MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-20 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 2319/1998/1

Saviour Vella.

-vs-

Emanuel Fenech.

Il-Qorti;

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentata fl-10 ta' Novembru, 1998 li permezz tagħha l-attur ippremetta:

Illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond numru 19, Triq Tumas Dingli, il-Mosta li jinsab adjaċenti u kontigwu tal-fond proprjeta' tal-konvenut numru 5, Triq il-Weta, il-Mosta.

Illi l-attur huwa wkoll proprjetarju tal-ħajt li jaqsam il-proprjta' imsemmija minn dik tal-konvenut.

Li l-konvenut qabad jibni ħajt fuq il-proprjeta' tal-attur liema ħajt inbena mhux biss mhux fuq il-linja tal-konfini iżda wkoll partijiet minnu fuq l-istess knaten li jiffurmaw il-ħajt tal-attur.

Li l-konvenut minbarra li naqas li jitlob li jagħmel komuni l-ħajt diviżorju u dana skond Artikolu 435(1) tal-Kodiċi Ċivili ukoll bena l-ħajt bi knaten imrikkba direttament fuq il-bini proprjeta' tal-attur liema bini sar b'mod klandestin u vjolenti.

Li l-attur minħabba fil-mod kif il-konvenut bena l-imsemmi ħajt diviżorju issa ġie spoljat mid-drittijiet tiegħu fil-pussess tal-ħajt diviżorju msemmi.

Illi fid-29 ta' Ottubru, 1998 l-attur umilment talab il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenut fejn talab lill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tinibixxi lill-intimat milli jkompli l-istess ħajt diviżorju u dana sabiex jikkawtela aħjar id-drittijiet tiegħu.

Illi l-imsemmi mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet "Saviour Vella vs Emanuel Fenech" ġie akkordat fit-3 ta' Novembru, 1998 u jġib in-numru 3386/98GC.

Għalhekk jitlob lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex;

1. Jiġi dikjarat u deċiż li l-konvenut ikkommetta spoll dannu ta' l-attur bl-għemil tiegħu meta qabad u bena l-ħajt imrikkeb fuq il-ħajt diviżorju proprjeta' ta' l-attur fil-fond numru 19/20 Triq Tumas Dingli, il-Mosta;

2. Jiġi spurgat l-ispoll billi l-konvenut jerġa' jwaqqa' l-ħajt fejn inbena fuq il-proprjeta' ta' l-attur u dana fi żmien qasir u perentorju li għandu jiġi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti u li fin-nuqqas li l-konvenut jagħmel dan, dina l-Onorabbli Qorti tawtorizza lill-istess attur li jagħmel dan a spejjeż u karigu kontra l-konvenut;

3. Testenti l-effetti tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 3386/98GC fl-ismijiet “Saviour Vella vs Emanuel Fenech” għal żmien indefinittiv.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 3386/98GC kontra l-konvenut minn issa nġunt in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut ippreżentata fil-15 ta’ Diċembru, 1998 li permezz tagħha eċċepixxa;

Illi l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif jiġi provat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, mhux minnu illi l-eċċipjenti kkommetta spoll a dannu tal-attur kif dan qed jallega bl-att taċ-ċitazzjoni.

Illi t-tielet domanda attriċi ukoll għandha tiġi miċħuda stante li, kif jiġi provat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, m’hemmx lok li l-effetti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni Numru 3386/98 GC, jiġu estiżi għal żmien indefinit.

Salvi eċċezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti proċesswali, kompriżi l-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni fl-istess ismijiet, in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet u l-verbal tas-seduta tal-5 ta’ Lulju, 2006 u dawk ta’ qabel, li permezz tagħha l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher ċar miċ-ċitazzjoni din hija kawża ta’ spoll. L-attur qed isostni illi l-konvenut bena l-ħajt divisorju illi jifred proprjetajiet tagħhom b’mod abusiv billi daħal fil-proprjeta’

tiegħu u mingħajr ma għamel komuni l-istess ħajt. Kif hu magħruf huma tlieta r-rekwisiti biex l-azzjoni ta’ spoll tirnexxi u dawn huma;

1. il-pussess;

2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta’ ta’ l-attur; u

3. li l-azzjoni issir fi zmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll.

Il-konvenut f’din il-kawża qed jeċċepixxi li t-talbiet tal-attur m’humiex fondati fil-fatt u fid-dritt u li hu ma kkommetta ebda spoll.

L-attur ippreżenta affidavit tiegħu a fol 14 u fih qal illi fil-pjan terren tal-fond proprjeta’ tiegħu għandu tlett ikmamar żgħar u fihom għandu żewġ armarji ossija spazju magħmul minn ħajt dobblu u li fl-antik kien jintuża biex jinħażnu fih xi affarijiet. Skond l-attur, għamel xi żmien l-isptar u meta ħareġ innota li l-ħajt minn isfel nett kien inħatt u minfloku nbena ħajt gdid. Kompla jgħid illi; “*Biex nispjega aħjar il-ħajt li kien fil-kamra ta’ isfel jagħmel parti mill-imsemmi armarju kien inħatt u minflok inbena ieħor ġdid; mhux talli hekk talli l-konvenut għazel li jibni l-ħajt il-ġdid ferm ‘il ġewwa fil-proprjeta’ tiegħi u daħal ħafna iżjed minn nofs il-ħajt u dan nonostante li l-ħajt minħabba l-esistenza tal-armarju qatt ma kellu jinqala’ sabiex jintuża mill-konvenut kif fil-fatt ġara. Il-ħsara kompliet u kienet iktar kbira fis-sular ta’ fuq. Il-ħajt li kien hemm jaqsam it-terrazin mal-nini tal-konvenuti nħatt nofsu u nbena ieħor ġdid, dejjem mingħajr il-kunsens tiegħi. Irrid ngħid li dan il-ħajt li jien qed ninsisti li huwa proprjeta’ tiegħi kien mibni kollu ġo tiegħi u l-konvenut qabel ma waqqa kull ma kellu kienet bitħa mbagħad saqqaf. Il-ħajt ta’ fuq lanqas ma nbena għad-dritt u parti minnu nbniet mod u parti oħra nbniet b’tali mod li daħlet*

ferm aktar ġol-ħajt u lejn il-proprjeta' tiegħi u dan minkejja li l-ħajt huwa kollu mibni ġo tiegħi."

Xehed Raymond Vella li huwa neputi tal-attur, a fol 21 li kkonferma l-affidavit imsemmi. Il-konvenut ittella in subizzjoni fis-seduta tal-11 ta' Novembru, 1999 u qal illi huwa qala' l-ħajt in kwistjoni għaliex kien umdu u bena ieħor minfloku fl-istess pożizzjoni. Qal li kien kellem lill-attur qabel ma bena u li l-istess attur kien preżenti waqt ix-xogħol. Sostna li l-ħajt li waqqa ma kienx dak ta' l-armarju kif qal l-attur. Dan il-ħajt skond hu, waqa' waħdu (fol 40) waqt li kien qed iwaqqa. Ikkonferma li wara l-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni kompla tella għaliex skond hu ħa l-parir tal-perit li qallu illi jekk jibqa' tiela' dritt ikun kollox sewwa.

Skond il-perit Ebejer, prodott mill-konvenut, il-qoxra tal-attur ma ntmessitx iżda l-konvenut reġa' bena qoxra oħra. Wara li nħareġ il-mandat, fuq rakkomondazzjoni tal-Perit Buttigieg illi kien ġie nominat mill-Qorti f'dawk il-proċeduri, qalgħu biċċa ħajt li tellghu spostawh in-naħa tal-attur u naqra spazju ta' cirka żewġ pulzieri bejn il-bini.

A fol 69 gie esebit ir-rapport tal-mibki AIC Buttigieg li kien sar fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 3386 tal-1998. Huwa kien ikkonkluda illi *prima facie* it-talba tar-rikorrenti kellha tiġi milqugħa billi bil-mod kif kien qed isir ix-xogħol ma kienx eskluż li d-drittijiet ta' proprjeta' tiegħu kienu jiġu mittiefsa. Il-Perit Buttigieg ikkonferma r-relazzjoni a fol 77 tal-proċess u kkonferma l-qisien li kien ħa meta għamel l-aċċess. Huwa kien għamel rapport ieħor fuq rikors ta' l-attur li talab illi jittieħdu passi kontra l-konvenut għal disprezz tal-Qorti li fih ikkonferma li x-xogħol kien tlesta. Kien xehed li pero' x-xogħol kien fuq il-parti li hija proprjeta' tal-intimat (konvenut). Xehed ukoll fit-12 ta' Jannar, 2004 (fol 106) fejn qal li meta żamm it-tieni aċċess huwa ma ħax kejl. Reġa' xehed il-Perit Ebejer fis-

seduta tat-23 ta' Marzu, 2004 fejn esebixxa sitt ritratti biex juru li l-ħajt tal-

attur ma ntmessx ossija l-ħajt li twaqqa reġa' inbena fl-istess pożizzjoni. Kontro-eżaminat, qal li ma ħax kejl iżda kien ċert li l-ħajt reġa' inbena fl-istess post għaliex bnew fuq il-pedamenti.

Fis-sentenza Delia vs Schembri (Prim'Awla - 4 ta' Frar, 1958) ġie ritenut illi;

"*L-azzjoni ta' spoll iservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x'ikun li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda minn għand il-possessur jew detentur u ġie deċiż kemm il-darba li tapplika ukoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali u hija inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistax jeserċitah mingħajr intervent tal-Qorti.*"

Fi kliem Pacifiċi Mazzoni spoll vjolent huwa "*qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato*". (Vol III Sez. 52).

Kif ġie ritenut fil-kawża Margherita Fenech vs Pawla Zammit deċiża fit-12 ta' April, 1958;

"*L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi impedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-liġi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat.*"

Kif ukoll ġie ritenut;

"*Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra u*

kompliet tgħid illi għalhekk indaġinijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franċiżi u Taljani huma għal kollox irrilevanti

u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna." – Appell Ċivili – Cardona vs Tabone – deċiża fid-9 ta' Marzu, 1992.

Il-Qorti hija konvinta mill-assjem tal-provi li l-konvenut qabad u għamel ix-xogħlijiet in kwistjoni mingħajr ma nforma lill-attur. Kontrarjament għal dak li qed jallega, huwa mhux ipprattika appoġġ izda waqqa l-ħajt divisorju u reġa' bena ieħor. L-uniku dubbju li għandha l-Qorti huwa jekk meta reġa' inbena l-ħajt, il-konvenut qagħdx allura attent (għaliex kien ġie inibit qabel) milli jirfes il-proprjeta' ta' l-attur. Madankollu dan ftit hu rilevanti f'kawża ta' spoll għaliex hawn mhux qed jiġi nvestigat it-titolu tal-partijiet izda l-pussess u ma hemmx dubbju li l-attur kellu l-pussess tal-ħajt divisorju fis-sens legali għaliex ma kien hemm ebda bini man-naħa tal-konvenut iżda bitħa; anke fir-rigward ta' proprjeta' f'każ simili l-presunzjoni hija li l-proprjeta' tal-ħajt hija ta' min għandu l-bini. (Artikolu 409(3) tal-Kapitolu 16). Allura legalment l-attur kellu l-pussess uniku tal-ħajt in kwistjoni.

Il-Qorti hija konvinta ukoll li l-konvenut għamel dan kollu kontra x-xewqa tal-attur għaliex dan tal-aħħar mill-ewwel aġixxa bil-ħruġ tal-mandat. Il-konvenut ma jistax jiskolpa ruħu sempliċement jekk huwa l-ħajt reġa' bnieh fejn kien għaliex l-attur xorta baqa' danneġjat minħabba li ġie prekluż mill-użu tal-armarji li kellu qabel twaqqa' l-ħajt. Kif gia' ingħad huwa ma pprattikax l-appoġġ kif irid il-Kodiċi Ċivili iżda ddistruġġa l-ħajt u bena ieħor kif kien komdu għalih. Ma hemmx lanqas kontestazzjoni li l-azzjoni saret *entro* x-xahrejn.

Il-problema vera hija jekk hux possibbli r-re-integrazzjoni tal-ħajt għall-istat *quo ante.* Dan għal diversi raġunijiet iżda l-iktar minħabba li l-armarji li kien hemm qabel diffiċli

li jerġgħu isiru. Madankollu l-Qorti ma tħossx li b'xi mod għandha toqgħod tagħmel tagħha l-problemi tal konvenut għaliex dak li ġara ġabu kollu hu bl-aġir arbitrarju tiegħu – fi kliem ieħor aġir li appuntu l-*actio spolii* trid tolqot.

Għandu raġun pero' l-konvenut li l-attur ma setax jitlob li l-mandat ta' inibizzjoni jibqa' *in vigore* għal dejjem anke għaliex jekk issir ir-reintegrazzjoni ma jibqax lok għalih.

Għal dawn il-mottivi l-Qorti tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut ħlief it-tieni waħda li qed tilqa' u tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tal-attur u tordna li x-xogħol isir fi żmien xahrejn u f'każ li ma jsirx mill-konvenut l-attur hu awtorizzat jagħmlu hu; ix-xogħol isir dejjem taħt is-superviżjoni ta' l-AIC Alan Saliba; tiċħad it-tielet talba.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------