MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-30 ta' April, 2009

Citazzjoni Numru. 89/2008

Sandro Rotin u Carmel Rotin

-vs-

Toni Caruana, Charles Schembri, Carmel Farrugia u Grezzju Camilleri fil-kwalita' rispettiva taghhom ta' President, Segretarju, Tezorier u Responsabbli tal-post tan-nar tas-Socjeta' Filarmonika "La Stella"

Il-Qorti:

Rat ir-rikors mahluf tal-ahwa Sandro Rotin u Carmel Rotin presentat fid-30 ta' Jannar 2008 li jghid hekk:

"Premess illi l-atturi huma pussessuri ta' l-ghalqa denominata "Ta Razzat" fil-limiti ta' Has-Saptan;

Premess illi l-ghalqa hi kontigwa ghal xaghra u karma tan-nar li l-konvenuti jippossedu fl-istess inhawi, liema xaghra

hi soggetta ghal dritt ta’ passagg favor l-imsemmija ghalqa fil-pussess ta’ l-esponenti;

Premess illi dan l-ahhar il-konvenuti abusivament imbarraw l-imsemmi dritt ta’ passagg u qed jimpedixxu lill-esponenti milli jidhlu fl-imsemmija ghalqa “Ta’ Razzat”;

Premess illi l-agir tal-konvenuti huwa aktar gravi ghaliex qeghdin juru disprezz lejn din l-Onorabbli Qorti ghaliex fil-hamsa (5) ta’ Mejju 1997 kienu ntrabtu bi skrittura biex jitransingu kawza fil-Prim Awla tal-Qorti Civili (Citazzjoni numru 1480/96 NA) fejn ir-rapprezentanti tas-Socjeta’ Filarmonika “La Stella” kienu ftehmu ma’ missier l-esponenti li “ghaz-zmien li matulu l-ghalqa hawn imsemmija tkun qeghdha tinhadem minnu, jew minn uliedu” huma jkunu jistghu jaccedu ghall-ghalqa taghhom mill-passagg indikat;

Premess illi meta nhar il-Hadd sitta (6) ta’ Jannar 2008 il-konvenut Grezzju Camilleri kien avvicinat u mistoqsi ghaliex kien tpogga katnazz differenti mal-grada tal-passagg u b’hekk l-atturi l-ahwa Rotin ma setghux jidhlu fl-ghalqa taghhom, huwa wegibhom li ghamel dan “minhabba l-ligijiet il-godda” u li “kienu marru diversi drabi l-pulizija jiccekjaw fuq il-post”;

Premess illi anke jekk jidhlu regolamenti godda illi sa fejn hu maghruf s’issa dawn ma dahlux, id-dritt ta’ passagg li ghandhom l-ahwa Rotin jipprevali fuq kull pretensjoni li jista’ ghandhom ir-rapprezentanti tas-Socjeta’ konvenuti u ghalhekk ghandhom jaraw huma kif josservaw tali regolamenti minghajr ma jcahhdu d-drittijiet ta’ ohrajn, dritt li l-atturi ahwa Rotin ghandhom;

Premess illi dak li ghamlu l-konvenuti, kif fuq spjegat, jikkostitwixxi spoll a dannu tal-atturi u tad-drittijiet taghhom;

Premess illi l-konvenuti debitament interpellati sabiex jirregolarizzaw ruhhom, baqghu inadempjenti;

Ighidu ghalhekk il-konvenuti, prevja kull dikjarazzjoni li hija mehtiega skond il-ligi, ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti kkommettew spoll a dannu tal-atturi bl-azzjoni minnhom esegwita u fuq spjegat;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jirripristinaw il-post kif kien qabel ma saret l-azzjoni llegali taghhom fi zmien qasir u perentorju stabbilit mill-Qorti u taht il-kontroll ta' perit nominat mill-Qorti ghas-spejjez tal-konvenuti, b'mod li ma jibqax ikun ostakolat id-dritt ta' passagg favur l-imsemmija ghalqa fil-pussess ta' l-atturi;

3. Fil-kaz li l-konvenuti jibqghu inadempjenti, l-atturi jigu awtorizzati li jaghmlu x-xogholijiet mehtiega huma taht id-direzzjoni u kontroll ta' l-istess perit nominandi u a spejjez totali tal-konvenuti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju datat 9 ta' Jannar 2008, kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti in subizzjoni. B'rizerva ghal kull azzjoni ghad-danni li jistghu ikunu ntitolati ghalihom l-atturi."

Rat il-lista ta' dokumenti presentata mill-atturi, fosthom ix-xhieda bl-affidavid ta' l-attur Carmel Rotin (Dok CR4 – *fol*. 16) u tal-attur Sandro Rotin (Dok CR5 – fol. 18) flimkien mal-lista tax-xhieda ndikati minnhom. (*fol*. 6 sa 21);

Rat ir-riposta mahlufa tal-konvenuti presentata fit-22 ta' Frar 2008 (*fol*. 26) li tghid hekk:-

"1. Illi l-intimati jeccepixxu preliminarjament illi l-atturi jridu jippruvaw il-pussess taghhom tal-ghalqa denominate bhala "Ta' Razzat", il-fatt illi huma qeghdin jahdmu l-istess ghalqa u d-detenzjoni minnhom ta' dritt ta' passagg.

2. Illi l-intimati jeccepixxu ulterjorment u bla hila pregudizzju ghall-premess illi huma ma kkommettew ebda spoll u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

3. Illi l-intimati jeccepixxu ulterjorment u bla pregudizzju ghall-premess illi l-pretensjoni ta' missier l-attur, *se mai* qatt kellu, ma hijiex wahda ta' dritt ta' passagg kwalsiasi imma kienet it-tgawdija tat-tolleranza tal-atturi.

4. Illi l-intimati jeccepixxu ulterjorment u bla pregudizzju ghall-premess illi jekk l-atturi ma jistghux jghaddi mill-passagg minnhom indikat dana sehh kagun ta' azzjoni mhux tal-esponenti imma ta' terz illi jismu Alfred Zammit, illi *se mai* ghandu jigi kjamat fil-kawza.

5. Illi l-intimati jeccepixxu ulterjorment u bla pregudizzju ghall-premess illi l-azzjoni attrici hija perenta ghaliex giet inoltrata wara l-iskadenza ta' xahrejn minn meta sehh l-ispoll maghmul minn tali terz.

6. Illi l-intimati jeccepixxu ulterjorment u bla pregudizzju ghall-premess illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

7. Illi l-intimati jzommu ferm id-dritt illi jressqu eccezzjonijiet ulterjuri, jekk, u meta, jkun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-atturi ngunti in kontro-ezami u ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti (*fol*. 28);

Rat id-dokumenti kollha l-ohra esebiti mill-partijiet waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Semghet ix-xhieda li l-partijiet ressqu "*viva voce*" u hadet konjizzjoni tax-xhieda bl-affidavit:

Semghet it-trattazzjoni bil-fomm li saret b'kompetenza u abilita' mid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-24 ta' Marzu 2009;

Rat id-digriet taghha tal-24 ta' Marzu 2009 fejn din il-Qorti halliet il-kawza ghas-sentenza ghall-udjenza tal-lum.

Ikkunsidrat –

Illi din hija kawza ta’ spoll.

Illi mill-bidu nett, din il-Qorti tghid li mill-kwantita’ ta’ dokumenti li l-partijiet ressqu bhala provi, hija se tiskarta ghal kollox dawk il-provi kollha li johorgu mill-parametri tal-azzjoni ta’ spoll tentata mill-atturi u tad-difiza li l-konvenuti ghamlu kontra dik l-azzjoni.

Illi l-iskop ewlieni ta’ azzjoni ta’ din ix-xorta huwa radikat fuq esigenzi ta’ utilita’ socjali aktar milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, sabiex ikun imhares tal-ordni pubbliku, sabiex jigi skansat id-dizordni civili, u sabiex jigi mpedut lic-cittadin privat li jiehu l-gustizzja b’idejh. Il-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat (**Fenech vs Zammit** – Prim’Awla tal-Qorti Civili – 12 ta’ April 1958).

Illi t-tliet rekwisiti sabiex l-azzjoni tirnexxi huma tlieta –

1) Il-pussess (*possedisse*) li jinkludi anke semplici detenzjoni.

2) L-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta’ ta’ l-attur (*spoliatum fuisse*)

3) L-azzjoni trid issir fi zmien xahrejn meta meta jkun sehh l-ispoll (*infra bimestre deduxisse*)

Illi l-esami tal-Qorti ghandu jkun limitat ghall-fatt tal-pussess u tal-att spoljattiv. Ghalhekk il-konvenut ma jista’ jaghti ebda eccezzjoni li mhix dilatorja qabel ma jkun rega’ qieghed il-haga fl-istat li kienet qabel sar l-ispoll. Il-Qorti ma tistax tittratta eccezzjonijiet li huma ta’ indolu petitorju. Il-pussess mehtieg huwa dak materjali *de facto* ikun x’jkun **(Vol.XXXVII.II.642 u Vol.XXXVIII.I.280)** u mhix mehtiega l-prova li l-attur ghandu dritt ta’ propjeta’ jew ta’ servitu’ fuq il-haga li minnha huwa gie spoljat bi vjolenza inkella bil-mohbi tieghu. Anzi hemm ir-rekwisit tal-pussess anke

meta l-ispoljat ikollu semplici detenzjoni. Il-prova li jrid jaghmel l-attur huwa ta' *possesso di fatto*, pussess li ma ghandux bzonn ikun ta' zmien twil izda jista' jkun qasir hafna u sahansitra tal-mument.

Illi ghall-fini tal-azzjoni odjerna, mhix ammissibbli ghall-konvenut id-difiza li ma kellux *animus spoliandi.* Kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenzi taghha **Buhagiar vs Farrugia** (11 ta' Novembru 1997) **Bonanno vs Bartolo et** (5 ta' Ottubru 1998) u **Azzopardi et vs Galea** (26 ta' Jannar 2007) – " … *m'ghandux ragun fl-aggravju tieghu (l-appellant) rigwardanti l-allegat nuqqas ta' animus spoliandi. Fl-azzjoni de quo, u cioe' ta' spoll privileggat, l-aspett ta' animus spoliandi ma jidholx. Il-ligi taghna hija, a differenza ta' ligijiet ohra kontinentali, tali li tittutela l-pussess kontra kull spoll minghajr il-htiega tal-prova li l-ispoll ikun sar bl-intenzjoni specifika maghrufa bhala animus spoliandi.*"

Illi fil-qosor, il-fatti tal-kaz kienu dawn –

Fiz-zona maghrufa bhala "Ta' Razzatt" limiti tal-Gudja l-atturi ghandhom xi ghelieqi li qabel kienu ta' missierhom. Biex ighaddu ghal dawn l-ghelieqi, kemm huma kif ukoll missierhom qabilhom kienu jghaddu minn xaghra. Parti minn din ix-xaghra kienet akkwistata mis-Socjeta' Filarmonika "La Stella" fejn bniet kamra tan-nar. Fil-passagg minn fejn kienu jghaddu l-atturi, l-konvenuti ghamlu xatba, sakkruha b'katazz u taw c-cavetta ta' dan il-katnazz lill-atturi. Fit-3 ta' Awissu 2007 il-konvenuti talbu lill-atturi sabiex jirritornaw c-cwievet tal-katnazz tax-xatba li taghti access ghall-post tan-nar u li minnha l-atturi kienu jghaddu ghall-ghelieqi taghhom, peress li minn dik ix-xatba, skond il-konvenuti, seta' kien hemm access ghall-kamra tan-nar, li ghall-kamra tan-nar kellhom access biss persuni licenzjati skond ir-regolamenti vigenti, u l-atturi ma kellhomx licenzja, L-atturi ma accettawx u baqghu jghaddu kif dejjem kienu jaghmlu. Ghalhekk il-konvenuti qabdu u bidlu l-katnazz tax-xatba fis-6 ta' Jannar 2008 biex l-atturi ma jibqghux jghaddu ghall-ghelieqi taghhom mill-passagg qrib il-kumpless tal-kamra tan-nar. Lanqas tawhom cavetta tal-katnazz il-gdid. Il-

konvenuti jallegaw li l-atturi kellhom access iehor skond ftehim bil-miktub li sar minn missierhom mal-konvenuti. Esaminat dak il-ftehim ma jirrizultax li l-atturi kienu michuda d-dritt li jghaddu mill-passagg fix-xaghri. Fit-30 ta' Jannar 2008, l-atturi ppresentaw l-azzjoni odjerna u allura *infra bimestre*.

Illi hemm qbil bejn il-partijiet li l-kawza tirrigwarda l-att li permezz tieghu nbidel il-katnazz tax-xatba li minnha kienu jghaddu l-atturi ghall-ghelieqi taghhom.

Illi din il-Qorti tirrileva li l-atturi qed ighidu li dak il-passagg kien l-istess wiehed mertu tal-kawza fl-ismijiet Rotin vs Pace et (Citaz. Nru. 1450/1996/NA) li kienet transatta, waqt li l-konvenuti jghidu li dik it-transazzjoni kienet tirrigwarda passagg iehor li kien jintuza mill-atturi u li mblokkat minn terzi. Kienx il-passagg dak tat-transazzjoni mhux wisq rilevanti ghall-esitu tal-vertenza *de qua*, ghaliex mill-assjem tal-provi li ressqu l-partijiet irrizulta car li huma kienu qed jirreferu unikament ghall-passagg minn fejn kien hemm ix-xaghri li quddiemu kien hemm xatba li kienet maqfula b'katnazz li mbaghad inbidel b'decizjoni arbitrarja tal-konvenuti fis-6 ta' Jannar 2008. Id-deskrizzjoni tal-fond fejn sar l-allegat spoll kien ben identifikat waqt it-trattazzjoni tal-kawza u rrizulta b'mod inekwivoku kemm mill-provi li ressqu l-atturi kif ukoll mill-mod kif il-konvenuti kkonducew id-difiza taghhom (**Demarco vs Fiteni** – Prim'Awla tal-Qorti Civili - 6 ta' Gunju 1957)

Illi mill-provi li tressqu rrizulta li l-atturi kienu jghaddu mill-passagg fix-xaghri ferm qabel inbniet il-kamra tan-nar tal-konvenuti (ara x-xhieda ta' l-attur Carmel Rotin [Dok.CR4 – *fol*.16] u ta' l-konvenut Grezzju Camilleri [*fol*.39]).

Illi l-unika raguni li gabu l-konvenuti ghala bidlu l-katnazz tax-xatba kien minhabba r-regolamenti l-godda *stante* li l-atturi ma kellhom licenzja. Skond il-konvenuti, mix-xatba 'l gewwa wiehed ikun qed jersaq lejn il-kumpless tal-kamra tan-nar u ghalhekk skond il-konvenuti jekk ihallu l-atturi jghaddu huma jkunu qed jiksru l-ligi ghad illi l-atturi kienu jghaddu mill-passagg tax-xatba biex jidhlu ghar-

raba’ taghhom. Fil-fatt l-ghelieqi tal-atturi kienu jinfdu mill-kumpless tal-kamra tan-nar.

Illi l-kwistjoni tan-natura tat-titolu tal-atturi u l-kwistjoni jekk l-atturi ghandhomx mnejn ighaddu minn band’ohra tirrikjedi indagni fi proceduri ta’ natura petitorja u din il-Qorti mhix se tidhol fi kwistjoni ta’ din ix-xorta. L-azzjoni attrici timmerita li tigi akkolta ghaliex ma hemmx dubbju li una volta l-atturi kienu jghaddu minn fuq il-propjeta’ in kwistjoni anke qabel l-art in kwistjoni kienet akkwistata mill-konvenuti u anke qabel fuq parti minnha nbniet kamra tan-nar, l-attur kellhom il-pussess rikjest **(Vol.XXVII.II.642 u XXXVIII.I.280).** L-att spoljattiv da parti tal-konvenuti sar u kien ammess mill-konvenuti. Anke l-mertu tal-ftehim ta’ transazzjoni huwa ta’ natura petitorja. Ghalhekk l-allegazzjoni tal-konvenuti li kien certu Fredu Zammit li ghalaq il-passagg mertu tat-transazzjoni - anke jekk dan jirrizulta minnu – jibqa’ rrilevanti ghall-kwistjoni *una volta* l-atturi kellhom il-pussess materjali rappresentant mill-fatt li setghu jghaddu mix-xatba u mix-xaghri biex imorru fl-ghelieqi taghhom. L-istess ighodd ghall-kwistjoni li l-atturi ma kellhomx licenzja biex jidhlu fil-kumpless tal-kamra tan-nar biex ighaddu ghall-ghelieqi taghhom mix-xaghri.

Illi r-relazzjoni tal-Perit Mario Cassar (*fol.* 356 *et seq*) presentata fil-kawza Il-Pulizija vs Grezzju Camilleri hija rilevanti biss ghall-fini tad-dokumenti esebiti maghha l-aktar il-pjanti u r-ritratti ghax jaghtu idea cara tat-topografija tat-territorju fil-vertenza. Ix-xatba, il-kamra tan-nar, il-moghdija u l-ghalqa ta’ l-atturi huma ben identifikati u deskritti. In partikolari fir-ritratt numerat erbgha (4) a *fol*.365 jidhru zewg rixtelli. L-atturi kienu ighaddu mix-xatba A waqt li x-xatba B kienet riservata ghall-uzu mill-konvenuti.

Illi meta saru s-sottomissjonijiet finali, il-konvenuti ccitaw xi gurisprudenza sabiex isostnu d-difiza taghhom. Din il-Qorti gharblet bir-reqqa dik il-kazistika u tghid li ma taghti ebda sostenn lit-tesi tal-konvenuti ghar-ragunijiet segwenti –

1) DOK T6 – *fol.* 430 – **Borg vs Dalli** – deciza mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Marzu 1984: Jinghad li l-konvenut ma jista' jaghti ebda eccezzjoni li mhix dilatorja qabel ma jkun rega' qieghed il-haga fl-istat li kienet qabel. Fil-kaz in esami, irrizulta li r-reintegrazzjoni tal-ispoll baqghet ma saritx.

2) DOK T1 – *fol.* 434 – **Gatt vs Cini** – deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Frar 2003: Il-kwistjoni jekk id-dritt tal-atturi kienx tassew stabbilit minn titolu jew bil-moghdija taz-zmien jew kienx limitat mhux kwistjoni li jmiss titqanqal f'azzjoni ghal spoll. Dik hija kwistjoni ta' natura petitorja li t-tarf taghha jinsab fi process petitorju.

3) DOK T2 – *fol.* 448 – **Farrugia vs Borg** – deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Gunju 2001: Din ma tapplikax ghall-kaz in esami ghaliex f'dik il-kawza hemm il-kwistjoni kienet jekk xoghojijiet li saru in esekuzzjoni ta' sentenza ta' Qorti tal-Magistrati marrux *oltre* dak li kien ordnat mill-Qorti.

4) DOK T3 – *fol.* 473 – **Maltacom plc vs Balzan noe** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Frar 2004 : Kull ma sar kien fl-ambitu tal-legalita' fis-sens li kollox sar bl-awtorita' tal-Qorti ghax kien mandat li kellu jwassal ghal sgass u twaqqigh ta' hajt. Ghalhekk ma kienx att spoljattiv izda esekuzzjoni ta' mandat bl-awtorita' tal-Qorti. Fil-kaz odjern mhux hekk gara. Ma kien ebda ordni tal-Qorti jew ta' awtorita' pubblika anzi gara bil-maqlub ghax il-konvenuti jippretendew li kellhom dritt jassumu awtorita' li ma kellhomx. Lanqas lill-pulizija ma dahhlet biex izzomm lill-atturi.

5) L-istess ighodd ghad-DOK T4 – *fol.*481 – **Micallef vs Pace** – deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Jannar 2003 li kienet tittratta ordni legittima moghtija minn spettur sanitarju u allura rrilevanti ghall-mertu tal-kawza in esami.

6) L-istess jghodd ghad-DOK T5 - *fol.*489 – **Demarco vs Fiteni** - deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Gunju 1957 li kienet tittratta esekuzzjoni ta' sentenza

kriminali u allura rrilevanti wkoll ghall-mertu tal-kawza in kwistjoni.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qieghda tiddeciedi billi -

Filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti;

Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara li bl-ghemil taghhom li jibdlu l-katnazz tax-xatba fuq deskritta li minnha l-atturi kienu jidhlu biex jaccedu ghar-raba' taghhom sitwat fTa' Razzatt limiti tal-Gudja fuq deskritt il-konvenuti fixklu lill-atturi mill-pussess ta' passagg ghar-raba' taghhom u konsegwentement il-konvenuti wettqu spoll bi hsara ghall-istess atturi.

Tilqa' t-tieni talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex sa zmien perentorju ta' hmistax-il jum mil-lum jergghu jqeghdu lill-atturi kif kienu qabel is-6 ta' Jannar 2008 fil-pussess tal-moghdija ghar-raba' taghhom fuq riferit mix-xatba fuq indikata.

Tilqa' t-tielet talba attrici u tawtorizza minn issa lill-atturi sabiex jaghmlu huma, bi spejjes tal-konvenuti, dak kollu mehtieg biex jergghu jiehdu lura l-pussess tal-moghdija jekk kemm-il darba l-konvenuti jonqsu li jaghtu lura l-pussess fiz-zmien fuq prefiss, u dan taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qed jigi mahtur ghal dan l-iskop.

Tikkundanna lill-konvenuti biex ihallsu l-ispejjes kollha ta' din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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