MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2009

Citazzjoni Numru. 748/2007

Mark Anthony Borg u martu Ruth Borg

vs

Joseph u Terry Callus

Il-Qorti

Preliminari

Rat ir-rikors mahluf tal-konjugi Mark Anthony u Ruth Borg fejn jesponu bil-qima u r-rikorrent Mark Anthony Borg bil-gurament jikkonferma l-fatti li jaf personalment:

1. Illi l-atturi huma l-proprejtarji tal-flat internament markat Nru 6, li jifforma parti minn blokk ta’ appartamenti maghruf bhala De Rosi Court, Triq il-Qalb Imqaddsa, San Giljan u dan kif jirrizulta mill-kuntratt tal-11 ta’ Jannar 2002

fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion, fil-waqt li l-konvenuti huma proprejtarji tal-flat Nru. 4 fl-istess blokk.

2. Illi l-atturi jghixu wkoll f'dan il-post bhala r-residenza ordinarja taghhom u ghandhom il-pussess ta' l-imsemmi flat.

3. Illi l-intimati fl-4 ta' Gunju 2007 qabdu u fethu tieqa li taghti ghal gol-bitha tal-flat imsemmi ta' l-atturi u wkoll qalghu l-grampun li mieghu r-rikorrenti jonxru l-hwejjeg.

4. Illi b'dan il-mod l-intimati kkommettew spoll ricenti ghad-dannu tar-rikorrenti billi dawn ix-xogholijiet saru fid-data msemmija.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti qeghdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-intimati permezz ta' l-agir taghhom imsemmi kkommettew spoll ghad-dannu tar-rikorrenti.

2. Tikkundanna lill-intimati jispurgaw l-ispoll kommess ghad-dannu taghhom kif fuq inghad.

3. Tikkundanna lill-intimati li jpoggu kollox fl-istat prestin tieghu fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti w in difett ir-rikorrenti ghandhom jigu awtorizzati jaghmlu dawn ix-xogholijiet a spejjez ta' l-intimati u dan taht id-direzzjoni ta' perit nominat minn din il-Qorti.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra nterpellatorja tal-11 ta' Gunju 2007 kontra l-intimati li huma ngunti wkoll ghas-subizzjoni u b'riserva ta' kull dritt ghal danni spettanti lir-rikorrenti.

Rat ir-risposta guramentata ta' l-intimati a fol. 24;

Jeccepixxu bir-rispett u bil-gurament taghha Terry Callus tikkonferma:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fil-ligi billi ma jirrikorrux l-elementi mehtiega sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit l-istess atturi akkonsentew ghall-ftuh ta' twieqi w aperturi godda fuq ix-xafts ezistenti w intrabtu f'dan is-sens fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-appartament taghhom.

3. Illi t-tieqa in kwistjoni kienet fil-permess u l-pjanti originali tal-blokk ta' appartamenti, u ghalhekk awtorizzata mill-MEPA, qabel ma l-atturi akkwistaw l-appartament taghhom, u dawn kienu jafu li x-xoghol fil-blokk kien ghadu ghaddej u li kellhom jinfethu twieqi w aperturi godda.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ligi

"Illi l-principji bazilari ta' l-azzjoni ta' spoll gew ikkonfermati diversi drabi fis-sentenzi nostrali, ibbazati fuq l-**Artikolu 534 tal-Kap. 16** u l-**Artikolu 791 tal-Kap. 12** tal-Ligijiet ta' Malta, u huma bbazati fuq it-tlett rekwisiti tal-*actio spolii* u cioè:

(i) *possedesse*
(ii) *spoliatum fuisse*
(iii) *infra bimestre deduxisse*.

Konsiderazzjonijiet

Fil-kaz in ezami jirrizulta ex admissis li kienu l-intimati li fethu dina t-tieqa wara li dahlu fil-post taghhom.

Jirrizulta wkoll li l-azzjoni nfethet fit-terminu stipulat mil-ligi billi l-ispoll gie kommess fil-4 ta' Gunju 2007 (ara fol. 16 u 29) u l-kawza nfethet fil-11 ta' Lulju 2007.

Jibqa' l-element tal-pussess.

F'dan il-kaz gie pruvat li r-rikorrenti jippossjedu l-bitha in kwistjoni fejn infethet it-tieqa. Meta r-rikorrenti xtraw il-post taghhom, fil-kuntratt (ara fol. 5 et seq) ma kien hemm xejn imsemmi dwar xi dritt ta' servitu li l-intimati kellhom biex jifthu t-tieqa in kwistjoni ghal gol-bitha tar-rikorrenti. Kien hemm biss li s-sid kien irriserva favur tieghu li jibni sulari ohra meta johrog il-permess u jiftah twieqi jew aperturi fuq is-shafts. Jirrizulta li meta r-rikorrenti xtraw il-post u meta dahlu fih, ma kien hemm ebda tieqa minn naha ta' l-intimati. Inoltre l-bitha tar-rikorrenti kienet accessibli biss mill-post tar-rikorrenti u dina l-bitha hija parti integrali mill-post taghhom.

Carmel Chetcuti s-sid originali jghid li meta biegh il-post lir-rikorrenti t-tieqa kienet maghluqa u meta nfethet, ir-rikorrenti kienet cemplitlu u hu qalilha li dika t-tieqa kienet hemm skond il-pjanti u l-permessi ghalkemm kienet imbarrata. Fil-kuntratt tar-rikorrenti hu ma kienx irriserva li jiftah din it-tieqa minn flat 4 ghal flat 6 billi dik il-bitha kienet kommuni u kullhadd kellu servitu' fuqha.

L-intimata xehdet li huma dahlu wara r-rikorrenti. Skond il-pjanta taghhom kien jidher li kellha ssir tieqa ghal go shaft intern pero' kienet ghadha imbarrata. Tghid li skond il-perit inkarigat kif ukoll is-sid, it-tieqa kienet skond il-permessi u kellha tinfetah.

F'kawzi ta' spoll il-Qorti ma tidholx kwistjonijiet petitorji imma tillimita l-indagini taghha ghall-kwistjoni tal-pussess u l-ispoll kommess. Il-kwistjoni jekk l-intimati kellhomx dritt skond il-kuntratt ta' akkwist taghhom biex jifthu t-tieqa trid tigi ndagat f'sede ohra.

Gie diversi drabi deciz minn dawn il-Qrati li azzjoni possessorja bhalma hi l-Actio Spolii "hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja, u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pusses, u jigi impedut lic-cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie

skonvolt jew turbat” (Fenech M. v. Zammit P., Prim Awla, 12/4/1958).

“… l-azzjonijiet possessorji, fosthom dik ta’ l-ispoll, ghandhom bhala fondament taghhom il-pussess, ta’ kwalukwe xorta, u bhala obbjettiv taghhom it-tutela ta’ dak il-pussess; mentri l-fondament guridiku ta’ l-azzjoni petitorja huwa d-dritt, u l-iskop taghha huwa r-rikonoxximent u t-tutela ta’ dak id-dritt” (Cutajar v. Cutajar, Prim Awla, 22/10/1953).

F’dan il-kaz il-kwistjoni dwar in-natura tat-titolu ta’ l-intimati u jekk kellhomx dritt li jifthu dina t-tieqa tirrikjedi indagini fi proceduri ta’ natura petitorja li dina l-Qorti ma tistax tidhol fiha f’azzjoni ta’ dina x-xorta. Ghalhekk billi jirrizulta li r-rikorrenti kienu fil-pussess ta’ l-oggett spoljat u gew disturbati mill-intimati, t-talba taghhom ghandha tigi milqugha.

Decide

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
Tiddikjara li l-intimati permezz ta’ l-agir taghhom imsemmi kkommettew spoll ghad-dannu tar-rikorrenti;
Tikkundanna lill-intimati jispurgaw l-ispoll kommess ghad-dannu taghhom;
Tikkundanna lill-intimati li jpoggu kollox fl-istat prestin tieghu fi zmien xahar millum u in difett ir-rikorrenti qed jigu awtorizzati jaghmlu dawn ix-xogholijiet huma a spejjez ta’ l-intimati u dan taht id-direzzjoni ta’ perit Mario Cassar li qed jigi nominat ghall-dana l-iskop.
Bl-ispejjez kollha ghall-intimati.

< Sentenza Finali >

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