MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-26 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 533/2002/1

Lawrence u Doris miżżewġin Gauci

-vs-

Perit Paul Camilleri u Dottoressa Fiorella Camilleri

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fid-9 ta' Mejju 2002 li permezz tagħha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi kellhom il-godiment u l-użu ta' żewġt ikmamar fil-kontrada tal-Wardija, limiti ta' San Pawl il-Bahar, liema kmamar kienu ġew mibnija mill-attur fuq art li kienet imqabbla lil Carmelo Gauci, missier l-attriċi Doris Gauci, li miet fil-15 ta' Marzu 1996.

Illi Carmelo Gauci kien ippermetta lill-attur li jibni l-imsemmija kmamar bil-kundizzjoni li l-istess attur jibqa' jgodihom u jużahom fi żmien ħajtu għal bżonnijiet tiegħu.

Illi wara l-mewt ta' Carmelo Gauci wħud mill-aħwa tal-attriċi Doris Gauci, u senjatament Pacifico Gauci oġġezzjonaw li l-atturi jibqgħu jgodu u jużaw l-istess kmamar u impedewhom mill-istess godiment u użu, u dana kien jikkostitwixxi spoll.

Illi l-attur istitwixxa kawża ta' spoll kontra Pacifico Gauci et, preżentata fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Awissu 1996 fl-ismijiet Lawrence Gauci vs Pacifico Gauci et numru 2536/96 NA, liema kawża għadha pendenti u differita għall-11 ta' Ġunju 2002.

Illi l-konvenuti waqqgħu l-istess żewġ kmamar.

Illi dawn ix-xogħlijiet saru b'mod vjolenti u klandestin kif kontemplat fil-Liġijiet ta' Malta Kapitolu 16, kif ukoll dan l-aġir jikkostitwixxi molestja tal-pussess tal-attur skond l-istess Kapitolu 16.

Illi għalhekk dan l-istess aġir jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin.

Jgħidu għalhekk il-konvenuti għar-raġunijiet premessi għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-istess atturi;

2. Tikkundanna lill-konvenuti jirrintegraw lill-atturi fil-pussess, godiment u użu tal-imsemmija żewġt ikmamar li minnhom ġew spoljati.

3. Tikkundanna lill-konvenuti jirripristinaw l-istess żewġt ikmamar fl-istat oriġinali tagħhom qabel ma sar l-ispoll.

4. Tiffissa terminu qasir u perentorju sabiex isiru x-xogħlijiet neċessarji għall-finjiiet tad-domanda numru 3.

5. Tinnomina perit biex taħt id-direzzjoni u sorveljanza tiegħu jsiru l-istess xogħlijiet.

6. F’każ li t-terminu stabbilit jgħaddi inutilment, tawtorizza lill-atturi jattwaw l-istess xogħlijiet a spejjeż tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti u b’riserva għal kull azzjoni oħra, kompriza dak għad-danni u għas-subizzjoni.

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

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, ppreżentata fit-12 ta’ Diċembru 2002, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li ma ġiex effettwat l-ebda spoll vjolenti u klandestin skond il-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, fil-konfront tal-atturi;

2. Illi fi kwalsiasi każ, l-azzjoni attriċi hija *fuori termine*, in kwantu saret wara l-perjodu ta’ xahrejn li ttih il-Liġi.

Salv eċċcezzjonijiet oħra.

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

Semgħet il-provi u żammet aċċess fuq il-post in kwistjoni fl-4 ta’ Mejju 2005;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tas-26 ta’ Ġunju 2009 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher ċar miċ-ċitazzjoni din hija kawża ta’ spoll. L-atturi qed isostnu illi l-konvenuti kkommettew dan l-ispoll meta waqqgħu żewġt ikmamar li kienu bnew huma stess fuq proprjeta’ ta’ missier l-attriċi, illum mejjet. Kif huwa

magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u dawn huma:

1. il-pussess;

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

3. li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll.

Il-konvenuti f'din il-kawża qed jeċċepixxu illi ma sar ebda spoll vjolenti u klandestin kif reklamat mill-atturi, kif jidher minn dak premess aktar qabel. Qed jeċċepixxu wkoll li l-azzjoni ġiet istitwita wara li għadda t-terminu ta' xahrejn li ssemmi l-ligi.

Fid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħhom il-konvenuti jispjegaw aħjar il-pożizzjoni tagħhom. Huma jgħidu illi fit-18 ta' Diċembru 1995 akkwista l-art in kwistjoni permezz ta' kuntratt in atti Nutar Pierre Cassar, u fuq din l-art kien hemm iż-żewġt ikmamar imsemmija mill-atturi. Dawn kienu jintużaw minn Pacifico Gauci li kien iħallas il-qbiela tagħhom. Fil-31 ta' Awissu 2001 huma ftehmu mal-istess Paċifiku Gauci biex dan jirrinunzja għall-qbiela u jivvaka l-art. Fil-fatt dan hekk għamel. Fl-14 ta' Frar 2002 huma ġew avżati permezz ta' *letter of enforcemement* mill-allura Awtorita' tal-Ippjanar biex ineħħu l-kmamar fi żmien sittax-il ġurnata billi ġew mibnija illegalment. Fil-fatt huma hekk għamlu u nkarigaw kuntrattur biex jagħmel dan.

L-attur xehed a fol. 60 fejn qal li kien bena l-kmamar *circa* tlieta u tletin (33) sena qabel bil-permess ta' missier martu li kien is-sid tagħhom. Dan miet fl-1996 u mmedjatament ħu martu, Paċifiku Gauci kitiblu biex jitlaq mill-kmamar. Kienet kellmitu l-konvenuta biex jagħtihom l-art u jitlaq mill-kmamar, iżda hu qalilha li dawn bniehom hu stess. Sostna li qabel ma twaqqgħu l-kmamar kienu f'idejh u kellu ċ-ċwievet tagħhom. Dan kien f'Marzu jew April tal-2002. Qal li fetaħ ukoll kawża lil Paċifiku Gauci talli ħadlu l-art. L-attriċi kkonfermat ħafna milli qal żewġha. Qalet li fil-kmamar kienu jdaħħlu l-Landrover u karozza. Huma

kienu marru joqogħdu l-Mosta wara xi għaxar snin illi zżewġu. Wara li miet missierha *circa* tmien snin qabel, ħutha ma riduhomx jibqgħu hemm u bdew jieħdulhom l-affarijiet. Ġie pprežentat rapport tal-atturi lil Pulizija datat 7 ta' Marzu 2002 fejn jirriżulta li l-atturi rrapportaw li l-kmamar imsemmija kienu qed jiġu demoliti. Xehed ukoll a fol. 74 Joseph Gauci, ħu l-attriċi, li qal l-kmamar kien jużahom l-attur. Anthony Gauci ukoll ħu l-attriċi, qal li għalkemm il-kmamar kien jużahom l-attur, wara l-mewt ta' missierhom beda jikkapparra kollox Paċifiku Gauci, tant li anke hu kellu xi jgħid miegħu. Ġie esebit ukoll l-avviż tal-Awtorita' tal-Ippjanar biex jitwaqqgħu l-kmamar skond l-artikolu 51 u 52 tal-Att numru 1 tal-1992.

Il-konvenut qal (a fol. 96) illi huwa xtara l-proprjeta' fl-1995 mingħand ċertu Camilleri. Qal li l-kmamar kienu fuq art imqabbla lil Paċifiku Gauci, u ftehmu miegħu biex jirrilaxxa l-art. Qal li rċieva l-*enforcemement notice* u nkariga lill-kuntrattur biex iwaqqagħhom fis-7 ta' Marzu 2002. Qal li l-*enforcement notice* ma talabhiex hu.

A fol. 87 xehed Anthony Baldacchino li huwa l-kuntrattur li kien waqqa' l-kmamar. Dan ikkonferma li dan ġara fis-7 ta' Marzu 2002 fuq inkarigu tal-konvenuti.

Fis-sentenza **"Delia vs Schembri"** (Prim' Awla – 4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi:

"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x'ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda mingħand il-possessur jew detentur u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll 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 jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti."

Fi kliem Pacifici 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 **“Margħerita Fenech vs Pawla Zammit”** deċiża fit-12 ta’ April 1958:

“L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta’ utilita’ soċjali 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”*** *– deċiż fid-9 ta’ Marzu 1992).*

F’dan il-każ għalkemm hemm xi dubju jekk l-atturi kellhomx il-pussess fiżiku tal-kmamar, jidher li kien għandhom aċċess għalihom, u jirriżulta mill-provi illi huma kellhom iċ-ċwievet tagħhom fil-mument li twaqqgħu l-kmamar. Dan skond is-sentenza fl-ismijiet **“Fenech vs Fenech”** mogħtija minn din il-Qorti fit-3 ta’ Ottubru 2003, *ifisser li għandu l-interess ġuridiku li jittutela u jipproteġi l-interessi tiegħu.* Għalhekk l-atturi kienu għall-inqas ko-possessuri tal-kmamar in kwistjoni. Il-Qorti pero’ in vista ta’ dak li se tgħid iktar ’il quddiem mhiex se tindaga ulterjorment fuq dan il-fatt.

Għandu jingħad ukoll li mhumiex ġustifikati l-konvenuti jeċċepixxu illi l-kmamar twaqqgħu fuq ordni ta’ awtorita’ kompetenti għaliex dik l-ordni hija *res inter alios acta* għall-attur u ma tippreġudikalux l-azzjoni tiegħu – ara s-sentenzi fl-ismijiet **“Paul Demarco vs Franceco Fiteni”** (Prim’ Awla 6 ta’ Ġunju 1957) u **“Nicholas Micallef vs Henry Pace”** (Prim’ Awla 31 ta’ Jannar 2003).

Madankollu fejn indiskutibbilment tfalli l-azzjoni attriċi hija fit-tielet rekwiżit għaliex jirriżulta mill-provi li l-kmamar twaqqgħu (u allura l-ispoll sar) fis-7 ta' Marzu 2002 filwaqt li l-azzjoni ġiet intavolata fid-9 ta' Mejju 2002. Ma jirriżultax lill-Qorti li s-7 ta' Mejju 2002, meta l-azzjoni saret perenta, kienet il-Ħadd jew festa pubblika. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **"Joseph Tabone vs Joseph Flavia"** mogħtija fis-7 ta' Marzu 1958 *jekk il-Qorti tirritjeni li l-azzjoni eserċitata hija waħda ta' spoll u l-attur ma jippruvax illi hu intenta dik l-azzjoni fiż-żmien ta' xahrejn preskritt mill-liġi, l-azzjoni taqa' minħabba nuqqas ta' wieħed mir-rekwiżiti essenzjali tagħha, mingħajr ma jkun hemm bżonn li jiġi indagat jew jirrikorru anke r-rekwiżiti l-oħra, ċioe' dak tal-pussess jew detenzjoni anke biss bħala fatt u dak tat-turbattiva li timmerita l-protezzjoni tal-azzjoni possessorja.* Fl-istess sena 1958, iżda fis-7 ta' Frar, fis-sentenza **"Michael Mamo vs Philip Grima"** l-Prim' Awla għamlitha ċara illi *ż-żmien tal-azzjoni jibda mill-ġurnata tal-ispoll u mhux minn meta l-attur sar jaf bih, u kwindi l-azzjoni tkun perenta jekk tiġi eżerċitata wara xahrejn minn meta jkun sar l-ispoll avolja l-attur ma kienx jaf bl-ispoll fil-waqt. Lanqas jiswa li l-attur ikun ipprotesta ġudizzjarjament kontra l-ispoll għaiex it-terminu ta' xahrejn huwa ta' dekadenza u għalhekk bħala regola mhux suġġett għar-regoli tal-preskrizzjoni.*

F'dan il-każ l-attur addirittura għamel ir-rapport lill-Pulizija fis-7 ta' Marzu 2002 stess u kwindi ma hemm ebda dubju li l-azzjoni tiegħu hija perenta. F'dawn iċ-ċirkostanzi, meta l-azzjoni tkun kjarament u indiskutibbilment waħda ta' spoll ma hemmx lok li l-Qorti tinvestiga aktar il-pretensjonijiet attriċi – ara s-sentenza **"John Mary Galea vs Giuseppi Formosa"** mogħtija fl-14 ta' Diċembru 1982 (Prim' Awla).

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti u tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju;

L-ispejjeż jitħallsu mill-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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