MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2010

Citazzjoni Numru. 549/2009

Joseph u Miriam konjuġi Farrugia

-vs-

Charles Farrugia

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fil-5 ta' Ġunju 2009 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

Illi huma ko-proprjetarji u fil-pussess ta' sehem indiviż ta' waħda minn erbgħa ($^1/_4$) tal-proprjeta' tal-partijiet komuni tal-blokk ta' bini, bla numru uffiċjali u jġib l-isem ta' "San Mikiel", fi triq ġdida bla isem li tiżbokka fi Triq Gajdoru, Xagħra, Għawdex, liema partijiet komuni jinkludu l-entratura, l-entrata, it-taraġ, l-indani u t-tromba sal-bejt, ix-*shaft* tal-l pero' mingħajr il-*lift*, is-sistema tad-drenaġġ

imwassal sal-*flat* u tar-rimi tal-ilma tax-xita, pero' ma jinkludix il-bejt.

Illi dan kellu jirriżulta minn kuntratt pubbliku tal-4 ta' Awissu 2005 magħmul, moqri u pubblikat minn Nutar Andre Farrugia (Dok. A) – minn liema kuntratt jirriżulta wkoll illi l-akkwist tar-rikorrenti tal-*flat* numru 4 jinkludi wkoll l-arja relattiva – tant illi l-istess kuntratt jistipula illi l-mittenti għandhom dritt *"jibni sulari ulterjuri fuq l-istess arja…."*

Illi għall-istess arja u bejt tal-fond akkwistat mill-esponenti, l-istess rikorrenti għandhom aċċess mill-bieb tat-tromba li jagħti għal fuq il-bejt, u di fatti fix-xhur u s-snin li għaddew, kellhom installat fuq l-arja tagħhom it-tank tal-ilma, it-tank tal-gass u oġġetti oħra relatati ma' l-użu tal-fond tagħhom.

Illi fil-ġranet li għaddew, u preċiżament fl-24 ta' April 2009 jew ġranet wara, l-intimat jew nies mqabbda minnu, qabad u mbarra l-istess bieb li mill-partijiet komuni jagħti għall-bejt / arja tar-rikorrenti, u dan bi *bricks* u b'mod illi issa qed iċaħħdu l-aċċess lir-rikorrenti milli jaċċedu mill-partijiet komuni għall-bejt tagħhom.

Illi dan l-aġir tal-intimat kif hawn fuq spjegat huwa illegali, abbusiv u jikkostitwixxi spoll vjolenti, klandestin, illeċitu u riċenti għad-dannu tar-rikorrenti *ai termini* tal-artikolu 535 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qegħdin bir-rispett jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-aġir tal-intimat jew nies imqabbda minnu kif hawn fuq spjegat jikkostitwixxi spoll klandestin għad-dannu tal-atturi *ai termini* tal-Artikolu 535 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili.

2. Tikkundanna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju lilu prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti huwa jerġa' jirrientegra lir-rikorrenti fil-pussess pien tal-użu tal-bieb li mill-partijiet komuni tal-blokk bla numru uffiċjali u

jġib l-isem ta’ “San Mikiel”, fi triq ġdida bla isem li tiżbokka fi Triq Gajdoru, Xagħra, Għawdex jagħti għall-bejt / l-arja tal-istess rikorrenti u dan billi jneħħi kull *bricks* li huwa għamel sabiex spolja lir-rikorrenti mill-pussess tal-istess bieb.

3. Fin-nuqqas li l-intimat jagħmel dak li lilu jiġi ordnat fiż-żmien mogħti, allura r-rikorrenti jkunu minn issa awtorizzati li jagħmlu x-xogħol rikjest u dan a spejjeż tal-intimat stess u taħt kull provvediment ieħor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat li huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni u b’riserva għal kull azzjoni għad-danni spettanti lir-rikorrenti.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut, ippreżentata fit-23 ta’ Novembru 2009, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok, ma huwiex minnu li l-eċċipjenti kkommetta spoll fil-konfront tar-rikorrenti, u dan meta għalaq il-bieb tal-bejt *stante* li l-imsemmija proprjeta’ hija esklussivament appartenenti lill-eċċipjenti u l-mara tiegħu, Marilyn Farrugia, li m’hijiex parti f’dawn il-proċeduri.

2. Illi t-titolu ta’ proprjeta’ esklussiva tal-eċċipjenti jirriżulta minn att pubbliku datat 21 ta’ Frar 2005, in atti tan-Nutar Dott. Clinton Bellizzi, kif ser jiġi trattat f’din il-kawża.

3. Illi *di piu’*, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti huma *ben* konsapevoli ta’ dan il-fatt hawn *suespost*, tant li kienu għaddejjin diskussjonijiet bejn l-istess partijiet, sabiex l-eċċipjenti jbiegħu l-parti tagħhom lir-rikorrenti, liema ċirkostanza ma avveratx ruħha.

4. Illi in vista tal-premess, ma jissusixtux l-elementi kardinali tal-azzoni ta’ spoll, u għalhekk, it-tieni (2) u t-tielet (3) huma ġuridikament insostenibbli.

5. Illi in vista tal-premess, it-talbiet tar-rikorrenti kif rivolti fil-konfront tal-eċċipjenti huma ġuridikament insostenibbli, u għalhekk, l-eċċipjenti ma għandux ibati l-ispejjeż ta' din il-proċedura.

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

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

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tat-2 ta' Ġunju 2010 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-konvenut ikkometta dan l-ispoll billi għamel xogħol ta' kostruzzjoni ossija mbarra bieb li qiegħed fil-partijiet komuni u li jagħti għall-bejt u għalhekk fil-ko-pussess tagħhom. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

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.

Illi l-konvenut qed jeċċepixxi li kellha titħarrek ukoll martu li hija propjetarja miegħu tal-propjeta' in kwistjoni u li għandhom titolu ta' proprjeta' esklussiva; għalhekk l-azzjoni tal-atturi mhux sostenibbli.

Illi r-rigward l-ewwel eċċezzjoni, billi si tratta ta' azzjoni possessorja l-punt imqajjem mill-konvenut ma huwa rilevanti xejn għaliex din għandha ssir kontra min, kif jallega l-attur, ikun ikkometta l-ispoll. Għalhekk il-kawża

saret tajjeb kontra l-konvenut u martu ma kelliex għalfejn titħarrek.

Illi fil-fehma tal-Qorti għalhekk il-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija jekk l-atturi kellhomx il-pussess in kwistjoni qabel ma sar ix-xogħol mill-konvenuti għaliex ma ġiex eċċepit illi l-kawża ma saritx *entro* t-terminu. Naturalment imbagħad, hu rilevanti huwa jekk il-konvenut ikkomettiex l-azzjoni spoljattiva hu jew ta l-ordnijiet biex din issir.

Illi 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 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 jistgħax jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti."

Illi 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).

Illi 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."

Illi 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 Francizi 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).

Illi l-Qorti jidrilha illi tajjeb jiġi ċċitat l-istess konvenut li meta xehed fis-seduta tat-22 ta’ Marzu 2010 qal li l-konvenuti kellhom aċċess kontra l-volonta’ tiegħu u hu kien dejjem jgħidilhom li kellhom imkien ieħor minn fejn jgħaddu; mistoqsi mill-Qorti jekk bix-xogħlijiet li għamel ingħalaqx l-aċċess huwa rrisponda fl-affermattiv. Kontro-eżaminat qal: *“il-liġi ma ħadthiex b’idejja, tant li għamilna żmien niddiskutu u morna anki fuq il-post biex jakkwistawha”.* Dan jindika ċar li l-konvenut imblokka l-aċċess għall-atturi bl-azzjoni tiegħu għaliex deherlu li kellu dritt jagħmel hekk; dan hu appuntu dak li l-azzjoni ta’ spoll trid tevita. M’hemmx għalhekk dubju li l-azzjoni attriċi għandha tirnexxi.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, u tilqa’ t-talbiet kollha attriċi; tipprefiġġi terminu ta’ xahar biex isiru x-xogħlijiet li hemm bżonn; u tinnomina lill-A.I.C Valerio Schembri bħala espert tekniku illi f’kull każ għandu jissorvelja x-xogħlijiet neċessarji.

Spejjeż kollha a kariku tal-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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