MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2010

Citazzjoni Numru. 510/2009

Anthony Cachia u martu Josephine Cachia

-vs-

Anthony Apap, u għal kull interess li jista’ jkollha martu Mary Apap

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ppreżentat fil-27 ta’ Mejju 2009 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

Illi r-rikorrenti kienu akkwistaw mingħand Mariella Scicluna u binha Brian Scicluna l-appartament mmarkat bin-numru tnax (12) formanti parti minn blokk ta’ appartamenti bla numru bl-isem Norfolk Flats, sitwat fi Triq il-Kappella tal-Lunzjata, Salina, limiti tan-Naxxar, bil-komunjoni dan l-appartament ma’ l-appartamenti l-oħra fil-blokk, tal-entratura, entrata, taraġ, tromba tat-taraġ, *drains* u

drenaġġ, *"lift"* u l-użu komuni tal-bejt, u dan skond kuntratt ippubblikat min-Nutar Pierre Falzon li jġib id-data tal-10 ta' Diċembru 2001, li kopja legali tiegħu hija hawn annessa u mmarkata Dokument A;

Illi l-istess Mariella Scicluna kienet akkwistat l-proprjeta' hawn fuq deskritta mingħand is-soċjeta' A&C Properties Co. Limited (rapprezentata mill-intimat Anthony Apap) permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Clyde La Rosa li jġib id-data tat-30 ta' Mejju, 1994 (f'dak iż-żmien flimkien ma' żewġha Victor Cardona, illum mejjet) li kopja legali tiegħu hija hawn annessa u mmarkata Dok "B" in virtu ta' liema kuntratt l-kumpanija venditriċi rriservat favur tagħha l-arja tal-imsemmi blokk kif ukoll li ttella' sular jew sulari oħrajn fuq l-istess arja;

Illi fl-imsemmi Dokument B, apparti d-deskrizzjoni tal-proprjeta' fejn hemm speċifikat li l-appartament qiegħed jinbiegħ bil-komunjoni tal-bieb ta' barra, tal-entrata, tat-taraġ, l-indani, il-*lift* u d-drenaġġ mal-appartamenti l-oħra tal-blokk, u bl-użu tal-bejt, hemm ukoll patwit li l-manutenzjoni u riparazzjoni ordinarja u straordinarja tal-partijiet komuni tal-bejt hemm a kariku pro-rata tas-sidien kollha tal-appartamenti fl-imsemmi blokk.

Illi l-kumpanija A & C Properties Co. Limited ġiet stralċjata skond estratt mill-*website* tal-Malta Financial Services Authority hawn anness u mmarkata Dokument C, l-aventi kawża tagħha, l-intimat Anthony Apap, applika u akkwista permess biex jiżviluppa l-arja permezz ta' kostruzzjoni ta' *penthouse*, skond estratt mill-*website* tal-Malta Environment & Planning Authority (MEPA) hawn anness u mmarkat Dokument D;

Illi anqas minn xahrejn qabel ma nfetħet il-kawża odjerna, u ċjoe' fil-granet bejn it-tletin (30) ta' Marzu u t-tmienja (8) ta' April, 2009 l-intimat Anthony Apap, bi ħsieb li jeżerċita jedd li jippretendi li għandu, bil-moħbi u bi vjolenza għamel spoll meta qabad u neħħa l-*unit* tal-*air conditioner* proprjeta' tar-rikorrenti mill-post fejn kien imwaħħal għal żmien twil fuq il-bejt tal-blokk tal-appartamenti in kwistjoni, u dan minkejja l-oppożizzjoni assoluta u dikjarata tar-

rikorrenti, u dan kif ammetta wara li sar il-fatt l-istess intimat Anthony Apap mar-rikorrenti u mas-Surgent Justin Camilleri tal-Għassa tan-Naxxar fejn sar rapport, kif ser jiġi aħjar spjegat fil-mori tal-kawża;

Illi *inoltre*, ukoll bi ħsieb li jeżerċita jedd li jippretendi li għandu, bil-moħbi u bi vjolenza, anqas minn xahrejn minn mindu nfetħet il-kawża odjerna, l-intimat Anthony Apap, abbusivament qabad u għalaq il-bieb li jagħti aċċess għat-tankijiet tal-ilma u l-*aerial* tat-*television;*

Illi dan l-aġir illegali da parti tal-intimat jikkostitwixxi spoll privileġġjat għad-danni tar-rikorrenti u tad-drittijiet tagħhom naxxenti mill-kuntratti esebiti bħala Dokument A u Dokument B hawn fuq imsemmija, kif ukoll mill-pussess li dejjem kellhom tal-bejt kollu tal-blokk hawn fuq imsemmi;

Illi l-intimat għalkemm debitament interpellat sabiex jirregolarizza ruħu, baqa' inadempjenti;

Illi għalhekk jeżistu l-elementi vitali tal-azzjoni ta' spoll u ċjoe' *possidesse, spoliatum fuisse* u *infra bimestre deduxisse*;

Illi jgħidu għalhekk l-intimati, prevja kull dikjarazzjoni li hija meħtieġa skond il-liġi għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Anthony Apap ikkommetta spoll kontra r-rikorrenti meta bil-moħbi u bi vjolenza, anqas minn xahrejn qabel ma nfetħet il-kawża odjerna, wettaq l-azzjonijiet minnu esegwiti kif hawn fuq spjegat u dan għad-danni tar-rikorrenti;

2. Tikkundanna lill-istess intimat Anthony Apap sabiex jirripristina is-sitwazzjoni kif kien qabel ma saru l-azzjonijiet illegali tiegħu fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, billi jerġa' jqiegħed il-*unit* tal-*air conditioner* fil-post fejn kien qiegħed qabel ma qabad u neħħih kontra l-volonta' tar-rikorrenti, u billi jerġa' jiftaħ il-bieb sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jeżerċitaw id-

dritt ta’ aċċess għat-tankijiet tal-ilma u l-*aerial* tat-*television;*

3. Fin-nuqqas da parti tal-intimat li jagħmel hekk kif ordnat minn din l-Onorabbli Qorti r-rikorrenti jiġu awtorizzati li jagħmlu x-xogħlijiet relattivi huma stess anke jekk hemm bżonn taħt id-direzzjoni ta’ periti nominandi, sabiex jagħmlu hekk a spejjeż tal-intimati;

Bl-intimati kollha kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni tagħhom u b’riserva għal kull azzjoni ta’ danni spettanti lir-rikorrenti.

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

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti, ppreżentata fl-1 ta’ Settembru 2009, li permezz tagħha eċċepew:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu respinti u miċħuda *stante* li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dana għaliex fl-ewwel lok m’huwiex minnu li l-intimati jew min minnhom ikkommetta xi spoll kontra r-rikorrenti;

Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni fuq indikata dawn il-proċeduri huma nulli u tardivi *stante* illi kwalunkwe azzjoni ndikata u deskritta bħala spoll mir-rikorrenti saret qabel it-terminu tax-xahrejn qabel ġew inizjati dawn il-proċeduri;

Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu talvolta jissussistu.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet jew xi talbiet kif jidhrilha xierqa tar-rikorrenti bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom.

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

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tal-11 ta' Ġunju 2009 li permezz tiegħu l-kawża wara li ġiet trattata tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher ċar mill-att promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed isostnu illi l-konvenuti kkommettew dan l-ispoll meta neħħew l-apparat tal-arja kondizzjonata tal-atturi li kien imwaħħal fuq il-bejt li tagħhom meta għandhom użu komuni, kif ukoll għalqu l-bieb li kien jagħti l-aċċess għall-istess apparat u għall-*aerial* tat-televiżjoni. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

1. il-pussess – *possidesse;*

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

3. li l-azzjoni issir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – *infra bimestre deduxisse*.

Illi l-konvenuti qed jeċċepixxu li kien illi ma kkomettew ebda spoll u li kien għadda t-terminu biex tiġi preżentata ta' kawża ta' spoll.

Illi saret enfasi matul il-ġbir tal-provi dwar id-drittijiet tal-partijiet rispettivi fil-kwistjoni. Dwar dan il-Qorti ma tistax tippronunzja ruħha u dan għaliex ma tistax tiddeċiedi dwar il-kweżit petitorju (illi probabbilment hemm bżonn kbir li jiġi riżolt bejn il-partijiet għal raġunijiet li huma evidenti) <u>għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja.</u>

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 jistax 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 intqal fil-kawża **"Margherita 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 Franċiżi u Taljani huwa għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna – Appell Ċivili – **"Cardona vs Tabone"** – deċiża fid-9 ta' Marzu 1992).*

Illi l-konvenut ammetta ċar u tond meta xehed illi huwa kkometta l-atti li dwarhom qed jilmentaw il-konvenuti. Għamel hekk għax isostni li peress li skond il-kuntratti relattivi huwa żamm id-dritt li jibni fuq il-bejt l-atturi ma kellhomx dritt jimpeduh milli jagħmel dan billi ma jċaqalqux l-apparat in kwistjoni. Din hija ammissjoni ċara li huwa kkommetta spoll; bħal ħafna nies jaħseb illi għax għandu dritt jista' jaqbad u jieħu l-liġi b'idejh. L-abbli difensur tal-konvenut argumenta illi l-fatt li l-atturi kellhom il-pussess tal-apparat tal-arja kondizzjonata ma kienx ifisser li kellhom id-dritt li jżommuh fejn riedu huma, iżda kien biżżejjed li jieħdu s-servizz relattiv. Il-Qorti ma tistax taqbel ma' dan l-argument għaliex l-azzjoni ta' spoll isservi

biex il-partijiet jirritornaw għall-***istatus quo ante***. Il-Qorti pero' f'din il-kawża rravviżat ċerta intransiġenza da parti tal-atturi għaliex huwa evidenti li kien hemm mezz faċli biex il-vertenza setgħet tiġi riżolta iżda huma nsistew illi l-apparat imsemmi kellu jibqa' fejn hu. Dan wassal biex il-konvenut ħa l-liġi b'idejh u kif ġia' ingħad, dan huwa għalfejn teżisti l-azzjoni ta' spoll – madankollu l-Qorti se tieħu dan il-fatt in konsiderazzjoni fil-kap tal-ispejjeż.

Illi rigward l-eċċezzjoni li l-kawża saret *fuori termine*, il-Qorti tinsab konvinta li l-azzjoni spoljattiva seħħet kif indikaw l-atturi bejn l-aħħar (28 jew 29) ta' Marzu u l-bidu ta' April 2009; il-kawża ġiet mibdija fis-27 ta' Mejju 2009 u kwindi *entro* x-xahrejn indikati mill-Kodiċi Ċivili.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha attriċi fil-konfront tal-konvenuti. Għall-fini tat-tieni talba tipprefiġġi terminu ta' xahar, u tinnomina lil A.I.C Robert Musumeci bħala espert tekniku illi f'kull każ għandu jissorvelja x-xogħlijiet neċessarji.

Spejjeż tal-kawża, minħabba f'dak li ġja' ingħad, jitħallsu fi kwoti ndaqs bejn il-kontendenti.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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