MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-24 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 981/2009

Alfred Fenech, Doris Fenech u Mario Fenech

-vs-

Anthony u Francesca *sive* Frances Galea

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentata fit-13 ta' Ottubru 2009 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi l-esponenti Alfred u Doris Fenech huma proprjetarji tal-fond bl-isem "Villa Marbeaux" fi Triq Brydone, San Ġiljan, liema fond jifforma parti minn blokk bini konsistenti f'*garages* f'*semi basement level*, fil-fond imsemmi li jinsab fl-ewwel sular (pjan terran) u fond sovrastanti li lkoll flimkien ġew żviluppati fuq porzjoni diviża ta' art mill-esponent Mario Fenech u terzi.

2. Illi l-fond bl-isem “Villa Marbeaux” fuq deskritt huwa l-post ta’ residenza tal-esponent Mario Fenech li ilu jirrispjedi hemm għal dawn l-aħħar seba’ snin;

3. Illi l-fond in kwistjoni huwa muri fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bl-ittra **“A”**, minn fejn jirriżulta wkoll illi l-aċċess permezz ta’ taraġ għall-fond proprjeta’ tal-esponenti jinsab fuq il-lemin tal-bini muri, filwaqt illi fuq ix-xellug ta’ dan il-bini hemm l-aċċess għall-fond sovrastanti permezz ta’ taraġ ieħor li jagħti għal passaġġ u finalment għall-bieb relattiv;

4. Illi bejn wieħed u ieħor fis-sena 1997 l-intimati akkwistaw il-fond sovrastanti għal dak proprjeta’ tal-esponenti Alfred u Doris Fenech liema fond jismu “Golden Thuya” u jinsab fl-istess triq fuq imsemmija, ċjoe’ f’Patrick Brydone Street, St. Julian’s.

5. Il-fond proprjeta’ tal-esponenti huwa indikat bil-kulur blu fuq il-pjanta **“A”** filwaqt illi l-aċċess għall-fond sovrastanti proprjeta’ tal-intimati jinsab indikat bil-kulur aħmar fuq l-istess pjanta.

6. Illi kif spjegat aktar ’il fuq, l-esponent Mario Fenech flimkien ma’ terzi żviluppa hu stess il-blokk konsistenti fil-*garages* u ż-żewġ fondi fuq imsemmija u meta għamel tali żvilupp huwa fassal u bena żewg twieqi li jagħtu mill-fond fl-ewwel sular għal fuq il-passaġġ li jagħti għall-fond sovrastanti, liema twieqi jinsabu mmarkati bl-isfar fuq il-pjanta **“A”.**

7. Illi meta l-intimati akkwistaw il-fond fit-tieni sular ġja kien żviluppat kif jidher fil-pjanta **“A”,** u ċjoe’ bit-twieqi miftuħin li jagħtu għal fuq il-passaġġ imsemmi. Għaldaqstant, il-fond mixtri mill-intimati kien soġġett għas-servitu eżistenti ta’ twieqi favor il-fond proprjeta’ tal-esponenti liema servitu ġiet krejata bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi.

8. Illi fl-14 ta’ Settembru ta’ din is-sena, l-esponent Mario Fenech irritorna lura minn safra ta’ ħdax-il jum u skopra li t-twieqi fuq imsemmija kienu ġew imbarrati

mill-intimati min-naħa tal-proprjeta' tagħhom. Huwa għamel rapport ma' l-għassa ta' San Ġiljan fir-rigward ta' dan il-fatt liema rapport qed jiġi hawn anness u mmarkat bl-ittra **"B"**.

9. Illi l-aġir tal-intimati li jimbarraw it-twieqi proprjeta' ta' l-esponenti huwa wieħed illegali u abbużiv, seħħ klandestinament u kontra l-volonta tal-esponenti u b'hekk jammonta għal spoll vjolenti kommess għad-dannu tal-esponenti.

10. Illi l-intimati ġew interpellati sabiex jerġgħu jirrintergraw lill-esponenti fit-tgawdija tad-dritt tat-twieqi minnhom abbużivament mċaħħad, iżda huma baqgħu inadempjenti.

Jgħidu għalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex m'għandhiex din il-Qorti tiddeċiedi billi:

1. Tiddikjara li l-intimati kkomettew l-ispoll fuq spjegat kontra u għad-dannu tar-rikorrenti;

2. Tikkundanna lill-intimati jispurgaw l-ispoll minnhom kommess u b'hekk jirrintegraw lir-rikorrenti fit-tgawdija tat-twieqi billi jiġu ordnati jneħħu kwalunkwe ħaġa li qed timbarra l-istess twieqi;

3. Fin-nuqqas tal-intimati, li r-rikorrenti jiġu awtorizzati jagħmlu x-xogħlijiet huma a spejjeż u għal dan l-iskop jingħataw ukoll il-permess li jaċċedu għall-proprjeta' tal-intimati sabiex jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, ppreżentata fit-23 ta' Novembru 2009, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi kien proprja r-rikorrenti li għamel spoll kontra l-intimati meta fetaħ twieqi li jagħtu ġol-proprjeta' tagħhom;

2. Illi mhux minnu li Mario Fenech *żviluppa hu stess il-blokk konsistenti fil-garages u ż-żewġ fondi fuq imsemmija u meta għamel tali żvilupp huwa fassal u bena żewġ twieqi li jagħtu mill-fond sovrastanti ...* u dan peress illi sa mill-bidu nett qatt ma kien hemm twieqi fil-passaġġ proprjeta' tal-intimati;

3. Illi l-intimati akkwistaw il-proprjeta' tagħhom permezz ta' att pubbliku tas-16 t'Ottubru 1995 fl-atti tan-Nutar Tonio Cachia mingħand A.P.R Company Limited u mhux minn Mario Fenech li kif qalu r-rikorrenti *żviluppa* l-proprjeta' in kwistjoni flimkien ma' terzi. Fil-kuntratt hemm speċifikament miktub li *"The said maisonette and garage are being sold free and unencumbered with all their rights and appurtenances."*

4. Illi mhux minnu li l-fond tal-intimati kien soġġett għas-servitu eżistenti ta' twieqi favor il-proprjeta' tar-rikorrenti liema servitu ġiet krejata bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi; jaspetta lir-rikorrenti li jipprova dan is-servitu';

5. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jippreżentaw kawża ta' spoll peress illi huma qatt ma kellhom pussess u dan minħabba li qatt ma kellhom twieqi fil-proprjeta' tal-intimati;

6. Illi r-rikorrenti mar kontra l-Art. 425 tal-Kap. 16;

Salv eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti togħġobha tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

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

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tas-6 ta' Ottubru 2010 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-Avukati trattaw il-kawża;

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed isostnu li l-konvenuti mbarraw (fis-sens li tellgħu ħajt quddiemhom) żewġ (2) twieqi li jagħtu għal fuq il-passaġġ li jifred il-proprjetajiet rispettivi. Kif hu magħruf huma tlieta (3) 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-konvenuti qed jeċċepixxu li kienu l-istess atturi li kkomettew l-ispoll meta fetħu t-twieqi in kwistjoni u li meta huma akkwistaw il-proprjeta' tagħhom din kienet libera u franka minn kull ġist; li mhux minnu li jeżisti xi dritt ta' servitu' favur l-atturi u li l-istess atturi qatt ma kellhom pussess; li meta l-atturi fetħu t-twieqi huma kisru d-dispożittiv tal-Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li sid ma jistax jiftaħ aperturi ġo ħajt diviżorju.

Illi fil-fehma tal-Qorti għalhekk il-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija jekk l-atturi kellhomx il-pussess imsemmi u jekk fil-fatt il-konvenuti tellgħux il-ħajt imsemmi. Il-Qorti naturalment ma tistax tidħol fi kwistjonijiet petitorji li jistgħu joħorġu minn xi eċċezzjoni tal-konvenuti (liema kweżit indubbjament dejjem huwa konsiljabbli li jiġi riżolt bejn il-partijiet għal raġunijiet li huma evidenti) għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja.

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 **"Margherita Fenech vs Pawla Zammit"** deċiża fit-12 ta' April 1958:

"L-actio spolli 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 fuq l-istess argument ġie ritenut illi:

"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 Civili – ***"Cardona vs Tabone"*** *– deċiża fid-9 ta' Marzu 1992)."*

Illi l-Qorti jidhrilha li l-fatti illi taw lok għall-kawża mhumiex kontestati. L-istess konvenut fis-seduta tas-6 ta' Ottubru 2010, ikkonferma illi ħalla f'idejn ibnu Gian Giorgio biex tellgħu l-ħajt quddiem it-twieqi. Huwa kkonferma wkoll illi l-istess twieqi ilhom miftuħin mis-sena 2001. Għalhekk

mill-*punto di vista* tal-fatti m'hemmx x'wieħed jgħid aktar u huwa kwindi evidenti li l-atturi kellhom il-pussess in kwistjoni u li saret l-azzjoni spoljattiva mill-konvenuti jew minn xi ħaddieħor (il-ħaddiema li nkarigaw) iżda bil-kunsens evidenti tagħhom. Għalhekk l-eċċezzjonijiet tagħhom (*eccetto* l-ewwel waħda li se tiġi trattata aktar 'il quddiem) huma palesament legalment u fattwalment infondati.

Illi fil-każ in kwistjoni il-konvenuti qajjmu il-problema addizzjonali dwar jekk japplikax il-prinċipju *vim vi ripellere licet.* Infatti l-ġist tal-argument tal-konvenut huwa li kienu l-atturi li kkomettew l-ispoll meta fetħu t-twieqi in kwistjoni. Fuq dan l-aspett il-Qorti tal-Appell fil-kawża **"Camilleri vs Bonello"** (5 t'Ottubru 1998) qalet illi:

"F'azzjoni possessorja ta' din ix-xorta l-att turbattiv tal-pussess li ta lok għaliha għandu dejjem ikun identifikabbli u għandu jiġi bi preċiżjoni ddentifikat (spolitaum fuisse) bħala fatt li sar fi żmien determinat mhux biss għaliex mill-mument meta javvera ruħu li d-dekadenza estintiva tal-azzjoni jibda jiddekorri imma wkoll għaliex it-talba jeħtieġ tkun għar-reintegrazzoni tal-attur."

Illi l-Qorti ċċitat sentenza antika (**Vol XXIV pt 1 pagna 281**) illi rriteniet illi:

"Dell' altro canto chi rimuove ostacoli trovati el passaggio ale proprie terre per apririvi l' accesso che prima possedeva non fa' atto violento, ne' commette spoglio, ne' si fa' giustizia da se ma esercita il su diritto entro i limiti del suo possesso, o meglio, afferma e continua il proprio possesso di cui era in godimento legittimo che fu turbato da chi ha posto quegli ostacoli."

Illi l-Qorti mbagħad qalet li dan naturalment japplika *a contrario senso*. Naturalment pero' din l-azzjoni tal-konvenut trid tkun saret **<u>immedjatament wara li jkun sar l-ispoll</u>** tal-attur biex tkun ġustifikata. (Ara wkoll is-sentenzi **"Pellegrini Petit vs Sammut"** – Appell 16 ta' Jannar 1920 u **"Sammut vs Sammut"** – Prim' Awla 31 ta' Jannar 2003).

Illi għalhekk f'każi simili, il-Qorti trid tiddeċiedi jekk l-atturi kellhomx pussess; jekk kienx l-istess attur li ħa l-liġi b'idejh u kwindi kkometta l-ispoll hu, u allura l-konvenut kellux dritt jirrespinġi l-ispoll permezz ta' spoll ieħor – ħaġa li hija permessa mill-ġurisprudenza ***purche* l-azzjoni tiegħu tkun proporzjonata (fis-sens li jerġa jpoġġi l-affarijiet għall-istat li kienu qabel l-ispoll) u immedjata.**

Il-Qorti jidhrilha li dan il-prinċipju ġie żviluppat biex iservi ta' difiża għal min ikun ġie spoljat mill-pussess tal-ħaġa u jirreaġixxi billi jerġa' jistabillixi l-*istatus quo ante* fis-sens li jerġa jakkwista l-pussess tal-ħaġa li jkun ġie spoljat minnha. Minħabba f'hekk l-azzjoni tal-konvenut trid tkun immedjata għall-ispoll kommess mill-attur. Dan anke għaliex il-ġurisprudenza ħadet kont tal-fatt illi n-natura umana hija li hi u huwa naturali li l-bniedem jirreaġixxi b'dan il-mod. Madankollu l-Qrati ma jistgħux jippermettu li l-ispoljat jieħu l-ligi f'idejh la b'mod sproporzjonat u lanqas wara li jgħaddu l-ġimgħat fuq l-ispoll oriġinali (dejjem jekk dan sar). Il-Qorti ma jidhriliex illi għandha tidħol fil-kwistjoni dwar jekk l-atturi spossessawx lill-konvenuti għaliex ma tistax taċċetta reazzjoni tal-konvenuti kwazi tmien snin wara. Kieku tagħmel hekk, fil-fehma tagħha tkun qed taċċetta li wieħed jista joqgħod jaħseb fir-retorsjoni u jmur jieħu l-liġi f'idejh – appuntu dak li l-Qorti trid tarġina permezz tal-azzjoni ta' spoll. Għalhekk ma għandha ebda dubju li għandha tilqa' t-talbiet attriċi.

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, u tipprefiġġi terminu ta' xahar għall-fini tat-tieni talba; tinnomina lill-A.I.C. Alan Saliba bħala espert tekniku li f'kull każ għandu jissorvelja x-xogħlijiet neċessarji.

Spejjeż a kariku tal-konvenuti..

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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