MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2011

Citazzjoni Numru. 1241/2008

Simon u Victoria konjuġi Bugeja; Alex u Denise konjuġi Papagiorcopulo; Jennifer Farrugia; Andre u Miriam konjuġi Camilleri; u Mark Caruana

-vs-

Birguma Estates Limited; u Roderick Cassar

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentata fit-12 ta' Diċembru 2008 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi l-esponenti kollha huma sidien ta' diversi garaxxijiet f'livell *basement* u li jiffurmaw parti mill-korp ta' bini li jġib l-isem ta' "Windrush Court", li jinsab fi Triq St. Mark, Birguma, u liema garaxxijiet huma aċċessibbli minn *drive in* u rampa komuni;

2. Illi *di piu`* l-esponenti jippossjedu d-dritt ta' użu f'kull ħin u għal dejjem tal-istess *drive in* u rampa komuni u dan *ai termini* tal-kuntratti ta' akkwist tagħhom tal-garaxxijiet rispettivi tagħhom;

3. Illi l-imsemmi *drive in* u rampa komuni huma l-proprjeta' tas-socjeta' intimata Birguma Estates Ltd;

4. Illi fil-ġranet ta' wara l-14 ta' Ottubru 2008, l-intimati jew min minnhom, ikkommettew spoll fil-konfront tal-esponenti billi hekk kif b'mod klandestin u, jew vjolenti għamlu xogħlijiet fuq il-*maisonette* bl-isem "Serenity" li jinsab fil-*groundfloor level* tal-imsemmi korp ta' bini li tiegħu ukoll jifforma parti l-imsemmi *maisonette*, ġie limitat u jew ostakolat l-aċċess liberu tal-esponenti għall-garaxxijiet tagħhom kif hawn fuq imsemmi u li l-istess esponenti kellhom meta huma xtraw il-garaxxijiet tagħhom, u ġie preġudikat id-dritt ta' użu tal-esponenti tal-imsemmi *drive in* u rampa komuni kif hawn fuq deskritt;

5. Illi *di piu'*, sabiex jagħmlu x-xogħlijiet msemmija, il-konvenuti jew min minnhom neħħew il-bieb, ossija *shutter*, awtomatiku li kien hemm fil-bidu tar-rampa u liema bieb kien jirregola d-dħul għal ġol-parti komuni tal-garaxxijiet.

6. Illi l-imsemmija xogħolijiet da parti tal-konvenuti jew min minnhom sarbu b'mod vjolenti u, jew klandestin u jikkostitwixxu spoll *ai termini* tal-Artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara li l-konvneuti jew min minnhom ikkommettew spoll vjolentiu jew klandestin fir-rigward tal-esponenti;
2. Tikkundanna lill-istess konvenuti jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss lilhom, jagħmlu a spejjeż tagħhom dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex il-*maisonette* bl-isem "Serenity" li jinsab fil-*groundfloor level* tal-kumpless bl-isem ta' "Windrush

Court" li jinsab ġo Triq St Mark, Birguma, jiġi ripristinat fl-istat oriġinali tiegħu u dan sabiex id-*drive in* u rampa fuq imsemmija u l-aċċess minn ġo fuqhom, kif ukoll il-bieb, ossija *shutter* awtomatiku, jiġu ripristinati, fl-istat li kienu fih qabel ma saru x-xogħlijiet imsemmija u dan taħt is-sorveljanza ta' perit nominandi; u

3. Fin-nuqqas li jsiru x-xogħlijiet fiż-żmien prefiss lill-konvenuti skond it-talba preċedenti, tawtorizża lill-esponenti jagħmlu x-xogħlijiet huma a spejjeż tal-konvenuti jew min minnhom;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni, u b'riserva ta' kull azzjoni oħra, kriminali u ċivili, spettanti lill-esponenti u senjatament dik għad-danni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta, ppreżentata fis-16 ta' Frar 2009, li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi preliminarjament is-soċjeta' esponenti mhiex il-leġittima kontradittriċi in kwantu hi bl-ebda mod ma wettqet ix-xogħlijiet allegati mir-rikorrenti, sia dawk fuq il-*maisonette* bl-isem ta' "Serenity" li jinsab fil-*groundfloor* level tal-korp ta' bini li jġib l-isem ta' "Windrush Court", f'Triq St. Mark Birguma, sia fir-rigward tat-tneħħija tal-bieb, ossija *shutte,* awtomatiku li kien hemm fil-bidu tar-rampa komuni, u għandha, għalhekk, tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

2. Illi għar-rigward tat-tneħħija tal-bieb, ossija *shutter*, awtomatiku, fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-imsemmi bieb, ossija *shutter*, awtomatiku tneħħa minn postu 'il fuq minn sena ilu u, għaldaqstant, it-talba tar-rikorrenti f'dan ir-rigward qiegħda ssir *ben oltre* ż-żmien ta' xahrejn kif speċifikaemnt rikjest mill-Artikolu 791 (1) tal-Kodiċi ta' Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili, Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi *in oltre*, għar-rigward tax-xogħlijiet fuq il-*maisonette* bl-isem ta' "Serenity", u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikors promotur huwa għal kollox frivolu u vessatorju *stante* illi mhuwiex li l-aċċess liberu tar-rikorrenti għall-garaxxijiet tagħhom ġie limitat u wisq anqas ostakolat, tant illi huma għadhom sal-ġurnata odjerna jgawdu l-użu llimitat tal-imsemmija garaxxijiet mir-rampa komuni;

4. Għaldaqstant, għar-raġunijiet suspjegati t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Roderick Cassar, ppreżentata fit-8 ta' Mejju 2009, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jipprovaw il-pussess tagħhom fuq l-arja li fiha saru x-xogħlijiet ta' estenzjoni *stante* illi n-nuqqas jirrendi din l-azzjoni waħda ta' indoli petitorja u mhux possessorja.

2. Illi l-azzjoni kif proposta hija karenti mill-interess ġuridiku spettanti mill-atturi *stante* illi x-xogħlijiet kollha inkorsi saru f'arja proprjeta ta' terzi u għalhekkk r-rikorrenti m'għandhomx *locus standi* sabiex imexxu b'din il-kawża għaliex ma hemm ebda relazzjoni ġuridika bejnhom u l-esponent;

3. Illi mingħajr preġudizzju, l-azzjoni odjerna ma saritx fi żmien li jrid l-Artikolu 535 (1) tal-Kodiċi Ċivili;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ix-xogħlijiet inkorsi mill-esponent konsistenti fit-tkabbir ta' karma, saru kollha f'arja proprjeta' tas-soċjeta' Birguma Estates Limited, bil-kunsens tal-istess u a bażi tal-permessi rilaxxjati mill-MEPA u mhux minnu li

konsegwenza għall-istess sar xi tnaqqas jew b'xi mod qiegħed jledi xi drittijiet tar-rikorrenti u għalhekk wkoll ma saret l-ebda trasgressjoni ta' xi element neċessitat mill-Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili;

Għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha.

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

Rat l-affidavits tal-atturi Papagiorcopulo, Victoria Bugeja u Andre' Camilleri u ta' Charles Gauci u l-konvenut Cassar;

Semgħet lill-konvenut Cassar in kontro-eżami;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tat-18 ta' Frar 2011 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li saret id-debita trattazzjoni mill-abbli difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed isostnu li saru xogħlijiet fil-fond soprastanti għamlu xogħlijiet li permezz tiegħu għalqu l-passaġġ li għalih għamlu riferenza fl-istess rikors u li l-konvenuti jew min minnhom neħħew '*shutter*' awtomatiku li kien hemm fil-bidu tar-rampa. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi u dawn huma;

1. il-pussess – ***possedisse***;

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 jikkontestaw it-talbiet attrici. Is-soċjeta' konvenuta tgħid li hija ma wettqet ebda xogħol kif qed

jallegaw l-atturi u li x-*shutter* tneħħa iktar minn sena qabel, u kwindi l-azzjoni hija f'dak is-sens perenta; f'kull każ mhux minnu li l-aċċess liberu tar-rikorrenti għall-garaxxijiet tagħhom ġie limitat jew ostakolat. Il-konvenut Cassar jikkontesta l-pussess tal-arja u li x-xogħlijiet lamentati mill-atturi saru fi proprjeta' privata ta' terzi u li l-kawża ma saritx *entro* x-xahrejn imsemmija. Jgħid ukoll, għalkemm dan huwa għal kollox irrilevanti f'kawża simili li huwa kellu l-permessi neċessarji biex għamel ix-xogħlijiet.

Illi għandu jingħad qabel xejn li ma hemmx dubju li x-*shutter* tneħħa ferm qabel ma ġiet mibdija l-kawża; filwaqt li l-atturi ma jindikawx id-data l-konvenut Cassar qal li meta ra l-post li xtara l-ewwel darba f'Ġunju 2008 dan kien ġja' tneħħa; Charles Gauci direttur tas-soċjeta konvenuta ukoll jgħid li dan tneħħa minn ċertu Dimech fil-bidu tal-2008 għaliex kien bil-ħsara u jikkonferma li ma reġax tpoġġa. Għalhekk l-azzjoni attriċi fir-rigward hija perenta billi saret wara x-xahrejn imsemmija mill-liġi u dan it-terminu jibda għaddej minn meta jsir l-ispoll u dan it-terminu huwa ta' dekadenza – ara s-sentenza tas-7 ta' Frar 1958 (Prim Awla) fl-ismijiet **"Michael Mamo vs Philip Grima"** u diversi sentenzi oħra f'dan is-sens.

Illi fil-fehma tal-Qorti għalhekk il-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija jekk l-atturi kellhomx il-pussess rikjest mill-liġi. Il-Qorti, kif irrepetiet diversi drabi f'dan it-tip ta' kawżi, ma tistax tiddeċiedi dwar il-kweżit petitorju għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja. Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **"Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello"** l-istess Qorti qalet illi:

"Il-ġurisprudenza tat-Tribunali tagħna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-liġijiet fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiża biex timpedixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh mingħajr l-intervent tat-tribunal ċivili u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' aġir simili. Għalhekk il-liġi tivvjeta l-allegazzjoni ta' kwalsiasi eċċezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u tiċċirkoskrivi l-eżami tal-Qorti għall-fatt biss tal-pussess u

tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni għandha dejjem tiġi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista' jkun vizjat u min jikkometti l-ispoll ikun il-veru propjetarju tal-ħaġa li minnha l-possessur tagħha jkun ġie spoljat."

Illi f'din is-sentenza l-Qorti iċċitat sentenza riportata fil-**Volum XXXIII-ii-83** illi irriteniet *"che la reintegrazione dovra' essere dalla Corte ordinate, comunque viziato possa essere il possesso dell' attore, comunque il citato possa essere il vero propietario della cosa di cui l' attore avesse sofferto lo spoglio; sicche' l' indagine intormo alla legittimita' del possesso, da farsi in altra sede, tornerebbe oziosa in questo giudizio."*

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 ukoll 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 bran ieħor fir-rigward huwa 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 huwa għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna – Appell Ċivili – ***"Cardona vs Tabone"*** *– deċiża fid-9 ta' Marzu 1992)."*

Illi din il-kawża tippreżenta sitwazzjoni differenti mill-kawżi soliti ta' spoll u dan mhux in kwantu għall-fatt li l-atturi qed isostnu li għandhom pussess ta' arja għaliex il-Qorti taqbel mal-atturi illi l-azzjoni ta' spoll tipproteġi ukoll lil min ikollu pussess ta' ħwejjeġ inkorporeali, kif jgħid is-sentenzi ċitata mill-atturi **"Falzon vs Axisa"** deċiża fl-1947 u **"Dimech vs Fenech"** fl-1957 mill-Prim' Awla. Infatti wieħed jista' jirriskontra diversi sentenzi anke riċentissimi fejn il-Qorti irrintegrat lill-atturi fil-pussess ta' servitu' bħad-dritt ta' passaġġ – ara sentenza mogħtija llum stess minn din il-Qorti kif presjeduta, Rik Ġur 574/10 JA fl-ismijiet **"Farrugia vs Agius"**.

Illi l-kwistjoni hija jekk l-atturi kellhomx il-pussess li qed jgħidu li kellhom għaliex kontrarjament għall-kawża ċitata minnhom stess, **"Busuttil vs Scerri"** deċiża fl-14 ta' Marzu 1997 minn din il-Qorti l-aċċess li għandhom għall-garaxx l-atturi ma ġiex imdejjaq; li ġara kien li meta l-konvenut Cassar, indubbjament bil-kompjaċenza tas-soċjeta attriċi li baqgħet il-proprjetarja tal-arja in kwistjoni, kabbar il-*maisonette* tiegħu, skond l-atturi minħabba li r-rampa minn natura tagħha għandha diżlivell, dan wassal għall-istat ta' fatt li vettura għolja ħafna li setgħet possibbilment tgħaddi għal ġol-garaxxijiet qabel ma saret l-estensjoni, issa setgħet ma tgħaddix. Dan għalkemm bi ftit ċentimetri jista' jkun konsegwenza loġika, madankollu l-Qorti ma jidhriliex li għandha tilqa' t-talba attriċi sempliċement għal din ir-raġuni.

Illi l-ewwelnett il-Qorti tħoss li għalkemm l-atturi indubbjament għandhom il-pussess (anke titolu għaliex il-kuntratti jgħidu dan ċar u tond) tal-passaġġ li jagħti għal ġol-garaxxijiet u ma setax ma jkunx hekk, ma jirriżulta

minn imkien li kellhom il**-pussess tal-arja** li fiha saru x-xogħlijiet; dik l-arja ma kinitx mibnija u l-fatt li vettura ogħla min-normal kienet tista' tgħaddi minn hemm ma jfisser bl-ebda mod li l-atturi kellhom il-pussess ta' dik l-arja – indiskutibbilment proprjeta' tas-soċjeta konvenuta, għalkemm dan mhux ta' rilevanza f'din il-kawża – għaliex dan kien fatt purament aċċidentali. Ma jirriżultax per eżempju li xi ħadd mill-atturi kien regolarment jgħaddi **minn dik il-parti tal-arja.** Din is-sitwazzjoni hija simili għall-bini ta' ħajt diviżorju; il-Qrati tagħna dejjem iddeċidew li meta ħajt li jifred il-proprjeta' jinbena fejn suppost dan qatt ma jista' jkun att spoljattiv anke jekk xi ħaddieħor kien jagħmel xi użu minn dik il-proprjeta' meta l-ħajt diviżorju jkun għadu ma telax. Din hija konsegwenza naturali tal-prinċipju li meta wieħed jaġixxi *entro* d-drittijiet tieghu ma jistax jigi penalizzat – ara per eżempju s-sentenzi fl-ismijiet **"Micallef vs Fava"** u **"Fenech vs Mifsud"** deċiżi mill-Qorti tal-Appell rispettivament fis-26 ta' Settembru 2006 u 7 ta' Ottubru 1997. Il-konvenut kien għalhekk intitolat, ladarba kellu l-permess tas-soċjeta' konvenuta li hija l-proprjetarja tal-arja in kwistjoni, li jestendi l-binja tiegħu.

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' t-tieni u tielet eċċezzjoni tas-soċjeta konvenuta, u l-ewwel tlett eċċezzjonijet tal-konvenut, u tiċħad it-talbiet attriċi.

L-ispejjeż minħabba n-novita' relattiva tal-każ, ikunu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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