MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 724/2008

Evelyn Montebello

-vs-

Joseph Satariano u AJRP Limited (C-9185) għal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat minn Evelyn Montebello fit-18 ta' Lulju 2008 li permezz tiegħu l-attriċi ppremettiet:

1. Illi l-esponenti hija l-proprjetarja tal-appartament immarkat bin-numru tlieta (3), sitwat ġewwa blokk appartamenti bin-numru 243, f'Tower Road, Sliema, liema appartament l-esponenti kienet akkwistatu mingħand Walsh's Limited permezz ta' kuntratt, li kopja ta' estratt tiegħu qed tiġi hawn annessa, esebita u mmarkata

bħala Dok A, datat 5 ta’ Awissu 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor J. Bisazza;

2. Illi *ai termini* tal-imsemmi kuntratt tal-akkwist, l-esponenti bħala proprjetarja tal-appartament bin-numru 3 fil-blokk *de quo,* tgawdi d-dritt li tuża spazju fl-ewwel sular (*ground floor*) tal-istess blokk appartamenti sabiex jinżamm fih tank tal-ilma, liema tank kien jinsab effettivament installat kif indikat mir-ritratti relattivi skattati reċentament u mmarkati bħala Dok B, Dok C, u Dok D;

3. Illi l-intimat Joseph Satariano, f’ismu proprju u ġieli b’aċċenn għas-soċjeta’ intimata AJRP Limited, iddikjara li huwa l-proprjetarju ta’ xi appartamenti ġewwa l-blokk ta’ appartamenti *de quo*, u allega wkoll illi huwa għandu drittijiet ta’ proprjeta’ fuq l-imsemmi spazju okkupat mit-tank tal-ilma tal-esponenti u mit-tankijiet ta’ proprjetarji oħra ta’ appartamenti fl-istess blokk;

4. Illi riċentement l-intimat Joseph Satariano indika lill-esponenti illi huwa xtaq juża l-imsemmi spazju okkupat mit-tank tal-ilma tal-esponenti, kif ukoll spazju ieħor okkupat mit-tankijiet tal-ilma ta’ residenti oħra fil-blokk appartamenti *de quo,* sabiex jagħmel fih / fuqu terrazzin bil-madum, u għal dan il-għan l-intimat ried jirrimwovi t-tank tal-ilma tal-esponenti;

5. Illi f’dan l-istadju, meta l-intimat Joseph Satariano ġie interpellat biex ma jaġixxix abbużivament fir-rigward tat-tank tal-ilma tal-esponenti, ġiet skambjata korrispondenza bejn l-intimati u l-esponenti sabiex jintlaħaq qbil dwar il-kundizzjonijiet li taħthom l-esponenti kienet tkun disposta li tagħti l-kunsens tagħha lill-intimati sabiex jista’ jinqala’ t-tank tal-ilma tagħha, u kien anke ntbagħat lill-intimat Joseph Satariano, minuta ta’ skrittura privata li kienet tindika dawn il-kundizzjonijiet in kwistjoni, u dan permezz ta’ *email* datata 14 ta’ Mejju 2008, li kopja tiegħu hija inkorporata f’kopja ta’ l-iskambju ta’ *emails* hawn annessa, esebita u mmarkata bħala Dok E. Kopja tal-minuta tal-iskrittura privata annessa ma’ l-*email* tal-14 ta’ Mejju 2008 qed tiġi hawn annessa, esebita u mmarkata bħala Dok F;

6. Illi minkejja dan l-iskambju ta' korrispondenza, u minkejja wkoll il-fatt illi l-esponenti għamiltha ċara lill-intimati illi huma setgħu jipproċedu bit-tneħħija tat-tank tagħha biss bl-awtorizżżazzjoni tagħha bil-miktub, skond kif jirriżulta minn *email* datat 4 ta' Ġunju 2008 mibgħut lill-intimat, kif jidher fl-iskambju ta' korrispondenza mmarkat bħala Dok E, l-intimati jew min minnhom personalment u / jew *tramite* terzi minnhom inkarigati, xorta waħda qalgħu t-tank tal-ilma tal-esponenti, u dan kontra l-volonta' espressa tagħha, kif jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

<u>Raġuni tat-Talba</u>

7. Illi bħala konsegwenza ta' dan l-aġir tal-intimati jew min minnhom, l-istess intimati, b'att vjolenti, klandestin u illegali, ikkommettaw spoll fil-konfront tal-esponenti billi ġie ppreġudikat u vvjolat id-dritt tal-istess esponenti għat-tgawdija u użu tal-ispazju in kwistjoni bit-tank tagħha.

<u>It-Talbiet</u>

Jgħidu l-intimati għaliex dina l-Qorti m'għandhiex:-

1. Tiddikjara illi l-aġir tal-intimati jew min minnhom, konsistenti fit-tneħħija tat-tank tal-ilma tar-rikorrenti kontra l-volonta' tagħha, jammonta għal spoll reċenti;

2. Tiddikjara konsegwentement, illi l-intimati jew min minnhom, personalment u / jew *tramite* terzi minnhom inkarigati, ikkommettew spoll fil-konfront tar-rikorrenti kif fuq imsemmi;

3. Tikkundannahom jew min minnhom, sabiex f'terminu qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dina l-Qorti għal dan l-iskop, jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex jirrisprintaw lir-rikorrenti fid-dritt tagħha li tgawdi u tagħmel użu mit-tank tal-ilma fl-ispazju lilu allokat, liema tank għandu jerġa' jitqiegħed fl-istess post li

kien qabel ma kkometta tali spoll, u dan, *okkorrendo*, taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi;

4. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex, fin-nuqqas, tesegwixxi hi direttament tali xogħlijiet, taħt is-sorveljanza tal-istess periti nominandi, a spejjeż tal-intimati.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati, li jibqgħu minn issa nġunti għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Joseph Satariano, preżentata fil-15 ta' Mejju 2009, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi preliminarjament, l-esponenti mhux il-leġittimu kontradittur u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent *stante* li huwa m'għandu l-ebda proprjeta' fil-fond 243, Tower Road, Sliema u għalhekk l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet ventilati mill-istess rikorrenti fil-konfront tiegħu huma għal kollox infondati, bla ebda bażi legali u qed jiġu respinti;

2. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepiet ir-rikorrenti ddekadiet mid-dritt tagħha li tinatavola l-azzjoni odjerna peress li ma saritx *entro* t-terminu ta' xahrejn stipulat fl-Artikolu 535 tal-Kap XVI tal-Liġijiet ta' Malta,u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepiet, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontrihom *stante* li l-eċċipjenti bl-ebda mod ma kkommeta xi spoll *ai termini* tal-Artikolu 535 tal-Kap XVI tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif ser jiġi pruvat aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

4. Salv eċċezzjonijiet oħra.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' AJRP Limited (C9185), preżentata fil-15 ta' Mejju 2009, li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ddekadiet mid-dritt tagħha li tintavola l-azzjoni odjerna peress li ma saritx *entro* t-terminu ta' xahrejn stipulat fl-Artikolu 535 tal-Kap XVI tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontrihom *stante* li l-eċċipjenti bl-ebda mod ma kkommettiet xi spoll *ai termini* tal-Artikolu 535 tal-Kap. XVI tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif ser jiġi pruvat aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

3. Salv eċċezzjonijiet oħra;

Għaldaqstant it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi;

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta' Ġunju 2011 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Rat ukoll il-verbal tas-seduta tas-26 t'Ottubru 2011 fejn minħabba indispożizzjoni tal-Imħallef sedenti l-kawża reġgħet tħalliet għas-sentenza għall-31 ta' Ottubru 2011.

Ikkunsidrat;

Illi kif ġja' ngħad din hija kawża ta' spoll wara li l-konvenuti allegatament neħħew tank tal-attriċi li kien fi spazju li l-

attriċi stess tirreklama skond l-att tal-akkwist tagħha. Kif huwa magħruf it-tlett rekwiżiti biex kawża simili tirnexxi huma:

1. Il-pussess – ***possidesse****;*

2. l-azzjoni spoljattiva ssir bil-moħbi jew bi vjolenza (biżżejjed tkun saret kontra r-rieda tal-attur) – ***spoliatum fuisse*** – u;

3. li l-azzjoni attriċi issir *entro* x-xahrejn minn meta jseħħ l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse****;*

Illi matul il-kors tal-kawża rriżulta ċar li l-konvenuti kkonċentraw id-difiża tagħhom fuq it-tieni eċċezzjoni tagħhom u li allura l-kawża saret aktar minn xahrejn wara li tneħħa t-tank in kwistjoni; u għalhekk l-azzjoni ta' spoll ma setgħetx tirnexxi. Kif ġja' ntqal waħda mill-kondizzjonijiet biex dan isir huwa li l-kawża tiġi **invavolta *entro*** x-xahrejn u dan huwa perjodu ta' dekadenza li jibda għaddej <u>**minn meta jsir l-ispoll**</u> – (ara **"Michael Mamo vs Philip Grima"** – 7 ta' Frar 1958, Prim' Awla u diversi sentenzi oħra di segwitu bħal **"Kevin Azzopardi vs Lawrence Mifsud"**, ukoll Prim' Awla, 28 ta' April 2004).

Illi jirrizula ċar mid-deposizzjoni tal-konvenut u ta' Louis Debono li għamel ix-xogħol in kwistjoni, kompriż it-tneħħija tat-tank imsemmi, li sal-Ħamis, 15 ta' Mejju 2008, dan it-tank kien tneħħa. Debono anke esebixxa kopja tad-*diary* in sostenn ta' dan il-fatt. L-azzjoni ġiet intavolata fit-18 ta' Lulju 2008 u jirriżulta lill-Qorti li l-15 ta' Lulju kien it-Tlieta, u għalhekk billi ma kenitx festa pubblika jew is-Sibt jew il-Ħadd, l-azzjoni ġiet perenta. Minħabba ċertu lużingar li sar mill-konvenut qabel ġiet intavolata l-kawża, il-Qorti se tordnalu pero' jħallas l-ispejjeż tiegħu.

Illi stabbilit dan il-Qorti ma tħossx li għandha għalfejn tidħol f'aktar konsiderazzjonijiet.

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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