MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 931/2006

Carmela Micallef u b'digriet tat-3 ta' Ġunju 2009 l-atti ġew trasfużi f'isem Eric Micallef, Rosabelle Mousu' u Josette Scicluna bħala l-werrieta tal-istess Carmela Micallef li mietet fil-mori tal-kawża, Henry Micallef, Josette Scicluna u Rosabelle Mousu'

-vs-

LLMA Limited u JP & A Properties Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fit-13 ta' Ottubru 2006 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

Illi huma l-proprjetarji tal-fond Soave, Ta' Xbiex Seafront, Ta' Xbiex, liema fond huwa mibni eżattament attigwu għall-fond Serene, Ta' Xbiex Seafront, Ta' Xbiex;

Illi dawn iż-żewġ fondi kienu ġew mibnija prattikament ħamsin sena ilu fuq żewġ porzjonijiet ta’ art illi kienu nxtraw fuq l-istess kuntratt datat 27 ta’ Ġunju 1959;

Illi meta nbnew dawn il-fondi, kienu nbnew b’ċertu mod illi waqt li huma żewġ djar separati, il-ġnien u l-kmamar fuq in-naħa ta’ wara tħallew jinfdu biex ikun hemm aċċess dirett minn fond għall-ieħor;

Illi ulterjorment, fuq in-naħa ta’ quddiem, il-fondi nbnew b’mod illi l-gallarija tal-faċċata fuq quddiem hija waħda unika, kontinwa u komuni għaż-żewġ fondi filwaqt illi t-taraġ li mit-triq iwassal għall-entratura taż-żewġ fondi huwa ugwalment wieħed uniku u komuni;

Illi xi żmien ilu bi ftehim bejn is-sidien rispettivi il-ġnien u l-kmamar fuq wara ġew fiżikament separati b’ħitan;

Illi l-gallarija ta’ quddiem u t-taraġ fuq imsemmi, it-tnejn ta’ użu kontinwu u komuni għaż-żewġ fondi tħallew intatti biex jibqgħu b’mod komuni kif kienu b’mod kostanti, kontinwu u ininterrott għal dawn l-aħħar ħamsin sena;

Illi reċentement il-fond Serene, Ta’ Xbiex Seafront, Ta’ Xbiex ġie mibjugħ lill-intimati;

Illi r-rikorrenti avżaw lill-intimati biex jieħdu ħsieb illi ma jagħmlu xejn illi jeffettwa tali użu komuni tal-gallarija u tat-taraġ imsemmi u dan minħabba d-dritt ċar u manifest appartenenti lir-rikorrenti;

Illi *nonostante* dan fl-14 ta’ Awissu 2006 l-intimati bdew jagħtu bidu għal xogħlijiet ta’ demolizzjoni u qtugħ fuq il-faċċata tal-fond imsemmi, liema xogħol wassal biex inġiebu assolutament fix-xejn id-drittijiet tar-rikorrenti fuq il-gallarija u taraġ komuni msemmija, senjatament l-użu, tgawdija u pussess tal-istess, b’mod li biddel b’mod irriversibbli il-konfigurazzjoni tal-faċċata tal-fond tar-rikorrenti u l-istess aċċess tar-rikorrenti għal fond tagħhom;

Illi bħala konsegwenza ta’ dawn ix-xogħlijiet, l-intimati b’att vjolenti, klandestin u llegali, kkommettew spoll fil-konfront tar-rikorrenti li tneħħitilhom kompletament it-tgawdija u l-użu tal-gallarija u tat-taraġ tal-faċċata;

Jgħidu għalhekk l-intimati għaliex dina l-Onorabbli Qorti m’għandhiex:-

1. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom ikkommettew spoll fil-konfront tar-rikorrenti kif fuq imsemmi;

2. Tikkundannahom sabiex f’terminu qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dina l-Qorti għal dan l-iskop, jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex jirrisprestinaw l-istrutturi fuq imsemmija fl-istat li fih kienu qabel ma kkommettew tali spoll, u dan taħt is-sorveljanza ta’ periti nominandi;

3. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex, fin-nuqqas, jesegwixxu huma direttament tali xogħlijiet, taħt is-sorveljanza tal-istess periti nominandi, a spejjeż tal-intimati;

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

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

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetajiet konvenuti, preżentata fit-8 ta’ Novembru 2006, li permezz tagħha eċċepew:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda *stante* illi:

In linea preliminari l-azzjoni hija insostenibbli billi l-atturi ma kellhomx titolu jew il-pussess, detenzjoni jew xi drittijiet li kienu jrenduhom eleġibbli li jintavolaw il-kawża odjerna ta’ spoll;

Sussidjarjament u bla preġudizzju għall-premess, l-azzjoni interposta mill-atturi ma ġietx intavola fi żmien xahrejn mill-allegat att ta' spoll u lanqas ma jeżistu l-elementi ta' azzjoni ta' spoll;

Sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-intimati ma kkommettew ebda spoll peress li x-xogħlijiet li esegwew saru biss fil-proprjeta' tagħhom li fuqha r-rikorrenti ma kellhom ebda titolu;

Sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess l-atturi għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża;

Sussidjarjament u bla preġudizzju għall-premess l-azzjoni odjerna hija vessatorja billi l-atturi effettivament kienu daħlu f'negozjati mal-intimati biex ibiegħu l-istess fond wkoll għad-demolizzjoni u eventwali żvilupp, pero' n-negozjati kienu fallew.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjetajiet konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat l-affidavits;

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tal-14 ta' Diċembru 2011 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza wara li l-abbli Avukati rispettivi trattaw il-kawża;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed isostnu li l-konvenuti kkomettew dan l-ispoll meta għamlu xogħlijiet ta' demolizzjoni tal-proprjeta' tagħhom; dan għaliex il-konvenuti xtraw il-proprjeta' tagħhom mingħand oħt l-attriċi Carmela Micallef u qabel din il-kompravendita' l-fondi rispettivi kellhom taraġ u gallerija komuni. Naturalment il-konvenuti meta waqqgħu

l-parti tagħhom tal-proprjeta' qasmu t-taraġ u l-gallarija msemmija. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

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 il-kawża billi qabel xejn jeċċepixxu li l-kawża ma saritx *entro* x-xahrejn imsemmija, u f'kull każ huma ma kkommettew ebda spoll għaliex kulma għamlu għamluh fil-proprjeta' tagħhom.

Illi fil-fehma tal-Qorti għalhekk, *oltre* l-eċċezzjoni li l-kawża ġiet preżentata *fuori termine*, il-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija jekk l-atturi kellhomx il-pussess rikjest mill-liġi. Il-Qorti naturalment f'kawża simili ma tiddeċidix 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-pusses u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni għandha dejjem tiġi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista' jkun vizzjat u min jikkommetti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-ħaġa li minnha l-possessur tagħha jkun ġie spoljat."

Illi f'din is-sentenza l-Qorti ċċitat sentenza riportata fil-**Volum XXXIII-ii-83** illi rriteniet *"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 – deċiża fl-4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi:

"L-azzjoni ta' spoll isservi 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 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 wieħed ukoll isib dikjarat 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 Ċivili – **"Cardona vs Tabone"** – deċiża fid-9 ta' Marzu 1992).

Illi l-ewwel eċċezzjoni ma jidhirx li għandha fundament għaliex il-kawza ġiet preżentata fit-12 ta' Ottubru 2006; il-mandat ta' inibizzjoni illi ppreċeda l-kawża ġie ntavolat fl-14 ta' Awissu tal-istess sena u sar ukoll rikors biex jinfetaħ il-Qorti b'urġenza. Għalhekk hija kredibbli l-verżjoni tal-atturi li l-ispoll allegat seħħ dakinhar. Għalhekk ukoll il-kawża saret *entro* x-xahrejn. Il-konvenuti mhumiex jiċħdu li għamlu x-xogħlijiet illi minnhom qed jillmentaw l-atturi iżda jsostnu illi huma għamlu x-xogħol kollu fuq in-naħa tagħhom tal-proprjeta'.

Illi dan huwa kollu minnu madankollu jirriżulta ċar li qabel saru x-xogħlijiet, iż-żewġ proprjetajiet billi kienu ta' żewġ aħwa kellhom kif ġia' ingħad taraġ ta' barra u gallarija komuni. Il-konvenuti biex għamlu x-xogħlijiet in kwistjoni, dejqu t-taraġ konsiderevolment u tajru ukoll biċċa mill-gallarija u ħallewha tperper. Apparti l-possibbilta' ta' periklu fis-sens li l-gallarija żgur ma tistax tibqa' kif inhi bħalissa jidher ben ċar li sar spoll għaliex il-pussess tal-atturi ġie turbat. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna li l-kopossessur jista' jirnexxi ukoll *tramite* l-azzjoni ta' spoll. (Ara per eżempju s-sentenzi fl-imsijiet **"Emanuel Bajada et vs John Bajada et"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 t'April 2008 u **"Alfred Pisani nomine vs Victor Farrugia"** deċiża mill-Prim' Awla fil-21 ta' Jannar 1994 fejn intqal li l-azzjoni ta' spoll għandha l-iskop li tipproteġi l-pussess u mhux il-pussess esklussiv.)

Illi naturalment l-atturi għall-futur ma jistgħux jistennew li t-taraġ u l-gallarija jibqgħu kif kienu qabel iżda l-konvenuti ma setgħux jaqbu u jiddisturbaw il-pussess unilateralment u mingħajr awtoriżżazzjoni tal-Qorti. Kieku sempliċiment bnew ħajt diviżorju ma kienux ikunu qed jikkommettu spoll. Billi pero' mill-provi – aqra d-depożizzjoni tal-aħwa wlied il-venditriċi tal-fond issa tal-konvenuti – kien hemm ċerta intransiġenza da parti tal-atturi biex jittella' ħajt diviżorju illi jissodisfa l-partijiet, il-Qorti se tieħu dan in konsiderazzjoni fil-kap tal-ispejjeż.

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha tal-atturi. Għall-fini tat-tieni talba tipprefiġġi terminu ta' xahar, filwaqt li għall-fini tat-tielet talba l-Qorti tinnomina lil A.I.C. Robert Musumeci li għandu f'kull każ jissorvelja x-xogħol.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu bla taxxa.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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