MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2012

Citazzjoni Numru. 1195/2005

Gialanze Properties Limited

vs

Noel Agius, Sunbirds Limited u Wayne Chetcuti

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ta’ Gialanze Properties Limited, fejn din, wara li ppremettiet illi:

Is-socjeta’ attrici hija proprjetarja ta’ blokk ta’ appartamenti bl-isem Water’s Edge Apartments, Ix-Xatt ta’ Qui-Si-Sana, Sliema.

Fil-bitha tal-imsemmi blokk hemm kamra zghira u l-konvenuti abbuzivament qabdu u nehhew is-saqaf tal-konkos tal-imsemmija kamra u minflok installaw grada tal-hadid b’parti minnha tinfetah min-naha tal-konvenuti u

holqu access ghal gewwa l-proprjeta’ tas-socjeta’ attrici fuq imsemmija.

Dan l-agir da parte tal-konvenuti huwa spoll u invazjoni tad-drittijiet tas-socjeta’ attrici, li ma ghadx ghandha l-liberu godiment tal-proprjeta’ taghha u li tipposjedi, tiddetjeni u tutilizza, liema spoll gie kommess fit-8 ta’ Novembru 2005 u fil-granet sussegwenti.

Ghalkemm il-konvenuti gew interpellati biex jieqfu mix-xoghol minnhom intrapriz u sabiex jirripristinaw is-sitwazzjoni ghal dik prevalenti qabel ma saru x-xogholijiet u jerga’ jsir is-saqaf tal-konkos, dawn pero’, baqghu inadempjenti.

Talbu l-konvenuti jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti u klandestin u vjolazzjoni ta’ proprjeta’ fil-konfront tas-socjeta’ attrici, u li dan gie kommess entro dawn l-ahhar xahrejn;

Tikkundanna u tordna lill-konvenuti, sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti, jergghu jqeghdu lill-atturi fl-istat ewlieni ta’ godiment tad-dritt ta’ pussess u uzu tal-proprjeta’ taghhom fuq imsemmija u cioe’ li jigu reintegrati fid-drittijiet taghhom, li minnhom gew spoljati mill-konvenuti, u jirripristinaw is-sitwazzjoni ghal dik prevalenti qabel ma saru x-xogholijiet fuq imsemmija taht id-direzzjoni, okkorrendo, ta’ perit nominandi; u

In difett li l-konvenuti jaghmlu dan fiz-zmien lilhom moghti mill-Qorti, li s-socjeta’ attrici tigi awtorizzata li taghmel l-istess xogholijiet necessarji u ordnati mill-Qorti hija stess, taht is-supervizjoni tal-istess perit imqabbad mill-Qorti, a spejjez u riskju tal-konvenuti – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi u dan ai termini tal-Artikolu 791 tal-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa jibqghu ingunti ghas-subizzjoni taghhom u b’rizerva ta’ kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta’ attrici.

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuti Noel Agius, Sunbirds Limited u Wayne Chetcuti, li in forza taghha eccepew illi:

It-talbiet tas-socjeta’ attrici u partikolarment l-ewwel talba ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta’ attrici billi ma huwiex minnu li l-eccipjenti kkommettew spoll vjolenti u klandestin u vjolazzjoni tal-proprjeta’ tas-socjeta’ attrici ghad illi s-saqaf tal-kamra zghira riferita u msemmija fic-citazzjoni huwa proprjeta’ tal-konvenuta socjeta’ Sunbirds Limited u jinsab mibni fi proprjeta’ tal-istess socjeta’ Sunbirds Limited.

It-tnehhija tas-saqaf u rimpjazzar tal-istess saqaf b’saqaf konsistenti fi gradilja tal-hadid ma jikkostitwix spoll tal-ebda dritt ta’ pussess jew detenzjoni tas-socjeta’ attrici.

Inoltre, is-socjeta’ attrici, bi ksur tal-istess drittijiet tas-socjeta’ eccipjenti Sunbirds Limited dahlet fil-proprjeta’ tas-socjeta’ esponenti llum mikrija lil terzi u esegwiet xogholijiet konsistenti fil-fabbrikazzjoni fuq il-post ta’ saqaf tal-hadid sabiex illum il-gradilja tal-hadid tinsab kompletament mghottija bl-imsemmi saqaf tal-hadid u konsegwentement it-tieni u t-tielet talbiet la ghandhom u lanqas jistghu jigu akkolti u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta’ attrici.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti esebiti.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lid-difensuri jittrattaw il-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Din hija kawza ta’ spoll. Kawza ta’ din ix-xorta hija regolata bl-Art. 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta li jipprovdi illi:

“*535. (1) Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mnezzgha mill-pussess, ta’ liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta’ haga mobbli jew immobbli, hija tista’ fi zmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b’azzjoni kontra l-awtur tal-ispoll, li terga’ tigi mqieghda f’dak il-pussess jew f’dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-artikolu 791 tal-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili.*

(2) Dan it-tqeghid mill-gdid fil-pussess jigi ordnat mill-qorti, ukoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-haga li taghha l-attur ikun bata l-ispoll.”

L-azzjoni ta’ spoll privileggat hija ta’ ordni pubbliku intiza sabiex tobbliga lil min jiehu l-ligi b’idejh irregga’ s-sitwazzjoni lura ghal dik li kienet qabel l-agir irregolari tieghu.

Tlieta huma l-elementi li jehtieg li jigu pruvati sabiex tkun tista’ tirnexxi din l-azzjoni;

Il-pussess; l-ispoll li jkun sar bil-mohbi jew kontra l-volonta’ tal-attur; u t-terminu ta’ xahrejn li fiha tkun inbdiet il-kawza.

Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta’ Mejju 1956 fl-ismijiet **“**Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello**”** l-istess Qorti qalet illi:

“*Il-gurisprudenza tat-Tribunali taghna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta’ dawn il-ligijiet fis-sens li l-azzjoni ta’ spoll hija ‘di ordine pubblico’, unikament u esklussivament intiza biex timpedixxi li wiehed jaghmel gustizzja b’idejh minghajr l-intervent tat-Tribunal Civili u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta’ agir simili. Ghalhekk il-ligi tivvjetal-allegazzjoni ta’ kwalsiasi eccezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u ticcirkoskrivi l-ezami tal-Qorti ghall-fatt biss tal-pussess u*

tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni ghandha dejjem tigi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista' jkun vizzjat u min jikkometti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-haga li minnha l-possessur taghha jkun gie spoljat."

Fil-kawza "Margherita Fenech vs Pawla Zammit" (deciza fit-12 ta' April 1958), intqal illi:

"L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut ta' gustizzja hija eminentement intiza l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jigi impedut lic-cittadin privat li jiehu l-ligi f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat."

Fil-kaz in ezami, jirrizulta mill-provi illi l-attrici hija proprjetarja ta' blokk appartamenti. Fil-bitha ta' dan il-blokk hemm kamra ckejkna konnessa ma' fond kontigwu li jintuza ghal skopijiet kummercjali. Din il-kamra kellha saqaf tal-konkos u ma kien hemm fiha ebda access ghall-bitha jew l-arja tal-blokk proprjeta' tar-rikorrenti.

Fit-8 ta' Novembru 2005 tkisser is-saqaf ta' din il-kamra, gie mqieghed minfloku saqaf tax-xibka tal-hadid b'apertura f'nofsu li taghti ghalhekk access mill-istess kamra ghall-proprjeta' tar-rikorrenti. Din il-bidla saret kontra kull volonta' tar-rikorrenti. Dawn il-fatti kollha gew konfermati mill-provi prodotti mir-rikorrenti, partikolarment l-affidavit ta' Joseph Farrugia, Godfrey Gialanze u Michael Gialanze, kif ukoll ix-xhieda tal-Maggur Cordina li kien acceda fuq il-post wara rapport lill-Pulizija; u ta' Alex Grech, resident fil-blokka. Il-provi prodotti mir-rikorrent, b'hekk jissodisfaw it-tlett elementi essenzjali ghas-success fil-kawza.

Il-konvenuti, min-naha taghhom, ma jichdux ic-cirkostanzi tax-xogholijiet minnhom esegwiti. Jiggustifikawhom ghar-raguni li, galadarba fil-kamra kienu qed jinhaznu cilindri tal-gass, il-parir tal-esperti kien li kellhom bzonn jipprovdi ventilazzjoni adegwata. Il-Qorti tifhem il-bzonn, pero' ma tista' qatt tikkoncedi b'hekk, jedd fuq proprjeta' ta' terzi li ma kienx jezisti. Jekk il-konvenuti jridu jiggestixxu ristorant

u ghandhom bzonn jahznu l-gass, ghandhom isibu soluzzjoni li ma tilledi drittijiet ta’ hadd.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa’ l-ewwel talba tal-atturi; tilqa’ t-tieni talba u tordna l-konvenuti biex fi zmien xahar mil-lum jirripristinaw is-sitwazzjoni ghal dik ezistenti qabel it-8 ta’ Novembru 2005, dan taht is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar li qed jigi nominat minn issa ghal dan l-iskop; tilqa’ t-tielet talba u tordna li, fin-nuqqas, is-socjeta’ attrici hija awtorizzata taghmel hi stess ix-xogholijiet fuq imsemmija taht is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar, a spejjez tal-konvenuti.

L-ispejjez kollha jithallsu mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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