MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-25 ta' Gunju, 2012

Citazzjoni Numru. 455/2010

Emanuel u Madalena konjuġi Cauchi

-vs-

Perit Michael Falzon u Francis Falzon

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentata fil-5 ta' Mejju 2012 li permezz tiegħu ġie premess:

1. Illi l-esponenti huma l-propjetarju u għandhom il-pussess tal-fond 109, Triq Santa Lucija Valletta, u liema fond jinkludi wkoll bitħa.

2. Illi fil-ġranet li għaddew l-intimati jew min minnhom fetħu apertura ġdida għal fuq il-bitħa surreferita b'tali mod illi tieqa li kienet tagħti għal fuq il-bitħa saret bieb li jagħti aċċess dirett mill-bitħa proprjeta' tal-

esponenti għall-proprjeta' fil-pussess tal-intimati f'Old Mint Street, Valletta.

3. Illi għaldaqstant l-aġir u l-iżvilupp kommess mill-intimati jew min minnhom jikkostitwixxi spoll riċenti u vjolenti fil-kofront tal-esponenti.

4. Illi dan *oltre* l-fatt li bl-iżvilupp imsemmi l-esponenti ser isofru danni kif ser jiġi spjegat aktar dettaljatament matul it-trattazzjoni tal-każ.

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

(1) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-iżvilupp u x-xogħlijiet imsemmija hawn fuq jikkostitwixxu spoll riċenti fil-konfront tal-esponenti;

(2) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex jagħmel jew jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha rimedjali sabiex jiġi repristinat l-*istatus quo ante* a spejjeż tal-istess intimati jew min minnhom;

(3) Tiffissa terminu qasir u perentorju sabix isiru x-xogħlijiet neċessarji għall-finijiet tad-domanda numru 2;

(4) Tawtorizża lir-rikorenti sabiex, fl-eventwalita' li t-terminu stabbilit jgħaddi inutilment, l-istess rikorrenti jattwaw l-istess xogħlijiet a spejjeż tal-intimati jew min minnhom u jekk hemm bżonn taħt id-direzzjoni ta' perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati jew min minnhom minn issa nġunti għas-subizzjoni u b'riserva ta' kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti skond il-liġi u senjament dik għad-danni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut, il-Perit Michael Falzon ippreżentata fil-11 ta' Ġunju 2010, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi l-ewwel u qabel kollox għandu jiġi rilevat illi l-intimat Francis Falzon, li huwa missier l-eċċipjent, miet fit-18 ta' Marzu 2006 u għalhekk huwa għal kollox inverosimili illi persuna defunta għal aktar minn erba' (4) snin tikkommetti l-allegat spoll;

2. Illi in linja preliminari jiġi eċċepit illi l-azzjoni esperita mir-rikorrenti ma hijiex dik idoenja għal-lanjanzi tagħhom. Dak li qed jallegaw l-atturi huwa li s-servitu ġja' eżistenti saret aktar gravuża billi qed jiġi allegat li tieqa eżistenti ġiet miftuħa f'bieb. L-azzjoni *se mai* li kellhom jipproponu l-atturi hija l-*actio negatoria*, u dana għaliex ma huwiex kontestat li l-fond allegatament proprjeta' tal-atturi huwa soġġett għal servitu (fatt ammess mill-atturi) imma dak li qed jiġi kontestat huwa l-estent ta' tali servitu;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-azzjoni esperita mir-rikorrent hija l-azzjoni ta' spoll u konsegwentement għandhom jiġu ppruvati t-tlett elementi essenzjali kollha konnessi ma' dina l-azzjoni u ċjoe' l-elelmenti tal-*possedisse*, ta' *spoliatum fuisse* li miegħu jrid jikkonkorri l-element tal-*animo spogliandi* u l-element ta' *infra bimestre deduxisse ;*

4. Illi għalhekk ir-rikorrenti iridu l-ewwel u qabel kollox jippruvaw illi effettivament kellhom il-pussess tal-fond 109, Triq Santa Lucija Valletta li fir-rigward ta' liema qed jallegaw li seħħ l-att spoljattiv, liema fatt huwa kontestat mill-intimat, u li tali pussess kien wieħed li huwa tutelabbli bl-azzjoni ta' spoll, liema fatt huwa ukoll kontestat mill-intimat. Jiġi rilevat illi l-fond 109, Triq Santa Luċija, Valletta huwa korp ta' bini magħmul minn diversi appartamenti u għalhekk jinkombi fuq ir-rikorrenti li jissodisfaw ir-rekwiżiti tal-azzjoni minnhom esperita;

5. Illi ukoll jinkombi fuq ir-rikorrenti li juru liema hija l-allegata proprjeta' li qedha fil-pussess tal-eċċipjent u

li fiha allegatament saru xogħlijiet imsemmija fil-kawża odjerna;

6. Illi ukoll ir-rikorrenti għandhom l-obbligu li jipprovaw li huma effettivament ġew spoljati mill-pussess tutelabbli bl-azzjoni ta’ spoll mill-intimat Perit Michael Falzon, fatt kontesta mill-intimat Perit Michael Falzon u li jekk dana seħħ li l-intimat Perit Michael Falzon kellu l-intenzjoni li jispolja lir-rikorrenti minn dana l-pussess tutelabbli, fil-fatt ukoll kontestat mill-intimat. Kif inhu risaput kontradittur leġittimu f’azzjoni ta’ spoll huwa min materjalment ifixkel lir-rikorrenti fit-tgawdija u għalhekk fil-kawża odjerna l-Perit Michael Falzon ma huwiex l-kontradittur leġittimu. Illi mingħajr preġudizzju jiġi rilevat illi jekk s-suċċessuri fit-titolu ta’ xi proprjeta’ li l-eċċipjent kellu flimkien ma’ terzi għażel li jikkommetti att turbattiv, dana m’għandux jirrispondi għalih l-eċċipjenti li fl-ebda ħin ma kkometta tali att jew inkariga lil xi ħadd jikkommetti xi att spoljattiv. Il-fatt biss li l-eċċipjent seta’ kien ko-proprjetarju ta’ proprjeta’ immobbli ma jrendihx responsabbli għall-għemil ta’ terzi;

7. Illi finalment r-rikorrent irid iġib il-prova li l-azzjoni odjerna ġiet intavolata *entro* t-terminu ta’ xahrejn mid-data li fih seħħ l-allegat spoll u mhux mid-data li sar jaf bl-ispoll, liema terminu huwa wieħed perentorju. Jekk verament seħħ l-allegat spoll, fatt kontestat mill-intimat, dana ċertament seħħ aktar minn xahrejn qabel ma ġiet intavolata l-kawża odjerna u għalhekk l-azzjoni odjerna hija perenta.

8. Salv kull risposta u sottomissjoni ulterjuri skond il-Liġi

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

Rat l-affidavits;

Rat in-nota ta’ ċessjoni fir-rigward tal-konvenut Francis Falzon peress illi rriżulta li dan kien miet fl-2006.

Semgħet il-provi;

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tal-21 ta' Marzu 2012 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza bil-fakolta' li jsiru n-noti ta' osservazzjonijiet;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed isostnu illi l-konvenuti kkommettew spoll meta fetħu bieb fejn qabel kien hemm tieqa li tagħti għal ġo bitħa komuni fl-appartamenti msemmija. Kif hu magħruf it-tliet elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi huma:

1. il-pussess

2. l-azzjoni s

3. li l-azzjoni

Il-konvenut Perit Falzon ikkontesta t-talba bid-diversi eċċezzjonijiet ġja' msemmija.

Illi kif qalet diversi drabi f'dawn it-tip ta' kawża, il-Qorti ma tistax tiddeċiedi dwar il-kweżit petitorju, <u>għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja</u>. 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 – 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 huwa għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna" – Appell Ċivili – **"Cardona vs Tabone"** – deċiża fid-9 ta' Marzu 1992).

Illi f'din il-kawża l-konvenut mhux jinnega li sar ix-xogħol indikat mill-attur; mill-provi rriżulta li l-konvenut u ħutu wirtu l-proprjeta' mingħand missierhom illi appuntu miet fl-2006. Billi l-konvenut u ħuh bdew jirranġaw l-appartament tagħhom (naturalment bħala perit il-konvenut kien qed jieħu ħsieb ix-xogħol) ġew avviċinati minn ċertu Joseph Borg li joqgħod fl-istess korp ta' appartamenti u dan talab li jixtri kamra isfel mingħandhom. Ftehmu fuq prezz u fil-fatt sar il-kuntratt fl-4 ta' Mejju 2010 – għalhekk jum wieħed qabel ġiet intavolata l-kawża. Biss minn meta sar il-ftehim verbali sakemm ġie pubblikat il-kuntratt il-konvenut ħalla l-ambjenti f'idejn Joseph Borg u ma hemmx dubju anke fuq l-iskorta li qal l-istess Borg li kien hu li nkariga lill-bennej Angelo Zarb biex jiftaħ il-bieb. Il-konvenut qal li meta ra dan saqsa lil Borg għaliex għamel dan u qallu biex ifittex parir legali setax jagħmel hekk. Biss ma għamel xejn biex iġiegħlu jerġa' jpoġġi kollox kif kien – probabbilment għaliex billi kien jaf li fil-futur qarib kellhom jittrasferixxu l-proprjeta' lil Borg kif fil-fatt sar.

Illi da parti tiegħu l-attur meta ġie kontro-eżaminat qal li ħarrek biss lill-Perit Falzon għaliex deherlu li kien hu li kien qed jieħu ħsieb ix-xogħlijiet bħala perit – ċertament mhux raġuni għaliex persuna għandha tiġi ċitata f'kawża ta' spoll – din għandha tiġi proposta kontra min jagħmel l-azzjoni ta' spoll jew personalment jew billi jordna lill-ħaddieħor biex jagħmilha jew kontra min ikun kompliċi fl-azzjoni. (**"Micallef vs Pace"**, Prim' Awla, 31 ta' Jannar 2003). F'dan il-każ ma jistax jingħad li l-konvenut għamel xi ħaġa minn dawn it-tlett rekwiżiti. L-uniku tort li għandu huwa li ma tax lill-atturi fil-ħin propizju l-informazzjoni preċiża biex setgħu ħarrku lill-persuna li kkommettiet l-ispoll u fuq hekk il-Qorti se tordnalu jħallas l-ispejjeż tiegħu; biss l-atturi messhom kienu aktar diliġenti qabel

ipproċedew u setgħu akkwistaw l-informazzjoni huma wkoll.

Għaldaqstant għal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa’ is-sitt eċċezzjoni tal-konvenut u tiċħad it-talbiet attriċi. Fir-rigward tal-konvenut Francis Falzon tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talba *stante* ċ-ċessjoni.

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

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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