MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-13 ta' Lulju, 2012

Citazzjoni Numru. 56/2009

Anthony u Carmela konjuġi Vella

-vs-

Debono Developments Ltd. (C-988) u Paul Debono

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentata fit-22 ta' Jannar 2012 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illu huma jippossjedu, bħala proprjetarji, il-fond, *ossia flat* immarkat bin-numru tnejn (2), formanti parti minn blokk li jismu 'Calypso Flats', numru ħamsa (5), qabel wieħed (1), Saint Mary Street, Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar, kif ukoll il-partijiet komuni tal-istess blokka *flats*, u ċjoe' l-intrata, t-taraġ, il-bejt u l-kamra tal-ħasil fuq il-bejt, bis-sahha ta' dritt ta' użu mogħti lilhom tal-imsemmija partijiet komuni, u dan permezz ta' att pubbliku

in Atti n-Nutar Remigio Zammit Pace, datat erbgħa (4) ta' Novembru elf disa' mija u sebgħa u disgħin (1997), (esebit Dok EC1).

2. Illi riċentament, u ċjoe' f'dawn l-aħħar xahrejn, is-soċjeta' intimata, abusivament u llegalment, għamlet jew inkarigat terzi jagħmlu xogħlijiet strutturali fuq il-partijiet komuni, b'dan illi l-esponenti huma mċaħħda kompletament mid-dritt ta' użu tal-imsemmija partijiet komuni, u *inoltre*, lanqas ma jistħu jaċċedu fuq il-*flat* proprjeta' tagħhom in vista tal-aġir tas-soċjeta' intimata. (ritratti esebiti u mmarkat Dok EC 2 sa EC 7).

3. Illi dan l-aġir, abusiv u llegali tas-soċjeta' intimata jikkonstitwixxi spoll vjolenti u klandestin, fil-konfront tal-esponenti u jagħti lok għall-eżerċizzju tal-*'actio spolii'* kontra tagħha.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi intimati *in solidum*, jew min minnhom spussessaw u spoljaw b'mod klandestin u vjolenti lir-rikorrenti, mill-pussess u l-godiment tal-proprjeta' li huma jippossjedu, u ċjoe' tal-*flat* numru tnejn (2), tal-blokk bl-isem Calypso Flats, numru ħamsa (5) qabel wieħed (1), Saint Mary Street, Buġibba limiti ta' San Pawl il-Baħar u tal-partijiet komuni tal-istess blokka *Flats*; u

2. Konsegwentement tordna lill-intimati *in solidum* jew min minnhom jerġgħu jqiegħdu lir-rikorrenti mill-ġdid fil-pussess, tal-imsmemi *flat* u l-partijiet komuni tal-Blokka, u dan billi tordna lill-intimati *in solidum* jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat mill-Qorti, jirripristinaw fl-istat oriġinali l-istess partijiet komuni, u dan bil-ħatra ta' perit nominat mill-Qorti; u

3. Fin-nuqqas, tordna illi dawn ix-xogħlijiet jiġu esegwiti mir-rikorrenti għas-spejjeż tal-intimati *in solidum* jew min minnhom.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-protest ġudizzjarju li jġib id-data tas-7 ta' Jannar 2009, b'riżerva għal kwalunkwe azzjoni għal danni kontra l-intimati, jew min minnhom, minn issa nġunti għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Debono Developments Limited u Paul Debono preżentata fis-27 ta' Frar 2009, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi dwar il-fatti jingħad is-segwenti:

1.1 L-ewwel paragrafru tar-rikorrenti ma hix kontestata, ħlief li l-esponenti jispjega li l-atturi għandhom biss l-użu tal-partijiet komuni (nkluż it-taraġ) u mhux il-proprjeta'.

1.2 Ili l-fatti dikjarati fit-tieni paragrafu huma kontestati u dana *stante* li: l-iżvilupp kollu beda f'Ottubru tas-sena 2008 wara li nġabu d-debiti permessi mill-Awtorita' tal-Ippjanar, liema żvilupp sa dan l-istadju kien jikkomprendi xogħol fuq il-bejt u t-tibdil tat-taraġ sabiex jiġi installat l. Infatti għalkemm huwa minnu li t-taraġ inqala' u għalhekk ir-rikorrenti ma kellhomx aċċess għal fond tagħhom, din kienet biss sitwazzjoni temporanja tant li kienet intiża biss għal ftit ijiem, tant li llum-il ġurnata r-rikorrenti għandhom aċċess pjen għall-appartament proprjeta' tagħhom . L-esponenti jirrileva li f'dan l-istadju x-xogħol fuq it-taraġ jinsab wieqaf proprju minħabba mandat ta' inibizzjoni li nħareg mir-rikorrenti u li għadu pendenti deċiżjoni finali;

1.3 Illi fir-rigward tat-tielet paragrafu, l-esponenti jikkontesta l-veraċita' tagħha peress li ma jissusistux l-estremi tal-azzjoni u dana jispjega hawn taħt, u kif ser jintwera tul it-trattazzjoni tal-kawża:

1.3.i Illi s-soċjeta' eċċipjenti hija s-sid tal-*flats* kollha ħlief għal dak internament immarkat bin-numru 2 tal-blokk li jismu 'Calypso Flats', 5 Saint Mary Street, Bugibba u li jagħtiha d-dritt li tiżviluppa l-proprjeta' tagħha;

1.3.ii. Illi *per di piu* meta s-soċjeta' esponenti biegħet il-proprjeta' permezz tal-att datat 4 ta' Novembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace lill-konjugi Vella rriservat espressament għaliha d-dritt li tiżviluppa l-arja tal-blokka kollu u l-kumpraturi *"obbligaw ruħhom li ma jostakolawx lil venditur milli jibni l-arja."*

1.3 iii Fil-fatt l-iżvilupp mertu tal-protest qed isir kollu kemm hu skond il-kuntratt bejn il-partijiet u l-permessi tal-awtorita' tal-Ippjanar, liema permessi ġew mogħtija regolarment wara li sar id-debita pubbliċita ta' żewġ applikazzjonijiet kif tirrikjedi l-liġi, għalhekk ma sar xejn b'mod abbussiv jew illegali u wisq anqas b'mod vjolenti jew klandestinament;

1.3 iv Illi *in oltre* qabel ma nbeda l-iżvilupp, l-esponenti ta avviż tajjeb lil Antoinette Spiteri, oħt il-kumpraturi, u li attwalment tirrisjedi fl-appartament erba' xhur fis-sena, minn Ġunju u Settembru, biss. Ir-rikorrenti personalment qatt ma jersqu lejn il-fond;

1.3 v Infatti l-eċċipjenti kien informa lill-istess Antoinette Spiteri bix-xogħlijiet kollha li kienu ser isiru u x-xogħlijiet inbdew biss wara li l-eċċipjenti kien ġie nfurmat mill-istess Spiteri illi kienet ġabet il-protestanti a konoxxjenza ta' dawn ix-xogħlijiet.

1.3 vi Illi sabiex ma jinħoloqx inkonvenjent ix-xogħlijiet inbdew f'Ottubru wara li l-istess Spiteri ħarġet mill-appartament biex b'hekk ix-xogħlijiet ikunu jistgħu jitlestew u l-partijiet komuni jiġu repristinati malajr kemm jista' jkun u bl-inqas inkonvenjent għall-istess Spiteri.

1.3 vii Kien biess wara li l-aċċess tar-rikorrenti ġie rikorrenti ġie ripristinat li dina l-kawża ġiet intavolata.

Għalhekk l-esponenti qiegħed iressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

2. Fl-ewwel lok l-intimat Paul Debono għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju *stante* li huwa,

personalment, ma huwa responsabbli għal xejn. Il-proprjeta' in kwistjoni , u dan kollu kien a konoxxjenza tar-rikorrenti tant li anke għamlu protest kontra l-istess kumpanija, liema protest ġiet imwieġba mill-esponenti.

3. Illi fit-tieni lok l-azzjoni hija *fuori termine* billi ma saritx fi żmien xahrejn li sar l-ispoll;

4. Illi fit-tielet lok ma jissustix l-elementi tal-*actio spolii* u partikolarment (iżda mhux unikament) billi r-rikorrenti ma tilfu l-ebda godiment fir-rigward tal-proprjeta' tagħhom u lanqas ma l-azzjoni saret b'mod klandestin jew vjolenti iżda anzi r-rikorrenti kien informa r-residenti b'mod espliċitu dwar il-proġett tiegħu u kif ukoll billi kien waħħal l-avviżi ta' żvilupp fuq il-fond kif trid il-ligi;

5. Illi fir-raba' lok ir-rikorrenti ma huma ser isofru l-ebda dannu jew privazzjoni fir-rigward ta' dritt t'użu tagħhom.

Illi għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Ir-rikorrenti huma msejħa in subizzjoni.

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

Rat l-affidavits;

Semgħet il-provi;

Rat ir-relazzjonjiet tal-A.I.C. Mario Cassar, nominat biex jirrelata sija fl-atti tal-mandat tal-inibizzjoni bejn il-partijiet u anke f'dawk tal-atti tal-kawża odjerna;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tal-25 ta' Mejju 2012 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-Avukati rispettivi trattaw il-kawża;

Ikkunsidrat,

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed jallegaw li l-konvenuti kkomettew l-ispoll bil-kostruzzjonijiet imsemmija fir-rikors. 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 ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse***

Illi l-konvenuti qed jikkontestaw li ġie kommess spoll u l-atturi ma tilfu ebda pussess; u f'kull każ l-azzjoni attriċi ġiet intavolata ferm wara x-xahrejn imsemmija mill-liġi (artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili) minn meta saru x-xogħlijiet. Il-konvenut personalment qed jgħid li illi f'din il-vesti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju billi x-xogħlijiet saru mis-soċjeta' konvenuta u mhux minnu. F'dan ir-rigward il-Qorti se tippronunzja ruħha f'dan l-istadju billi tgħid li din l-eċċezzjoni tidher fondata peress li d-dokumenti preżentati fil-kawża kollha jindikaw dan.

Illi 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 vizzjat u min jikkometti 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 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 tipprotegi 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 f'din il-kawża il-konvenut *nomine* mhuwiex jiċħad li għamlu x-xogħlijiet illi minnhom qed jilmentaw l-atturi. Biss qed jeċċepixxu li ma ġie kommess ebda spoll għaliex l-atturi ma ġew privati minn ebda pussess u wkoll li huwa kien informahom li kienu se jsiru x-xogħlijiet. ġiet ukoll intavolata l-eċċezzjoni li x-xogħol sar aktar minn xahrejn qabel.

Illi dwar din l-aħħar eċċezzjoni msemmija, jidher li x-xogħol in kwistjoni beda għaddej f'Novembru 2008; l-istess konvenut jgħid fl-affidavit tiegħu illi *"fit-22 ta' Novembru 2008 ix-xogħol kien ġja' beda għaddej b' ritmu ġmielu."* Il-kawża ġiet intavolata fit-22 ta' Jannar ta' wara; dan pero' ma jiġġovax lill-konvenut għaliex b'daqshekk ma jfissirx li l-ispoll kien ġja' ġie kommess jew għall-inqas kien ġie kommess kollu. Għalhekk peress li din hija prova li kellha titressaq mis-soċjeta' konvenuta, l-eċċezzjoni se tiġi miċħuda.

Illi kwantu għax-xogħol innifsu, il-kwistjoni nqalgħet għaliex għalkemm hu minnu li l-atturi għandhom biss l-użu tal-bejt dan l-użu kellu jibqa' bid-daqs li kien meta huma xtraw il-proprjeta'. Kif huwa risaput, minn dak iż-żmien li sar it-trasferiment bdew jinħarġu permessi għall hekk imsejħa *'penthouses'* fuq bjut li fuqhom kien hemm kundizzjonijiet simili għal dawk imsemmija f'din il-kawża. Il-Qorti f'dan l-istadju tagħmel referenza għall-konklużjonijiet tal-espert tekniku f'paġna 5 tar-rapport tiegħu:

"Hija l-fehma tal-esponent illi bl-iżvilupp tal-konvenut tneħħiet darba għal dejjem l-arja tal-bejt li l-attur kellu d-dritt jagħmel użu skond il-kuntratt u il-pjanta Dok X u li għaliha saret referenza. L-esponent għamel ukoll referenza għall-kuntratt datat 4 ta' Novembru 1997 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace fejn Anthony Vella kellu

d-dritt tal-użu tal-bejt liema użu ġie eliminat għaliex ma għadx baqa' bejt.

Illi l-attur ma għandux aċċess għall-bejt fil-livell tal-washroom (jiġifieri fil-livell tal-aħħar pjan) għaliex il-ftit bejt li fadal f'dak il-livell huwa t-terrazzin tal-appartament duplex tal-konvenut."

Illi dan kollu jindika li l-atturi għandhom raġun jilmentaw li bl-iżvilupp li sar ġew spussessati mill-użu tal-bejt u kwindi l-azzjoni ta' spoll hija ġustifikata. Mhix difiża għall-konvenut *nomine* illi huwa kien avża lill-atturi qabel ma beda x-xogħol jekk dan sar kontra l-volonta' tagħhom (vide "**Albert Portelli vs Paula Developments Limited**", Qorti tal-Appell, 3 ta' Novembru 2006).

DEĊIŻJONI

Għaldaqstant għal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa' biss l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Debono personalment u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju, iżda tiċħad l-eċċezzjonjiet l-oħra kollha u tilqa' t-talbiet kollha attriċi fil-konfront tas-soċjeta' konvenuta; għall-fini tat-tieni talba tipprefiġġi terminu ta' xahar u tinnomina lill-A.I.C. Mario Cassar biex jissorvelja x-xogħlijiet f'kull każ.

L-ispejjeż kollha tal-kawża jitħallsu mis-soċjeta' konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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