MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 589/2011

Antoine u Claudine konjuġi Xerri

-vs-

Andrew u Emily konjuġi Gauci

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fil-21 ta’ Ġunju 2012 fejn ġie premess:

1. Illi r-rikorrenti Antoine u Claudine konjuġi Xerri huma sidien ta’ korp ta’ bini konsistenti f’numru ta’ apartamenti fi Triq Santa Monika, Pieta’;

2. Illi l-esponenti Antoine u Claudine Xerri huma l-proprjetarji tal-partijiet komuni tal-istess blokk ta’ appartamenti;

3. Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Marilena Cristina datat 20 ta' Settembru 2007 (Dok A), l-esponenti Antoine u Claudine konjuġi Xerri biegħu u trasferew a favur li l-intimati *l-bitħa mill-livell tat-triq sal-11-il filata li tinsab fuq in-naħa ta' wara ta' garage bin-numru 16 u li jismu 'King George' fi Triq Santa Monika, Pieta'*;

4. Illi fix-xahar ta' Mejju 2011, ir-rikorrenti kollha saru jafu li l-intimati jew min minnhom abbużivament, illegalment u klandestinament installaw *airconditioning units* 'il fuq mill-11-il filata lilhom konċessi, kif ukoll bnew struttura tal-*aluminium* fl-istess bitħa, liema struttura saret mingħajr il-permessi neċessarji;

5. Illi dawn ix-xogħlijiet saru mingħajr l-għarfien tar-rikorrenti u huma kontra r-rieda tagħhom;

6. Illi l-aġir tal-intimati huwa wieħed illegali u abbużiv, li seħħ klandestinament u kontra l-volonta' tar-rikorrenti, u b'hekk jammonta għal spoll vjolenti kommess għad-dannu tal-esponenti;

7. Illi l-intimati ġew interpellati sabiex jerġgħu jpoġġu kollox fl-istat pristin tiegħu, madankollu baqgħu inadempjenti (Dok B);

Jgħidu għalhekk l-intimati, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kull dikjarazzjoni opportuna u għar-raġunijiet premessi, tiddeċiedi billi:

1. Tiddikjara li permezz tal-aġir tal-intimati ossia l-installar tal-*airconditioning units*, l-intimati kkommettew spoll vjolenti u klandestin għad-dannu tar-rikorrenti;

2. Tikkundanna lill-intimati sabiex f'terminu qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, l-intimati jneħħu l-installazzjonijiet u l-istruttura mibnija minnhom b'mod permanenti, u għalhekk ipoġġu kollox fl-istat pristin tiegħu;

3. Tiddeċiedi li fin-nuqqas li l-intimati jagħmlu tali xogħlijiet riprestinali, li r-rikorrenti jiġu awtorizzati jagħmlu

tali xogħlijiet huma a spejjeż tal-intimati u għal dan l-iskop jingħataw ukoll il-permess li jaċċedu għal proprjeta' tal-intimati sabiex jagħmlu tali xogħlijiet meħtieġa, okkorrendo bil-ħatra ta' perit;

B'riżerva għal kull azzjoni nkluża dik għad-danni spettanti lir-rikorrenti minħabba dan l-aġir illegali tal-intimati, u bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti preżentata fl-1 ta' Settembru 2011, li permezz tagħha eċċepew:

Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess atturi;

Illi qed tiġi eċċepita n-nullita' ta' din l-azzjoni *stante* li minħabba li *si tratta* ta' azzjoni ta' spoll, kien hemm ir-rekwiżit *ad validitatem* skond il-liġi li l-azzjoni odjerna tiġi ntavolata *infra bimestre;*

Illi għandu jirriżulta mill-provi li ser jinġiebu f'din il-kawża u anke mit-trattazzjoni tal-istess kawża li din l-azzjoni effettivament ma nġabitx *entro* l-perjodu stabbilit mil-liġi u għalhekk għandha titqies bħala waħda nulla;

Illi, mingħajr preġudizzju, l-*air conditioning unit* li dwaru qed joġġezzjonaw l-atturi, fil-fatt twaħħal fuq il-post fejn preżentament jinsab f'Mejju tas-sena 2008 (ara Dok A hawn anness);

Illi fl-istess perjodu l-atturi kienu għadhom fil-pussess u kienu jaċċedu b'mod regolari l-fond li jinsab ġewwa Triq Santa Monika, Pieta' u minħabba f'hekk żgur ma kienx il-każ li jistgħu jgħidu li ma kienux konsapevoli tal-fatt li l-istess *air conditioning units* fil-fatt kienu twaħħlu;

Illi għalhekk għandu jirriżulta biċ-ċar li l-azzjoni odjerna ma ġietx institwita *infra bimestre* iżda wara perjodu ta' kważi

tlett snin minn wara l-iskadenza tal-perjodu bimestrali stabbilit mill-Artikolu 535 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta’ Malta;

Illi dan il-fatt jirrendi l-azzjoni odjerna nulla *ai termini* tal-liġi peress illi ma ġietx intavolata fil-perjodu stabbilit mil-liġi;

Illi assolutament mingħajr preġudizzju tal-premess, l-atturi m’għadx għandhom interess fil-kawża *stante* li l-pussess legali tal-arja fejn allegatament seħħ l-ispoll għaddiet f’idejn terzi persuni u dan kif se jiġi ampjament ippruvat waqt is-smiegħ tal-kawża;

Illi *di piu*, u wkoll mingħajr preġudizzju tal-premess, l-atturi m’għandhomx il-pussess tal-arja fejn allegatament saret l-istallazzjoni tal-istruttura tal-aluminium lamentata *stante* li din hija mibnija fil-proprjeta’ u qegħda fil-pussess legali esklussiv tal-intimati;

Illi fi kwalunkwe każ, id-domandi tal-atturi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom;

Salv eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt.

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

Semgħet lill-partijiet jixhdu u l-kontro-eżami li sarilhom;

Semgħet ix-xhieda l-oħra imressqa mill-partijiet;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tat-22 ta’ Ġunju 2012 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza wara li saret id-debita trattazzjoni mill-abbli difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta’ spoll. L-atturi qed isostnu li l-ispoll sar għaliex il-konvenuti nstallaw *air condition unit* ’il fuq mill-ħdax-il filata, u kwindi fl-arja appartenenti lill-atturi. 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 it-talbiet attriċi. Jidher ċar ħafna li huma qed jikkontestaw it-talba għaliex skond huma, l-kawża ma saritx *entro* x-xahrejn imsemmija.

Illi ma jidher li hemm ebda dubju li l-*air conditioning unit* ġie nstallat fis-sena 2008 u għalhekk ferm qabel ix-xahrejn indikati mill-Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili. Għalkemm l-attur meta xehed qal li huwa nduna li ġie stallat ’il fuq mill-arja appartenenti lill-konvenut fl-2011, u ċjoe’ ftit ġimgħat qabel ma fetaħ il-kawża, jidher ċar li x-xogħol sar ħafna qabel. Dan ma qalux biss il-konvenut fid-depożizzjoni tiegħu iżda l-persuna li effettivament waħħlitu, ċjoe’ Noel Portelli. Ġiet anke esebita kopja tar-riċevuta fiskali li ma tħalli allura ebda dubju dwar dan. Għalhekk l-azzjoni attriċi fir-rigward hija evidentement perenta billi saret wara x-xahrejn imsemmija mill-liġi, u dan it-terminu li jibda għaddej <u>minn meta jsir l-ispoll huwa wieħed ta’ dekadenza</u> – ara s-sentenza tas-7 ta’ Frar 1958 (Prim’ Awla) fl-ismijiet **“Michael Mamo vs Philip Grima”** li tgħid illi: *“Iż-żmien tal-azzjoni jibda mill-ġurnata tal-ispoll u mhux minn meta l-attur isir jaf bih; u kwindi l-azzjoni tkun perenta jekk tiġi eżerċitata wara xahrejn minn meta jkun sar l-ispoll avolja l-attur ma kienx jaf bih ... it-terminu ta’ xahrjen huwa terminu ta’ dekadenza u għalhekk bħala regola mhux soġġett għar-regoli tal-preskrizzjoni.”*

Illi r-raġuni għal dan hija l-istess natura tal-istitut tal-ispoll. 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 jikkommetti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-ħaġa li minnha l-possessur tagħha jkun ġie spolljat."

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 huwa allura għalhekk li l-azzjoni trid issir bilfors fi żmien qasir impost mill-liġi. Jekk jgħaddi dak it-terminu min jallega li ġie spussessat irid allura jipproċedi b'azzjonijiet oħra applikabbli. F'dan il-każ partikolari pero' l-Qorti tkun qed tonqos jekk ma żżidx li xorta waħda l-konvenut jagħmel tajjeb jirregola ruħu tajjeb qabel ma jkun involut f'kawża oħra li mhux bilfors ikollha l-istess eżitu għalih.

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti fis-sens li l-kawża ma saritx entro t-terminu tal-Artikolu 535 fuq imsemmi, u għaldqastant tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju;

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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