MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta ta' l-20 ta' Frar, 2013

Citazzjoni Numru. 596/2007

Maria Concetta sive Connie Vella

vs

D'Ico Limited (C-6450)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Maria Concetta sive Connie Vella, li permezz tieghu, wara li ppremettiet illi:

Ir-rikorrenti hija s-sid tal-fond bin-numru tmienja u sittin (68), Triq San Duminku, Tas-Sliema, li huwa l-fond adjacenti u sovrastanti l-fond bin-numru sebgha u sittin A (67A), Triq San Duminku, Tas-Sliema, li huwa proprjeta' tal-istess rikorrenti izda jinstab mikri lis-socjeta' intimata;

L-imsemmi fond sottostanti jinsab prezentement adebit bhala restorant bl-isem "*Serafino*";

Fuq in-naha ta’ wara tal-fond mikri lis-socjeta’ intimata hemm xaft illi jaghti fuq il-proprjeta’ tar-rikorrenti kif jidher mir-ritratti hawn esebiti u mmarkati bhala “Dok. CV 1 sa CV 5”;

Il-fuq minn dan ix-xaft imsemmi u, kwindi, fi proprjeta’ tar-rikorrenti, is-socjeta’ intimata wahhlet installazzjoni ta’ dimensjoni kbira illi tidher illi hija *extractor* ta’ ghamla industrijali kif ukoll *brackets* mal-hajt u pompi u pajpijiet ohrajn imwahhlin mal-istess apparat liema installazzjoni apparti li hija mwahhla llegalment u klandestinament timmolesta lir-rikorrenti bi storbju u bl-emanazzjoni ta’ irwejjah ta’ tisjir matul il-gurnata kollha u sa tard bil-lejl;

Dawn ix-xogholijiet ta’ installazzjoni tal-*extractor* u l-mekkanizmu ta’ mieghu saru b’mod vjolenti u klandestin kif kontemplat fl-Artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Talbet is-socjeta’ intimata tghid ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

Tiddikjara u tiddeciedi lis-socjeta’ intimata kkommettiet spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tar-rikorrenti;

Tikkundanna lis-socjeta’ intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju tirrintegra lir-rikorrenti fil-pussess taghha tal-proprjeta’ fuq imsemmija li minnha hi giet spoljata mill-istess socjeta’ intimata billi jitnehhew minnufih l-istrutturi kollha li gew imwahhla fil-proprjeta’ tar-rikorrenti u tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta tirripristina l-proprjeta’ *de quo* fl-istat originali taghha ta’ qabel ma sar l-ispoll inkluz bix-xogholijiet rimedjali ta’ tikhil, kisi u tibjid li jkun hemm bzonn u dan okkorrendo taht is-sorveljanza ta’ perit tekniku;

Tiffissa terminu qasir u perentorju sabiex isiru xogholijiet necessarji ghall-fini tat-tieni (ii) talba;

Fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti taghmel l-istess xogholijiet rimedjali a spejjez tas-socjeta’ intimata.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata, li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni, u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra, kriminali u civili, spettanti lill-attur, u senjatament dik ghad-danni.

Rat ir-risposta mahlufa tas-socjeta' D'Ico Limited (C-6450), li in forza taghha eccepiet illi:

Preliminarjament, l-azzjoni attrici hija monka stante illi, anke kif jidher mir-rikors promotur stess, il-fattispece tal-kaz odjern m'humiex tali li jaghtu lok ghall-*actio spolii* u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti. Dan hu hekk ghaliex anke kieku ghall-grazzja tal-argument, l-installazzjoni in kwistjoni qieghda llegalment tohloq il-molestja lamentata mir-rikorrenti **ma jfissirx li hija giet imnezzgha** minn xi pussess li seta' ghandha b'mod li allura tista' tressaq l-*actio spolii* izda semmai, ir-rikorrenti kellha tipprocedi diversament, u dan kif ser jigi spjegat ahjar fit-trattazzjoni tal-kawza;

Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, ir-rikorrenti ddekadiet mid-dritt taghha li tintavola l-azzjoni odjerna peress li **ma saritx entro t-terminu ta' xahrejn** stipulat fl-Artikolu 535 tal-Kap. XVI tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti. L-installazzjoni in kwistjoni giet kompluta fit-30 ta' Jannar 2007 mentri r-rikors promotur gie intavolat fit-28 ta' Mejju 2007; ghalhekk aktar minn xahrejn wara;

Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontriha stante li l-eccipjenti bl-ebda mod ma kkommettiet spoll ai termini tal-Artikolu 535 tal-Kap. XVI tal-Ligijiet ta' Malta peress li **r-rikorrenti m'ghandhiex il-pussess jew detenzjoni tal-arja** fejn gie nstallat l-*extractor* in kwistjoni. Lanqas ma kellha tali pussess jew detenzjoni fil-mument li gie nstallat l-istess. Ix-xogholijiet in kwistjoni saru fix-xaft u l-arja tal-istess xaft fuq liema l-eccipjenti ghandha titolu ta' lokazzjoni u

ghandha ghalhekk ukoll il-pussess esklussiv tal-istess xaft u arja sovrastanti;

Salv eccezzjonijiet ohra.

In linea ta' principju huwa ritenut illi:

"*Jidher ghalhekk li din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta' fatt arbitrarjament, u hija intiza unikament biex iggieghel lil min ikun ikkommetta l-ispoll li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha" (Volum LXXXI.iii.54).*"

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, kwanutnkwe 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 fis-sentenza **"Delia vs Schembri"** (Prim' Awla – 4 ta' Frar 1958) ingħad 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."

Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċioe':

"*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."

Fil-kaz in ezami, is-socjeta' intimata qeghda teccepixxi illi l-azzjoni ma gietx intavolata fit-termini ta' xahrejn mill-allegat spoll.

Ressqet bhala provi fil-kuntest id-dokument a fol. 81 li huwa invoice relattiv ghax-xogholijiet li minnhom qed tilmenta r-rikorrenti. Din l-invoice, mahruga wara li tlestew l-imsemmija xogholijiet hija datata 22 ta' Jannar 2007, u giet konfermata bil-gurament kemm minn Andrew Dimech, li esegwixxa x-xoghol kif ukoll mir-rapprezentant tas-socjeta' intimata stess. Tenut kont li l-kawza giet prezentata fit-28 ta' Mejju 2007, il-Qorti tqis li l-eccezzjoni tas-socjeta' intimata jisthoqqilha li tintlaqa'.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-tieni eccezzjoni tas-socjeta' intimata u tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu minn Maria Concetta sive Connie Vella.

< Sentenza Finali >

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