MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-23 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 454/2011

Anthony Borg u Josephine Borg

-vs-

Bernardette Gatt

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fis-6 ta’ Mejju 2011 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

Illi huma proprjetarji tal-*flat* 1, 31, Kristy Court, Triq G. Borg Olivier, San Ġiljan, u dan skond kuntratt t’akkwist tal-1 t’Awissu 1994, fl-atti tan-Nutar Dr Marco Farrugia;

Illi dan il-fond għandu bitħa li titla’ għaliha minn taraġ li jagħti għal ġol-kurridur tal-appartament proprjeta’ tar-rikorrenti;

Illi l-intimata hija proprjetarja tal-fond 31/3, Kristy Court, Triq G. Borg Olivier, San Ġiljan;

Illi f'din il-bitħa ir-rikorrenti jonxru u fil-livell tal-istess bitħa ma kien hemm l-ebda tieqa li tagħti għal fuq l-istess bitħa mill-proprjeta' tal-intimata *stante* illi l-ħajt diviżorju kien dejjem magħluq u mingħajr ebda aperturi u dan kif jirriżulta mir-ritratt anness u mmarkat bħala Dok. AB2 u Dok. AB3.

Illi fit-12 t'April, 2011, l-intimata u / jew nies minnha mqabbda, b'mod abbusiv, klandestinament u bi vjolenza, fetħu tieqa fil-ħajt diviżorju bejn il-fond proprjeta' tal-atturi ossia 31/1, Kirsty Court, Triq G. Borg Oliver, San Ġiljan u l-fond proprjeta' tal-intimata, 31/3, Kirsty Court, Triq G. Borg Oliver, San Ġiljan u dan kif jirriżulta mid-dokument AB4;

Illi dan l-aġir tal-intimata u / jew ta' nies minnha mqabbda jikkostitwixxi spoll, klandestin, vjolenti u reċenti u dan *ai termini* tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi l-intimata b'ittra uffiċjali tal-15 ta' April, 2011, ġiet interpellata biex tirripristina l-fond ossia l-ħajt diviżorju bejn il-bitħa tal-atturi u l-fond tal-intimata fl-istat li kien qabel ma kkommettiet dan l-ispoll, pero' hija baqgħet inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Tgħid l-intimata prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi u dawk li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża, għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimata kkommettiet spoll riċenti u vjolenti u klandestin *ai termini* tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malt, meta hija qabdet u fetħet tieqa fil-ħajt diviżorju bejn il-fond 31/1, Kirsty Court, Triq G. Borg Olivier, San Ġiljan, proprjeta' tar-rikorrenti u l-fond 31/3, Kirsty Court, Triq G. Borg Olivier, San Ġiljan, proprjeta' tal-intimata, ad insaputa tar-rikorrenti, liema tieqa tagħti għal fuq il-bitħa tar-rikorrenti;

2. Konsegwentement tordna lill-intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha ffissat minn din il-Qorti tispurga dan l-ispoll u tirreintegra lir-rikorrenti fil-pussess li kellhom qabel ma ġie kommess dan l-ispoll, b'dan illi t-tieqa fil-ħajt diviżorju bejn il-bitħa tal-fond 31/1, Kirsty Court, Triq G. Borg Olivier, San Ġiljan u l-ħajt tal-fond 31/3, Kirsty Court, Triq G. Borg Olivier, San Ġiljan, jiġi magħluq kif kien qabel.

3. Fin-nuqqas tordna r-reintegrazzjoni fil-pussess tar-rikorrenti, bl-opera ta' periti nominandi għal dan l-iskop fi żmien li jiġi prefiss minn din il-Qorti, kollox a spejjeż tal-intimata.

4. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimata kkommettiet spoll vjolenti, klandestin u riċenti *ai termini* tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta meta hija jew min minnha mqabbad, installat *airconditioning unit* fl-arja ta' fuq il-bitħa tal-fond 31/1, Kristy Court, Triq G. Borg Olivier, San Ġiljan liema arja hija proprjeta' tal-atturi.

5. Konsegwentement tordna lill-intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju lilha ffissat minn din l-Onorabbli Qorti tispurga dan l-ispoll u tirrintegra lill-atturi fil-pussess li kellhom qabel ma ġie kommess dan l-ispoll.

6. Fin-nuqqas ta' dan taħtar perit nominandi sabiex jeffetwa tali xogħlijiet.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-15 t'April 2011, kontra l-intimata minn issa nġunta għas-subizzjoni u b'riserva għall kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimata, inkluża għad-danni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Bernardette Gatt preżentata fis-17 ta' Ġunju 2011, li permezz tagħha eċċepiet:

Illi t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li kellha d-dritt tiftaħ t-tieqa in kwistjoni *stante* l-pussess tal-atturi kien

illegali u abbużiv, u b'hekk ir-rikorrenti ma setgħux javvanzaw dritt legali bażat fuq l-illegalita';

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pussess tar-rikorrenti fuq 'l hekk imsejjaħ bitħa għadha teżisti, kif indikat fir-ritratt ppreżentat mar-rikors ġuramentat, Dok AB4 u xorta jistgħu jonxru;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti m'għandhomx pussess fuq 'l hekk imsejjaħ bitħa *stante* li hemm twieqi oħra fl-istess pożizzjoni fuq sulari fuq sulari soprastanti tal-istess blokk ta' appartamenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Semgħet il-provi;

Rat il-verbal tas-seduta tat-3 ta' Lulju 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza wara li saret id-debita trattazzjoni mill-avukati rispettivi;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed jitolbu li jiġu reintegrati fil-pussess peress li l-konvenuta fetħet tieqa li tagħti għal ġol-proprjeta' tagħhom, u allura li skond huma spoljathom mill-pussess. Matul il-kors tal-kawża billi ġie stallat ukoll *air conditioning unit*, ġiet milqugħa t-talba għaż-żieda fit-talbiet attriċi fir-rikors promotur.

Illi huwa ben saput li biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, iridu jinkorru t-tliet elementi rikjesti, 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 issir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse***.

Illi l-konvenuta qed tikkontesta l-kawża billi tgħid li hija kellha kull dritt li tiftaħ it-tieqa in kwistjoni; li l-pussess tal-atturi huwa wieħed abbusiv u llegali billi l-bini sar bla permess u li f'kull każ l-atturi ma tilfu xejn mill-pussess tagħhom peress li l-bitħa għadha hemmhekk u hemm twieqi oħra li jagħtu għal fuqha.

Illi l-ewwelnett il-Qorti tagħmilha ċara illi l-kwistjoni dwar jekk il-konvenuta kellhiex dritt tiftaħ it-tieqa hija immaterjali għal din il-kawża peress li quddiemha l-Qorti għandha azzjoni possessorja, u allura kwistjonijiet petitorji ma għandhomx lok fil-kawża oderjna. Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **"Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello"** ingħad 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 spoljat."

Illi f'din is-sentenza l-Qorti ċċitat sentenza riportata fil-**Volum XXXIII-ii-83** fejn 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 dan iwassal ukoll għall-konklużjoni li l-fatt li l-atturi ma għandomx pussess leġittimu billi indubbjament (skond il-provi prodotti) huma għandhom fil-konfront tagħhom *'enfocement notice'* fir-rigward tal-bini in kwistjoni hija wkoll immaterjali għall-iskop ta' din il-kawża; kif intqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Maria Dolores Mifsud vs Michele Galea"** deċiża fid-29 ta' Marzu 1957:

"Mhux leċitu għall-konvenut f'din l-azzjoni ta' reintegrazzjoni li jinvestiga x-xorta tal-pussess tal-attriċi; l-azzjoni ta' spoll privileġġjat tista' tiġi eżerċitata anke kontra l-istess proprjetarju meta dan ikun awtur tal-ispoll. Wara kollox f'materja ta' spoll ma tista' tiġi permessa ebda eċċezzjoni qabel ma jiġi reintegrat l-ispoll għaliex din hija azzjoni ta' ordni pubbliku u hija intiża biex tipprojbixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh u mingħajr intervent tat-Tribunal. Konsegwentement għal din l-azzjoni l-liġi ma tirrikjedix il-prova tal-leġittimita' tal-pussess turbat u takkorda reintegrazzjoni anke lill-pussessur 'in mala fede'. It-Tribunal għandu jeżamina biss il-fatt tal-pussess u l-fatt tal-ispoll." (Vol. XXXIV-I-71).

Illi fis-sentenza **"Delia vs Schembri"** (deċiża mill-Prim' Awla fl-4 ta' Frar 1958) ġie ritenut ukoll illi:

"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x'ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħud 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 **"Margħerita 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 kif ukoll:

"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 Francizi u Taljani huwa għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna …" (ara l-kawża fl-ismijiet, **"Cardona vs Tabone"** deċiża mill-Qorti tal-Appell Ċivili fid-9 ta' Marzu 1992).

Illi l-konvenuta kif ingħad ma kkontestatx il-fatt li hija fetħet it-tieqa kif premess fir-rikors u allura ma hemmx lok ta' ndaġini f'dan ir-rigward. Jibqa' biss jiġi determinat jekk b'dak il-fatt sarx spoll.

Illi ma hemmx lanqas dubju li bl-azzjoni ta' spoll tiġi attakkata azzjoni li permess tagħha tiġi mposta jew aggravata xi servitu', u ndubbjament bil-ftuħ tat-tieqa in kwistjoni ġiet aggravata servitu għal fuq il-proprjeta' tal-atturi.

"L-azzjoni ta' spoll hija ammissibli anke f'każ ta' ħwejjeġ inkorporali bħalma huma d-drittijiet kollha u għalhekk din l-azzjoni hija esperibbli anke f'każ ta' ftuħ ta' twieqi jew aperturi oħra li jagħtu għal fuq proprjeta' ta' ħaddiehor b'mod li tista' tinħoloq servitu." (ara l-kawża fl-ismijiet **"Carmelo Rosario Dimech vs Antonia Fenech"** deċiża mill-Qorti Ċivili Prim' Awla, fis-26 ta' Jannar 1957).

Illi fl-aħħarnett jirriżulta evidenti li x-xogħlijiet lamentati saru f'April tas-sena 2011 kif anke ġie kkonfermat mill-konvenuta, u kwindi l-azzjoni saret *entro* x-xahrejn

imsemmija mil-liġi. Dan qed jingħad għalkemm ma hemm ebda eċċezzjoni fir-rigward, *in linea* mas-sentenza fl-ismijiet **"Trevor Arends vs Veronique Mizzi"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Jannar 2013 fejn intqal illi:

" … trattandosi appuntu ta' element kostituttiv tal-azzjoni ta' spoll, dan il-fatt – u ċjoe' li l-azzjoni ġiet intavolata entro l-perjodu imsemmi – għandu jiġi wkoll pruvat mill-attur."

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tilqa' t-talbiet kollha attriċi.

Il-Qorti tipprefiġġi terminu ta' xahar biex isir ix-xogħol li rimedjali a spejjeż tal-konvenuta taħt id-direzzjoni tal-perit A.I.C. Mario Cassar li qed jiġi nominat għal dan l-iskop.

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

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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