MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta tat-18 ta' Marzu, 2014

Citazzjoni Numru. 226/2006

Joseph **Cuschieri**

vs

Joseph Mifsud

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Joseph Cuschieri li permezz tieghu, wara li ppremetta illi:

Ir-rikorrenti huwa l-proprjetarju tal-*maisonette* b'gardina bin-numru 34A fi Triq Philip Skippon fil-Birguma, limiti tan-Naxxar, liema fond ir-rikorrenti kien akkwista permezz tal-kuntratt datat 16 ta' Gunju 1995 fl-Atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb, kopja u pjanta ta' liema qeghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala Dok. 'A' u Dok. 'B';

L-intimat huwa proprjetarju tal-maisonette bin-Numru 34 ukoll f'Philip Skippon Streetfil-Birguma, limiti tan-Naxxar, liema fond huwa sovrastanti ghal dak appartenenti lir-rikorrenti;

Il-*maisonette* kif ukoll il-gardina tar-rikorrenti huma accessibbli minn passagg tul il-genb tal-*maisonette*, ta' liema passagg, ir-rikorrenti ghandu l-godiment u l-pussess u liema passagg jidher fir-ritratti hawn annessi u mmarkati bhala Dok. 'C; u Dok. 'D';

Recentement u senjatament fis-7 ta' Frar 2006, l-intimat imblokka u sakkar parti mill-passagg b'kancell tal-hadid, b'dan illi b'mod vjolenti u/jew klandestin spussessa u spolja lir-rikorrenti mill-pussess ta' din il-parti tal-passagg u dan kif ser jigi muri u ppruvat fil-mori tal-kawza;

Ghalkemm ir-rikorrenti interpella lill-intimat sabiex inehhi l-kancell in kwistjoni u jirriprestina l-passagg, l-intimat baqa' inadempjenti.

Talab ir-rikorrenti jghid ghalfejn din l-Onorabbli Qorti joghgboha:

Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat spussessa u spolja b’mod klandestin u/jew vjolenti lir-rikorrenti mill-pussess ta’ parti mill-passagg hekk kif indikat;

Tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilu minn din il-Qorti jirrijinterja lir-rikorrent fil-pussess tal-imsemmi passagg; u

Fin-nuqqas ta’ adempjiment min-naha tal-intimat, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jesegwixxi x-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jirrispestina l-passagg u jiehu l-pussess tieghu, a spejjez tal-intimat u jekk ikun il-kaz taht is-sorveljanza ta’ perit nominat minn din il-Qorti u skont id-direzzjoni jew ordni li din l-istess Qorti jidhrilha illi tkun xierqa u necessarja skont ic-cirkostanzi tal-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li huwa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-intimat Joseph Mifsud, li in forza taghha eccepixxa illi:

L-intimat huwa proprjetarju tal-maisonette 34, Philip Skippon Street, Birguma (Dok. A);

Ir-rikorrent huwa proprjetarju tal-maisonette 34A, Philip Skippon Street, Birguma, liema maisonette hija sottostanti ghal din tal-intimat;

Dik il-parti tal-passagg li giet maghluqa b'grada hija proprjeta' privata tal-intimat u li r-rikorrent ma ghandu l-ebda dritt ta' passagg u/jew access fuqha u ghaliha.

Ghaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Ikkunsidrat illi din hija azzjoni ta' spoll fejn jidher li wiehed mill-ko-possessuri u cioe' l-konvenut ghamel grada u b'hekk skont l-attur spolja lill-istess mill-pussess ta' passagg uzat miz-zewgt partijiet, u kif irrizulta mill-process ta' din il-kawza illi huwa l-proprjetarju tal-passagg in kwistjoni.

Illi jirrizulta li l-partijiet huma ko-possessuri tal-passagg in kwistjoni, l-attur juzah sabiex jaccedi ghall-gardina li tinsab fit-tarf tal-passagg u cioe' wara d-dar tieghu, kif ukoll sabiex ikollu access ghall-ghodda u ghall-meters tad-dawl u l-ilma filwaqt li l-konvenut juza' l-istess passagg sabiex jaccedi ghall-fond tieghu, li jinsab sovrastanti tal-fond tal-attur.

Illi ghandu jigi ddikjarat illi azzjoni ta' spoll konsentita wkoll bejn zewg pussessuri u ghalhekk tapplika wkoll fil-kawza odjerna, u dan fid-dawl ta' sentenza fl-ismijiet "G. Caruana vs A. Caruana", deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili datat 4 ta' Ottubru 1984 fejn dik il-Qorti rriteniet illi l-azzjoni ta' spoll hija konsentita bejn ko-possessuri u addirittura wkoll kontra l-komplici tal-awtur tal-ispoll u l-mandanti li jkunu inkarigawh (Vol. XXVIII-I-188; Vol. XXXII-I-451).

F'kawzi ta' din ix-xorta jehtiegu li jikkonkorru t-tliet elementi tal-*actio spolii* u cioe'

(i) possedisse

(ii) *spoliatum fuisse*

(iii) *infra bimestre deduxisse*

(i) *possedisse*

Illi dwar pussess jidher illi kemm l-attur u kemm il-konvenut jaqblu illi l-attur kellu l-pussess tal-passagg in kwistjoni, di piu' a fol. 8 tal-process li fuq il-kuntratt tal-akkwist tal-attur, apparti mill-fatt illi l-istess akkwista l-proprjeta' tal-passagg in kwistjoni, kien akkwista wkoll l-uzu tieghu in komun mal-proprjetarju tal-fond sovrastanti u cioe' mal-konvenut. Izjed minn hemm a fol. 110 u cioe' fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut dan jikkonferma bla dubju illi l-attur kellu l-pussess tal-imsemmi passagg. L-istess gie rikonoxxut mill-konvenut fix-xhieda tieghu. Ghalhekk jidher illi l-attur in fatti kellu l-pussess u ghalhekk dan ir-rekwizit huwa prezenti.

(ii) *spoliatum fuisse*

Illi dwar l-att tal-ispoll, jirrizulta illi l-konvenut ghamel grada li permezz taghha spolja lill-attur mill-pussess tal-passagg u ghalhekk ma setax jaccedi ghall-gardina tieghu.

Illi min-naha tieghu, il-konvenut jikkontendi li l-grada in kwistjoni kienet wahda li ma tissakkarx u konsegwentement jipprova jargumenta illi b'hekk ma setax jispolja lill-attur la

darba din ma kinitx tissakkar, u daqstant lanqas ma kellu l-intenzjoni li jispussessa lill-attur mill-pussess, u skont ma xehed il-konvenut, ir-raguni ghaliex ghamel il-grada kien biss biex jiddelinja l-proprjeta' tieghu minn dik tal-attur.

Illi l-Qrati nostrani f'diversi sentenzi ddikjaraw illi l-*animus spoliandi* ma ghandux jigi kkonsidrat f'azzjoni ta' spoll privileggjat, infatti fil-kawza fl-ismijiet "Philip Grima vs Joseph Mifsud noe et" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell Civili 646/88 fit-28 ta' Novembru 2003, inghad li wiehed irid jara biss jekk oggettivament kienx hemm att spoljattiv (*spoliatum fuisse*).

Fil-kawza deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell Civili Superjuri fit-2 ta' Dicembru 1955 fil-kawza fl-ismijiet "Ersilia Zahra vs Aurelio Carabott" Vol. XXXIX-I-320 inghad: "Sabiex jigi sodisfatt dan ir-rekwizit ma hemmx bzonn il-'*vis atrox*', cioe' xi vjolenza fizika jew morali fuq il-persuna tal-possessur, imma bizzejjed il-vjolenza fuq il-haga; liema vjolenza tavvera ruhha jekk l-opera spoljatrici tkun saret kontra l-kunsens tas-sid".

Illi ghalhekk jidher illi semplicement tfixkil fil-pussess huwa kkonsidrat bhala att spoljattiv. Illi jirrizulta mix-xhieda prodotta illi l-attur gie negat l-access liberu ghall-gardina. Di piu', skont ix-xhieda ta' missier l-attur, dan ma setax jghaddi bil-mutur tal-hart sabiex jaccedi ghall-gardina. Illi ghalhekk, il-grada, imsakkra jew mhijiex, ikkagunat tfixkil fid-dritt tal-pussess tal-attur.

Illi jirrizulta mix-xhieda prodotta illi t-twahhil tal-grada kienet decizjoni unilaterali tal-konvenut li ghamel dan minghajr ma ottjena l-kunsens tal-attur.

(iii) *infra bimestre deduxisse*

Illi finalment jehtieg li jigi kkonsidrat jekk in fatti l-kawza odjerna saritx fi zmien xahrejn minn meta gie maghmul l-ispoll u cioe' minn meta twahhlet il-grada in kwistjoni.

Illi skont ma jidher mir-rikors guramentat tal-attur esebit a fol. 1-2 jidher illi din il-kawza giet ipprezentata fis-17 ta' Marzu 2006 u ghalhekk fit-terminu stabbilit mil-ligi. L-attur jikkontendi illi l-grada in kwistjoni twahhlet fis-7 ta' Frar 2006, fatt li ma jidhirx li gie b'xi mod kontradett.

Ghalhekk, it-tielet rekwizit huwa wkoll sodisfatt.

Inoltre, is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati esebita fol. 77-78 tal-process jidher illi dik il-Qorti sabet lill-akkuzat, u cioe' lill-konvenut fil-kawza odjerna, "*hati talli fis-7 ta' Frar 2006, bla hsieb li jisraq jew li jaghmel hsara kontra l-ligi, izda biss biex jezercita dritt li jippretendi li ghandu, abbuzivament u llegalment, sakkar b'kancell, parti mill-passagg li jaghti access ghall-maisonette b'gardina, proprjeta' ta' Joseph Cuschieri, liema maisonette huwa nnumerat 34A, fi Triq Philip Skippon, Birguma, limiti tan-Naxxar*".

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' l-ewwel talba, tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni talba u tastjeni wkoll milli tiehu konjizzjoni tat-tielet talba.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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