QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum il-Ġimgħa, 11 ta' Diċembru, 2015

Kawża Nru: 12

Rikors Ġuramentat Nru: 500/13 JA

Joseph Sapienza; Angela Sapienza; Michael Zammit; Maria Zammit; John Anastasi lkoll f'isimhom proprju u fl-isem *"School of Practical Philosophy"* ġjá magħrufa bħala *"The Study Group"*

-vs-

Randall Mikkelsen

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentata fis-27 ta' Mejju 2013 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond 101, Triq San Kristofru, Valletta. Dan il-fond imiss dahar ma' dahar mal-*flat* ta' fuq nett li qiegħed fil-blokk numru 105 fi Triq San Kristofru, Valletta -

dan il-*flat* jappartjeni lill-konvenut. Dok 'A' huwa kopja tal-kuntratt ta' akkwist tal-proprjetá mill-atturi fil-25 ta' Ġunju 1979 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona (hemm annessa ukoll reżoluzzjoni dwar bdil tal-isem tal-iskola).

Illi il-fondi tal-atturi u dak fuq indikat tal-konvenut, għandhom ħajt li hu komuni;

Illi l-konvenut f'dan il-ħajt komuni, wara l-1 ta' Mejju 2013, hemm xogħlijiet li permezz tagħhom hu fetaħ tieqa u imbarraha bil-ħadid (Dok 'B' huwa ritratt ta' din it-tieqa wara li qiegħed il-ħadid) u beda jaħdem fuq il-ftuħ ta' tieqa oħra – Dok 'C' jindika kif kienet ser tinfetaħ it-tieni tieqa;

Illi dan l-ispoll ġie kompletat anqas minn xahrejn ilu u sar b'mod klandestin u vjolenti u jilledi id-drittijiet possessorji tal-atturi.

Illi l-intenzjoni tal-konvenut kienet li jiftaħ aktar minn tieqa waħda fil-ħajt komuni.

Illi b'hekk il-konvenut ikkommetta spoll klandestin u vjolenti fil-konfront tal-atturi;

Għaldaqstant l-atturi jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha :

1. Tiddikjara li l-konvenut wettaq spoll klandestin u vjolenti meta fetaħ tieqa fil-ħajt komuni bejn il-fondi 101 u l-*flat* ta' fuq fil-blokk 105 fi Triq San Kristofru, Valletta.

2. Tordna u tikkundanna lill-konvenut sabiex a spejjeż tiegħu fi żmien qasir u perentorju ffissat minn din il-Qorti u *occorrendo* taħt id-direzzjoni ta' perit appuntat mill-Qorti, jirripristina kollox għall-istat attwali tiegħu u

partikolarment jerġa' jagħlaq it-tieqa li fetaħ fil-ħajt komuni, u dan a spejjeż tiegħu;

3. Fin-nuqqas li jagħmel dan fiż-żmien mogħti, tawtorizża lill-atturi biex jagħmlu x-xogħol huma a spejjeż tal-konvenut u jekk hemm bżonn taħt superviżjoni u ordni tal-istess Perit appuntat mill-Qorti, u jekk meħtieġ bl-għajnuna tal-Pulizija u, jew marixxalli tal-Qorti.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra datata 9 ta' Mejju 2013;

Il-konvenut inġunt biexjidher għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut ippreżentata fis-17 ta' Diċembru 2013, li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi l-esponent għandu dritt li jiġi notifikat b'traduzzjoni tar-rikors billi huwa *English speaking person*.

Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi ma hemm ebda spoll. Illi kien hemm tieqa fil-post liema tieqa kienet magħluqa għal xi żmien u reġgħet infetħet f'Jannar 2013.

Illi l-kawża ma saritx fi żmien xahrejn minn dakinhar li reġgħet infetħet it-tieqa.

Salv eċċezzjonijiet oħra.

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

Rat l-affidavits preżentati mill-partjiet fosthom tal-istess partijiet;

Semgħet ix-xhieda;

Rat id-digriet tal-14 ta' Ottubru 2015 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-Avukat tal-atturi għamel t-trattazzjoni tiegħu;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed isostnu illi l-konvenut fetaħ tieqa li eventwalment inbarraw bil-ħadid għal ġol-proprjeta' tagħhom. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

1. il-pussess – ***possedisse;***

2. li l-azzjoni spoljattiva 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-konvenut qed jikkontesta li huwa kkommetta spoll, u dan billi ma jissussistux l-elementi biex l-azzjoni ta' spoll tirnexxi, u li f'kull każ l-azzjoni attriċi ġiet intavolata ferm wara x-xahrejn imsemmija mill-liġi (artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili) minn meta nfetħet it-tieqa.

Illi fil-fehma tal-Qorti għalhekk il-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija jekk ix-xogħol tal-ħajt sarx fit-terminu in kwistjoni għaliex il-konvenut jammetti li fetaħ it-tieqa iżda aktar minn xahrejn qabel infetħet il-kawża.

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 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** 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 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'awtoritá 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 isib ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **"Cardona vs Tabone"** – deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Marzu 1992 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 huwa għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna".

Illi l-**attur** ippreżenta affidavit fejn xehed illi:

"On 1 May 2013, a public holiday, I was at the Practical Philosophy School House (101, St Christopher Street, Valletta) at about 6:30 in the evening, when I heard the sound of a chain-saw coming from the roof level of the house. On reaching the roof, I found Mr Mikkelsen on our roof chasing the party wall with the intention of opening a second window in the party wall between his flat and our air-space. When he saw me he was taken aback. As I looked at the direction of the party wall I noticed that another window had already been opened in the party wall. It was evident that the work on the first window was not yet completed and the plaster around it seemed fresh. It was clear that this had been recently cut open, so much so that Mr Mikkelsen informed me that he still had to complete it by fixing metal security bars. Sure enough the metal security bars were fixed at few days later.

I told Mr Mikkelsen to immediately stop cutting through the masonry wall as what he was doing was illegal. He had no permission from us to open these windows and he had no permission to be on our roof. He stopped cutting at this point. The window Mr Mikkelsen was opening on 1st May On the 6th May I took this photo of the window nearer the street. It was still as it was when I first saw it on the 1st May.

On the 6th May I took this photo of the window nearer the street. It was still as it was when I first saw it on the 1st May. When speaking to Mr Mikkelsen (on the 1st May) I told him that when we bought the house (in 1979) there were no windows in the party wall. We would never have agreed to have windows in the party wall and we would never agree to have the windows opened now, as the house belonged to the members of the school as a whole. I told him that what he was doing diminished the value of the house which had to be safeguarded for future members. I told Mr Mikkelsen that I expected him to block up the window he had opened onto our private property without our consent or agreement. He failed to do this and so we had to commence the case. I can confirm that two months had not passed from when he was working on the windows or from when he completed the works on the first window."

Illi skond affidavits ta' **David Degaetano, Bernardette Degaetano u Maria Zammit** (fol 39 *et sequitur*) din it-tieqa ma kinitx teżisti fl-1979 meta huma kien jattendu lezzjonijiet privati fil-fond tal-atturi.

Illi **George Ward** prodott mill-konvenut, li għex fil-fond illum tagħhom bejn l-1964 u 1990 qal li kien hemm tieqa meta daħal fil-post iżda għalaqha fl-1984. Qal li reġa' żar il-post fl-2013 u sab li t-tieqa kien reġa' fetaħha l-konvenut. **Victor Mamo** qal fl-affidavit tiegħu li ġie nkarigat mill-konvenut biex jiftaħ it-tieqa in kwistjoni u għamel dan kollu sa Jannar 2013 meta tħallas l-ammont dovut lilu u esebixxa kopji taċ-ċekkijiet relattivi (48 *et seq.*) **Mart il-konvenut** irrepilogat l-affidavit tagħha b'dan il-mod:

"That contrary to the statement made to the Courts by the School of Practical Philosophy, the first window had been re-opened for a full six months before anyone from the School of Practical Philosophy even noticed it.

That plans to open a second window ceased before an opening had even been cut out and that no further works were carried out on the second window.

That to the best of my knowledge my husband made no attempt to go onto the 'turretta' after his encounter with Mr Sapienza on 1st May, 2013, and indeed this would have been impossible after the iron grating was inserted in the first week of Mayas demonstrated by their own photograph dated 15th May 2013, clearly showing the fixed iron grating in place.

That since the window was re-opened within 30 years of its being closed by Mr George Ward, as per his affidavit, we are well within our legal rights to have this window open and have not done anything in breach of the law."

Illi ma hemmx dubju li l-ftuħ tat-tieqa in kwistjoni seħħ sa Jannar 2013 u ladarba l-kawża ġiet intavolata f'Mejju 2013, ix-xahrejn imsemmija fl-artikolu 535 laħqu għaddew. Kif intqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Trevor Arendts vs Veronique Mizzi"** (11 ta' Jannar 2013):

*"Ir-rekwiżit li l-azzjoni ta' spoll għandha ssir fi żmien xahrejn mill-allegat spoll huwa rekwiżit essenzjali li joħroġ mill-artikolu tal-liġi stess u l-ġudikant għandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eċċezzjonijiet jew le. Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza **"Alfred Paul Farrugia nomine** vs **Peter Paul Cutajar"**, (deċiża fit-13 ta' Frar 2004) irriteniet illi "Dan huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll fis-sens li jekk ma jiġix provat li l-azzjoni saret fi żmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privileġġjat ma tistax treġġi." Aktar speċifikatament fis-sentenza **"Georgina Borg vs Errol Cassar et"** (deċiża fil-21 t'Ottubru 2002) il-Prim' Awla dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll qalet hekk: "Huwa veru li dan il-punt ma ġiex formalment eċċepit, kif normalment u ġuridikament wieħed kien jistenna in bażi għal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu 'it-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduċi l-pretensjoni tiegħu huwa*

element essenzjali ta' din l-azzjoni li jeħtieġ li jiġi konkludentement pruvat mill-attur."

Illi għalhekk dwar il-ftuħ tat-tieqa ma hemmx dubju li l-konvenut għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju – huwa stabbilit li x-xahrejn jibdew għaddejjin minn meta jseħħ l-ispoll u mhux minn meta l-atturi jindunaw bih (**"Mamo vs Grima"**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Frar 1958). Rigward it-tqegħid tal-ħadid fuq barra jirriżulta li dan sar f'Mejju tal-2013 stess, u kwindi l-azzjoni fir-rigward saret *entro* t-terminu. L-abbli difensur tal-atturi argumenta fit-trattazzjoni orali tiegħu, li ladarba l-azzjoni spoljattiva ntemmet dakinhar l-azzjoni ma hijiex perenta. Din il-Qorti ma taqbilx; l-azzjoni spoljattiva, li indubbjament saret, seħħet mal-ftuħ tat-tieqa u allura l-atturi ma jistgħux jitolbu l-għeluq tagħha b'din l-azzjoni għar-raġuni msemmija. Tibqa' allura l-kwistjoni jekk din il-Qorti għandhiex tiddeċiedi separatament dwar it-tqegħid tal-ħadid.

Illi minn eżami tat-talbiet attriċi jidher ċar li dan il-Qorti ma tistax tagħmlu; it-talbiet attriċi huma kollha fir-rigward tal-ftuħ tat-tieqa u huwa ċar li l-Qorti tista tiddeċiedi biss dwar it-talbiet li jkollha quddiemha.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju;

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

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur