Spoll

Access ghall-Bejt

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 27 ta' Ottubru 2016

Kawza Numru : 27
Rikors Guramentat Numru : 978/2014/LSO

Joyce Grech (ID Nru. 433690(M)), Josephine Pace (ID Nru. 116343(M)), u Alexander (ID Nru. 276375(M)) u Alison (ID Nru. 163477(M)) konjugi Aquilina

vs

Lucien Mario Stafrace (ID Nru. 133865(M)) u martu Theresa Stafrace (ID Nru. 206766(M))

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi Joyce Grech et datat 6 ta' Novembru 2014 fejn Alison Aquilina (ID Nru. 163477(M)) bil-gurament taghha kkonfermat : -

Illi l-esponenti Joyce Grech hija l-propjetarja tal-appartament numru erbgha (4) fi blokk ta' appartamenti bl-isem "Santa Cruz", Triq l-Imrigg, Msida mentri Josephine Pace hija l-propjetarja tal-appartament numru hamsa (5) u Alexander u Alison konjugi Aquilina huma propjerarji tal-appartament numru sitta (6) fl-istess blokka;

Illi l-intimati huma l-propjetarji ta' *penthouse* li tinsab fir-raba' (4) sular tal-imsemmi appartament, f'liema sular jew ftit 'il fuq minnu jinsab ukoll il-bejt b'uzu komuni ghas-sidien tal-blokka;

Illi l-esponenti igawdu dritt ta' access ghall-bejt tal-blokk t'appartamenti surreferit u dan kif inhuwa ben stabbilit fil-kuntratt ta' akkwist rispettivi taghhom;

Illi recentement hafna, l-intimati klandestinament u bi vjolenza qabdu u bidlu s-serratura tal-bieb li jaghti ghal fuq il-bejt in kwistjoni bi pregudizzju ghad-drittijiet tal-esponenti; Illi l-agir tal-intimati jikkostitixxi ghalhekk spoll vjolenti u klandestin.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghalfejn m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti, ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara illi l-intimati ikommettew att ta' spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-esponenti billi, fl-ahhar xahrejn, cahdulhom l-access liberu ghal bejt tal-blokk t'appartamenti bl-isem "Santa Cruz", Triq l-lmrigg, Msida;

2. Konsegwentement tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jirrijintegraw lill-esponenti fil-pussess ta' hwejjighom u dana billi jikkonsenjawlhom kopji tac-cwievet tas-serratura l-gdida jew bi kwalunkwe mod iehor li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun;

3. Fin-nuqqas li jaghmlu dan fiz-zmien lilhom prefiss, tawtorizza lill-esponenti sabiex jaghmlu dawk ix-xoghlijiet rimedjali huma sabiex jigu rijintegrati fil-pussess ta' hwejjighom a spejjez tal-intimati

Bl-ispejjez ta' din il-kawza u tal-ittra legali tal-1 ta' Ottubru 2014 kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-16 ta’ Dicembru 2014.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Lucien Mario Stafrace (ID Numru 133865M) u martu Theresa Stafrace (ID 206766M) datata 16 ta’ Dicembru 2014 (fol 11) fejn Lucien Mario Stafrace kkonferma bil-gurament tieghu s-segwenti :

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li huma ma kkommettew ebda spoll fil-proprjeta` bin-numru ghaxra (10) 'Santa Cruz', Triq l-Imragg, l-Imsida;

2. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ukoll *stante* li l-bejt flimkien mal-arja sovrastanti tal-blokk t'appartamenti numru ghaxra (10) bl-isem 'Santa Cruz', Triq l-Imrigg, Msida u hija proprjeta` assoluta tal-konvenuti konjugi Stafrace kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza u r-rikorrenti qatt ma ppossedew u ghandhom jipposjedu l-istess bejt u m'ghandhom l-ebda dritt t'access liberu u mhux interrott biex juzaw il-bejt in kwistjoni hlief limitatament ghal eventwalita` ta' hsara f'tank tal-ilma jew fl-arja kommuni u fl-ebda kuntratt huma nghataw access liberu ghall-bejt in kwistjoni u ghalhekk ma jistax jinghad illi l-atturi qed jigu molestati fl-ezercitament ta' dritt peress illi dan id-dritt qatt m'ezista. Kull dritt li kellhom u li seta' ghandhom qatt u fl-ebda mument ma gie molestat jew gew minnu spoljati;

3. Illi hekk kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, jirrizulta bl-aktar mod car mill-kuntratti tal-akkwist bejn il-konjugi Stafrace u s-socjeta` venditrici Tower Estates Limited illi il-bejt in kwistjoni jinsab fuq blokk t'appartamenti numru hdax (11) bl-istess isem 'Santa Cruz' u l-konjugi Stafrace huma sidien ta' parti mill-bejt in kwistjoni u mhux tal-bejt kollu. Ghaldaqstant *in vista* tal-premess ghandha tigi kjamata in kawza s-socjeta` Tower Estates Limited (C 13350) sabiex tirrispondi direttament ghat-talbiet avvanzati mir-rikorrenti liema talba ser titressaq permezz ta' rikors prezentat kontestwalrnent ma' din ir-risposta.

Illi *in vista* ta' dan, l-intimati esponenti jeccepixxu:

1. It-talbiet kollha tal-attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tal-Hamis, 9 ta' Gunju 2016 meta ssejhet il-kawza dehru l-partijiet assistiti minn Dr Andrew Sciberras u minn Dr Julienne Portelli Demajo. Xehdu bil-gurament taghhom Anthony Mifsud, Josephine Pace, Joyce Grech u Lucien Mario Stafrace, liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li l-provi huma maghluqa. Il-Qorti awtorizzathom jipprezentaw is-sottomossjonijiet taghhom bil-miktub, ghandhom jibdew l-atturi, li ghandhom sal-31 ta’ Lulju 2016 filwaqt li l-konvenuti ghandhom sat-30 ta' Settembru 2016.

Il-kawza qed tigi differita ghas-sentenza *in difetto ostacolo* ghas-27 ta' Ottubru 2016 fid-9:30a.m.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti Joyce Grech et datata 15 ta’ Lulju 2016 a fol 127 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati konjugi Stafrace debitament awtorizzata datata l-14 ta' Ottubru 2016.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawza ta’ spoll fejn ir-rikorrenti qeghdin jallegaw li l-intimati qed jostakolawhom milli jaccedu ghall-bejt tal-blokka bl-isem “Santa Cruz” Triq l-Irmigg, L-Imsida, billi biddlu is-serratura tal-bieb tal-bejt tal-imsemmija blokka. L-intimat laqa’ billi sostna li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li ma kkommettew ebda spoll. Illi gie eccepit ukoll li l-bejt u l-arja sovrastanti tal-*penthouse* numru 10 tal-intimati hija proprjeta` assoluta taghhom, u ghalhekk ir-rikorrenti m’ghandhomx jipposjedu l-istess bejt. *Di piu`*, gie eccepit li ghandha tigi kjamata fil-kawza, s-socjeta Tower Estates Limited.

Fatti:

Jirrizulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-appartamenti numru, erbgha (4), hamsa (5), u sitta (6) fl-imsemmija blokka. Illi gie sostnut, li l-intimati, sidien tal-*penthouse*

numru ghaxra (10) fl-istess blokk, ikkomettew spoll vjolenti u klandestin billi bidlu s-serratura tal-bieb tal-bejt b'mod li ostakolaw lir-rikorrenti l-access liberu ghall-bejt tal-blokk, liema access huwa specfikatament imnizzel fil-kuntratt tal-akkwist taghhom, esebit mal-affidavits.

Provi:

Joyce Grech xehdet permezz ta' affidavit (fol 15) u qalet li hi akkwistat l-appartament numru 4 fil-blokka in kwistjoni, u mill-kuntratt ta' akkwist esebit jirrizulta li ghandha d-dritt ta' uzu u access ghall-bejt tal-blokka. Spjegat li f'Settembru 2014, l-konvenut qabad u biddel is-serratura tal-bieb li jaghti ghall-bejt tal-blokka, u ma nghataw l-ebda kopja tac-cwievet il-godda.

Permezz ta' affidavit ulterjuri xehdet, (fol 71) u qalet li ghandha mnizzel fil-kuntratt li ghandha uzu u access ghall-bejt, u kemm-il darba l-intimat ma jkunx Malta, hi m'ghandhiex mod biex taccedi ghall-bejt f'kaz ta' hsara fit-tank ta' fuq il-bejt. Hi qalet li kellha cavetta tal-bieb tal-bejt u esebietha, liema cavetta kienet inghatat lilha mid-defunt Ninu Pace li kien ir-ragel ta' Josephine Pace. Qalet ukoll li s-sinjuri Gauci ta' Tower Estates ma kinux talbu c-cwievet lura.

In **kontro-ezami** (fol 122)[1] qalet b'referenza ghall-ittra esebita a fol 115, li ma kellhomx pussess/jew cavetta ghall-bejt peress li kienent inbidlet minn Stafrace.

---

[1] Seduta tad-9 ta' Gunju 2016

Alison Aquilina xehdet permezz ta' affidavit (fol 24) u qalet li hi u zewgha akkwistaw l-appartament numru 6 fil-blokka in kwistjoni u fil-kuntratt tal-akkwist jirrizulta li ghandhom id-dritt ta' uzu u access ghall-bejt tal-blokka. Semmiet li f'Settembru 2014, il-konvenut minghajr pre-avviz u bil-mohbi biddel is-serratura tal-bieb li jaghti ghall-bejt tal-blokka, minghajr ma ta ebda kopji tac-cwievet.

Permezz ta' affidavit ulterjuri xehdet (fol 74), fejn specifikat li l-kuntratt tal-akkwist isemmi d-dritt ta' uzu u access ghall-bejt, illi kien gie spjegat lilha li ma setghetx tonxor izda li setghet taccedi minhabba manutenzjoni f'kaz ta' bzonn. Qalet li hi ghandha cavetta li kienet inghatat lilha minn Ninu Pace. Spjegat ukoll li t-tank tal-ilma taghha jinsab fuq l-appartament 10 mhux 11 tal-intimat, kwindi m'ghandhiex x'taqsam mas-sezzjoni tieghu izda xorta cahhdilha d-dritt li taccedi.

Josephine Pace xehdet permezz ta' affidavit (fol 40) u qalet li hi akkwistat l-appartament numru 5 fil-blokka in kwistjoni u fil-kuntratt tal-akkwist jirrizulta li ghandha d-dritt ta' uzu u acess ghall-bejt tal-blokka, u kwindi dejjem kellha cavetta tal-bieb li jaghti ghall-bejt. Semmiet li f'Settembru 2014, l-konvenuti minghajr pre-avviz biddlu is-serratura tal-bieb tal-bejt u konsegwenza t'hekk ma tistax taccedi aktar fuq il-bejt.

Permezz ta' affidavit ulterjuri xehdet (fol 75) u qalet li s-sinjuri Gauci, kienu spjegawlha li hi ma kellhiex dritt tonxor

fuq il-bejt izda d-dritt kien limitat ghall-manutenzjoni tat-tankijiet u ghat-TV *aerial*. Qalet li s-sinjuri Gauci kienu taw ic-cwievet lil zewgha Ninu Pace, u zewgha kien identifkalha liema kienet ic-cavett tal-bieb tal-bejt f'kaz li jinqala' xi haga fit-tank tal-ilma.

In **kontro-ezami** (fol 119-121)[2] qalet li r-ragel taghha kellu mazz tac-cwievet tal-blokka, u hi dejjem kellha c-cavetta tal-bieb tal-bejt minghand ir-ragel taghha li kien qaliha biex tkun tista' tiftah jekk jinqala' xi haga u hu ma jkunx hemm. Fl-2011, qalet li ppruvat taccedi ghall-bejt wara li rat ilma niezel, izda s-Sur Anthony Mifsud infurmaha li Stafrace kien biddel ic-cavetta tal-bieb.

Anthony Mifsud xehed permezz ta' affidavit (fol 77) u qal li hu s-sid tal-*penthouse* bin-numru 11, meta gie biex jixtri l-fond kien Ninu Pace li kien fetahlu biex jurih il-post. Spjega li s-Sur Stafrace, is-sid tal-*penthouse* numru 10 dejjem ighidlu biex ghal ragunijiet ta' privatezza ma jaghtix ic-cwievet tal-bieb tal-bejt lis-sidien tal-appartamenti, izda qatt ma sab oggezzjoni biex is-sidien l-ohra jaccedu ghall-bejt.

In **kontro-ezami** (fol 116-118)[3] qal li meta nghata c-cavetta tal-bieb tal-bejt minghand Tower Estates wara li akkwista l-*penthouse*, l-precizi kliem kienu li hu jew is-sid tal-*penthouse* l-ohra kellhom jifthu lis-sidien l-ohra ghall-bejt f'kaz li tinqala' xi hsara, u meta gie mistoqsi hu dejjem fethilhom lis-sidien tal-appartamenti. Spjega li s-servizzi, u

2 Seduta tad-9 ta' Gunju 2016
3 Seduta tad- 9 ta' Gunju 2016

cjoe` t-tankijiet jinsabu sitta fuq in-naha tieghu u sitta fuq in-naha l-ohra, u ma jafx jippreciza ta' min huma t-tankijiet li jinsabu fuq in-naha tieghu.

In-**Nutar Pierre Cassar** xehed (fol 64-65)[4] u pprezenta kopji ta' kuntratti tal-akkwist ta' Joyce Grech u tal-konjugi Aquilina. Semma li l-kuntratti jistipulaw li x-xerrejja ghandhom dritt ta' uzu limitat tal-bejt ghall-fini ta' manutenzjoni tat-tank tal-ilma jew TV aerial.

Clement Gauci xehed (fol 66)[5] u qal li mal-bejgh tal-appartamenti ma kienx ghadda c-cwievet tal-bieb tal-bejt lix-xerrejja, izda darba is-Sinjura Pace kellha haddiem u kienu sellfuh ic-cwievet ta' kullimkien biex ikun jista' jmur u jahdem.

Louis Gauci xehed (fol 67-69)[6] u qal li ma tawx cwievet tal-bieb tal-bejt lis-sidien tal-appartamenti, imma biss lis-sidien tal-*penthouses*, dan ghaliex is-sidien tal-appartamenti kellhom biss dritt ta' uzu limitat ghall-manutenzjoni tat-tank tal-ilma u tal-aerial. Spjega li r-ragel tar-rikorrenti Jospehine Pace kien ghamel snin jahdem maghhom bhala *handyman*, u ghalhekk kellu c-cwievet ta' kullimkien tal-blokka in kwistjoni. Semma li s-sidien tal-appartamenti kellhom dritt ta' uzu izda dan kien limitat biss ghall-manutenzjoni tat-tank tal-ilma u tat-TV *aerial*. Zied ighid li kien is-sid tal-*penthouse* biss li kellu cavetta tal-bieb

[4] Seduta tad-29 ta' Ottubru 2015
[5] Seduta tad-29 ta' Ottubru 2015
[6] Seduta tad-29 ta' Ottubru 2015

tal-bejt, minhabba l-privatezza taghhom biex ikunu jistghu juzaw il-verandi taghhom stess.

Lucien Mario Stafrace xehdet permezz ta' affidavit (fol 81) u qal li hu perit u hu u martu xtraw *penthouse* fil-blokka in kwistjoni bil-patt li l-bejt u l-arja sovrastanti tkun taghhom. Semma li dwar il-kuntratti tas-sidien tal-appartamenti jaf li ghandhom dritt ta' uzu limitat, u hu qatt ma cahhad lil dawn is-sidien mill-access tal-bejt tant li gieli cemplulu fuq il-*mobile*, biex jaghmlu *maintenance* fuq it-tankijiet tal-bejt. Qal li dawn is-sidien installaw ukoll *aerials* differenti u pompa tal-ilma fuq il-bejt ukoll. Qal li fl-2011, biddel il-lokk tal-bieb tal-bejt u ta kopja lis-Sur Anthony Mifsud u kienu bdew l-imenti, u sussegwentement, fl-2014 rega' biddel il-lokk ta' dan il-bieb wara li rah ma jinghalqax sew. Spjega li ladarba l-atturi ndunaw li nbidel il-lokk, ifisser li kienu akkwistaw kopja tac-cavetta b'mod illecitu.

In **kontro-ezami** (fol 123-126)[7] ikkonferma li fis-sajf tal-2014 hu biddel ic-cavetta tal-bieb tal-bejt, u ta kopja biss lil Anthony Mifsud, hu jaf li s-sidien l-ohra tal-appartamenti ghandhom id-dritt tal-access ghall-bejt izda dan ma jfissirx li ghandhom id-dritt ghal kopja tac-cavetta, dan peress li l-access taghhom hu limitat ghall-uzu ta' manutenzjoni biss. Semma li hemm sitt tankijiet fuq in-naha tieghu u sitt tankijiet ohra fuq in-naha l-ohra tas-Sur Mifsud, u r-rikorrenti Alison Aquilina, ghandha s-servizzi fuq in-naha tas-Sur Mifsud u mhux fuq in-naha tieghu. Qal li hu mhux jinnega l-access liberu izda qed jaghti biss access limitat

[7] Seduta tad-9 ta' Gunju 2016

billi hu jew is-sur Mifsud jifthulhom. Qal ukoll li ma jafx jekk ir-rikorrenti kellhomx cwievet f'idejhom

In-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar xehdet b'affidavit (fol 98) li esebiet kopja tal-kuntratt ta' akkwist tal-intimati meta xtraw il-*penthouse* numru 10 fir-raba' sular tal-blokka Santa Cruz, fl-Imsida.

<u>It-tielet eccezzjoni sollevata mill-intimati:</u>

Referibbilment ghat-tielet eccezzjoni tal-intimati, u ghal dak eccepit li l-intimati mhumiex sidien tal-bejt kollu imma ta' parti mill-bejt, ghalhekk gie mitlub li jigu kjamati in kawza s-socjeta` Tower Estates Limited, jigi dedott li din il-Qorti diga ppronunzjat ruha dwar din l-eccezzjoni permezz tad-digriet datat 7 ta' Mejju 2015 (fol 49-51) u cahhdet it-talba ghall-kjamata in kawza.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:</u>

Illi l-azzjoni odjerna hija wahda ta' spoll *ai termini* tal-**artikolu 535 tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Illi skont l-istess artikolu, u a bazi ta' gurisprudenza kostanti huwa risaput li l-element vitali ta' din l-azzjoni li l-attur jehtieglu jipprova huma s-segwenti.

(i) *Possedisse*

(ii) *Spoliatum fuisse*

(iii) *Infra bimestre deduxisse*

Illi dawn il-principji gew ribaditi f' diversi sentenzi fosthom **"Margherita Fenech vs Pawlu Zammit"** (12-4-1958, Vol.XLII D.11.973); **"Caterina armla Galea vs Joseph Vella"** (23-6-1965 per Onor. Eduardo Magri) u f' **"Joseph Vella pro et noe vs Salvu Micallef"** (30-4-1991 JSP).

Illi fuq l-iskorta tal-gurisprudenza kostanti jirrizulta li "*materja ta' din l-azzjoni, ma taghtix lok ghall-ebda indagini ohra barra dik li tistabilixxi: (a) il-fatt tal-pussess/detenzjoni u (b) il-fatt tal-ispoll……… stante li din l-indagini hija wahda limitatissima rigoruza u skarna*." (**"Carlo sive Cahrles Cardona et vs Francesco Tabone" -** A.C. 9 ta' Marzu 1992). F'dan l-istess kaz, intqal ukoll li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll mhux mehtieg xi *animus spoliandi*.

Illi ghalhekk fil-fatt inghad illi "*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 ntiza unikament biex igieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekkbiss, kif ighid bl-iktar mod car l-artikolu 791(1) Kap 12, li sfortunatament jigi hafna drabi injorat*."

Illi f'dan il-kuntest il-pussess mehtieg huwa dak materjali u "de facto" tant li gie ritenut ukoll li:

“hu maghruf illi l-pussess mehtieg hu dak materjali u ‘de facto’; ikun x’ikun, u mhux mehtieg il-prova li l-attur ghandu dritt ta’ proprjeta` jew ta’ servitu` fuq il-haga li minnha huwa gie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Anzi, hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu semplici detenzjoni.” (**“Kaptan Stefano Xuereb vs Nobbli Charles Sant Fournier” –** (A.C. 12 ta’ Dicembru 1952) ghalkemm tali pussess m’ghandux ikun inekwivoku, anzi ghandu jirrizulta li huwa manifest u dan fih innifsu huwa stat ta’ fatt **“Gio Maria Tonna vs Giuseppi Maria Tonna”** – (P.A. 21 ta’ Frar 1983) u **“Marthese Borg vs George Borg”** – (25 ta’ Frar 1983), u mhux wiehed ta’ mera tolleranza **“Joseph Vella Gatt nomine vs Joseph Camilleri” –** A.C. 26 ta’ Jannar 1996). Jinsab ukoll ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li “*Al attore in reintegrazione e sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione..*” (**Camilleri vs Agius** P.A. 20 ta’ Ottubru 1882).

Illi fil-fatt, kull pussess huwa ammess, benche` ippruvat huwa protett tant li f’din l-azzjoni l-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimita` tal-pussess tal-persuna turbata, u takkorda r-reintegrazzjoni anki kontra l-possessuri ta’ *mala fede* u kontra l-istess proprjetarju tal-haga li taghha jkun hemm pretensjoni li gie kommess l-ispoll. (**“Saverio Farrugia vs Eugenio Borg”** P.A. 31 ta’ Marzu 1952).

Illi gie ritenut fil-kaz **“Delia vs Schembri”,** P.A. – 4 ta’ Frar 1958:

"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess ikun x'ikun….. u gie deciz kemm-il darba li tapplika ukoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet reali u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita` privata ikun ghamel ghad-dannu ta' terza persuna atti li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jezercitah minghajr l-intervent tal-Qorti." (Ara wkoll **"Francis Grogan et vs Shawn Scerri et"**, P.A. deciza fit-2 ta' Dicembru 2004).

F'dan l-istess kaz, **Grogan et vs Scerri et,** inghad ukoll, li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll lanqas ma hu mehtieg li l-pussessur ikun privat mit-tgawdija tal-haga jew ostakolat b'mod determinant fl-uzu tal-haga; hu bizzejjed li jkun imfixkel fil-mod ta' kif igawdi dik il-haga. U ssemma per ezempju, l-istallazzjoni ta' *air condition unit* li jisporgi fuq sqaq komuni fil-kaz **"Ripard et vs Fenech noe"** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju 2000 gie meqjus bhala att spoljattiv li kien jimmerita r-rimedju permezz ta' din l-azzjoni.

Dan l-istess principju gie enuncjat fil-kaz **"Mag. Peter Cordina vs Raymond Aquilina,** Appell Kummercjali deciz 12 ta' Dicembru 1988:

"….sabiex tirnexxi l-azzjoni possessorja mhux mehtieg li l-attur ikun sofra privazzjoni totali tal-haga imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet jew hsara lil min isofri l-ispoll."

Sabiex jirrikorri l-element tal-fatt materjali tal-ispoll mhux mehtieg li sabiex dan ikun vjolenti, ikun hemm *vis atrox* jew *vie di fatto* imma bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta' kunsens espress jew tacitu ta' min isofri l-ispoll. Ghalhekk, l-att spoljattiv irid ikun sar kontra l-kunsens tal-possessur. (Ara **"John Mifsud vs John Giordmaina et",** P.A. deciza fit-23 ta' April 2012).

Fir-rigward tal-element ta' '*spoliatum fuisse',* gie ritenut ukoll li l-element spoljattiv mhux bilfors jissarraf f'ghemil ta' tkissir jew qerda ta' oggett mizmum mill-attur, izda huwa bizzejjed li l-ghemil spoljattiv isir kontra r-rieda tieghu jew minghajr ma jithalla jintebah bih. (**Francis Tonna et vs Constantino Borg** P.A. - deciza fl-1 ta' April 2003).

Hawnhekk, huwa relevanti l-kliem ta' **Pacifici Mazzoni**, spoll vjolent huwa "*qualunque atto arbitrio che per forza private si compia contro la volontarieta` dello spogliato."* (Vol.III Sez. 52). "**Emanuel Falzon et vs Michael Vella et",** P.A.deciz fl-10 ta' Ottubru 2011.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li l-intimat ammetta u kkonferma kemm fl-affidavit guramentat tieghu (82) u kemm fix-xhieda tieghu in kontro-ezami (fol 122 *a tergo*) li biddel is-serratura tal-bieb tal-bejt tal-blokka. Illi mhuwiex ikkontestat lanqas li s-serratura ta' dan il-bieb inbidlet minghajr il-kunsens tar-rikorrenti. Fil-fatt, l-avukat difensur tar-rikorrenti sa mill-2011 kien diga interpella, lil Tower Estates Ltd. (l-izvilupatturi tal-blokka li bieghu l-appartamenti lill-partijiet fil-kawza) biex

jottemporaw ruhhom ma' dak imnizzel fil-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrenti, fejn hemm imnizzel li huma ghandhom access ghall-bejt ghar-ragunijiet ta' manutenzjoni (fol 115). Difatti, l-intimat ammetta fl-affidavit tieghu li fl-2011 kien diga biddel is-serratura tal-bieb tal-bejt, kwindi s-sajf tal-2014 ma kienx l-ewwel darba li l-intimat biddel din is-serratura, kif ammetta huwa stess fl-affidavit guramentat tieghu (82).

Ikkonsidrat li din il-Qorti trid tinvestiga jekk l-atturi kellhom il-pussess, ta' liema xorta tkun, qabel ma inbidlet is-serratura fis-sena 2014,

Illi l-intimati jaghmlu riferenza ghax-xhiedha tal-awtur fit-titlu tal-kontendenti Louis Gauci li minn dejjem kien li l-cavetta ghall-bieb tal-bejt in mertu kien jinzamm mis-sid tal-penthouse.

Madanakollu r-rikorrenti esibew kopja tac-cavetta u rrisulta mix-xhiedha li r-ragel ta' Josephine Pace , illum mejjet,kien inghata mazz cwievet minn Louis Gauci peress li kien speci ta'*handyman* fil-blokk. Huma ghal dawn ic-cwievet li l-atturi jirreferu. Mhuwiex qed jigi kontestat li fosthom hemm c-cavetta tal-bieb in kwistjoni.

Illi ghalhekk il-Qorti hija wkoll soddisfatta li r-rikorrenti ppruvaw li kellhom pussess materjali kif trid il-ligi ghall-bieb in kwistjoni. Fid-dawl ta' dan, in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tirreferi ghall-fatt li huwa sufficjenti li l-ispoljat juri li kellu pussess kwalunkwe anke materjali u "di fatto",

fejn gie ritenut fil-gurisprudenza li huwa bizzejjed li wiehed jipprova pussess momentarju. Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mir-rikorrenti f'dan ir-rigward. Min-naha l-ohra, l-intimati sostnew li l-access li kienu qed jaghmlu r-rikorrenti kien wiehed abbuziv peress li huma ma kinux inghataw ic-cavetta mill-proprjetarju li beghhilhom l-appartament, izda r-rikorrenti akkwistaw ic-cavetta tal-bieb tal-bejt b'mod illecitu minghand ir-ragel ta' Josephine Pace, illum mejjet li kellu mazz ta' cwievet tal-blokka kollha moghtija lilu mis-Sinjuri Gauci ta' Tower Estates Limited peress li kien jaghmilha ta' *handyman.*

Jigi osservat, li huwa irrelevanti dak sostnut mill-intimati dwar ic-cwievet. Illi huwa ppruvat li ghal xi zmien ir-rikorrenti kienu jipposjedu cavetta tal-bieb tal-bejt ghal dak li jista' jinqala' rigwardanti hsarat, u dak specifikat fil-kuntratt tal-akkwist taghhom. Ladarba huma kellhom l-access ghall-bejt limitatament ghall-iskopijiet imnizzla fil-kuntratt, u l-access sehh billi kellhom cavetta li tippermettilhom jidhlu mill-bieb tal-bejt tal-blokka biex jaccedu ghall-bejt allura jissoddisfaw l-element ta' pussess ghall-fini ta' din il-kawza.

Jirrizulta li l-bdil tas-serratura sar minghajr il-kunsens tar-rikorrenti *stante* li l-intimat stess ikkonferma li hu ta cavetta biss lis-sid tal-*penthouse* l-ohra, Anthony Mifsud. L-istess Anthony Mifsud ikkonferma fl-affidavit tieghu, li l-intimat Stafrace kien ighidlu biex ma jaghtix cavetta tal-bieb tal-bejt lis-sidien l-ohra minhabba ragunijiet ta' privatteza.

Referibbilment ghat-tieni eccezzjoni tal-intimati, jigi kkonsidrat li l-intimati sostnew li l-bejt hu proprjeta` assoluta taghhom, u li r-rikorrenti m'ghandhom l-ebda dritt ghal access liberu izda l-acess limitat fl-eventwalita` ta' hsarat. Ikkonsidrat li jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist tal-intimati[8] Stafrace, li janticipa fid-data dik tar-rikorrenti Grech u Pace, fejn akkwistaw l-arja inkluz il-bejt sovrastanti u fejn intrabtu li lix-xerrejja tal-appartamenti *jaghtuhom access fil-hinijiet ragonevoli ghall-manutenzjoni u riparazzjoni taghhom.* Jigi senjalat li l-konjugi Aquilina akkwistaw uzu tal-bejt sovrastanti l-appartament numru 11 u mhux 10 appartenenti lill-intimati Stafrace.

F'dan il-kuntest, izda, jigi senjalat li din hija kawza possessorja u mhux petitorja. Ghaldaqstant, dak sostnut mill-intimati li huma propretarji assoluti tal-bejt u tal-arja sovrastanti, ma jistax jigi eccepit f'kawza ta' spoll .

In vista tas-suespost, jirrizulta li l-ewwel zewg elementi, it-tehid tal-pussess, u l-att spoljattiv, gew ippruvati.

Illi r-rikorrenti sostnew li l-att spolljattiv da parti tal-intimat sar f' Settembru 2014, liema fatt huwa inkontestat fil-kaz in ezami, tant li l-intimat fl-affidavit tieghu kkonferma li fis-sajf tal-2014, rega' biddel is-serratura tal-bieb (fol 82). Jirrizulta li biex jissussisti dan l-element, it-terminu jibda jiddekorri minn meta sar l-att spolljattiv. Il-gurisprudenza tal-Qrati Taghna hija konkordi fuq dan il-punt, li t-terminu ma jibdiex jiddekorri mid-*die scientiae* imma mid-data meta

[8] Esebit a fol 84.

l-attur ikun gie fizikament spolljat mill-pussess tieghu. (Ara **Av. Dr. Frank Xavier Vassallo et vs Joseph Baldacchino et**", Appell Civili deciz fl-4 ta' Dicembru 1998). Ukoll, fil-kaz **Michael Mamo vs Philip Grima**, P.A. deciza fis-7 ta' Frar 1958, **XLII-II-915** intqal:

"*Iz-zmien tal-azzjoni jibda mill-gurnata tal-ispoll, u mhux mindu l-attur gie jaf bih…iz-zmien ta' xahrejn huwa terminu ta' dekadenza*." (Ara **Sammut vs Pellegrini Petit XXIV- I-276**).

Fid-dawl tal-ammissjoni tal-intimat stess li hu biddel is-serratura tal-bieb tal-bejt fis-sajf tal-2014, ix-xhieda tal-intimat mhix konfliggenti max-xhieda tar-rikorrenti, f'dak li jirrigwarda d-data ta' l-ispoll. Ghalhekk, jirrizulta li l-kriterju tat-terminu ta' xahrejn mhux ikkontestat u kontradett mill-intimat billi ma tressqet l-ebda eccezzjoni f'dan is-sens. Jirrizulta li l-kaz in ezami gie pprezentat fis-6 ta' Novembru 2014, u li r-rikorrenti agixxew mill-ewwel bil-kaz in ezami, u l-Qorti hi sodisfatta li anke dan l-element jissussisti.

Ghaldaqstant, il-Qorti hija sodisfatta li jikkonkorru t-tlett elementi kostituttivi ta' din l-azzjoni li timmerita li tigi akkolta.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti:

1. Tiddikjara li l-intimati kkommettew att spolljattiv u vjolenti u klandestin fil-konfront tar-rikorrenti billi cahdulhom l-access liberu ghall-bejt tal-blokka bl-isem “Santa Cruz”, Triq l-Irmigg, Msida.

2. Tikkundanna lill-intimati biex fi zmien perentorju ta' gimgha millum, jaghtu kopja tac-cavetta tas-serratura l-gdida lir-rikorrenti.

3. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jaghmlu x-xoghlijiet necessarji biex jigu reintegrati fil-pussess, fin-nuqqas li l-intimati jonqsu milli jaghmlu dan fiz-zmien prefiss a spejjez tal-istess intimati *in solidum* bejniethom.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
27 ta’ Ottubru 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
27 ta’ Ottubru 2016