Spoll privileggjat
Artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta

QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 7 ta' Lulju, 2017

Numru 4

Citazzjoni Numru 927/04TA

Crag Holdings Limited, Francis u Mary konjugi Casha u Joseph u Maria konjugi Ellul

vs

Jason Mifsud u Raise Fields Constructions Limited jew min minnhom

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni tal-atturi prezentata u mahlufa mill-Avukat Gianfranco Gauci ghan-nom ta' Crag Holdings Limited fit-30 ta' Novembru 2004 li permezz taghha ppremettew u talbu s-segwenti:-

> "Premess illi l-atturi huma l-proprjetarji rispettivi tad-djar li jgibu n-numri 389, 390 u 392 fi Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar;
>
> Premess illi l-proprjetajiet imsemmija jgawdu komunement passagg komuni fuq in-naha ta' wara taghhom;

Premess illi l-konvenuti jew min minnhom qeghdin fil-process illi jibnu blokk ta' appartamenti li jmiss ma' l-imsemmi passagg, u matul ix-xahar ta' Ottubru fethu bieb fuq l-imsemmi passagg;

Premess illi l-progett in kwistjoni qieghed jinbena minflok dar illi qatt ma kellha access ghall-passagg privat imsemmi, b'mod illi l-konvenuti jew min minnhom hadu b'idejhom pussess ta' dritt ta' passagg appartenenti lill-atturi;

Premess illi dan jikkostitwixxi spoll privileggjat ai termini tal-Artikolu 535 Kap. 16 Ligijiet ta' Malta, u ghaldaqstant l-atturi ghandhom interess illi l-passagg komuni msemmi jigi ripristinat fil-kundizzjoni originali tieghu;

Premess illi debitament interpellati sabiex jirripristinaw kif spjegat, il-konvenuti baqghu inadempjenti;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Tiddikjara li l-atturi jgawdu indivizament il-pussess ta' passagg retropost ghall-fondi numri 389, 390 u 392 fi Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar;

2. Tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom ikkommettew spoll privileggjat a dannu tal-atturi billi fethu bieb illegalment u abbuzivament ghal fuq l-imsemmi passagg;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jew lil min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju jirripristinaw il-passagg fl-istat li kien qabel billi jaghlqu l-imsemmi bieb minnhom miftuh, u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jezegwixxu tali xoghlijiet huma a kariku tal-konvenuti jew ta' min minnhom, u dan kollu taht is-supervizjoni ta' perit nominandi.

Bl-ispejjez legali, bl-ingunzjoni tal-konvenuti jew rapprezentanti taghhom in subizzjoni, u b'riserva ta' kull dritt ta' azzjoni ulterjuri fil-ligi."

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti, prezentata u mahlufa minn Jason Mifsud fil-31 ta' Dicembru 2004 li biha eccipew s-segwenti:-

"1. Illi l-allegazzjonijiet huma infondati kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt u dawn ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi stante li mir-ricerki u mill-kuntratt precedenti ser jirrizulta illi l-atturi jew min minnhom ghandhom passagg komuni mal-atturi fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta` liema access jaghti ghall-bahar;

2. Illi ghandhom jigu kjamati in kawza Victor Barbara, John Barbara u Father Joseph Barbara li kienu s-sidien precedenti li minnhom l-atturi xtraw l-art in kwistjoni bil-passagg.

3. Illi l-allegazzjoni li gie kommess spoll hija totalment infondata kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt u l-atturi ma sofrew ebda dannu liema dannu jekk hu l-kaz irid jigi kwantifikat u ppruvat u di piu` l-konvenuti jew min minnhom ma fethu ebda bieb illegalment u abbuzivament ghal fuq il-passagg imsemmi."

Rat l-avviz tat-23 ta' Frar 2017 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imhallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li bis-sahha tieghu l-kawza odjerna giet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diga` imhollija ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Qrat ix-xhieda li gew imressqin mill-partijiet;

Rat id-dokumenti li gew esebiti in atti;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-30 ta' Mejju, 2017, fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. L-atturi huma rispettivament propjetarji tad-djar li jgibu n-numri 389, 390 u 392 Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar u jgawdu passagg komuni. Il-konvenuti min-naha taghhom ghandhom propjeta` li tmiss ma' dan il-passagg u li fi zmien li saret il-kawza kienu qeghdin jizviluppawha.

2. F'xi zmien f'Ottubru tal-2004, il-konvenuti fethu bieb fuq l-imsemmi passagg fejn skont l-atturi qatt ma kien hemm bieb. Il-konvenuti mitluba biex jaghlqu dan il-bieb baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Punti ta' Ligi

3. Il-ligi applikabbli huwa l-artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Fi ftit kliem, azzjoni esperita mill-atturi hija dik ta' spoll privileggjat.

4. L-eccezzjonijiet tal-konvenuti huma principalment dwar fatti u mhux ligi.

Konsiderazzjonijiet

5. Il-Qorti ghandha quddiemha il-verzjoni tal-atturi peress li l-konvenuti ghalkemm moghtija opportunita` biex iressqu l-provi baqghu inadempjenti (ara verbal a` fol 86).

6. L-elementi essenzjali ta' din l-azzjoni huma elenkati fis-sentenza **tad-19 ta' Jannar, 2009 fl-ismijiet Anthony Schembri et vs Mario Fenech** fejn intqal hekk:

> "Fl-ispoll, tliet elementi huma necessarji:-
>
> I. Pussess materjali – ***Possedisse***
>
> II. L-att ta' spoll jew molestja – ***Spoliatum fuisse***
>
> III. L-azzjoni ssir fi zmien xahrejn – ***infra bimestre deduxisse***

Fil-kawza deciza mill-**Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri fis-6 ta' Ottubru 2000, fl-ismijiet Buttigieg Paul vs Buttigieg Raymond** intqal: "Hu wkoll pacifiku illi element essenzjali biex l-azzjoni ta' spoll privileggjat tkun tista' tregi huwa l-pussess da parti tal-ispoljat, li jipprova li jkun sehh l-att spoljattiv ta' dak il-pussess b'mod vjolenti jew klandestin da parti ta' l-ispoljant u li l-azzjoni tkun giet intavolata mill-ispoljat fi zmien xahrejn minn mindu jkun gie kommess l-att spoljattiv".

7. Dwar l-element ta' pusses tal-atturi johrog car mill-affidavits u mid-dokumenti esebiti li dan kien jesisti (ara affidavits ta' Francis Galea a` fol 16, dak ta' Joseph Ellul a` fol 22 u dak ta' Rose Gauci a` fol 23 u kif ukoll id-dokumenti a` fol 19 sa 21). Ghalhekk il-Qorti hija sodisfatta li dan l-element gie sodisfatt u li l-atturi ghandhom indivizament bejniethom il-pussess tal-passagg inkwistjoni.

8. Dwar l-element ta' zmien, l-atturi jinsistu li l-bieb mertu ta' din il-kawza infetah ghall-habta ta' nofs Ottubru 2004. Il-konvenuti ma humiex jikkontestaw dan il-fatt. Ic-citazzjoni giet intavolata fit-30 ta' Novembru 2004. Ghalhekk anke dan l-element ta' din l-azzjoni gie sodisfatt.

9. Imiss li jkun ikkunsidrat jekk l-atturi gewx effettivament spoljati fis-sens kif tghid il-ligi u cioe` gew denudati u imnezza' mill-pusses ta' dan il-passagg.

Kull ma hu rikjest, li l-att spoljattiv jiddisturba l-istat fattwali ta' pussess imqar f'aspett tieghu. Jigifieri l-att turbattiv jibbasta jekk jiddiminwixxi l-pussess.

10. Fil-kawza fl-ismijiet, **Joseph Cilia et vs Loreto Camilleri et Prim' Awla tat-12 ta' Gunju 1998**, inghad li: "Il-ligi taghna fl-azzjoni ta' spoll ma taghtix lok ghal ebda indagini ohra barra minn dak li tistabilixxi (a) il-fatt ta' pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' spoll." Indagini limitatissima, rigoruza u skarna. Di fatti l-artikolu 791 (3) tal-Kap 12 jiddisponi: "Il-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt tal-ispoll."

11. Mill-fatti jirrizulta li l-konvenuti bnew fejn darba kien hemm gnien (ara ritratti a` fol 22). Jirrizulta wkoll li kien hemm dislivell u ghalhekk ma jistax ikun li qatt kien hemm il-bieb inkwistjoni li jaghti ghal fuq dan il-passagg qabel ma kien hemm l-izvilupp. Id-difizi li qeghdin jaghmlu l-konvenuti ma jiswew xejn ai fini tal-kawza ta' spoll ghaliex kif intqal fis-sentenzi citati, din il-Qorti trid taghmel indagini wahda u cioe` l-fatt ta' pussess u dak tal-att spoljattiv. F'din il-kawza t-tnejn gew ipprovati.

12. Safejn tirrigwarda l-eccezzjoni tal-konvenuti li kellhom ikunu kjamati in kawza l-awturi tal-atturi, din ser tkun respinta. Ghal tul il-kawza kollha l-konvenuti baqghu inattivi u f'ebda hin ma hadu l-inizjattiva biex jitolbu l-kjamata taghhom. Il-Qorti tosserva li f'din l-eccezzjoni jew f'xi stadju ulterjuri,

l-konvenuti qatt ma mmotivaw din l-eccezzjoni u hallewha fl-arja. Di piu' l-azzjoni hija wahda possessorja u mhux petitorja u l-Qorti ma thossx li ai fini ta' din il-kawza l-presenza taghhom kienet ser taghmel differenza.

Decide

13. Ghalhekk il-Qorti ghar-ragunijiet fuq spjegati qeghdha taqta' u tiddeciedi l-kawza bil-mod segwenti:-

Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi.

Tilqa' t-tieni talba tal-atturi.

Tilqa' t-tielet talba tal-atturi u tordna lill-konvenuti, sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' xahrejn minn meta din is-sentenza issir gudikat, taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Perit Alan Saliba li qed ikun nominat ghal dan l-iskop, jirrintegraw lill-atturi fil-pussess tal-passagg kif deskritt fl-ewwel talba attrici, u dan billi jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex jaghlqu l-bieb inkwistjoni.

Fl-eventwalita` li l-konvenuti ma jaghmlux dawk ix-xogholijiet kif fuq inghad, l-atturi qeghdin ikunu awtorizzati sabiex jaghmlu dak kollu necessarju ai fini ta' din it-talba a` spejjes tal-konvenuti u dan taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-imsemmi Perit. Ai fini ta' din it-talba kemm il-Perit u anke l-atturi, huma

awtorizzati li jitolbu l-assistenza tal-Marixxalli tal-Qorti u/jew Pulizija fl-eventwalita` li jiltaqghu ma xi xkiel jew tfixkil fl-esekuzzjoni tax-xogholijiet.

Bl-ispejjes kollha tal-kawza kontra l-konvenuti u cioe` dawk tal-kawza, tal-Perit imsemmi u kif ukoll dawk maghmula mill-atturi f'kaz li jkollhom jaghmlu x-xogholijiet huma, wara li tali spejjes ikunu verifikati mill-Perit Alan Saliba.

Imhallef Toni Abela

Deputat Registratur