MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
SCICLUNA DAVID

Seduta ta' 11 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 2337/1999/1

Anna mart Joseph Galea, f'isimha proprju kif ukoll bhala mandatarja specjali ta' hutha assenti Joan mart Frank Gruchy, Anthony u Joseph, ilkoll ahwa Camilleri, u Mary Victoria Galea u Carmen Gelfo

Vs

L-Avukat Dottor Siegfried Borg Cole u martu Jacqueline sive Jackie Borg Cole

Illum, 11 ta' Ottubru 2002

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fis-26 ta' Ottubru 1999 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:

Illi l-atturi Anna mart Joseph Galea, f'isimha propju kif ukoll bhala mandatarja specjali ta' hutha assenti Joan, mart Frank Gruchy, Anthony u Joseph, ilkoll ahwa Camilleri, huma l-propjetarji tal-appartament numru tnejn

(2) fil-blokk ta’ appartamenti numru sitta (6), Saint Anthony Street, Sliema;

Illi l-attrici Mary Victoria Galea hija l-propjetarja ta’ l-appartament numru tlieta (3), fl-istess blokk ta’ appartamenti;

Illi l-attrici Carmen Gelfo hija l-propjetarja ta’ l-appartament numru tlieta (3), fl-istess blokk ta’ appartamenti;

Illi l-atturi kollha jipposjedu l-partijiet komuni ta’ l-istess blokk ta’ l-appartamenti u cioe’ il-bieb ta’ barra, l-entrata, t-tarag, l-indani, d-drains u l-bejt;

Illi b’kuntratt tal-15 ta’ Marzu 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel, il-konvenut l-Avukat Dottor Siegfried Borg Cole xtara u akkwista minghand Henry Salvino u Anthony u Rose armla minn Joseph Griffiths, Mary mart Francis Camilleri, ahwa Agius, l-arja ta’ l-istess blokk ta’ appartamenti u cioe’, numru sitta (6) Saint Anthony Street, Sliema;

Illi ai termini ta’ l-istess kuntratt, fil-kaz li l-konvenut ezercita d-dritt li jibni sulari ohra fuq l-istess arja, is-sidien tal-flats l-ohra kellhom id-dritt ta’ l-uzu tal-bejt il-gdid;

Illi, fl-ahhar sena, l-konvenuti abbuzivament, illegalment u vjolentament, dahlu fil-propjeta ta’ l-atturi u ghalqu l-access tal-atturi ghall-bejt, liema access ghadu maghluq sad-data tal-prezentata ta’ din ic-citazzjoni, kif ukoll nehhew it-tarag li jaghti ghall-bejt rizervat ghall-uzu esklussiv tal-atturi b’mod illi l-istess atturi gew imcahhdin minn dan il-bejt;

Illi dan l-agir abbuziv u illegali u vjolenti kkostitwixxa spoll bl pregudizzju ta’ l-atturi;

talbu li din il-Qorti ghar-ragunijiet premessi:

1. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom ffissat minn din l-Onorabbli Qorti jirripristinaw il-propjeta' fuq imsemmija fl-istat li kienet fih qabel l-ispoll de quo;

2. tawtorizza lill-atturi, fin-nuqqas tal-konvenuti, sabiex jaghmlu huma x-xogholijiet mehtiega ghal dan l-iskop a spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni ta' perit arkitett li jigi nominat ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn qalu:

1. Illi in linea preliminari l-azzjoni odjerna hija insostenibbli u preskritta *ai termini* tal-artikolu 535 tal-Kodici Civili (Kap 16) u l-artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap.12), u dana stante illi x-xogholijiet in kwistjoni tlestew ghall-habta ta' Dicembru 1998.

2. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma insostenibbli ukoll stante illi l-konvenuti kellhom u ghandhom id-dritt illi jibnu sulari ohra fuq l-arja propjeta taghhom.

3. Illi fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni odjerna hija intempestiva stante illi konvenuti gja ghandhom progettat ix-xogholijiet necessarji sabiex l-atturi jergghu jigu ripristinati fid-dritt ta' uzu li ghandhom *ai termini* tal-kuntratt tal-15 ta' Marzu 1989, atti Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

L-atturi qeghdin jesperixxu azzjoni ta' spoll ipprivileggjat a bazi ta' l-artikolu 535 tal-Kodici Civili li jiddisponi hekk:

"(1) Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, imnezzgha mil-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli, hija tista', fi zmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' l-ispoll, li terga' tigi mqieghda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili.

(2) Dan it-tqeghid mill-gdid fil-pussess jigi ordnat mill-qorti, ukoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-haga li taghha l-attur ikun bata l-ispoll."

Minn dan jidher car li l-elementi necessarji biex kawza ta' spoll tirnexxi huma:

(1) *possedisse*,
(2) *spoliatum fuisse* (liema spoll irid ikun vjolenti jew klandestin), u
(3) *infra bimestre deduxisse*.

Billi l-konvenuti eccepew preliminarjament il-preskrizzjoni ta' l-azzjoni odjerna, il-Qorti se tikkunsidra it-tielet element, cioe` li l-azzjoni ta' spoll trid issir entru t-terminu ta' xahrejn.

Fin-nota ta' eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti jghidu li x-xoghlijiet in kwistjoni tlestew ghall-habta ta' Dicembru 1998. Dan huwa kkonfermat mill-konvenut Dr. Siegfried Borg Cole fid-dikjarazzjoni guramentata. Ic-citazzjoni giet intavolata fis-26 ta' Ottubru 1999, mela madwar ghaxar xhur wara z-zmien imsemmi mill-konvenuti. X'ighidu l-atturi dwar dan?

L-attrici Anna Galea fl-affidavit taghha qalet li qabel is-sajf ta' l-1998 il-konvenuta kienet cemplitilha u qaltilha fis-sens li kienu ser ibiddlu x-xorok tal-bejt. Meta ndunaw li kien qed isir bini u mhux tibdil ta' xorok, ghamlu rapport lill-

Awtorita` ta' l-Ippjanar izda ghalkemm inhareg *stop notice* x-xoghol baqa' ghaddej. Hija esebiet ittra tal-Perit taghha, l-A.I.C. Ian Zammit, datata 6 ta' Ottubru 1998 u indirizzata lill-Planning Directorate fejn saret oggezzjoni ghall-izvilupp propost mill-konvenuti u fejn ighid fil-paragrafu (c) li *"The masonry and concrete works are already complete and finishing works are in progress …."* Hija ma taghti l-ebda indikazzjoni ta' meta nghalaq l-access ghall-bejt.

L-attricijiet Mary Victoria Galea u Carmen Gelfo fl-affidavits taghhom ukoll ma jaghtu l-ebda indikazzjoni ta' meta nghalaq l-access ghall-bejt. Ezami tax-xiehda ta' Mario Scicluna, il-Perit Victor Sladden u l-Perit Colin Zammit ukoll ma taghtix hjiel ta' meta nghalaq l-access ghall-bejt. Interessanti pero` l-kumment tal-Perit Zammit li meta mar fuq il-post (u skond hu wara li mar kien kiteb ittra datata 31 ta' Settembru 1998) ix-xoghol strutturali kien kwazi lest u *"Kienu qed jghagglu"*.

Ghalhekk dak li qed ighidu l-kovenuti ma gie bl-ebda mod kontradett u l-Qorti ma tistax ma tosservax ukoll li fic-citazzjoni u anke fid-dikjarazzjoni guramentata ta' l-atturi nsibu kwazi korroborazzjoni ta' dan peress li l-atturi jghidu li l-ispoll sehh *"fl-ahhar sena"*. Dan huwa indikattiv tal-fatt li l-ispoll ilmentat ma kienx sehh "fl-ahhar xahrejn" ghax altrimenti hekk kienu jghidu l-atturi jew almenu jghidu "recentement".

L-azzjoni ta' spoll hi mizura ta' ordni pubbliku. Fil-kawza **Francesco Mifsud vs Michele Cassar** deciza fit-8 ta' Marzu 1943 (Vol. XXXII.i.296), l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell qalet li l-azzjoni ta' spoll li gejja mid-dritt Ruman *de vi et clandestina possessione* kienet sensibilment modifikata mid-Dritt Kanoniku u fid-Dritt Sikulu. Id-Dritt Kanoniku introduca l-principju *spoliatus ante omnia restituendus*, ibbazata fuq il-konsiderazzjoni ta' ordni pubbliku illi dak li jigi spoljat vjolentement, jew klandestinement, ghandu jigi difiz mit-tribunali, u min ikun ghamel dak l-ispoll ma jkunx jista' jgib ebda difiza. Id-Dritt Sikulu kien stabilixxa illi meta din l-azzjoni tkun ezercitata *infra bimestre* ghandu jkollha certi privileggi.

Fil-ligi taghna din l-azzjoni trid tigi istitwita fi zmien xahrejn mill-allegat spoll jekk, min jallega l-ispoll irid jigi reintegrat fil-pussess ghax, bhala mizura ta' ordni pubbliku tali azzjoni diretta sabiex timpedixxi lil xi hadd jaghmel gustizzja min jeddu u b'idejh kif ukoll ghaliex hija provvediment intiz sabiex jikkonserva u jzomm il-paci pubbliku (**Elisea Cesareo vs Victor Trapani**, 26 ta' Gunju 1950, Vol. XXXIV.ii.594). Hija mizura koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta' fatt arbitrarjament u hija intiza unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha u daqshekk biss kif ighid bl-aktar mod car il-precitat artikolu tal-ligi (ara **Carlo Cardona et vs Francesco Tabone**, Prim'Awla, 9 ta' Marzu 1992). Izda ma tistax tirnexxi din l-azzjoni jekk istitwita wara d-dekorriment tat-terminu ta' xahrejn.

Inoltre, stante n-natura ta' din l-azzjoni bhala azzjoni possessorja, kull konsiderazzjoni ta' natura petitorja hija eskluza. Ghaldaqstant dan l-aspett jibqa' mpregudikat.

Ghalhekk f'din il-kawza, peress li huwa car li l-azzjoni giet intavolata wara li kienu ghaddew xahrejn mill-allegat spoll, it-talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tiddikjara li l-azzjoni ma saritx fit-terminu preskritt mil-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

ONOR. IMHALLEF
DR. DAVID SCICLUNA
D/REGISTRATUR