QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 28 ta' Gunju 2022

Kawza Numru: 5

Rikors Ġuramentat Numru:- 558/2017 JVC

Paul Gauci

vs

Persival De Bono u permezz ta' digriet datat 24 ta' Ottubru 2019, l-atti gew trasfuzi f'isem Maria Dolores Debono stante li Persival De Bono miet fil-mori tal-kawza,
Karl Chircop,
Grace Russell u
Charles Micallef

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Paul Gauci kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

‘1. Illi permezz ta' skrittura privata fl-atti ta' kuntratt tal-akkwist li saret nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar tas-sena għelfejn u wiehed (2001) liema koppja qegħda tiġi annessa u mmarkata bħala Doc PG1, il-rikorrent ingħata d-dritt li jagħmel uzu mill-bejt kif ukoll iwaħħal tank tal-ilma u televixin *aerial*,

2. Illi l-bieb li jagħti għall-allegat bejt minn dejjem kien jinżamm miftuħ, mingħajr ebda serratura u ċavetta. Għaldaqstant, l-attur kien ingħata aċċess liberu sabiex jaffettwa l-manutenzjoni meħtieġa fuq is-servizzi hawn fuq imsemmija,

3. Illi l-konvenuti jew xi ħadd minnhom, bidlu l-bieb tal-bejt u naqsu milli jgħaddu kopja taċ-ċavetta lir-rikorrent. Konsegwentement, l-attur m'għandu l-ebda aċċess ieħor għall-bejt,

4. Illi dan l-aġir da parte tal-konvenuti huwa wieħed abbużiv u jikkostitwixxi spoll riċenti u privileġġjat in linea mal-Artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta,

5. Illi l-konvenuti minkejja li ġew debitament interpellati anke permezz t'ittra legali tal-erbgha (4) ta' Mejju ghelfejn u sbatax (2017) sabiex jirratifikaw din is-sitwazzjoni b'mod li l-attur jerġa' jingħata aċċess għall-bejt, dawn baqgħu inadempjenti u għaldaqstant, ippersistew bl-aġir illegali u abbużiv tagħhom.

Jghidu il-konvenuti għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandiex, għar-raġunijiet fuq premessi, prevja kull dikjarazzjoni permessa mill-liġi:-

1. Tiddikjara li l-agir tal-konvenuti kif fuq spjegat jikkostitwixxi *di fronte* tar-rikorrenti spoll riċenti u privileġġjat *ai termini* tal-Artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-liġijiet ta' Malta;

2. Tikkundanna u tordna lill-istess konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju jgħaddu kopja taċ-ċavetta tal-bieb li jagħti għall-bejt lir-rikorrent;

3. Fin-nuqqas li l-konvenuti jagħmlu dak lilhom ordnat fiż-żmien lilhom prefiss, ir-rikorrenti jżomm lill-konvenuti responsabbli għal xi danni li jista' jsoffri jekk ikun hemm bżonn ta' xi tiswijiet fuq l-oġġetti kif indikati fil-premess waqt illi huwa qiegħed jiġi miċħud aċċess liberu kif kien meta saret l-iskrittura.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li huma minn issa inġunti in subizzjoni u b'riżerva, ta' kull azzjoni ta' danni spettanti lill-attur kontra l-konvenuti.'.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati Persival De Bono et li taqra kif isegwi:

i. 'Illi preliminarjament din il-Qorti mhix kompetenti sabiex tisma' tiddeciedi din il-kawza u dana ai finijiet tal-Art. 30 tal-Kap 398 (Att dwar il-Kondominia) li thalli t-talbiet in mertu jigu decizi permezz ta' arbitragg.

ii. Illi bla pregudizzju ghas-suespost sabiex il-gudizzju jkun integru ghandhom jiddahlu fil-kawza Doris De Bono (794244M) Bianca Chircop (256175M) David Russell 285068A u Bernardette Micallef (7588459M) il-konjugi tal-intimati.

iii. Illi bla pregudizzju ghas-suespost t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

iv. Illi d-dokument PG 1 anness mar-rikors guramentat huwa fl-ewwel lok biss konvenju u b'hekk ma seta qatt jistabilixxi di forma ta' drittijiet illi r-rikorrenti jghid li ghandu, fit-tieni lok, u bla pregudizzju, id-dicerija fl-istess dokument huwa car: l-access ghal bejt kien SABIEX izomm u jwahhal tank tal-ilma u televixin aeriel u mhux li JAGHMEL UZU tal-bejt kif ukoll li jwahhal tank tal-ilma u televixin aeriel.

v. Illi ghalhekk it-talba kif dedotta hija insostenibbli billi dak li qed jippretendi r-rikorrenti li gie minnu spoljat qatt ma kellu dritt ghalih u fattwalment qatt ma kellu.

vi. Illi fi kwalunkwe kaz l-eccipjenti dejjem taw access lir-rikorrenti ghal manutensjoni tat-tank tal-ilma u l-aeriel u dana anki wara li giet presentata l-kawza odjerna.

vii. Illi r-rikorrenti kemm il-darba iddikjara (anki permezz ta' ittri legali) li kellu dritt juza l-bejt b'mod intier u shih u dana permezz ta' skrittura izda din l-iskrittura qatt ma giet murija lill-eccipjenti.

viii. Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu rigettatati bl-ispejjes.

ix. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.'.

Rat l-affidavits, xiehda, skrittura, kuntratti, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-28 ta' Novembru, 2017 Dr Simon Micallef Stafrace ghall-intimati rtira t-tieni eccezzjoni minhabba n-natura tar-rikors guramentat;

Rat illi fil-verbal tat-28 ta' Novembru, 2017 Dr Simon Micallef Stafrace riferibbilment ghall-ewwel (1) eccezzjoni jiddikjara li l-artikoli tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta li fuqhom qed jistrieh huma l-Artikoli 30, 23 (i) u 8 (i);

Rat ir-rikors tad-29 ta' Marzu, 2019 fejn l-intimati talbu li l-Qorti tordna t-trasfuzjoni tal-gudizzju fil-persuna ta' Maria Dolores Debono u rat li Dr Joseph Sammut ghar-rikorrenti rrimetta ruhu u rat id-digriet tal-Qorti moghti seduta stante fejn laqghet it-talba kontenuta fl-imsemmi rikors u ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju minn fuq Persival Anton De Bono ghal fuq isem Maria Dolores Debono;

Rat illi fil-verbal tal-1 ta' Frar, 2020 il-partijiet qablu li hadd minnhom ma fetah proceduri ta' arbitragg fil-konfront ta' xulxin qabel infethu l-proceduri odjerni u lanqas wara;

Rat illi fil-verbal datat 1 ta' Frar, 2022 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat;

Illi r-rikorrenti Paul Gauci bil-kawza odjerna jilmenta li l-intimati jew min minnhom qeghdin icahhduh milli jaccedi liberament fuq il-bejt ta' blokk ta' appartamenti bl-isem Freeport Flats fi Triq St. Edward, Birzebbugia. Isostni li huwa kien inghata permezz ta' skrittura privata liberu access sabiex jaffettwa l-manutenzjoni fuq is-servizzi tat-tank tal-ilma u television aeriel, madanakollu lejn l-ahhar ta' April 2017 abbuzivament u llegalment, l-intimati jew min minnhom bidlu l-bieb u s-serratura u naqsu milli jaghtuh kopja tac-cavetta tal-bieb tal-bejt. Talab ghalhekk li jigi dikjarat li l-agir tal-intimati kif spjegat jikkostitwixxi spoll ricenti u privilegjat u konsegwentament jigu kkundannati u ordnati sabiex jghaddu kopja tac-cavetta tal-bieb tal-bejt. Fin-nuqqas li l-intimati jaghmlu dak lilhom ordnat, ir-rikorrenti jzomm lill-intimati responsabbli ghad-danni li jista' jsofri jekk ikun hemm bzonn ta' tiswijiet waqt li huwa jkun michud liberu access.

Illi eccepew preliminarjament in-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti sabiex tisma u tiddeciedi l-kawza ai termini tal-Artikolu 30 tal-Att dwar il-*Condominia* Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta. Eccepew ukoll li sabiex il-gudizzju jkun integru ghandhom jidhlu fil-kawza l-konjugi taghhom. Bhala t-tielet eccezzjoni l-intimati eccepew li t-talbiet huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt. Sostnew illi d-Dokument PG 1 anness mar-rikors guramentat huwa konvenju u ghalhekk ma seta qatt jistabilixxi drittijiet li r-rikorrenti jghid li ghandu u fit-tieni lok, il-kliem fl-istess dokument huwa car: l-access ghal bejt kien sabiex izomm u iwahhal tank tal-ilma u televixin aeriel u mhux li jaghmel uzu tal-bejt. Ghalhekk eccepew

li t-talba hija insostenibbli billi dak li r-rikorrenti qed jallega li gie minnu spoljat qatt ma kellu dritt ghalih. Fi kwalunkwe kaz eccepew illi huma dejjem taw access lir-rikorrenti ghal manutenzjoni tat-tank u l-aeriel u dan anke wara li giet intavolata l-kawza. L-intimati sostnew li ghalhekk ir-rikorrenti ddikjara kemm il-darba li kellu dritt juza l-bejt b'mod intier u shih u dan permezz ta' skrittura, din l-iskrittura qatt ma giet murija.

<u>Eccezzjoni preliminari – nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti:</u>

Illi l-intimati preliminarjament eccepew li din il-Qorti mhijiex kompetenti sabiex tisma' u tiddeciedi din il-kawza ai termini tal-Artikolu 30 tal-Att dwar il-*Condominia* Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta li thalli t-talbiet in mertu jigu decizi minn arbitragg. Imbaghad fil-verbal tat-28 ta' Novembru, 2017 l-intimati ndikaw l-artikoli 8 (i), 23 (i), u 30 tal-Kapitolu 398 bhala dawk li qed jistriehu fuqhom.

Illi l-Qorti tibda billi tissenjala li kemm fl-Artikolu 8, kif ukoll fl-Artikolu 23 m'hemm l-ebda sub-artikolu mmarkat bl-ittra rumana (i). Il-Qorti tifhem li dan kellu jkun is-sub-artikolu 1 u ghalhekk ghall-ahjar intendiment ser tiproduci l-artikoli kollha li l-intimati qeghdin jibbazaw l-eccezzjoni taghhom fuqhom. Dawn huma:

> '8. (1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (5) u (7), il-condomini jistgħu jipprovdu, permezz tal-vot tal-maġġoranza msemmi fl-artikolu 22(7), għall-egħmil ta' tibdil jew tiġdid fil-partijiet komuni li jkunu jikkonsistu f'benefikat jew jagħtu lok għal użu aktar komdu jew tgawdija aħjar tal-partijiet komuni.

> 23. (1) Meta condominus ma jkunx jaqbel ma' deċiżjoni tal-laqgħa minħabba f'li d-deċiżjoni tmur kontra l-liġi jew ir-regolamenti tal-condominium jew tkun irraġonevoli jew oppressiva, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ.
>
> 30. Salv id-disposizzjonijiet tat-Taqsima VI tal-Att dwar l-Arbitraġġ, f'dawk il-kwestjonijiet li skont dan l-Att jistgħu jiġu jew għandhom jiġu riferiti għall-arbitraġġ, ebda qorti m'għandha tintervjeni jew tkun kompetenti ħlief meta jiġi hekk provdut bl-imsemmi Att dwar l-Arbitraġġ.'.

Illi minn qari tal-artikoli 8 (1) u 23 (1), il-Qorti tifhem li l-intimati donnhom qed jittentaw jargumentaw li dak li r-rikorrenti qieghed jilmenta minnu hija decizjoni tal-maggoranza tal-condomini, ghalhekk la darba r-rikorrenti ma jaqbilx mad-decizjoni huwa kellu jressaq il-kwistjoni ghall-arbitragg ai termini tal-Artikolu 23 (1) tal-Att dwar il-*Condominia* u mhux jintavola l-kawza odjerna.

Illi l-Qorti tqis li jekk jigu ezaminati bir-reqqa dawn iz-zewg artikoli li qed jigu nvokati mill-intimati, wiehed facilment jintebah li dawn m'humiex applikabbli ghal kaz odjern. Bazikament l-Artikolu 8 (1) jittratta tibdil jew tigdid fil-partijiet komuni li jkunu gew provduti bil-vot tal-maggoranza tal-condomini. Filwaqt li l-Artikolu 23 (1) jindika l-procedura li ghandha tittiehed f'kaz ta' oppozizzjoni ghad-decizjonijiet ta' laqgha bejn il-condomini. Fl-atti minn imkien ma jirrizulta li bejn il-partijiet saret xi laqgha, jew ittiehed xi vot li jawtorizza t-tibdil tal-bieb u s-serratura. Iz-zewg artikoli jippressupponu li tkun saret laqgha bejn il-condomini, fejn il-condomini kollha jkunu nghataw l-opportunita' li jghidu taghhom, haga li ma gratx fil-kaz odjern fejn l-intimati hadu d-decizjoni wahidhom u minghajr ma' r-rikorrenti gie mgharraf bid-decizjoni. In fatti huwa ghalhekk li r-rikorrenti pproceda bil-

kawza odjerna ghaliex qieghed jallega li bl-agir tal-intimati huwa ma jistax aktar jaccedi liberament fuq il-bejt b'dan li jammonta ghal spoll vjolenti u klandestin. Huwa ghalhekk evidenti li d-disposizzjonijiet tal-Artikoli 8 (1) u 23 (1) ma japplikawx ghac-cirkostanzi tal-kaz odjern.

Jifdal imbaghad x'jigi trattat l-Artikolu 30 li fin-noti marginali tieghu jgib il-kliem 'Setghat tal-qorti'. Prattikament dan l-artikolu jghid li l-kwistjonijiet indikati fl-Att dwar il-Condominia u dawk indikati fl-Att dwar l-Arbitragg ghandhom jigu riferuti ghall-arbitragg u l-ebda Qorti m'ghandha tintervjeni jew tkun kompetenti li titratta l-kwistjoni.

Il-kaz odjern jitratta n-nuqqas da parti tal-intimati li jghaddu kopja ta' cavetta wara l-bdil ta' bieb tal-bejt u s-serratura tal-blokk ta' appartamenti bl-isem Freeport Flats, fi Triq St. Edward, Birzebbugia bil-konsegwenza li r-rikorrenti gie mcahhad mill-liberu access ghal fuq il-bejt. Minn harsa lejn l-artikoli kollha tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta fosthom l-Artikoli 8(7), 11(5), 14(8), 15(3)(4), 19(3), 20, 23(1), 24(7) u 25 li jelenkaw kwistjonijiet li ghandhom jitressqu quddiem arbitru jirrizulta lill din il-Qorti li c-cirkostanzi tal-kaz odjern ma jiffigurawx fl-ebda wiehed minnhom.

Illi mbaghad meta nigu ghal Kap 387 tal-Ligijiet ta' Malta referenza partikolari ssir ghas-sub-artikolu 1.1 tat-Taqsima A tar-Raba' Skeda tal-Att dwar l-Arbitragg li jipprovdi illi:

> 'Kull tilwima li tirrigwarda condominium u li skont l-Att dwar il-Condominia (Kap. 398) ghandha tigi sottomessa ghal arbitragg.'

Il-ligi ma tghidx biss li kull tilwima li tirrigwarda condominium ghandha tigi sottomessa ghal arbitragg mandatarju, pero' tikkwalifika ulterjorment billi tuza l-kelma 'u' u tghid li kull tilwima li tirrigwarda condominium ***u*** li skont l-Att dwar il-*Condominia* ghandha tigi sottomessa ghal arbitragg. In fatti fid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell deciza fit-8 ta' Jannar, 2010 fl-ismijiet **Nazzareno Caruana -vs- John Inguanez** inghad illi:

> 'L-att dwar il-Condominia jirregola, veru, kull blokk ta' bini li jaqa' fid-definizzjoni ta' condominium skont l-istess Att, però ma jassoggettax kull kwistjoni li tolqot il-condominium għall-arbitraġġ. L-Att innifsu għandu diversi artikoli li jipprovdu li, f'każ ta' tilwima fuq il-materja diskussa f'dak l-artikolu, il-kwistjoni trid titressaq quddiem arbitru. Hekk insibu din ir-riferenza fl-Artikolu 8(7), 11(5), 14(8), 15(3)(4), 19(3), 20, 23(1), 24(7) u 25; iżda din ir-riferenza għall-arbitraġġ ma saritx b'mod ġenerali u ma hemmx inkluża tilwima dwar qsim tal-arja tal-blokk, kif inhu l-meritu ta' din il-kawża. Issa, l-provvediment tal-Att dwar l-Arbitraġġ, li jimponi arbitraġġ mandatorju, jgħid li dan hu hekk biss fejn l-Att dwar il-Condominia hekk jordna.
> …Huwa biss fejn skont l-Att dwar il-Condominia t-tilwima tirrigwarda condominium u "għandha" tiġi riferita għall-arbitraġġ, li l-Att dwar l-Arbitraġġ jimponi arbitraġġ. Ladarba t-tilwima inkwistjoni mhux waħda minn dawk li "għandha" tiġi riferita għall-arbitraġġ, il-ġurisdizzjoni li tiddeċiedi fuq dik it-tilwima hija ta' dawn il-qrati.'

Stante li c-cirkostanzi tal-kaz odjern ma jaqghawx f'wahda mill-kwistjonijiet provduti fl-Att dwar il-*Condominia* jirrizulta li l-kompetenza hija ta' din il-Qorti.

Illi fi kwalunkwe kaz, anki li kieku l-kaz odjern kien jiffigura fl-artikoli suesposti tal-Att dwar il-*Condominia*, fil-verbal tal-1 ta' Frar, 2022 l-partijijiet iddikjaraw li hadd minnhom ma fetah proceduri ta' arbitragg fil-konfront ta' xulxin qabel infethu l-proceduri odjerni u lanqas wara. In linea ma' gurisprudenza ormai kostanti, la darba ma hemm l-ebda proceduri pendenti xorta wahda ghandu jitqies li din il-Qorti hija kompetenti. Decizjoni mod iehor tkun qed taghti lok biss ghal dewmien ulterjuri fil-vertenza tal-partijiet meta certament dan ma kienx l-iskop tal-Att dwar il-*Condomina* izda ghal kuntrarju l-iskop kien li l-vertenzi jigu risolti f'anqas zmien. Li kieku verament l-intimati riedu jsolvu din il-vertenza taht ir-regoli tal-Att dwar il-*Condominia* kienu mill-ewwel jirrikorru ghal arbitragg u mhux ihallu li jghaddu mill-anqas hames snin.

Ghaldaqstant ghar-raguniet suesposti l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari.

<u>It-tieni eccezzjoni:</u>

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni taghhom l-intimati jeccepixxu li sabiex il-gudizzju jkun integru ghandhom jiddahhlu fil-kawza l-konjugi tal-intimati.

Illi fil-verbal tat-28 ta' Novembru, 2017 Dr Simon Micallef Stafrace ghall-intimati rtira t-tieni eccezzjoni minhabba n-natura tar-rikors guramentat. Ghaldaqstant fid-dawl li din l-eccezzjoni giet irtirata l-Qorti m'ghandiex ghaliex tinoltra oltre u ser tghaddi sabiex tastjeni milli tiehu konjizzjoni taghha.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Illi l-kawza odjerna hija l-hekk imsejha *actio spolii* li hija regolata bl-Artikolu 535 u l-Artikolu 536 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdu kif isegwi:

> '535. (1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur tal-ispoll, li terġa' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.
>
> (2) Dan it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess jiġi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.
>
> 536. It-tqegħid mill-ġdid fil-pussess fil-każ imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, ma jneħħix il-jedd tal-eżerċizzju ta' kull azzjoni possessorja oħra li għaliha jkollu jedd kull pussessur.'

Illi l-awtur **Emidio Pacifici Mazzoni** fil-ktieb tieghu **Istituzioni di Diretto Civili - Volume III, Firenze 1873** iddefinixxa l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin bhala:

> 'Essa ha il suo fondamento nella utilità sociale, e tende ad assicurare l'ordine pubblico ed impedire che all'azione della legge e del giudice si surroghi l'azione individuale e la privata violenza.'

Illi nghad ukoll dwar l-actio spolii mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Margherita Fenech -vs- Pawla Zammit** deciza fit-12 ta' April, 1958 illi:

> 'In tema legali jinghad li l-'actio spolii' hija radikata pjuttost fuq l-ezigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja, u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jigi mpedut li cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak illi jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat;
>
> L-art.572 (illum 535) tal-Kodici Civili, li jikkontempla din l-azzjoni, huwa ndubbjament ta' ordni publiku, u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalieh, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati (ara Kassazzjoni Torin 1 ta' Awissu 1879 in re Borboglio vs. Fischt, Volum XIII, P.1, pag.555 tal-Annali tal-Gurisprudenza). Ma' dan l-artikolu fuq imsemmi tal-ligi citata, ma ghandux jigi minsi l-art. 794 (illum 791) tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili, li jahseb u jghid li kontra l-azzjoni ta' spoll ma humiex ammissibbli hlief eccezzjonijiet dilatorji – dak li huwa konfermat mill-gurisprudenza lokali u estera (ara Vol.XXXI.I.296 Appell 8 ta' Marzu 1943, in re "Francesco Mifsud vs Michele Cassar"; Vol.XXI.II.83 P'Awla Civili, 20 ta' April 1916, in re 'Michelina Falzon vs Giuseppe Bonello et.' konfemata fl-Appell fis-26 ta' Marzu 1917; Kassazzjoni Palermo 27 ta' Ottubru 1899, in re Decarcano vs. Cafici, Foro Catanese Vol.1889, pagna 124;u dan biex inghataw xi sentenzi);.....'.

Illi mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna jirrizultaw tlett (3) elementi rikjesti sabiex azzjoni ta' spoll privileggat tirnexxi, u cioe':

i. **Actor docere debet possedisse** – pussess;

ii. **Spoliatum fuisse** – azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta' tal-attur; u

iii. **Infra bimestre deduxisse** – azzjoni ghandha ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

Jinghad li jekk wiehed minn dawn l-elementi appena citati jkun mankanti, l-azzjoni ta' spoll privilegjat ma tirnexxix. Ghalhekk din il-Qorti sejra tghaddi sabiex tezamina l-elementi ta' spoll privilegjat applikati ghall-fatti tal-kaz odjern.

<u>**Actor docere debet possedisse:**</u>

Illi r-rikorrenti Paul Gauci jilmenta li meta l-intimati jew min minnhom bidlu l-bieb u s-serratura li jaghti access ghal bejt tal-blokk ta' appartamenti bin-numru 28A, St Edward Street, Birzebbugia huwa gie mcahhad mill-pussess tieghu li jaccedi fuq il-bejt sabiex jaghmel il-manutenzjoni fuq is-servizzi tieghu. Isostni li huwa kellu access liberu billi l-bieb qatt ma kien jinzamm imsakkar bic-cavetta u ghalhekk huwa seta' jaccedi fuq il-bejt liberament. In fatti fil-premessa ndikata bin-numru 2 jghid illi:

> '2. Illi l-bieb li jaghti ghall-allegat bejt minn dejjem kien jinzamm miftuh, minghajr ebda serratura u cavetta. Ghaldaqstant, l-attur kien inghata access liberu sabiex

> jaffettwa l-manutenzjoni mehtiega fuq is-servizzi hawn fuq imsemmi,'

Fl-affidavit tieghu a fol. 15 et seq tal-process ikompli jelabora u jespandi billi jghid li apparti d-dritt li jitla jaghmel manutenzjoni fuq is-servizzi tieghu, huwa kellu wkoll permess li jitla' jonxor fuq il-bejt moghti lilu minn certu Emanuel Grima – sid precedenti ta' wiehed mill-appartamenti.

Illi da parti taghhom l-intimati, fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom jargumentaw li l-uzu li r-rikorrenti qieghed jinsisti li kellu ma jemani minn l-ebda kuntratt jew ftehim. Pero' jghidu li jirrizulta bic-car li semmai l-jedd li kellu kien jezisti biss bhala mera tolleranza – sakemm ihalluh l-intimati.

Dwar il-mera tolleranza nghad fid-decizjoni **Annetto Xuereb Montebello et -vs- Paolina Magri et** deciza mill-Qorti tal-Appell nhar id-19 ta' Gunju, 1953 illi:

> 'Non è possesso giuridicamente reintegrabile quello che emana da una semplice concessione del proprietario – Cassazione Roma – 23 Giugno, 1905, Santucci vs. Di Francesco;
>
> Non ricorre quel possesso di fatto che da diritto alla protezione mediante l'azione di reinterga ogni qualvolta il preteso spogliato abbia il godimento di un vantaggio basato sulla semplice tolleranza del preteso spogliatore – Cassaz. Di Torino – 17 ta' Dicembru 1907, Macone vs. Guglielmino;
>
> Non puo agire in reintegra del possesso di un diritto di passaggio chi tale possesso ha sempre esercitato per mera

tolleranza del vicino e chiedendogliene permesso – Cassazione di Torino – 15 ta' Dicembru, 1908, Lunghi vs. Miglioati, kif citati fil-Fadda, Art. 695/697 (Vol. XXXVII, P.I, p.280)'.

Illi jirrizulta li r-rikorrent Paul Gauci xtara l-appartament tieghu interament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti minn korp bini bin-numru tmienja u ghoxrin (28) jismu Freeport Flats fi Saint Edward Street, Birzebbugia bid-dritt:

> '*...ta' uzu tal-bejt sabiex izommu w iwahhlu tank tal-ilma u television aeriel.*' (ara kuntratt a fol. 104 et seq tal-process).

Illi l-Qorti setghet tinnota li huwa minnu li r-rikorrenti Paul Gauci tul is-snin kellu access liberu ghal fuq il-bejt pero' dan kien biss possibli billi l-bieb tal-bejt ma kienx jinghalaq billi kien jithalla fuq gangetta. In fatti dan huwa ammess mir-rikorrent nnifsu fl-affidavit tieghu a fol. 15 et seq tal-process fejn jghid illi:

> 'Illi mill-ewwel gurnata illi jiena dhalt gewwa l-fond mertu ta' din il-kawza il-bieb tal-bejt qatt ma kien jissakkar permezz ta' cavetta. Normalment kien ikun maghluq jew meghmuz b'gangetta.'

Il-Qorti ma tistax ma tinnotax illi r-rikorrrenti nnifsu kien konxju li kien qieghed jaccedi fuq il-bejt semplicement ghaliex il-bieb kien qieghed jithalla miftuh. Tant li r-rikorrenti kien konxju li kien qieghed jaghmel uzu mill-bejt b'mera tolleranza, li jghid illi apparti li s-Sur Grima (sid precedenti ta' wiehed mill-appartamenti) kien ihalli l-bieb tal-bejt miftuh (fejn ghalhekk jalludi li l-bieb suppost kellu jkun maghluq), kien tah ukoll permess li jonxor fuq il-bejt fin-naha tieghu. Minn din il-parti tal-

affidavit temergi l-konsapevolezza tar-rikorrent li l-fatt li kellu access liberu fuq il-bejt kien semplicement ghaliex kien qed jithalla miftuh. Hekk xehed illi:

> 'Dak iz-zmien gewwa l-*Flat* li jgib in-numru hamsa (5) kien jirrisjedi Emanuel Grima li illum il-gurnata biegh il-fond u giet tghix minfloku is-sinjura Grace Russell. **Is-sur Grima mhux talli qatt ma kien jaghlaq il-bieb tal-bejt b'serratura** izda kien taghni permess sabiex nonxor fuq il-bejt fin-naha tieghu.
>
> Jiena niddikjara illi bhalma ghamel is-Sur Emanuel Grima, is-sur Karl Chircop minghajr ma gie mitlub taghni permess sabiex naghmel uzu mill-parti tal-bejt tieghu ssabiex nonxor. L-istess haga ghamlet Bernardette Micallef li tigi mart Charles Micallef u li jirrisjedu gewwa l-istess blokka ta' *flats*.' (enfazi tal-Qorti).

Minn dawn il-paragrafi kkwotati jinsorgi li r-rikorrenti Paul Gauci kien konxju li huwa kien qieghed jithalla jaghmel uzu liberu tal-bejt semplicement b'koncessjoni tas-sidien u meta riedu setghu facilment jirtiraw l-imsemmi permess. Ovvjament dan ma jinkludix id-dritt tar-rikorrenti Paul Gauci li jitla fuq il-bejt sabiex jaghmel il-manutenzjoni fuq l-aerial u t-tank tal-ilma. Kif gurisprudenzjalment maghruf it-tolleranza ma tistax tkun il-bazi ta' azzjoni ta' spoll, pero' t-tolleranza ghandha tirrizulta almenu *prima facie*. Fil-fehma tal-Qorti fuq ammissjoni tar-rikorrenti stess tali tollerenza giet pruvata. Ghaldaqstant din il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-intimati.

Illi dwar il-jedd tar-rikorrent li jaccedi fuq il-bejt sabiex jaghmel manutenzjoni tat-tank u tal-aerial l-Qorti tqis li verament dan

jemani mill-kuntratt ta' xiri tal-fond tieghu. Dan izda ma jtihx jedd ghac-cavetta tal-bejt sabiex jaccedi fih meta jrid, kif irid u jaghmel uzu liberu tieghu kif irid. Lanqas ifisser li dan jaghti pussess lir-rikorrent. Dan il-jedd ifisser biss li s-sidien l-ohra ghandhom obbligu li, meta mitluba mir-rikorrent, jaghtu access fi zmien ragionevoli lir-rikorrent sabiex ikun jista' jaghmel ix-xoghlijiet u/jew jaghmel mantuenzjoni tat-tank u l-aerial izda xejn aktar.

<u>Infra bimestre deduxisse:</u>

Ghalkemm il-Qorti m'ghandiex ghalfejn tinoltra oltre fl-elementi, tqis li huwa opportun li fuq l-element tax-xahrejn tirrileva li r-rikorrenti Paul Gauci fl-affidavit tieghu ndika li huwa nduna bl-att spoljattiv lejn l-ahhar tax-xahar ta' April, 2017. Hekk xehed illi:

> 'Kien precizament ix-xaghar t'April, lejn l-ahhar t'April meta jiena bhal ma naghmel kull sena f'dawn iz-zmenijiet tlajt fuq il-bejt sabiex inaddaf it-tank tal-ilma fejn sibt illi l-bieb tal-bejt m'ghadux miftuh izda nbidel u qieghed jissakkar b'cavetta.'.

Minn dak li xehed ir-rikorrenti jirrizulta li effettivament huwa nduna bl-att spoljattiv lejn l-ahhar tax-xahar ta' April, 2017 pero' ma kienx possibli ghalih li jindika meta effettivament gara l-att spoljattiv. Dan il-fatt inissel dubju serju fil-Qorti jekk l-azzjoni gietx intavolata fit-terminu ta' xahrejn stipulat fil-ligi. Ghalhekk anke jekk ghal grazzja tal-argument l-Qorti ma kinitx tilqa' d-difiza tal-mera tolleranza, xorta kienet ser tqis li dan l-element tal-*infra bimestre deduxisse* ma giex sufficjentement ippruvat.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjoni preliminari tal-intimati;

2. Tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-intimati u tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent ghar-ragunijiet suesposti.

Bl-ispejjez, salv dawk tal-eccezzjoni preliminari michuda li ghandhom jigu sofferti mill-intimati, fil-bqija interament a karigu tar-rikorrent.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
28 ta' Gunju, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
28 ta' Gunju, 2022