MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
SCIBERRAS PHILIP LL.D.

Seduta tal-21 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 2400/1996/1

Georgina Borg

Vs

Errol u Violet konjugi Cassar

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attrici premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Premess illi l-attrici hija proprejtarja u tinsab fil-pussess ta' Flat 3, Evril Court, Guze Ellul Street, G'Mangia u tal-partijiet komuni ta' l-istess appartament;

Premess illi fil-partijiet komuni ta' l-istess appartamenti hija kienet wahlet *letter-box* biex isservi ghall-appartament taghha kif kienet intitolata taghmel;

Premess illi l-konvenut illegalment u klandestinament u kontra l-volonta ta' l-istess attrici rrimwova l-istess *letter-box* lilha appartenenti u minnha posseduta mill-partijiet komuni ta' l-istess appartament minnha possedut u ghalhekk b'dan il-mod ivvjola l-pussess taghha ta' l-istess partijiet komuni ta' l-appartament;

Premess illi tali agir jammonta ghall-spoll vjolenti;

Talbet ghalhekk l-attrici lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tikkundanna lill-konvenut jispurga l-ispoll minnu kommess ghad-dannu ta' l-attrici bir-rimozzjoni tal-*letter-box* fuq imsemmija fil-partijiet komuni ta' l-appartamenti Ervil Court, Guze Ellul Street, G'Mangia u dan bi vjolazzjoni tal-pussess taghha ta' l-istess partijiet komuni u dan fi zmien qasir u perentorju;

2. Fin-nuqqas tigi awtorizzata l-istess attrici taghmel dak kollu mehtieg a spejjez ta' l-istess konvenut;

Bl-ispejjez u b'riserva ghad-danni spettanti lill-attrici;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attrici u l-lista tax-xhieda minnha indikati;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti illi fiha huma eccipew:-

Illi mhux veru illi huma jew wiehed minnhom ikkommettew spoll kontra l-attrici; kontrarjament, kienet l-attrici li kkommettiet spoll kontra taghhom, liema spoll gie minnhom rimoss skond il-principju *vis vi repellere;*

Illi ghalhekk it-talba ta' l-attrici hija nfondata u ghandha tigi michuda;

Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat id-digriet tal-15 ta’ Marzu 1999 li permezz tieghu giet nominata l-Assistant Gudizzjarju Dr. Monica Borg Galea biex tigbor il-provi;

Semghet lix-xhieda prodotti;

Semghet lid-difensuri;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkunsidrat:-

L-azzjoni esperita mill-attrici hi kawza minn dawk ix-xorta ta' kawzi li spiss ikunu indotti minn agir jew att estern u arbitrarju ricevut, spiss drabi frott ta' inkejja, rabja u pika zejda minn min jahseb jew jidhirlu li l-kwistjonijiet jigu solvuti ahjar, b'awtorita` tieghu innifsu, ghandu jew m'ghandux ragun, minflok tramite l-intervent ta' l-awtorita` pubblika, kif hekk invece messu dejjem isir;

Huwa proprju ghalhekk li din it-tip ta' azzjoni, kontemplata fl-Artikolu 535 tal-Kodici Civili hi meqjusa ta' ordni pubbliku, "*radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita` socjali*" (**Vol. XLII P II p 973**) u "*diretta ad impedire il piu` grande dei disordini sociali, cioe` che i cittadini si facciano giustizia da loro*", kif hekk gustament jinsenja l-Coen (Voce Azioni Possessorie, para 766, citat b'approvazzjoni fid-decizjoni a **Vol. XXXIX P I p 315**);

Fil-qosor il-fatti li taw lok ghall-kawza odjerna ta' spoll privileggjat huma s-segwenti:-

(i) L-attrici xtrat l-appartament taghha minghand il-konvenut b'kuntratt ta' l-20 ta' Mejju 1987, u, dan, oltre id-dritt ta' komunanza ta' godiment ta' certi ambjenti fl-att

imsemmi deskritti, u/jew ta' ko-proprjeta` dwar partijiet ohra komuni;

(ii) Kull appartament kellu ad uzu tieghu *letter-box* imwahhla mal-bieb ta' barra. L-attrici ssostitwiet din il-kaxxa ta' l-ittri b'ohra konsimili fil-qies ghal ta' qabilha pero` bi sporgenza akbar u dan biex tkun ahjar moqdija ghal certu pustagg li tircievi. Dan ghamlitu minghajr ma qabel talbet il-kunsens preventiv tal-konsorti l-ohra tal-blokk (forsi ad accezzjoni ta' Joseph Spiteri, okkupant ta' flat iehor) jew tal-konvenuti vendituri, ukoll ko-possessuri ta' ambjenti komuni tal-fond;

(iii) F'okkazzjoni minnhom il-konvenut Errol Cassar li, fi kliemu stess, ma tantx jiffrekwenta l-blokk u fil-fatt acceda fih "b'kumbinazzjoni", meta gie biex jixghel is-*switch* fl-entrata habat saqajh mal-*letter-box* li kienet introduciet l-attrici. Billi dehrlu li din kienet ta' inkonvenjent u ta' perikolu cirka jumejn wara dan l-incident ipproceda biex jaqlaghha, anke ghaliex seta' hassu indispettit wara telefonata xejn kordjali li kellu ma' l-attrici u mal-habib taghha Anthony Borg Cardona. Kien proprju dan l-att kommess mill-konvenut li ikkostringa lill-attrici tipprocedi bl-istanza hawn ezaminata;

Ikkonsidrat:-

Huwa indiskuss li azzjoni konsimili ghal dik hawn proposta hi esperibbli wkoll minn kull ko-possessur jew ko-proprjetarju kontra ko-possessur jew ko-proprjetarju iehor (**Vol. XXIX P II p 611; Vol. XXX P I p 165; "G. Caruana -vs- A. Caruana"** Prim' Awla, Qorti Civili, 4 ta' Ottubru 1984 per Imh. H Harding);

Huwa fatt mhux kontrovers illi l-*letter-box*, ghalkemm ad uzu esklussiv ta' l-attrici kienet sitwata f'ambjent li jitqies komuni. Fuq din il-materja l-Artikolu 491 tal-Kap 16 jippreciza li kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-hwejjeg komuni skond id-destinazzjoni taghhom basta mhux b'mod li ma jhallix lill-komproprjetarji l-ohra jinqdew bihom skond id-drittijiet taghhom. Fi kliem iehor, "*non se ne*

serva contro l'interesse della comunione o in modo che impedisce agli altri consorti secondo il loro diritto" (**Vol. XXV P I p 671**);

Tenut rigward tal-fatti singolari f'dan il-kaz fil-fehma tal-Qorti ma jidhirx illi s-sostituzzjoni tal-*letter-box* li ghamlet l-attrici ghandu jitqies illi b'hekk hi uzurpat xi drittijiet tal-konsorti l-ohra, residenti fil-blokk u/jew id-drittijiet tal-konvenuti. Dan it-tibdil, re-entranti fid-drittijiet proprji ta' l-attrici, ma arreka l-ebda alterazzjoni pregudizzjevoli fil-partijiet komuni li jista' per konsegwenza jinghad li dan gab xi tibdil fid-destinazzjoni, stat u konsistenza taghhom;

Il-*letter-box* sostitwita tqeghdet fl-istess post kif kienet dik originarja u l-ftit sporgenza taghha, jew l-addebitu da parti tal-konvenuti ta' l-isproporzjonalita` taghha, certament ma jistax jitqies li holoq turbament jew molestja gravi lill-interess tat-terzi, kompriz il-konvenuti;

Ikkonsidrat:-

Issa fil-korp tan-nota ta' l-osservazzjonijiet taghhom il-konvenuti ma humiex strettament qed jattakkaw il-fatt tal-pussess fl-attrici jew il-fatt ta' l-ispoll kommess minnhom izda issollevaw il-punt jekk giex sodisfatt ir-rekwizit essenzjali l-iehor ghax-xorta ta' azzjoni proposta, u cioe` jekk l-azzjoni tmexxietx fiz-zmien utili li trid il-ligi, liema zmien, kif korrettement precizat mill-konvenut, jiddekorri mid-data tal-kummissjoni ta' l-att u mhux *a die scientiae* (**Vol. XLII P II p 913**; **Alfonso Sammut -vs- Victor Mallia et**, Prim' Awla, Qorti Civili, 24 ta' Gunju 1971);

Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wiehed kien jistenna in bazi ghal dak provvdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu "*it-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci il-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li <u>jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur</u>* (sottolinear tal-Qorti)*. Prova li trid issir f'kull kaz ta' din ix-xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teccepixxi bhal dan il-kaz il-preskrizzjoni taghha bid-*

dekors tal-perjodu estensiv ta' xahrejn." (**Michelangelo Fenech nomine -vs- Alfred Camilleri**, Prim' Awla, Qorti Civili, per Imh. J. Said Pullicino, 22 ta' Frar 1992);

Minn skrutinju tal-provi difficilment jista' jinghad li giet pruvata d-data certa tal-kummissjoni ta' l-att spoljattiv allegat. Naturalment ghalkemm tonqos din il-prova certa jehtieg li jigi valutat jekk din tirrizultax '*aliunde*' mill-provi l-ohra akkwiziti u li kapaci, singolarment jew kollettivament, jinducu lil gudikant jasal ghad-determinazzjoni xort' ohra tal-prova dwar meta sehh l-att anti-guridiku u, aktar importanti, jekk il-persuna spoljata agixxietx fi zmien il-perjodu statutorju sancit mil-ligi;

Nonostante l-imprecizazzjoni riskontrata fl-ittra tas-27 ta' Gunju 1996 mibghuta mill-konsulent legali ta' l-attrici, u dan gjaladarba l-fatt hemm imsemmi ta' l-illegalita` ma kienx kommess "*today*" kif hemm fiha kontenut, l-istess din l-ittra tista' sservi ta' gwida. Kemm l-attrici (allavolja mhux dejjem b'mod konsistenti) kif ukoll Anthony Borg Cardona xehdu li huma rreagew "immedjatament" hekk kif skoprew il-fatt tar-rimozzjoni tal-*letter-box*, u fil-fatt l-ittra saret xi ftit jiem wara dan l-incident. Kontro-ezaminata, l-attrici stqarret li l-ispoll avvera ruhu "*jew gurnata jew jumejn*" qabel id-data apparsa fuq l-ittra ta' l-avukat taghha. Minn naha tieghu l-konvenut u martu jaccettaw li wara li nqala' l-kaz l-attrici kellmitu biss permezz ta' l-avukat taghha, u in kwantu ghaz-zmien, li dan sar qabel is-sajf, cioe` qabel ma huma telghu Bugibba li generalment jigi fl-ewwel gimgha ta' Lulju. M'hemmx dubju ghalhekk li huma stess qed jirreferu ghal ittra fuq imsemmija;

Mill-assjem ta' dawn il-provi l-Qorti hi moralment perswasa li l-att spoljattiv gie kommess f'data anke jekk imprecizata, f'Gunju 1996. Una volta li l-azzjoni giet istitwita fit-18 ta' Lulju 1996 din tirrivesti ukoll dan l-estrem li trid il-ligi gjaladarba giet dedotta *infra bimestre*;

Jifdal li tigi konsiderata l-auto-difesa eccepita in linea principali mill-konvenut fuq l-iskorta tal-principju "*vim vi ripellere licet*";

Kif jinsab rispekkjat fid-decizjoni riportata a **Vol. XXIV P I p 281**, "*nessuno nega che sia lecito non soltanto di conservare e difendere colla forza il possesso ma di ricuperare eziando colla forza il possesso, per effetto della violenza perduta.*";

L-unika kondizzjoni posta f'dan il-kaz hi dik li dan il-principju jista' jigi applikat biss meta l-azzjoni difensiva ssir "*confestim*" u "*in continenti*", u mhux "*ex intervallo*" (**Kollazz Vol. XLI P II p 846**; **Frances Spiteri -vs- Gilju Briffa**", Appell, Sede Inferjuri, 15 ta' April 1986; "**Carmelo Sant -vs- Gerolamo Deguara et**", Appell Civili, 25 ta' Jannar 1989);

Jinsab puntwalizzat fid-decizjoni "**Notaro Pellegrini Petit -vs- Giuseppe Sammut**", Appell Civili, 16 ta' Jannar 1920, "*quando si dice 'confestim' non va gia` intesa la parola in senso assoluto e strettament letterale, bensi in senso relativo ed a secondo delle circostanze da apprezzarsi dalla prudenza del giudice.*";

Biex tissokta tamplifika fuq din it-tema, il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza "**Gorg Camilleri -vs- George Bonello**" deciza fil-5 ta' Ottubru 1998 hekk irrimarkat:-

"*Mill-banda l-ohra l-immedjatezza li trid il-ligi ma tistax u ma ghandiex tigi ekwiparata mar-rejazzjoni kontemporanja ma' l-agir spoljattiv li bih l-attur juzurpa l-pussess tal-konvenut u jakkwistah a skapitu tieghu. Interpretazzjoni rigida bhal din twassal ghal sitwazzjni assurda jekk mhux ukoll provokatorja ghall-konfront fiziku vjolenti bejn min ikun qieghed jikkontesta l-istess dritt ghax tipprovoka konfrontazzjoni fizika diretta f'sitwazzjoni spiss esplossiva.*";

Stabbiliti dawn il-principji ta' dritt in subjecta materja wiehed irid issa jara jekk il-konvenuti jimmeritahomx jircievu sostenn minnhom;

Illi huwa minnu li fil-kaz *de quo* ma kienx ghaddha xi intervall ta' zmien apprezzevoli biex jista' jinghad li l-

principipju ghandu jigi skartat *a prima vista*, bhal ma ghal kuntrarju hekk kienet is-sitwazzjoni fid-decizjonjiet "**Carmelo Rosario Dimech -vs- Antonio Fenech et**", Appell Civili, 26 ta' Jannar 1957 u fejn kienu ghaddew tliet xhur, jew fil-kaz "**Carmelo Sant -vs- Gerolamo Deguara**" Appell Civili, 25 ta' Jannar 1989 fejn ukoll dik il-Qorti kienet ghamlet apprezzament logiku u gustifikat billi hemm kienu skorrew bejn disa' u ghaxar xhur u ghalhekk certament ir-rejazzjoni difensjonali ma kinitx immedjata;

Fil-kaz *de quo* jidher li r-rejazzjoni tal-konvenuti avverat entro gurnata jew tmienja u erbghin siegha, kif hekk accettat ukoll mill-attrici skond id-dibattitu orali traskritt. Meqjusa biss minn din l-ottika jidher li l-fatti fil-kaz konkret jimmedisimaw ruhhom ma' l-osservazzjonijiet fuq illustrati gjaladarba l-att allegatament spoljattiv jista' jinghad li sar kwazi kwazi *in ‘ipso congresso’*. Din pero` tkun konkluzjoni alkwantu affrettata, u kwindi zbaljata, gjaladarba ma jezisti l-ebda presuppost ta' turbament ta' xi dritt possessorju tal-konvenuti jew ta' xi att ta' spoll kommess mill-attrici;

Gja gie spjegat illi s-semplici fatt tas-sostituzzjoni tal-*letter-box* b'ohra ghalkemm bi sporgenza akbar ma jistax certament fih innifsu u b'razzjonalita` jitqies ghemil illegittimu u vizzjuz jew li ghal daqshekk l-attrici tista' tkun akkuzata li vvjolat drittijiet possessorji tal-konvenuti jew ta' terzi. Gjaladarba l-konvenuti ma tilfu l-ebda pussess u ma kienu bl-ebda mod pregudikati, ma kienux intitolati li juzaw forza repressiva biex jirkupraw pussess li qatt ma kien tolt lilhom. Tabilhaqq kienet ir-rejazzjoni rabbjuza da parti tal-konvenuti li fuq daqstant "*much ado about nothing*" holqu sitwazzjoni sproporzjonata ghal *letter-box* li huma ghogobhom jiddefenixxu bhala sproporzjonata;

Konsidrat kollox ma' kollox, fil-fehma ponderata ta' dina l-Qorti, ma jidhirx li fic-cirkostanzi din l-invokazzjoni centrali tal-konvenuti ghandha tirciev i favur. Diversament, dejjem tenut rigward il-fattispecie partikolari f'dan il-kaz, tinholoq konfuzjoni manifesta tal-principju fundamentali tat-tutela possessorja.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tirrespingi l-eccezzjoni tal-konvenuti, takkolji d-domandi attrici u ghall-finijiet ta' l-Ewwel Talba tipprefiggi terminu perentorju ta' hmistax-il jum mil-lum, b'dan illi fil-kaz li l-konvenuti jibqghu inadempjenti fit-terminu lilhom moghti, l-attrici tkun awtorizzata taghmel dak minnha mitlub fit-Tieni Talba.

L-ispejjez jithallsu mill-konvenuti.

(ft) Philip Sciberras

Onor. Philip Sciberras
Imhallef

(ft) Emanuel Sciriha

Emanuel Sciriha
Deputat Registratur