

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA**

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 697/1996/1

Angela Spiteri

VS

Ronald sive Ronnie Vella

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fl-1 ta' Marzu 1996 li permezz taghha l-attrici wara li ppremettiet:

Illi b'konvenju (Dok. 'A') ffirmat fl-10 ta' Mejju 1990 il-partijiet, li allura kienu gharajjes, obligaw ruhhom li jakkwistaw minghand l-Awtorita' tad-Djar il-Plot numru 172, is-Sghajtar, Naxxar;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-attrici hallset is-somma ta' sitt elef lira (Lm6,000) biex saru benefikati fuq din il-plot numru 172, meta l-konvenut hareg biss LM3,500;

Illi sussegwentement l-gherusija thassret f'Dicembru 1992;

Illi minkejja negozjati l-partijiet ghadhom ma waslux fi ftehim biex jillikwidaw;

Illi fit-23 ta' Jannar 1996, meta l-attrici ghaddiet minn quddiem il-proprjeta' msemmija, sabet illi l-konvenut (li lllum huwa mizzewweg) lesta l-post bil-mohbi taghha meta kollox ghadu fuq konvenju bejniethom u jidher li dahal jabita fil-post peress li dan diga' fih l-ghamara, tank fuq il-bejt u aerial tat-television;

Illi l-konvenut bidel is-serratura;

Illi b'dan l-agir illegali u abbuziv, il-konvenut ikkommetta spill vjolenti u klandestin;

Talbet li din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenut ikkommetta spill ghad-dannu ta' l-attrici, kif provdut fl-artikolu 535 tal-Kap. 12;
2. Tordna lill-konvenut jirripristina kollox kif kien qabel a tenur ta' l-artikolu 791 tal-Kapitolu 12;
3. Tordnalu jivvaka l-imsemmija proprjeta' fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat;
4. Tiffissa penali ta' tant kuljum sakemm huwa jregga' kollox lura kif kien qabel;
5. F'kaz ta' ezitu sfavorevoli fuq xi wahda minn dawn it-talbiet, tawtorizza lill-attrici biex hija wkoll tezercita l-istess drittijiet bhall-konvenut u tidhol tabita fl-imsemmija proprjeta'.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni;

Kopja Informali ta' Sentenza

B'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-attrici skond l-artikolu 536 tal-Kap. 12, ecc.;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

Illi t-talbiet tal-attrici huma nfondati u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez ghaliex:-

(a) l-agir tal-eccepjent ma jikkostitwixxix spoll vjolent u klandestin peress illi l-eccepjent ilu s-snin fil-pussess tal-fond de quo li l-eccepjent apertament u bix-xjenza tal-attrici kompla ilesti a spejjez tieghu biss, anki wara li l-gherusija mal-attrici intemmet fil-1992, u huwa kompla, bix-xjenza tal-attrici ihallas kull sena l-ammont kollu li jkun dovut ghac-cens relattiv tal-fond, u wara li, kif l-attrici kienet taf, huwa kien ilu madwar tlett snin li zzewweg persuna ohra u huwa mar jabita fil-fond f'Dicembru 1995 minghajr ebda habi jew ingann;

(b) l-eccepjent ghamel fil-fond benefikati li bihom zied konsiderevolment il-valur tal-fond, u ghalhekk it-tieni talba attrici hija kontro-produttiva;

(c) it-tielet talba ma hix gustifikata stante li l-fond de quo gie akkwistat mill-partijiet biex jigi abitat u kwindi l-eccepjent huwa intitolat li jabita fih;

(d) ir-raba' talba hija infondata stante li t-talbiet precedenti ma ghandhomx jigu milqugha; u

(e) l-ahhar talba hija rragjonevoli ghaliex ma hix skond il buon sens li persuna tigi awtorizzata mill-Qorti li tmur tikkoabita ma min kien l-gharus taghha erba' snin qabel u li illum huwa mizzewweg mara ohra li maghha jikkoabita fil-fond de quo.

B'riserva ta' eccezzjonijiet ohra;

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

Kopja Informali ta' Sentenza

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

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat illi:-

L-azzjoni ezercitata mill-attrici hija dik ta' spoll privilegġjat kontemplat fl-artikoli 535 tal-Kap 16 u 791 tal-Kap 12. Biex tirnexxi fl-azzjoni tagħha, trid tipprowa tliet affarijiet: (1) li hija kienet tippossjedi b'pussess ta' kwalunkwe xorta, jew detenzjoni, (2) li hija giet spoljata minn tali pussess jew detenzjoni, u (3) li hija mexxiet 'l quddiem il-kawza fi zmien xahrejn mill-jum li sar l-att anti-guridiku allegat - liema spoll irid ikun vjolent jew klandestin (*vi aut clam*).

Mill-provi jirrizulta li l-partijiet kienu gharajjes u permezz ta' konvenju ffirmat fl-10 ta' Mejju 1990 obligaw ruħhom li jakkwistaw minghand l-Awtorita` tad-Djar il-plot numru 172, is-Sghajtar, Naxxar. F'Dicembru 1992 l-għerusija thassret. Sadattant il-partijiet kienu bnew dar fuq il-plot imsemmi li kienet ghadha gebel u saqaf izda bil-madum, kisi u dawl u ilma lest. Meta thassret l-għerusija l-post inghalaq u z-zewg partijiet zammew cavetta tal-garage. Dwar dak li wassal għall-kawza odjerna, l-attrici tghid li hi kienet baqgħet tittawwal il-post. F'Settembru 1995 il-post kien għadu kif kien izda meta marret f'Jannar 1996 sabet li l-konvenut kien qieghed ighix fid-dar, kien hemm bieb ta' barra u anke għamara gewwa. Hija għamlet rapport lill-Pulizija u difatti ttiehdu proceduri kriminali kontra l-konvenut li nstab hati ta' *ragion fattasi* b'sentenza kkonfermata anke mill-Qorti ta' l-Appell Kriminali. Hi qatt ma tatu permess biex jidhol u fid-dar u lanqas kienet taf li kien dahal.

Omm l-attrici, Mary Rose Spiteri, tikkonferma li sa Settembru 1995 il-post kien għadu battal peress li kienet akkompanjat lil bintha meta marret tittawwal. Meta għaddew f'Jannar, sabu d-dar lesta.

Henry Spiteri, missier l-attrici, ikkonferma li darba kultant kien imour ma' martu u ma' bintu biex jittawlu fuq il-post u dejjem sabu kollox kif kienu hallewh meta l-attrici hassret

I-gherusija. Kienu jidhlu mill-bieb tal-garage ghax kellhom cavetta. Il-bieb ta' barra kien imbarrat minn wara. Meta marru f'Jannar sabu bieb regolari u aperturi ta' l-aluminium u setghu jaraw ghamara gewwa.

Il-konvenut stqarr li huwa mar joqghod fil-post flimkien ma' martu fit-22 ta' Dicembru 1995 wara li kien ircieva ittra minghand l-avukat tal-girien minhabba xi hsarat. Huwa allega li l-girien infurmawh li kienu cemplu lill-attrici u li hi ma kellha l-ebda interess fil-post. Ikkonferma li l-attrici kellha cavetta tal-post u li hu biddel is-serratura.

Fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Carlo Cardona et vs Francesco Tabone** moghtija fid-9 ta' Marzu 1992, l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell qalet li l-indagni li trid issir f'azzjoni ta' spoll hija wahda "*limitatissima, rigoruza u skarna li ma tinsab f'ebda legislazzjoni ohra*" u li din l-azzjoni "*hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli 'l 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". (Ara wkoll sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-14 ta' Marzu 1997 fl-ismijiet **Francesco sive Frank Busuttil vs Giaocchino sive Jack Scerri pro et noe** - Vol. LXXXI.iii.54).*

U kif sostniet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza taghha fl-ismijiet **John Camilleri vs Peter Micallef et** moghtija fid-9 ta' Marzu 1999, ghalkemm hu minnu "*li anki azzjoni ta' spoll tista' tkun materja ta' deliberazzjoni legali tibqa' mpregudikata pero` r-regola li kawza ta' spoll hija essenzjalment azzjoni possessorja u mhux ammissibbli ghal xi parti li tidhol fil-petitorju biex tiggustifika l-agir spoljattiv kommess minnha*".

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu tat-18 ta' Jannar 1999 il-konvenut jissuggerixxi li l-attrici kienet tidhol fil-fond in kwistjoni b'mera tolleranza. Il-Qorti ma taqbilx. L-attrici kienet parti fuq il-konvenju ghall-akkwist ta' l-art fejn inbniet id-dar, kienet investiet flusha fl-istess dar, u sahansitra r-rapprezentant ta' l-Awtorita` tad-Djar xehed li

dak li riedet l-Awtorita` kien biss li l-partijiet jaslu ghal xi ftehim bejniethom.

Mill-provi prodotti m'hemm l-ebda dubju li l-attrici kellha l-pussess li trid il-ligi fl-artikolu 535 tal-Kodici Civili u li meta l-konvenut qabad u dahal joqghod fl-istess post u biddel is-serratura, gie li spoljaha minn dak il-pussess li hija kienet tgawdi flimkien mieghu.

Izda jista' jinghad li l-azzjoni giet istitwita fit-terminu ta' xahrejn stabbilit mil-ligi? L-attrici ssostni li l-perijodu ghandu jibda jiddekorri minn dakinhar li ndunat bl-ispoll, u cioe` mit-23 ta' Jannar 1996. Din l-interpretazzjoni pero` hija direttament kuntrarja ghal dik kostanti tal-Qrati taghna kif anke saret riferenza ghaliha mill-konvenut fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu.

Hekk ukoll fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-4 ta' Frar 2003 fl-ismijiet **Philip Gatt et vs Mario Cini et**, din il-Qorti qalet li *"qari xieraq taz-zewg artikoli tal-ligi li jtkellmu dwar l-azzjoni privileggiata tal-ispoll (l-artikolu 791 tal-Kap 12 u l-artikolu 535 tal-kap 16) ma jhallux ghazla ghal dik li ghandha tkun it-tifsira xierqa li jmissha tinghata dwar minn meta ghandu jintghadd iz-zmien ta' xahrejn: dan ghandu jibda jitqies minn dak inhar tal-ispoll"* (App. Civ. 4.12.1998 fil-kawza fl-ismijiet **Dr. F.X. Vassallo noe vs J. Baldacchino et**, Kollez. Vol. LXXXII.ii.1354)".

Fil-kaz in ezami, jekk kellu jitqies li l-gurnata meta sar l-ispoll effettiv kienet dakinhar li l-konvenut dahal jabita fil-post, u cioe` fit-22 ta' Dicembru 1995, u li l-attrici ntebhet b'dan fit-23 ta' Jannar 1996, necessarjament ifisser li ladarba l-azzjoni giet intavolta fl-1 ta' Marzu 1996, hija giet intavolata tardivament u li t-talbiet ta' l-attrici a tenur ta' l-artikolu 535 tal-Kap 16 u l-artikolu 791 tal-Kap 12 ma jistghux jirnexxu.

Fl-istess citazzjoni l-attrici qieghdha titlob li f'kaz ta' ezitu sfavorevoli fuq xi wahda mit-talbiet taghha precedenti, tigi awtorizzata tezercita hi wkoll l-istess drittijiet bhall-konvenut u tidhol tabita fl-imsemmija proprjeta`. Din it-

Kopja Informali ta' Sentenza

talba kif dedotta f'din l-istanza hi insostenibbli u ghalhekk qed tigi michuda wkoll, b'dan li jibqghu mpregudikati d-drittijiet ta' l-attrici biex tipprocedi ulterjorment skond il-ligi.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad t-talbiet attrici. B'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-attrici skond il-ligi.

Bl-ispejjez li, fic-cirkostanzi tal-kaz, jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----