MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-16 ta' April, 2004

Ċitazzjoni Numru. 1642/2001/1

John, Joseph, Carmela u Salvina Galea, ilkoll ahwa Agius, Carmen Ciantar, Joseph, Vincenza, Doris u Paul ilkoll ahwa Vassallo, Dr. Richard Sladden u l-P.L. Luisa Tufigno li b' digriet tal-31 t' Ottubru, 2001 gew nominati kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-imsiefrin Michael u Paul ahwa Vassallo, Carmen Pirotta, Giovanna Bonelo, Guza Fsadni, Jane Vella f' ismiha proprju kif ukoll ghan-nom u in rappresentanza tal-imsiefrin Vitorin Sultana u Carmena Galea, Charles Vassallo, Anthony Vassallo, Margerita Borg u b' digriet tas-16 ta' Novembru, 2003 l-atti gew trasfuzi f' isem uliedha Anthony Borg, Rose Borg u Maryanne mart Emanuel Sammut

stante l-mewt ta' l-istess Margerita Borg, John Vassallo, Teresa Gauci f' isimha proprju u ghan-nom u in rapprezentanza tal-imsiefra Carmena Bugeja.

-vs-

Joseph Micallef.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fil-15 t' Ottubru, 2001 li permezz tieghu l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi huma ko-proprjetarji ta' bicca art fi Triq it-Torri l-Ahmar gewwa r-Rabat Malta, u li ghanha faccata fuq Triq Gheriexem, Rabat liema art hija in parti adjacenti mat-"Torri Supermarket" gestit mill-konvenut;

Illi l-imsemmija proprjeta, apparti li tappartjeni lill-atturi, hija u dejjem kienet fil-pussess esklussiv taghhom u tal-awturi taghhom;

Illi l-konvenut bil-mohbi, abbusivament, ad insaputa u minghajr il-kunsens tal-atturi, personalment jew permezz tal-agenti tieghu, qabad u fetah aperturi fil-hajt li jiddividi t-"Torri Supermarket" mill-proprjeta tal-atturi, u dan bi pregudizzju serju ghall-istess atturi;

Illi dan l-agir tal-konvenut huwa abbusiv, jikkostitwixxi spoll fil-konfront tal-atturi, u jaghti lok ghall-ezercizzju tal-azzjoni ta' spoll privileggjat;

Illi l-konvenut huwa ben konxju ta' dan, stante li jaf li l-art *de quo* hija tal-atturi, tant illi kien sahansitra avvicinahom sabiex jipprova jakkwistaha;

Illi l-konvenut, ghalkemm debitament interpellat sabiex jaghlaq l-aperturi li fetah abbusivament, u jerga' iqieghed

lill-atturi fil-pussess tal-art *de quo,* huwa baqa' inadempjenti;

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m' ghandhiex:

1. Tiddikkjara illi l-konvenut ikkommetta spoll fil-konfront tal-atturi meta bil-mohbi, abbusivament, ad insaputa u minghajr il-kunsens tal-atturi, personalment jew permezz tal-agenti tieghu, qabad u fetah aperturi fil-hajt li jiddividi t-"Torri Supermarket" mill-proprjeta tal-attur;

2. Tordna lill-konvenut sabiex jirripristina lill-atturi fid-drittijiet u godiment reali tal-proprjeta' taghhom, ossia l-bicca art fi Triq it-Torri l-Ahmar fir-Rabat, Malta, billi jaghlaq l-aperturi li huwa fetah abbusivament u dan fi zmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tiffissa;

3. Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas, jaghmlu x-xogholijiet necessarji huma a spejjez tal-konvenut, u dan taht dawk il-provvedimenti li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni ghal dan il-ghan.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra interpellatorja datata 10 ta' Settembru 2001 kontra l-konvenut, li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi mahlufa minn John Agius u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjoni pprezentata fl-10 ta' Dicembru, 2001 li permezz taghha l-konvenut eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici, bazati kif inhuma fuq kawzali ta' spoll privileggjat, hija insostenibbli peress li (a) mhux biss ghax il-ftuh tal-aperturi sar ferm aktar minn xahrejn

qabel il-resentata tac-citazzjoni (u kwindi l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili), izda ukoll ghax (b) l-art li fuqha infethu l-apertura hija mhux biss proprjeta' tal-eseponenti, izda qatt ma kienet fil-pussess ta' l-atturi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tal-4 ta' Frar, 2004 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher car mic-citazzjoni din hija kawza ta' spoll. Madankollu kif anke ammettew id-difensuri tal-partijiet fit-trattazzjoni taghhom, tressqu diversi provi li huma ta' natura petitorji fis-sens li diversi provi dokumentarji jirrigwardjaw aktar it-titolu milli l-pussess.

Kif hu risaput huma tlieta r-rekwisiti biex l-azzjoni ta' spoll tirnexxi u dawn huma:

1. Il-pussess.

2. L-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta' tal-attur, u

3. Li l-azzjoni ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

Il-konvenut qed jikkontesta dawn ir-rekwisiti kollha; qed jghid li l-pussess semmai ilu f' idejh; ma ghamel ebda azzjoni

spoljattiva u fir-rigward tal-aperturi, hu fetahom diversi snin qabel.

L-atturi jghidu illi huma proprjetarji tal-art in kwistjoni u fil-fatt huma ipproducew diversi kuntratti u denunzja a sostenn ta’ dan. Il-Qorti konvinta, minghajr ma’ tidhol fil-kwistjoni tat-titolu, illi huma dejjem ikkonsidraw l-art in kwistjoni bhala taghhom u irreagixxew biss meta rcevew l-ittra ta’ Dr. Joseph Fenech ghan-nom tal-konvenut ezebita a fol. 59 tal-process li ggib id-data tal-4 ta’ Settembru 2001. Infatti wara li huma stess inkarigaw Avukat biex jikteb lill-konvenut, istitwew dawn il-proceduri fil-15 t’ Ottubru tal-istess sena. L-atturi stess fid-deposizzjoni taghhom, ikkonfermaw dan.

Fil-fehma tal-Qorti pero’, il-fatt li l-atturi ikkonsidraw l-art bhala taghhom ma hux bizzejjed biex jikkostitwixxi pussess kif hu rikjest fl-azzjoni ta’ spoll. Din l-azzjoni hija intiza biex tipprotegi l-ordni pubbliku u hadd ma jiehu l-ligi b’ idejh. Certu drabi l-Qorti thoss li l-attur jippreferi jintavola l-azzjoni ta’ spoll meta l-azzjoni petitorja tkun iktar indikata, semplicement ghaliex fl-*actio spolii* l-prova li jkollu bzonn l-attur biex il-kawza tirnexxi huma ferm inqas minn dawk rikjesti fl-azzjoni petitorja.

F’ dan il-kaz per ezempju l-atturi fil-waqt li kkonsidraw bhala taghhom l-art in kwistjoni ftit li xejn taw kazha fis-sens li kif spiss jinghad *hallewha hemm* minghajr ma taw wisq kazha. Dan naturalment ma’ jintitolha lil hadd biex juzurpaha b’ mod jew iehor izda meta imbaghad tigi ntavolata kawza simili tqum problema ohra u cioe’ minn meta jibda ghaddej il-perjodu ta’ xahrejn indikat mill-ligi biex il-kawza issir. Dan ghaliex meta l-pussess ma jkunx kostanti u reali, hu facli biex meta jsir att spoljattiv l-attur jilmenta li ma kienx jaf bih hlief ftit gimghat qabel giet intavolata l-kawza. Dan skond diversi sentenzi ma
hux bizzejjed ghaliex il-kliem tal-ligi u cioe’ l-artikolu 535 (1) tal-Kap. 16 hu car, u cioe’ li l-azzjoni trid tigi ntavolata mhux iktar minn xahrejn qabel sar l-ispoll u ezattament *fi zmien xahrejn mill-ispoll*.

Infatti l-kawza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili, fl-ismijiet Michael Mamo –vs- Philip Grima, fis-7 ta' Frar, 1958, gie ritenut illi:

"Iz-zmien tal-azzjoni jibda mill-gurnata tal-ispoll u mhux, minn meta l-attur sar jaf bih, u kwindi l-azzjoni tkun perenta jekk tigi ezercitata wara xahrejn minn meta jkun sar l-ispoll, avolja l-attur ma jkunx jaf bih fil-waqt".

F' dan il-kaz il-Qorti hija sodisfatta illi l-azzjoni lamentata mill-atturi saret ferm iktar minn xahrejn qabel giet istitwita l-azzjoni. Probabilment hu minnu kif sostna l-konvenut li hu fetah l-aperturi ftit wara li bena fuq il-propjeta tieghu diversi snin ilu. Il-fatt li l-atturi ma ndunawx b' dan kien ghaliex ma kienux jaghtu kaz wisq tal-propjeta', hlief li kif gia intqal, kienu (skond huma) jafu li kienet taghhom. Dan wassal biex meta l-konvenut fetah l-aperturi ma indunawx mill-ewwel u ghaddew is-snin qabel indunaw u istitwew dawn il-proceduri. Dan ma jfissierx li kien *spoll ricenti* kif trid il-ligi u jekk sar l-ispoll (il-Qorti ma' thossx li hemm bzonn tali indagini minhabba dak li gia intqal) sar diversi snin ilu. Kwindi l-eccezzjoni tal-konvenut li l-ftuh tal-aperturi sar ferm iktar minn xahrejn qabel il-presentata tac-citazzjoni ghandha tigi milqugha.

Ghaldaqstant il-Qorti tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u tichad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjez, b' riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------