MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-28 ta' April, 2004

Ċitazzjoni Numru. 1225/2001/1

Kevin Azzopardi u martu Frances Azzopardi.

-vs-

Lawrence Mifsud.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-11 ta' Lulju, 2001 li permezz tieghu l-atturi ppremettew:

Illi l-attur huwa propjetarju u ghandu l-pussess tal-arja sovrastanti blokk ta’ appartamenti li jgib l-isem Chelsea Flats, Triq l-Ghabex, Bugibba, ghall-liema arja kellu access mit-tarag komuni li jaghti ghall-bejt u l-arja in kwistjoni.

Illi l-konvenut abbuzivament, illegalment u klandestinament biddel is-serraturi tal-bieb principali tal-blokk ta’ appartamenti kif ukoll is-serratura tal-bieb li jaghti direttament fuq il-bejt bir-rizultat li l-attur gie mcahhad mill-access u uzu tal-arja propjeta’ tieghu.

Illi dan l-agir da parti tal-konvenut jikkostitwixxi spoll ricenti.

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

1. tiddikjara u tiddeciedi li l-agir tal-konvenut kif fuq spjegat jikkonstitwixxi spoll ricenti.

2. tikkundannah sabiex jerga jqied kollox fl-istat prestinu tieghu b’ mod illi l-istess attur jkollu access liberu kemm mill-entratura mill-bieb principali komuni, kif ukoll mill-bieb intern li jaghti direttament ghal fuq il-bejt u l-arja tieghu u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti u fin-nuqqas li l-istess konvenut jottempera ruhu ma din l-ordni, jigi awtorizzat l-istess attur jaghmel ix-xogholijiet necessarji huwa stess ghas-spejjez ta’ l-istess konvenut.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra legali datata 14 ta’ Gunju, 2001 kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-atturi mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet pprezentata fil-25 t’ Ottubru, 2001 li permezz taghha l-konvenut eccepixxa illi:

1. Id-domandi tal-atturi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt, billi ma huwhiex minnu li gie kommess l-allegat spoll fil-konfront tal-atturi, kif ghandu jirrizulta fil-kawza.

2. Minghajr pregudizzju tal-premess, jispetta lill-atturi jipprovaw li ghandhom pussess.

3. Komunkwe, l-azzjoni ma gietx istitwita *infra bimestre*.

4. Ghalhekk, u fi kwalnukwe kaz, id-domandi tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

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

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tas-7 ta’ Jannar, 2004 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza wara illi saret it-trattazzjoni mill-Avukati.

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher car mic-citazzjoni din hija kawza ta’ spoll. L-atturi li xtraw l-arja tal-blokk in kwistjoni fi Frar 2001, qed jitolbu li l-konvenut jerga jaghtihom il-pussess tal-istess arja billi skond huma dan il-pussess ittiehed lilhom meta l-konvenut biddel is-serratura tac-cwievet biex ikunu jistghu jitilghu fuq il-bejt.

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-rekwisti kollha, qed jghid li l-pussess semmai ilu f' idejh, ma' ghamel ebda azzjoni spoljattiva u fir-rigward ta' l-allegat spoll saret iktar minn xahrejn qabel giet istitwita l-kawza.

Fuq il-fatti ftit hemm kontestazzjoni. L-atturi xtraw l-arja minghand terzi u inghataw ic-cwievet fi Frar 2001. Fi kliem l-istess atturi ma marrux fuq il-post ghaliex ma' kellhomx ghalfejn. F' Gunju ta' wara l-vendituri talbuhom ic-cwievet ghaliex kien sejjer jispezzjona dak li akkwistaw il-perit mibghut mill-Kummissarju tat-Taxxi Nterni. Meta marru ma setghux jitilghu fuq il-bejt ghaliex sabu s-serratura mibdula. Sussegwentement din tahilhom xi hadd mill-kopropjetarji u setghu jitilghu.

Il-Qorti ghalhekk trid tinvestiga jekk l-atturi kellhomx pussess tal-arja in kwistjoni ghaliex mhux bizzejjed li wiehed ikun propjetarju biex ikun pussessur. Il-fatt li l-atturi xtraw il-propjeta' 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 xtraw il-propjeta' u kellhom ukoll cavetta li kienet taghtihom access ma ghamlu xejn biex ikun indikat lill-kulhadd li huma kienu l-pussessuri u dan jincidi hafna fuq l-ahhar rekwizzit u cioe' li l-azzjoni trid tigi esercitata fi zmien xahrejn. 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-azzjni trid tigi ntavolata mhux iktar minn xahrejn qabel sar l-ispoll u ezattament *fi zmien xahrejn mill-ispoll.*

Infatti fil-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 esercitata 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 fid-19 ta' April, 2002 u ghalhekk iktar minn xahrejn qabel giet istitwita l-azzjoni li giet intavolata fil-11 ta' Lulju, 2001. Il-fatt li l-atturi ma' indunawx b' dan kien ghaliex ma' kienux rewqu lejn il-propjeta', hlief kif gia intqal, kienu jafu li kienet taghhom. Dan wassal biex meta l-konvenut biddel is-serraturi ma ndunawx mill-ewwel u ghaddew iktar minn xahrejn qabel indunaw u istitwew dawn il-proceduri. Dan ma jfissirx li kien ***spoll ricenti*** kif trid il-ligi u jekk sar l-ispoll (il-Qorti ma' thossx li hemm bzonn tali ndagini minhabba dak li gia ntqal) sar qabel iz-zmien rikjest mill-ligi. Kwindi l-eccezzjoni tal-konvenut li l-allegat spoll sar ferm iktar minn xahrejn qabel il-prezentata tac-citazzjoni ghandha tigi milqugha. Hu minnu ukoll li certi sentenzi jghidu li f' kaz simili l-azzjoni tista' tigi konvertita f' wahda ta' manutenzjoni, izda dan ma' jistax isir meta l-kliem uzat fic-citazzjoni jindikaw kjarament illi l-azzjoni hija wahda ta' spoll u meta c-cirkostanzi tal-kaz ma' jkunux imbaghad jippermettu rimedju simili (ara per ezempju sentenza *"John Mary Galea –vs- Giuseppi Formosa" deciza fis-6 ta' Dicembru, 1984 – Prim' Awla tal-Qorti Civili – Imhallef Hugh Harding)*.

Ghaldaqstant il-Qorti tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-konvenut u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju, b' riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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