MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-21 ta' Mejju, 2004

Citazzjoni Numru. 1510/2000/1

Paul u Gina konjugi Baldacchino.

-vs-

Alfred u Mary Baldacchino.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fl-20 ta’ Lulju, 2000 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi b’kuntratt atti Nutar Dottor Bugeja tat-12 ta’ Jannar, 1997, gie riservat, favur l-atturi, il-konvenut accettanti, d-

dritt illi huma igawdu l-inzul ta’ katusi tad-drains u drainage mill-garages u l-arja sovvraposta meta dawn jinbnew, f’porzjon art fi Triq il-Helsien, Qormi, indikata dettaljament fl-istess kuntratt.

Illi dawn il-katusi kienu f’posthom, u l-atturi kienu jippossiedu u jgawdu l-uzu taghhom.

Illi l-konvenuti abuzivament, bil-mohbi u vjolentement qalaw u kissru l-komunikazzjoni tal-katusi u saddu it-toqba taghhom.

Illi dan sar inqas minn xahrejn ilu, u b’hekk l-ispoll huwa wiehed recenti fis-sens tal-ligi.

Illi bl-azzjoni tieghu l-konvenuti spoljaw lill-atturi fl-uzu u godiment ta’ dawn il-katusi.

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

Jippristinaw l-katusi ghall-istat taghhom precedenti, u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat, occorrendo taht direzzjoni penitali, u f’kas illi dan z-zmien jghaddi inutilment, l-ghala m’ghandhomx atturi jigu awtorizzati li jirripristinaw huma l-katusi ghal dak li kienu qabel ma gie kommess l-ispoll, occorrendo taht l-istess direzzjoni peritali, dana a spejjes tal-konvenut, u taht dawk il-provvedimenti li dina l-Qorti jidrilha xieraq timponi ghal kaz.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti li jibqaw ingunti ghas-subizzjoni.

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

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet pprezentata fit-22 ta’ Dicembru, 2000 li permezz taghha l-konvenuti eccepixxew:

1. Preliminarjament, u bla pregudizzju ghal mertu tal-kas, illi fatti li l-atturi qed jallegaw graw hafna qabel xahrejn minn meta giet istitwita l-azzjoni odjerna, kif hija preskritta mill-ligi.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif jirrizulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tat-12 ta’ Jannar 1997, u dana kif sejjer jirrizulta ukoll waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Illi l-konvenuti istitwew kawza (citazzjoni 982/00 JRM) illi tirrigwarda, in parte, id-drittijiet hawn imsemmija.

4. Illi ghar-ragunijiet premessi, it-talbiet attrici jimmeritaw illi jigu respinti bl-ispejjes kontra l-istess atturi.

Salv eccezzjonijiet ohra.

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

Rat l-atti processwali inkluz ir-rapport peritali u l-verbal tas-seduta tad-19 ta’ Jannar 2004 li permezz taghha il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Semghet it-trattazzjoni tal-Avukati.

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher car mic-citazzjoni din hija kawza ta’ spoll. L-atturi qed isostnu illi l-konvenuti saddew toqba go katusa li kien ghamel l-attur fuq il-bejt li permezz taghha il-konvenuti kienu ghamlu meta lestew il-bini taghhom sottostanti il-proprjeta’ tal-atturi. Fi kliem l-attur a fol 29 tal-process “*Biex sar dan jien kont irrangajt b’tali mod li l-katusa imbaghad tibqa’ tiela fuq il-proprjeta’ ta’ hija Alfred.”*

"… bejn it-24 ta' Gunju (2000) u t-30 ta' Gunju 2000 jien kont tlajt fuq il-bejt u sibt li l-katusa li kont gannat mal-proprjeta' tieghi kienet imqaccta u l-bokk mizduda…"

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 issir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

Il-konvenuti f'din il-kawza qed jichdu li ikkommettew spoll ghaliex il-fatti allegati mill-atturi graw iktar minn xahrejn qabel giet presentata l-kawza u illi f'kull kaz it-talbiet attrici huma infondati skond il-kuntratt ta' divizjoni bejn il-partijiet.

Fis-sentenza Delia vs Schembri (Prim Awla 4 ta' Frar 1958) gie ritenut illi:

L-azzjoni ta' spoll iservi biex jipprotegi il-pussess, ikun x'ikun … li jigi vjolentement jew okkulatment mehuda minn ghand il-possessur jew detentur u gie deciz kemm il-darba li tapplika ukoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet legali u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata … jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jesercitah minghajr intervent tal-Qorti.

Fi kliem Pacifici Mazzoni spoll vjolent huwa "qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato". (Vol III Sec. 52).

Naturalment billi f'din il-kawza gie nominat espert tekniku l-Qorti se tistrieh hafna fuq il-konkluzjonijiet tieghu ghalkemm l-istess espert qaghad attent hafna li ma jimpingix fuq il-mertu legali tal-kawza u esprima l-opinjoni teknika tieghu biss.

Fir-rigward tal-bejt fil-fatt il-perit tekniku ikkonkluda illi *l-qasma kif inhi illum tikkonforma tajjeb mal-qsiem li hemm fuq il-pjanta tal-kuntratt pero' ma taqbilx mal-figura ta' 128 metri kwadri li jsemmi l-kuntratt ta' divisjoni tat-12 ta' Jannar 1997.*

Il-perit tekniku ikkonkluda ukoll li l-problemi inqalghu ghaliex il-partijiet ma bnewx skond il-permessi tal-Awtoritajiet. Ghalkemm f'azzjoni bhal dik odjerna din il-materja strettament ma tikkoncernax lil din il-Qorti, l-istess Qorti theggeg lill-partijiet biex jimxu skond dak li qal il-perit tekniku ghaliex qed taghmel enfasi li f'kawza ta' spoll, fejn il-pussess jista' ma jirrispekjax it-titolu, ir-rimedju moghti mill-Qorti ikun necessarjament provizjorju ghaliex il-probabilita' hija li eventwalment issir l-azzjoni petitorja illi imbghad tkun hi li taghti r-rimedji finali.

F'din il-kawza mill-punto di vista legali jidher li l-azzjoni attrici hija gustifikata. Il-konvenuti f'ebda hin ma cahdu dak li allega l-attur u qed jopponu biss eccezzjonijiet ta' natura petitorja (eccetto dik tax-xahrejn) li mhumiex ammissibbli f'din il-kawza ghaliex ma humiex dilatorji. Fir-rigward ta' meta saru l-azzjonijiet il-Qorti hija sodisfatta li saru f'Gunju 2000 u billi l-kawza saret f'Lulju l-eccezzjoni se tigi respinta. L-uniku dubbju li ghandha l-Qorti hija jekk l-attur in effetti fetahx il-katusa kif donnu qed jimplika fix-xhieda tieghu izda ladarba saret il-kawza u ma sar ebda kumment dwar dan mill-konvenuti jidher li dan ma hux il-kaz.

Ghal dawn il-mottivi il-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attrici billi tikkundanna lill-konvenuti jippristinaw il-katusi ghall-istat precedenti taghhom fi zmien xahar taht is-supervizjoni tal-AIC Joseph Ellul Vincenti u fin-nuqqas l-atturi huma awtorizzati jaghmlu dan huma a spejjes tal-konvenuti.

L-ispejjes tal-kawza jithallsu mill-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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