MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-21 ta' Mejju, 2004

Citazzjoni Numru. 982/2000/1

Alfred u Mary konjugi Baldacchino.

-vs-

Paul u Gina konjugi Baldacchino.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fid-19 ta’ Mejju, 2000 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi f’xi zmien bejn is-17 ta’ April u l-21 ta’ April 2000 l-atturi indunaw illi l-konvenuti kienu abusivament, vjolentement u klandestinament bnew fuq l-arja, proprjeta’ tal-atturi, liema

arja hija accessibli minn fond mhux ufficjali mmarkati numru 1 fi Trq il-Helsien kantuniera ma’ Triq il-Gdida, Qormi bir-rizultat illi l-atturi gew imnezza’ mill-pussess tal-imsemmija arja.

Illi f’dan iz-zmien ukoll l-atturi ndunaw illi l-konvenuti kienu abusivament, vjolentement u klandistinament wahhlu katusa gewwa l-fond mhux ufficjali mmarkat numru 1, Triq il-Helsien kantuniera ma’ Triq il-Gdida, Qormi, proprjeta’ tal-atturi, bir-rizultat illi l-atturi gew imnezza’ mill-pussess.

Illi dan l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll u huwa kagun ta’ danni li l-atturi qeghdin ibatu.

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

1. Tiddikjara l-konvenuti hatja ta’ spoll klandestin u vjolenti a dannu tal-atturi.

2. Tikkundannhom sabiex immedjatament jirrisprestinaw s-sitwazzjoni u cioe’ illi jnehhu l-bini illi jinsab fil-proprjeta’ tal-atturi sabiex l-atturi jigu reintegrati filpussess in kwistjoni.

3. Tikkundannhom sabiex immedjatament jirriprestinaw s-sitazzjoni u cioe’ illi jnehhu l-katusi illi jinsabu fil-proprjeta’ tal-atturi sabiex l-atturi jigu reintegrati fil-pussess in kwistjoni.

4. Tordna l-konvenuti jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji u in difett tawtorizza l-atturi jaghmlu dawk ix-xoghlijiet necessarji a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni b’riserva ghal kwalunkwe azzjoni ohra.

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

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet pprezentata fit-23 ta’ Marzu, 2001 li permezz taghha l-konvenuti eccepew:

1. Preliminarjament, illi dawn il-fatti li l-atturi qed jghidulhom spoll graw hafna qabel xahrejn minn meta infethet il-kawza odjerna, u ghalhekk fi kwalunkwe kas, bla pregudizzju ghal meritu tal-kas, din il-kawza ma tistax tirnexxi billi l-allegat spoll m’hux wiehed recenti fis-sens tal-ligi.

2. Fil-meritu, illi din il-kawza hija merament u manifestament vessatorja, billi kif jirrizulta mill-kuntratt ta’ divizjoni ta’ bejn il-partijiet, il-konvenuti odjerni misshom proprju d-drittijiet illi huma esercitaw u, qabel ma biss kienu jafu b’din il-kawza, fethu huma kawza ghal spoll fil-konfront tal-atturi odjeni, illi abuzivament u bi vjolenza impedew lil konvenuti milli jgawdu d-drittijiet taghhom kif stipulat fl-istess kuntratt. (Cit Nru 1510/00 JRM)

3. 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 zewg affarijiet u jitolbu ir-rimedju taghhom u cioe’ li l-konvenuti spoljawhom fil-pussess tal-arja fuq il-fond imsemmi u li wahhlu ukoll katursa fl-istess fond.

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 il-konvenuti esercitaw id-drittijiet taghhom skond l-att ta’ divisjoni bejnithom.

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

L-azzjoni ta’ spoll isservi 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 Sez. 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.*

Jidher li l-konvenut adotta din il-qasma meta kien qed jaqsam il-bejt. Ghalhekk fil-waqt li l-Qorti mhijiex se tidhol fil-kwistjoni ta' liema miz-zewg qasmiet ghandha tipprevali, il-konvenut ma jistax jinghad illi ghamel xi atti arbitrarju izda mexa skond ftehim illi kellhu ma' l-attur ghalkemm dan jista' ma kienx jirrispekkja d-drittijiet tal-partijiet skond il-kuntratt. Din il-Qorti irriteniet diversi drabi illi skond il-ligi taghna ma hemmx ghalfejn ikun hemm animus spoliandi da parti tal-konvenut madankollu irid ikun hemm minimu ta' element ta' arbitrarjeta fl-agir tal-konvenut. Din l-azzjoni tirrasenta l-azzjoni kriminali u ghalhekk billi f'dan il-kaz il-konvenut mexa skond pjanta iffirmata mill-partijiet dan l-element jonqos. Dan dejjem salv kull dritt petitorji spettanti lill-attur.

Anke fir-rigward tal-katusi, billi skond il-kuntratt il-konvenut kellhu d-dritt li jghaddi il-katusi sa isfel ma jistax jinghad li spolja lill-atturi meta bena fuq l-arja tal-atturi. Ma jimmiltax favur l-attur il-fatt li hu bena qabel ghaliex ladarba kellhu proprjeta' tas-sular sottostanti ma setax ikun mod iehor; izda dan ma jfissirx li kellhu l-pussess tal-bejt ghax ladarba bena, immedjatament il-pussess tieghu ghadda f'idejn il-konvenut li kellhu allura access liberu ghal fuqu.

Ma ghandhomx ragun il-konvenuti jghidu li l-azzjoni saret iktar minn xahrejn wara li graw il-fatti (li graw f'April 2000 u

l-kawza saret f'Mejju 2000), izda mill-bqija l-eccezzjonijiet taghhom fil-fehma tal-Qorti ghandhom jigu akkolti.

Ghal dawn il-mottivi il-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, izda tilqa' t-tieni eccezzjoni taghhom u tichad it-talbiet attrici (b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lilhom). L-ispejjes ikunu bla taxxa fic-cirkostanzi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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