MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-18 ta' Gunju, 2004

Citazzjoni Numru. 904/2001/1

Invicta Limited.

-vs-

Brickstone Limited.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fl-24 ta’ Mejju, 2001 li permezz taghha s-socjeta’ attrici ppremettiet:

Illi Invicta Limited hija l-inkwilina tal-fond 128, Gwardamangia Hill, Gwardamangia.

Illi s-socjeta' konvenuta abbusivament, illegalment u klandestinament qabdet u fethet numru ta' aperturi fil-hajt divizorju liema hajt jaghti ghal gol-bitha appartenenti l-fond mikri ghand is-socjeta' attrici.

Illi dan l-agir da parti tas-socjeta' konvenuta jikkonsisti fi spoll recenti.

Illi is-socjeta' konvenuta diga' giet interpellata f'dan ir-rigward, inkluz permezz ta' ittra ufficjali datata t-23 ta' April 2001, izda xorta wahda baqghet inadempjenti.

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

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-agir tas-socjeta' konvenuta kif fuq spjegat jikkostitwixxi spoll recenti.

2. Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex terga' tqieghed kollox fl-istat pristinu tieghu billi timbarra kompletament l-aperturi miftuhin fil-hajt divizorju kif hawn fuq spjegat u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata t-23 ta' April 2001 kontra s-socjeta' konvenuta illi hija minn issa ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici mahlufa minn Alfred Farrugia ID 372147(M) u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet pprezentata fit-28 ta' Settembru, 2001 li permezz taghha is-socjeta' konvenuta eccepixxiet:

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante li ma jezistux l-elementi rikjesti mill-artikolu 572 tal-Kodici Civili sabiex tigi proposta l-*actio spolii* stante li:

a) ix-xogholijiet ilhom li saru ‘l fuq minn sena,

b) il-kumpanija attrici kienet infurmata bix-xogholijiet (kif jirrizulta mid-dokument hawn anness bhala dokument A), u

c) ix-xogholijiet saru wara applikazzjoni li xxandret u twahhlet mal-faccata tal-bini, skond il-ligi qabel ma giet approvata.

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-fuq eccepit il-kumpanija attrici qatt ma kellha l-pussess legali necessarju sabiex tigi ntavolata din il-kawza, jew imqar detenzjoni tal-bitha in kwistjoni kif jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta’ konvenuta mahlufa minn Carmelo Mifsud ID 616558(M) u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti processwali inkluz in-noti ta’ sottomissjonijiet u l-verbal tas-seduta tal-21 ta’ April 2004 li permezz taghha il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Semghet it-trattazjoni tal-Avukati.

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher car mic-citazzjoni din hija kawza ta’ spoll. L-atturi qed isostnu illi fil-kors ta’ kostruzzjoni is-socjeta’ konvenuta fethet xi aperturi li jaghtu ghal fuq il-fond li l-istess atturi jokkuppaw b’titolu ta’ lokazzjoni.

Kif hu risaput u gie diversi drabi ripetut f’ghadd ta’ sentenzi tal-Qrati taghna huma tlieta r-rekwisiti biex l-azzjoni ta’ spoll tirnexxi u dwan 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 allegat mill-atturi graw iktar minn xahrjen qabel giet presentata l-kawza u illi f'kull kaz il-konvenuti informaw lill-atturi bix-xoghlijiet li kienu se jsiru, anzi l-istess atturi approvawhom permezz ta' skrittura li saret precedentement ghax-xoghlijiet.

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

L-azzjoni ta' spoll iservi biex tipprotegi 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 jistghax 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).

Kif gia' inghad l-atturi jiddetjenu l-fond in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni minghand certa Mary Borg. Il-konvenuti akkwistaw il-fond sottostanti fi Frar 2000 u billi riedu jizviluppawh avvicinaw lill-atturi u ftehmu maghhom permezz ta' skrittura li saret fit-30 ta' Marzu 2000 li meta jsir l-isvilupp ma joghlux iktar mill-gholi tal-art tas-Showroom okkupata mill-konvenuti u li jzommu id-distanzi legali. Il-konvenuti obligaw ruhhom ukoll li l-istess showroom tigi ripristinata ghal kif

kienet qabel sar l-isvilupp.

Jidher pero' li f' April 2001 saru xi xoghlijiet li skatenaw il-proceduri odjerni ghaliex kif jidher mid-dokumenti esebiti a fol 30 il-quddiem l-atturi kitbu kemm lill konvenuti u kemm lis-sid is-sinjura Borg biex jipprotestaw dwar il-ftuh tal-aperturi. Il-kawza giet istitwita fl-24 ta' Mejju 2001.

Il-konvenuti isostnu kif gia' inghad li x-xoghol sar ferm qabel u jirreferu ghar-rapport tal-perit Alan Saliba li f'Novembru 2000 iccertifika li x-xoghol kien sar. Madankollu mhux biss il-perit ma giex prodott bhala xhud biex jikkonferma bil-gurament dan id-dokument izda mill-istess dokument ma jirrizultax li dan ix-xoghol kien gia jinkludi l-ftuh tal-aperturi in kwistjoni. L-istess konvenut Mifsud ma setax jikkonferma meta infethu l-aperturi (fol 47).

Il-Qorti hija konvinta li t-tlett rekwisiti imsemmija huma sodisfatti; l-atturi kellhom il-pussess ghaliex l-aperturi infethu fuq it-terrazzin okkupat minnhom; l-azzjoni saret kontra l-volonta tal-atturi u oltre l-kontenut tal-iskrittura bejn il-partijiet u l-azzjoni odjerna giet intavolata inqas minn xahrejn wara li infethu l-aperturi ghax jidher li l-atturi mill-ewwel agixxew hekk kif dawn infethu. Jekk in effetti il-kirja tal-atturi tikkomprendix dan id-dritt hija kwistjoni ohra li ma tincidix fuq il-mertu ta' din il-kawza illi hija possessorja. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza deciza fit-12 ta' April 1958 fl-ismijiet <u>Margerita Fenech vs Pawla Zammit.</u>

L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja u hija eminentement intiza biex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jigi impedut lic-cittadin privat li jiehu l-gustizzja f'idejh b'mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat.

Ghal dawn il-mottivi il-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta u tilqa' t-talbiet attrici, tiddikjara li l-istess socjeta' konvenuta ikkomettiet spoll fil-konfront tas-socjeta attrici, u

tordna lis-socjeta' konvenuta biex terga tqieghed kollox fl-istat pristinu u dan billi tinbarra l-aperturi li jaghtu ghal fuq it-terrazzin okkupat mis-socjeta' attrici fi zmien xahar mil-llum taht is-supervizjoni tal-AIC Joseph Ellul Vincenti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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