MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2004

Citazzjoni Numru. 2240/1995/1

Nicholas Jensen sew proprio kif ukoll bhala prokuratur ta' l-assenti Irene Bache, Helen Miles, Anna Maria Spiteri Debono sew proprio kif ukoll bhala prokuratrici tal-Kontessina Karen Preziosi u l-Markiza Agnese Gera de Petri u Alfred Gera de Petri bhala esekutur testamentarju tal-wirt tal-mejjet Markiz Alfio Testaferrata Bonici Ghaxaq

Vs

Kunsill Lokali Ta' Xbiex

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fil-21 ta' Dicembru, 1995, li in forza taghha, wara li ppremettew illi l-istanti

huma ko-propjetarji ta’ art f’*Ta’ Xbiex*, liema art tinsab f’*Ta Xbiex Seafront* kantuniera ma’ *Abate Rigord Street,* kif ahjar deskritta fl-annessa pjanta “Dokument A” u delineata bil-kulur ahmar;

Ippremettew illi fil-21 ta’ Novembru, 1995, l-istanti saru jafu li l-konvenut qabad u dahal go l-imsemmija art u beda jaghmel xogholijiet ta’ thammil, u dan kontra l-volonta’ ta’ l-istanti;

Ippremettew illi dan l-agir tal-*Kunsill Lokali* jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu ta’ l-istanti, oltre li jilledi d-drittijiet taghhom *qua* ko-propjetarji u jarrekalhom pregudizzju serju;

Talbet lill-konvenut sabiex jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex;

1. Tordna u tikkundanna lill-konvenut jerga’ jqieghed lill-atturi fil-pussess ta’ l-art *Ta’ Xbiex* kantuniera ma’ *Abate Rigord Street,* kif fuq deskritta;

2. Tordna u tikkundanna lill-konvenut li jerga’ jaghmel il-fond ta’ l-atturi fl-istat li kien fih qabel, u dana taht kwalunkwe provvediment li dina l-Onorabbli l-Qorti jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjez, kontra l-konvenut li minn issa huwa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-Kunsill konvenut li in forza taghha eccepixxa illi;

1. L-azzjoni attrici hija vessatorja u inutili billi qabel ma giet istitwita l-kawza, kien diga’ gie spjegat lill-atturi illi l-*Kunsill Lokali Ta’ Xbiex* kien dahal fl-art biss biex jirrimwovi munzell zibel li kien akkumula fl-art in kwistjoni u li kien qed jikkrea minaccja ghas-sahha tar-residenti bil-grieden u nemus.

2. Illi ghalhekk f’kull kaz li spejjez tal-kawza ghandhom jigu sopportati mill-istess atturi.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tat-30 ta’ Mejju, 1996, li in forza tieghu giet nominata l-Assistent Gudizzjarju, Dr. Mariella Gonzi, sabiex tigbor il-provi;

Rat l-inkartament u l-verbali tas-seduti mizmuma mill-Assistent Gudizzjarju;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi f’din il-kawza huma ko-proprjetarji ta’ bicca art f’*Ta’ Xbiex,* li tinsab f’*Ta’ Xbiex Seafront* kantuniera ma’ *Abate Rigard Street.* Din il-porzjoni art ghandha forma ta’ triangolu, u tinsab precis quddiem il-*Manhatan Restaurant* f’*Ta’ Xbiex.* Din l-art hija art mhux zvillupata u kienet tidher abbandunata f’nofs *area* ta’ zvilupp. L-art mhix imdawra b’xi *fence* jew *boundary wall* u hi miftuha ghall-pubbliku. Jidher li, tul iz-zmien, thalla jintefa hafna imbarazz fuq din l-art, tant li saret bejta ta’ grieden kbar. Is-sidien ta’ din l-art, ma jidhirx li qatt hadu hsieb inadfu l-istess art, tant li l-*Kunsill Lokali ta’ Tax-Xbiex* kien jircievi diversi ilmenti mir-residenti tal-lokal dwar il-hmieg, l-intina u l-grieden li kienu jiffrikwentaw dik il-porzjoni art. Il-*Kunsill* konvenut ipprova jsib min kien is-sid ta’ dik l-art, izda l-isforzi ma kellhomx success. Il-*Kunsill* kellu wkoll komunikazzjoni mad-*Dipartiment tas-Sahha* li tefghu l-kwistjoni f’idejn il-*Kunsill* li, skond il-ligi, kien responsabbli ghaz-zamma ta’ l-indafa fil-lokal. F’dan l-isfond, u biex jirrimwovi minaccja ghas-sahha tar-residenti, l-*Kunsill* konvenut qabbad persuna biex inaddaf din l-art permezz ta’ gaffa. Minnufih wara li gie kkompletat ix-xoghol, l-attur *Nicholas Jensen* talab il-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni (numru 3131/95), li, *pero’*, gie michud mill-Qorti. B’ittra tat-28 ta’ Novembru, 1995, il-*Kunsill* konvenut kiteb lid-

difensuri tal-atturi, fejn spjega r-raguni li dahlu fl-art in kwistjoni u li qatt ma kellha intenzjoni li tinvadi jew tizurpa l-art tal-atturi; fil-fatt, wara li sar it-tindif ta' l-art, l-istess art baqghet vojta u f'ebda mument ma' l-*Kunsill* konvenut irradika xi pussess fuq l-istess porzjoni art. Mhux kontestat li l-art hija tal-atturi, u lanqas ma hu kontestat li, wara li sar it-tindif ta' l-art, din inghatat lura fil-pussess ta' l-atturi. L-atturi, f'dawn il-proceduri, qed jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenut ikkometta *spoll* fuq l-art taghhom. Mhux kontestat li t-tindif ta' l-art sar bil-gaffa li tqabbad ghal iskop indikat mill-*Kunsill* konvenut. Ghal kull *buon fini*, jinghad li l-*actio spolii* tista' tigi ezercitata kemm mill-possessur, kif ukoll mill-proprjetarju (ara, fost ohrajn, "Pisani vs Ferris", deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Jannar, 1989).

Illi l-elementi ta' l-*actio spolii,* huma tlieta li huma (a) *possedisse*, (b) *spoliatum fiusse* u (c) *infra bimestre deduxisse;* l-*ispoll* irid ikun vjolenti jew klandestin, *cioe'*, *vi aut clam.* Kif intqal fil-kawza "Xuereb Montebello vs Magri", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-19 ta' Gunju, 1953 (Vol. XXXVII.I.280), *"f'materja ta' spoll ma tista' tigi permessa ebda eccezzjoni qabel ma jigi reintegrat l-ispoll, ghax "spoliatus ante omnia restituendus" billi din l-azzjoni hija ta' ordni pubbliku, u hi intiza illi tipprojbixxi illi wiehed jaghmel gustizzja b'idejh u minghajr l-intervent tat-tribunal. L-azzjoni ta' spoll hija privileggjata, u kontra taghha mhumiex ammisibili eccezzjonijiet ohra hlief dilatorji, u l-ezami tal-Qorti ghandu jkun limitat ghall-fatt ta' l-ispoll u tal-pussess ta' l-ispoljat, ghalhiex il-ligi ma tirrikjedix hlief pussess materjali u ta' fatt … Ghal din l-azzjoni, l-ligi ma tirrikjedix prova tal-leggittimita' tal-pussess tat-turbat, u takkorda r-reintegrazzjoni anke kontra l-possessur in male fede u kontra l-istess proprjetarju tal-haga li taghha jkun hemm il-pretenzjoni li gie kommess spoll. Hemm ir-rekwizit ta' spoll anki meta l-ispoljat ghandu s-semplici detenzjoni, u dana wkoll jekk dina d-detenzjoni tkun prekarja, jigifieri minghajr kawza guridika".* Intqal ukoll fil-kawza "Desira vs Lungaro", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Jannar, 1961, illi r-rekwiziti ta' vjolenza jew klandestinita mhux mehtieg li jinkonkorru f'daqqa, izda wahda jew l-

ohra huwa sufficjenti. Intqal ukoll li dwar dan ir-rekwizit tal-vjolenza, mhux mehtieg il-*vix atrox*, *cioe'*, xi vjolenza fizika jew morali fuq il-persuna tal-possessur jew tad-detentur, imma bizzejjed il-vjolenza fuq il-haga, liema vjolenza tavvera ruhha jekk l-opera spoljatrici tkun saret kontra l-kunsens ta' l-istess possessur jew detentur – "Vella vs Caruana", deciza minn din il-Qorti fit-8 ta' Ottubru, 1982, u "Borg vs Vassallo", deciza wkoll min din il-Qorti fil-31 ta' Jannar, 2003.

Intqal ukoll fil-kawza imsemmija "Vella vs Caruana", li ghall-allegat *spoll* jista' jkun responsabbli l-konvenut anke bhala mandanti, punt li gie konfermat ricentement min din il-Qorti fil-kawza "Micallef vs Pace", deciza fil-31 ta' Jannar, 2003.

Gie kkonfermat wkoll, b'gurisprudenza ricenti, li biex tirnexxi l-azzjoni ta' *spoll* mhux mehtieg xi *animus spoliandi* – "Cardona vs Tabone", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Marzu, 1992; "Buhagiar vs Farrugia", deciza mill-istess Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-11 ta' Novembru, 1997, "Bonano vs Bartolo", deciza wkoll mill-istess Onorabbli Qorti fil-5 ta' Ottubru, 1998, u "Orlov vs Pavia", deciza mill-istess Onorabbli Qorti fl-14 ta' Jannar, 2002.

Stabbiliti dawn il-principji, il-Qorti hija ta' l-opinjoni li l-atturi irnexxielhom jissodisfaw il-vot tal-ligi ghas-success tal-azzjoni minnhom dedotta. L-atturi huma proprjetarji ta' l-art li, ghal xi zmien, giet okkupata mill-*Kunsill* konvenut. Dan sar minghajr il-permess tas-sidien ta' l-art u ghalkemm sar bi skop utili, xorta wahda sar *spoll* bi hsara ta' l-interessi ta' l-atturi; l-utilita' *o meno* ta' l-agir spoljattiv mhix konsiderazzjoni li din il-Qorti ghandha tezamina biex tara jekk jezistix *spoll* jew le. Lanqas il-fatt li l-*Kunsill Lokali* huwa tenut, bil-ligi, li jzomm l-indafa fil-lokal, ma jawtorizza intervent unilaterali u kontra r-rieda tal-proprjetarju. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Bowick vs Fava et", deciza fl-24 ta' Gunju, 1983, jkun hemm *spoll* anke jekk il-konvenut kien gie awtorizzat jaghmel ix-xogholijiet b'sentenza tal-Qorti; hu ma setax motu proprju u minghajr l-intervent tal-Qorti jippriva lill-atturi mill-

pussess taghhom. Kif qalet ukoll l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza "Borg vs Dalli", deciza fit-12 ta' Marzu, 1984, ikun inutili li f'kawza ta' *spoll*, il-konvenut jghid li hu kien qieghed jezercita d-drittijiet tieghu meta agixxa kif agixxa.

Ic-cirkustanzi partikolari tal-kaz, *pero'*, iridu jittiehdu in konsiderazzjoni fil-kuntest ta' kwistjonijiet ohra involuti fil-kawza. Jirrizulta pruvat li l-art in kwistjoni saret bejta tal-grieden, u kienet sahansitra tattira grieden minn tal-farr, minn tad-dranagg. L-area saret kwazi mizbla zghira, u ghalhekk, din il-Qorti tifhem li l-*Kunsill* konvenut hass il-htiega li jagixxi hu fi zmien qasir. Il-*Kunsill* ghamel hazin li qabad u dahal fi proprjeta' ta' terzi, *pero'*, min naha l-ohra, it-terzi, l-atturi, ma kellhomx ihallu li l-art tkun ta' perikolu ghall-haddiehor.

Dan qed jinghad peress li in principju, proprjetarju ta' fond, daqs kemm ghandu dritt igawdi mill-proprjeta' tieghu, daqstant iehor jista' jhalli l-proprjeta' tieghu fi stat ta' abbandun. Il-gurista Baudry Lacantinerie fit-trattat tieghu *"Trattato Teorico Prattico di Diritto Civile – Dei Beni"*, jghid f'pagna 158, li l-proprjetarju ta' fond *"puo' anche trasformar la sostanza della cosa, lasciarla improduttiva, e persino deteriorarla o distruggerla: il suo potere e' cosi assoluto che puo' guingere sino ad abusare della cosa".* Aktar 'l quddiem fit-trattat, l-istess gurista ikompli jispjega (f'pagna 173) (ghalkemm din il-Qorti ghandha certi riservi dwar dan li se jinghad) illi *"L'inazione di un proprietario non potrebbe tuttavia servire di fondamento ad un azione d'indennita', nonostante il pregudizio che potesse risultare da questa inazione. Cosi' un proprietario non curante trascura di difendere la sua proprieta' dal pregudizio delle acque: il terreno invaso a poco a poco fa crollare le case vicine: cio' non porta la responsabilita' del proprietario, e nessuno puo' costringerlo all'esecuzione dei lavori destinati ad impedire la rovina delle case".*

Dan jinghad a bazi tal-principju li hadd ma jista' jindahal kif u meta proprjetarju jizviluppa l-proprjeta' tieghu, u jekk ma jridx jizviluppa dik l-art, ebda cittadin iehor ma jista' jindahhallu. Dan il-principju gie enuncjat ukoll minn din il-

Qorti (allura presjeduta mill-Onorevoli Imhallef Joseph Said Pullicino) fil-kawza “Captur vs Borg”, deciza fil-5 ta’ Ottubru, 1993, fejn intqal li l-jedd tal-proprjetarju jinkludi l-jedd li ma juzax il-proprjeta’ b’mod l-aktar assolut. Dan ifisser, skond il-Qorti, li l-konvenut ma kellu ebda dritt li jippretendi li d-ditta attrici tikkompleta l-fondi taghha attigwi u lanqas kellu d-dritt li jgeghlha taghmel hekk. Bhala sid tal-fond tieghu, il-konvenut seta’, kieku ried, kahhal il-hitan ta’ l-appogg u s-saqaf tieghu minn barra sakemm id-ditta attrici tasal biex tikompleta l-bini taghha; is-sid tal-fond attigwu ma jistax jostakola li jsir dan ix-xoghol, imma ma hux tenut li jaghmlu hu.

Dan ma jfissirx, *pero’*, li proprjetarju ta’ art jista jhalli l-art tieghu fi stat li tkun ta’ periklu ghas-sahha pubblika. L-artikolu 539 tal-*Kodici Civili*, fil-fatt, jikontempla azzjoni ghat-tnehhija ta’ kull periklu, u l-*Kunsill* konvenut seta’, ghalhekk, agixxa anke civilment ghat-tindif ta’ l-art u r-remozzjoni ta’ kull kawza ta’ periklu. Il-*Kunsill*, minflok, agixxa unilteralment, u dan jaghmel lill-*Kunsill* hatja ta’ *spoll, pero’*, l-atturi ma jistghux, meta huma naqsu li jonoraw l-obbligi taghhom, jinsistu li l-art tigi repristinata fl-istat li kienet qabel. Il-Qorti ma tistax tordna li l-art terga issir mizbla kif kienet jew li terga issir bejta tal-grieden, ghad-dannu tar-residenti. Ghalkemm hu allegat li sar ukoll tqattieh ta’ blat, apparti tindif, dan ma giex pruvat konkludentement, u lanqas ma gie pruvat li fuq is-sit sar xi skavar. Darba li l-*Kunsill* konvenut irrilaxxja l-pussess ta’ l-art a favur l-atturi (u dan hekk kif tlesta t-tindif), din il-Qorti ma tarax li ghandha taghti xi provedimenti ulterjuri.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza, billi tiddikjara l-agir tal-*Kunsill* konvenut kien jekwivali ghall-*spoll* a dannu tal-atturi, *pero’*, ma tiehux konjizzjoni ta’ l-ewwel talba attrici peress li, fil-fatt, dak mitlub ga sar, u, fic-cirkustanzi, tichad it-tieni talba attrici.

L-ispejjez tal-kawza, minhabba c-cirkustanzi partikolari tal-kaz, jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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