MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 1568/2001/1

John u Nazzarena konjugi Muscat.

-vs-

Peter u Agnes konjugi Borg.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fil-25 ta' Settembru, 2001 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond ossia hanut li prezentement jismu Fantasy World li jgib l-indirizz 73 Triq Santa Rita, Rabat Malta.

Illi dan il-fond ghandu parapett jew *front-garden* li jwassal ghall-imsemmija triq, liema parapett sa minn meta meta inbena (u cioe' fl-1983) kellu konfigurazzjoni rettangolari, u din il-konfigurazzjoni qatt ma giet kontestata.

Illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-fondi adjacenti u cioe' 74 u 75 Triq Santa Rita, Rabat, u recentement huma bdew jezegwixxu xoghol strutturali fil-fond jew fondi taghhom.

Illi matul Awissu 2001 il-konvenuti ezegwew xoghol fuq rampa li huma ghandhom adjacenti ghall-parapett imsemmi ta' l-atturi, u waqt dan ix-xoghol huma arbitrarjament u klandestinament wessghu ir-rampa taghhom billi hadu u usurpaw parti mill-parapett ta' l-atturi, b'tali manjiera li llum il-gurnata l-parapett imsemmi ghandu konfigarazzjoni li hija pjuttost triangolari, aktar milli rettangolari.

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

1. Prevja kull dikjarazzjoni li tista' taghmel din l-istess Qorti fic-cirkostanzi, tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom ikkommettew spoll fil-konfront ta' l-atturi meta huma, jew min minnhom, uzurpaw parti mill-*front-garden* li jifforma parti mill-fond 73 Triq Santa Rita, Rabat Malta.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jirripristinaw il-*front-garden* tal-fond 73 Triq Santa Rita ghall-istat u l-konfigurazzjoni antecedenti tieghu, okkorrendo bin-nomina u taht is-supervizjoni ta' perit nominandi.

3. U fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xogholijiet necessarji biex jigi ripristinat il-*front-garden*

ghal li kien, a spejjez tal-konvenuti, anka jekk ikun il-kaz taht is-supervizjoni ta' perit nominandi.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 2434/01, u bl-imghaxijiet legali kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

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

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet pprezentata fit-3 ta' Dicembru, 2001 li permezz taghha l-konvenuti eccepixxew:

1. Illi in linea preliminari l-gudizzju mhux integru stante illi l-konvenuti ma humiex proprjetarji esklussivi tal-fond 74 u 75 Triq Santa Rita, Rabat, Malta u x-xoghlijiet in kwistjoni saru flimkien ma' terzi.

2. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi mhux minnu li l-konvenuti kkommettew spoll u dana kif ser jigi ahjar ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fill-fatt u fid-dritt stante li fi kwalunkwe kaz ma jezistux l-elementi rikjesti ghall-azzjoni ta' spoll.

4. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi l-konvenuti ma uzurpaw ebda parti mill-propjeta' tal-atturi.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

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

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tas-7 ta' Lulju 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 zewg affarijiet u jitlolbu ir-rimedju taghhom u cioe' li l-konvenuti spoljawhom fil-pussess tal-parti tal-front garden tal-fond imsemmi meta l-konvenuti ghamlu x-xogholijiet fil-fond taghhom.

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 <u>Delia vs Schembri</u> (Prim'Awla 4 ta' Frar 1958) gie ritenut illi;

L-azzjoni ta' spoll isservi 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 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).

Fil-fehma tal-Qorti l-esitu ta' din il-kawza jiddependi hafna fuq il-kredibilita' tal-verzjonijiet li gew moghtija mill-partijiet. L-atturi kif gia' inghad qed jallegaw illi l-konvneuti esegwew xoghol fuq ir-rampa taghhom u meta ghamlu hekk wessghu il-parti taghhom u allura dejjqu il-parapett tal-atturi.

Il-konvenuti intavolaw erbgha eccezzjonijiet. L-ewwel eccezzjoni hija li huma ma humiex proprjetarji esklussivi tal-fond 73 u 74 Triq Santa Rita Rabat u allura l-gudizzju ma hux integru, madankollu ma tressqet ebda prova ta' dan. Anzi jidher li dan mhux minnu u f'kull kaz f'azzjoni ta' spoll mhux importanti min hu l-proprjetarju izda min wettaq l-ispoll. Kwindi din l-eccezzjoni ma ghandha ebda fondament.

L-eccezzjonijiet l-ohra huma tista' tghid fis-sens li mhux minnu li twettaq l-ispoll jew li ma hemmx elementi biex l-azzjoni ta' spoll tirnexxi. Fil-fehma tal-Qorti kollox jistrieh fuq jekk il-konvenuti usurpawx jew le parti mill-proprjeta' tal-atturi ghaliex ma hemmx dubbju li l-atturi huma possessuri tal-fond in kwistjoni u ma hemmx kwistjoni li l-azzjoni gietx intavolata entro' t-terminu tax-xahrejn ghaliex lanqas il-konvenuti ma eccepew dan.

L-atturi esebew diversi affidavits. L-istess attur qal li l-bini tieghu kien lest fl-1983 – il-konvenut xtara l-fond ta' magembu fl-1990 u lestih sena wara. Sa dak iz-zmien ma kienx hemm problemi. Fl-2001 il-konvenut qallu li kien se jirranga r-rampa tal-garage. Fit-8 ta' Awwissu tal-istess sena gie sabu certu

Carbonaro li jikri l-fond bhala stationery u qallu li kien qed isir xi xoghol – sab li l-konvent u xi haddiema kienu waqqghu ir-rampa u tarag tieghu (il-konvenut) u bicca mill-parapett tal-attur. Hu qal lill-konvenut biex jerga' jpoggi l-hajt divizorju u l-parapett ghall-istat li kien qabel. Xi jiem wara (17 ta' Awwissu) rega' mar fuq il-fond u sab li kien ittella' l-hajt divisorju kollhu. Kompla illi;

Dan il-hajt inbena mal-hajt li jien kont bnejt biex izomm l-isprall u baqa' sejjer f'dik il-linja – b'hekk il-parapett tal-hanut tieghi gie jaghlaq iktar ma timxi l'barra, b'tali mod li l-entratura ghal dan il-parapett issa kienet wiesgha biss xi zewg piedi meta qabel kien ta' xi 6 piedi bhall-kumplament tal-parapett. Sew jien kif ukoll Carbonaro ipprotestajna ma' Peter Borg dwar dan ix-xohol izda hu irrispondiena li dak li ha kien tieghu. (ara Dok JM5). .. hrigtlu mandat ta' inibizzjoni imma qabel ma lhaqna dehrna l-Qorti Peter ressaq bicca zghira mill-hajt b' tali mod li l-fetha tal-parapett tieghu wessaghha ghal 35 pulzier; ma ressaqx il-pedemanet izda caqlaq il-gebel li jigu fil-livell tat-triq.

Gew presentati ukoll affidavits ta' Francis Carbonaro, illi kokonemra dak li qal l-attur fejn jirrigwardjah, Felix Galea li kien hadem ghall attur u qal li c-cint kien jikser lejn in naha tal-konvenut, Karmenu Deguara li hadem ma' Galea u ikkonferma dan, Marianna Saliba li qalet li kienet tahdem f'xi zmien fil-hanut li ikkonfemrat li l-parapett kien ta' wisa' wahda, u ta' Gaetano Tanti li kien proprjetarju tal-fond tal-konvenut qablu li qal li l-kisra li kien hemm fil-hajt divisorju tnehhiet b'mod li l-front garden tal-attur djieq.

Xehed Omar Mizzi, enforcement officer tal-MEPA (dak iz-zmien Awtorita' tal-Ippjanar) illi qal li l-konvenut kien ghamel xi xoghol minghajr permess u hariglu enforcement notice.

Il-konvenut fl-affidavit tieghu iddikjara li l-hajt divisorju inbena

fuq il-proprjeta’ li dejjem kienet fil-pussess tieghu, anzi iktar il-gewwa minn fejn kien intitolat. Qal li dejjem ipparkja l-vettura tieghu fil-garaxx u jekk dan jidjieq kif qed jghid l-attur, il-van ma jkunx jista’ jidhol iktar. Qal li kull ma ghamel kien li gholla l-hajt divisorju u mhux dejjqu. Ippresenta affidavit ta’ Carmel Buhagiar li bena l-hajt u qal li bena fuq l-istess linja fuq l-istruzzjonijiet tal-konvenut. Xehed Charles Mifsud li kien gie konsultat mill-attur bhala bniedem tekniku fis-snin tmenin u qal illi meta ricentement mar fuq il-post ikkonstata illi l-hajt divisorju inhareg iktar il-barra ghal fuq il-parapett.

Il-konvenut imbaghad esebixxa affidavit ta’ Charles Vella li qal li hu jipparkja xi vetturi fil-garage u qal li r-rampa ma inbidlitx. Felix Galea f’affidivat li gie presentat mill-konvenut ma qalx l-istess haga li qal fl-affidavit tieghu stess prodott mill-attur – haga mill-iktar deplorevoli mhux biss kwantu ghall-kredibilta’ tax-xhud izda ghal mod kif qed jigu intuzati l-affidavits. Carmelo Deguara ghamel l-istess haga! Dawn iz-zewg persuni milli jidher riedu jintoghgbu maz-zewg partijiet u ghalhekk il-Qorti lanqas biss mhu se tiehu konjizzjoni tad-deposizzjonijiet taghhom.

Fil-fehma tal-Qorti ir-ritratti esebiti juru li l-versjoni tal-atturi hija iktar kredibbli. Jekk wiehed ihares lejn il-konfigurazzjoni tal-fetha tal-parapett kif inhi issa jara li hija pjuttosta dejqa tant li ma jistax ikun li ma gietx imdejjqa mix-xoghlijiet li ghamel il-konvenut specjalment jekk jigu imqabbla mar-ritratti li kienu ittiehdu qabel u anke mal-filmati li gew esebiti. Il-konvenut jidher li qata’ dritt fuq il-linja tieghu izda meta ghamel dan dahal fl-ispazju li qabel kien jappartjeni ghal dak okkupat mill-fond tal-atturi. Il-Qorti mhux se tidhol fil-kwistjoni jekk in effetti dak l-ispazju ghandhux jidhol fil-fond tal-attur ghax dik tkun kwistjoni li tigi deciza f’azzjoni petitorja, izda certament thoss li l-konvenut ikkometta l-ispoll meta ghamel ix-xogholijiet imsemmija. Kif gie ritenut fil-kawza <u>Margherita Fenech vs Pawla Zammit</u> deciza fit-12 ta’ April 1958;

L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut ta' gustizzja hija eminentement intiza l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jigi impedut lic-cittadin privat li jiehu l-ligi 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 tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet tal-atturi u tiddikjara li l-konvenuti ikkomettew spoll fil-konfront tal-atturi meta uzurpaw parti mill-front garden illi jifforma parti mill-fond 73 Triq Santa Rita Rabat Malta, tikkundahhom biex fi zmien xahar jirripstinaw l-istess front garden ghall-istat u konfigurazzjoni antecedenti tieghu billi jitwessa' skond il-pjanti a fol 16, 17 u 18 tal-process taht is-supervizjoni tal-AIC Lawrence Mintoff u f'kaz illi dan ma jsirx l-atturi huma awtorizzati jaghmluh huma a spejjes tal-konvenuti taht is-supervizjoni tal-istess perit; l-ispejjes tal-kawza jithallsu mill-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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