MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-15 ta' Novembru, 2004

Citazzjoni Numru. 50/2001/1

Grazio, maghruf bhala Horace, u Dolores, mizzewgin Caruana.

-vs-

Felix u Veneranda, mizzewgin Agius.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-12 ta' Jannar, 2001 li permezz taghha s-socjeta' attrici ppremettiet:

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond urban numru tmienja u ghoxrin (28), Dawret ix-Xatt, Xghajra, Zabbar, bid-dritt ta'

passagg kif jirrizulta mill-kopja ta' l-att tas-sbatax (17) ta' Settembru tas-sena elf, disa' mija erbgha u tmenin (1984), li kopja tieghu hi hawn annessa u markata "Dok. A1".

U illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond urban numru disgha u ghoxrin u tletin (29 u 30), Dawret ix-Xatt, Xghajra, Zabbar, kontigwu ghal dak ta' l-atturi.

U illi l-istess atturi, recentement, u precisament fit-12 ta' Novembru tas-sena elfejn (2000), skoprew illi l-konvenuti; personalment jew permezz ta' terzi persuni illi kienu qedin jagixxu fuq inkarigu ta' l-istess konvenuti, kienu qabdu u ngumbraw il-passag retropost ghall-fond numru 29 u 30, Dawret ix-Xatt, Xghajra, Zabbar, per mezz ta' bieb, gallinar, u oggetti ohra, kif ukoll wahhlu, mal-genb ta' l-opramorta li tiddividi l-bejt tal-fond ta' l-istess atturi minn dak tal-konvenuti u fuq in-naha tal-proprjeta' ta' l-istess atturi, *wire* tat-teleon, u wahhlu madum fuq il-wicc ta' l-istess opramorta, u iktar poggew qsari fuq ic-cint li jiddividi l-parapett proprjeta' ta' l-istess atturi mill-parapett tal-istess konvenuti; kollox kif spjeat fir-rapport u pjanta redatti mill-Arkitett u Inginier Civili Randolph Bartoli, hawn annessi u markati "Dok. A2" u "Dok. A3".

U illi dan kollu l-istess konvenuti ghamluh minghajr il-kunsens u anzi kontra l-istess rieda u volonta' tal-istess atturi.

U illi dan l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-atturi.

U illi, interpellati, anke per mezz ta' ittra ufficjali, sabiex jizgumbraw dawn l-oggetti u jirreintegraw lill-istess atturi fil-proprjeta' taghhom, l-istess konvenuti baqghu inadempjenti.

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

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-istess konvenuti ikkomettew spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-atturi.

2. Tikkundanna lill-istess konvenuti jergghu jisporgu l-ispoll minnhom kommess u jpoggu kollox *in pristinum* u kif kien qabel ma gie kommess l-istess spoll, u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat ghal dan l-iskop minn din il-Qorti.

3. Fin-nuqqas ta' l-istess konvenuti li jadempixxu ruhhom ma' l-ordni tal-Qorti fiz-zmien minnha ffissat, tawtorizza lill-atturi jergghu ipoggu kollox kif kien, occorrendo that id-direzzjoni ta' Perit Arkitett nominat ghal dan l-iskop minn din l-istess Qorti, u kollox a spejjez tal-istess konvenuti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' l-4 ta' Jannar, 2001, kontra l-konvenuti, li minn issa jinsabu ngunti ghas-subizzjoni, u salv kull azzjoni legali ohra li tista' tittiehed kontra l-istess konvenuti.

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

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet pprezentata fil-5 ta' Jannar 2001 li permezz taghha l-konvenuti eccepixxew:

1. Illi l-azzjoni odjerna giet pprezentata fuori termine peress li dak kollu li qed jilmentaw minnu l-atturi kien ilu li sar aktar minn sena.

2. Illi ma gie kommess l-ebda spoll specifikament fir-rigward tad-dritt ta' passagg u dana peress li pjuttost lill-atturi nghatalhom passagg ahjar u aktar liberu minhabba t-tindif li sar fil-post.

3. Illi ma hemmx spoll i.) fir-riward tal-wire tat-telefonu l-qsari peress li malli kien hemm l-ilment, qabel il-kawza,

dawna tnehhew; ii.) fir-rigward tal-madum fuq il-hajt divizorju dana ma jikkostitwixxix spoll, peress li sar a beneficcju tat-tnejn u l-konvenuti ntrabtu li jnehhuh, u offrew garanzija li hekk jsir, fl-ittra taghhom tad-9 ta' Jannar 2001.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

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

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tal-7 ta' Lulju 2004 li permezz taghha l-kawza thalliet ghas-sentenza wara illi l-Qorti giet informata li s-seduti quddiem l-Assistent Gudizzjarju kienu intemmu.

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher car mic-citazzjoni din hija kawza ta' spoll. L-atturi illi kienu akkwistaw il-proprjeta' taghhom numru 28, Dawret ix-Xatt, ix-Xghajra fl-1984 qed jitolbu li l-konvenut jerga' jaghtihom il-pussess tal-passagg retropost il-proprjeta' tal-konvenuti billi skond l-atturi dawn ikkomettew spoll ghaliex ingumrbawh kif indikat fic-citazzjoni.

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 qed jikkontestaw it-talba attrici ghaliex qed jeccepixxu illi l-kawza giet intavolata wara t-trapass ta' xahrejn minn meta graw il-fatti u f'kull kaz qed jghidu li ma kkommettewx spoll anzi huma naddfu l-passagg u allura l-atturi ghandhom passagg ahjar. Fir-rigward tal-*wire* u l-qsari dawn tnehhew u obligaw ruhhom li jnehhu l-madum jekk ikun il-kaz.

Fuq il-fatti ftit hemm kontestazzjoni. L-atturi xtraw il-fond taghhom fl-1984 u l-konvenut fl-1997. Fil-waqt li l-atturi juzaw il-fond taghhom bhala villegjatura, il-konvenuti huma residenti fil-fond taghhom.

Il-Qorti ghalhekk trid tinvestiga jekk l-atturi kellhomx pussess tal-passagg in kwistjoni ghaliex mhux bizzejjed li wiehed ikun proprjetarju biex ikun pussessur. Il-fatt li l-atturi xtraw il-propjeta ma hux bizzejjed biex jikkostitwixxi pussess kif hu rikjest fl-azzjoni ta' spoll. Din l-azzjoni hija intiza biex tipprotegi l-ordni pubbliku u hadd ma jiehu l-Ligi b'idejh. Certu drabi il-Qorti thoss li l-attur jippreferi jintavola l-azzjoni ta' spoll meta l-azzjoni petitorja tkun iktar indikata, semplicement ghaliex fl-*actio spolii* il-prova li jkollu bzonn l-attur biex il-kawza tirnexxi huma ferm inqas minn dawk rikjesti fl-azzjoni petitorja.

F'dan il-kaz pero' esempju l-atturi jidher li kienu juzaw il-passagg ghaliex anke l-konvenuti jikkoncedu dan – qed jghidu fil-fatt li l-passagg issa gie iktar nadif u allura l-access hu facilitat. Jidher pero' li dan il-pussess ma kienx qed jigi esercitat b'mod kostanti, fis-sens li l-attur fix-xhieda tieghu permezz tal-affidavit jghid testwalment:

Ghandi nghid li jien rarament nuza l-fond tieghi fix-Xghajra fuq indikat tant li l-istess fond jidher mitluq u zdingat. Kien ghalhekk li qabel id-data li semmejt tat-12 ta' Novembru 2000 kien ma indunajtx bix-xoghol li ghamel il-konvenut f'dan il-passagg.

Dan il-fatt jincidi hafna fuq l-ahhar rekwizit u cioe' li l-azzjoni trid tigi esercitata fi zmien xahrejn. Dan ghaliex meta l-pussess ma jkunx kostanti u reali, hu facli biex meta jsir att spoljattiv l-attur jilmenta li ma kienx jaf bih hlief ftit gimghat qabel giet intavolata l-kawza. Dan skond diversi sentenzi ma hux bizzejjed ghaliex il-kliem tal-Ligi u cioe' Artikolu 535 (1) tal-Kap. 16 hu car, u cioe' li l-azzjoni trid tigi intavola mhux iktar minn xahrejn qabel sar l-ispoll u ezattament *fi zmien xahrejn mill-ispoll.*

Infatti fil-kawza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Michael Mamo vs Philip Grima, fis-7 ta' Frar 1958, gie ritenut illi;

Iz-zmien tal-azzjoni jibda mill-gurnata tal-ispoll u mhux minn meta l-attur sar jaf bih, u kwindi l-azzjoni tkun perenta jekk tigi esercitata wara xahrejn minn meta jkun sar l-ispoll, avolja l-attur ma jkunx jaf bih fil-waqt.

F'dan il-kaz il-Qorti hija sodisfatta illi l-azzjoni lamentata mill-atturi saret f'Mejju 2000 u ghalhekk iktar minn xahrejn qabel giet istitwita l-azzjoni li giet intavolata fil-12 ta' Jannar 2001. Il-fatt li l-atturi ma ndunawx b'dan kien ghaliex ma kienux resqu lejn il-proprjeta' ghal zmien twil kif gia' intqal. Dan wassal biex meta l-konvenuti ghamlu xoghlijiet in kwistjoni ma ndunawx mill-ewwel u ghaddew iktar minn xahrejn qabel indunaw u istitwew dawn il-proceduri. Dan ma jfissirx li kien *spoll ricenti* kif trid il-Ligi u jekk sar l-ispoll (il-Qorti ma thossx li hemm bzonn tali indagini minhabba dak li gia' intqal) sar qabel iz-zmien rikjest mil-Ligi. Kwindi l-eccezzjoni tal-konvenut li l-allegat spoll sar ferm iktar minn xahrejn qabel il-presentata tac-citazzjoni ghandha tigi milqugha. Hu minnu ukoll li certi sentenzi jghidu li f'kaz simili l-azzjoni tista' tigi konvertita f'wahda ta' manutenzjoni, izda dan ma jistax isir meta l-kliem uzat fic-citazzjoni jindikaw kjarament illi l-azzjoni hija wahda ta' spoll u meta c-cirkostanzi tal-kaz ma jkunux

imbaghad jippermettu rimedju simili (Ara per esempju s-sentenza John Mary Galea vs Giuseppi Formosa deciza fit-12_ta’ Dicembru 1982 – Prim’Awla tal-Qorti Civili - Imhallef Hugh Harding).

Din il-Qorti gia’ kellha opportunita’ tesprimi dawn il-konstatazzjonijiet fil-kawza fl-ismijiet Kevin Azzopardi et vs Philp Mifsud deciza fit-28 ta’ April 2004.

Ghaldaqstant il-Qorti tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjes, b’riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi.

L-ispejjes tal-kawza jithallsu mill-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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