MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-24 ta' Novembru, 2004

Citazzjoni Numru. 1332/2002

Carmen u Doris ahwa xebbiet Micallef.

-vs-

Anthony u Rita konjugi Micallef.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fil-25 ta' Novembru, 2002 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi huma usufruttwarji u proprjetarji tal-fond "Ave Maria" St. George's Street, San Pawl il-Bahar liema proprjeta' kienet tappartjeni originarjament lill-mejta genituri taghhom Giuseppe u Giuseppa konjugi Micallef li mietu rispettivament fis-27 ta' Dicembru 1973 u fit-12 ta' Gunju 1989.

Illi l-wirt taghhom iddevolva fuq uliedhom fosthom il-kontendenti b'zewg testmenti tal-11 ta' April 1971 u tat-2 ta' Frar 1973 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela li kopja taghhom qed jigu hawn annessi u markati bhala dokumenti A u B.

Illi l-wirt tal-konjugi Giuseppe u Giuseppa konjugi Micallef gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond kopja tad-denunzja hawn annessa u mmarkata dokument C.

Illi skond it-testment tat-2 ta' Frar 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela l-atturi gew imhollija b'titolu ta' legat ir-razzett "Ave Maria Farmhouse" liema legat kien jikkonsisti fl-uzu u dritt ta' abitazzjoni tal-istess fond u jinkludi wkoll l-arja tal-garages li jservi bhala terrazzin tal-fond tar-rikorrenti.

Illi l-garages sottostanti dan it-terrazzin jew arja gew imhollija lit-tlett ahwa Paul, Anthony u Alfred ahwa Micallef li sussegwentement gew divizi bejniethom.

Illi l-konvenuti waqqghu l-istess garage mholli lil Anthony Micallef mill-mejta genituri tieghu minghajr l-arja tieghu u wara li xtaraw il-garage ta' huh Paul Micallef, bnew il-fond "L-Gholliequ" St.George's Street, San Pawl il-Bahar.

Illi dan il-fond "L-Gholliequ" St.George's Street, San Pawl il-Bahar jigi biswit il-garage ta' huh Alfred Micallef u adjacenti l-fond tal-atturi u sottostanti l-arja tat-terrazzin tal-atturi.

Illi ghalhekk minflok il-garage imholli lilu mill-genituri tieghu l-konvenuti bnew il-fond imsemmi.

Illi l-konvenuti qatt ma kellhom access ghall-arja tal-garage fejn illum jinsab il-fond "L-Gholliequ" St.George's Street, San Pawl il-Bahar li kienet fil-pussess esklussiv tal-atturi u dan kif jirrizulta mir-ritratt hawn anness u mmarkat dokument D.

Illi fl-24 ta' Ottubru 2002 b'mod abbusiv u llegali u klandestinament il-konvenut Anthony Micallef qabad u fetah fetha f'hajt divizorju kif jirrizulta mir-ritratt dokument E biex jaccedi ghall-arja tal-atturi.

Illi l-konvenuti la qatt ma kellhom access b'tarag ghal fuq l-imsemmi bejt u jew xi access iehor.

Illi dan l-agir tal-konvenut jikkostitwixxi spoll ricenti u vjolenti u sar ad insaputa taghhom u qed icahhad lill-atturi mit-tgawdija u l-uzu tal-arja tat-terrazzin taghhom li huwa sovrastanti in parti l-fond "L-Gholliequ" St.George's Street, San Pawl il-Bahar stante illi huwa fetah fetha fil-hajt komuni u qed jaccedi ghal fuq l-arja fil-pussess taghhom.

Illi huma talbu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni numru 2067/02 liema mandat gie michud ghax mhux ser ibghatu pregudizzju irrimedjabbli.

Illi huma talbu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni iehor numru 2150/02 li ma ntlaqghax ghax mhux mehtieg peress illi l-konvenut Anthony Micallef impenja ruhu li ma jaccedix ghal fuq il-bejt jew arja tal-atturi.

Illi l-konvenuti xorta ghadhom jitilghu fuq l-istess bejt u/jew arja.

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

1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti kkommettew spoll fil-konfront tal-atturi kif fuq intqal u cioe billi fethu bieb ossija fetha fil-hajt komuni biex b'hekk ikunu jistghu jaccedu ghal fuq il-bejt ossija arja tal-atturi li hija in parti sovvrastanti l-fond tal-konvenuti "L-Gholliequ" St.George's Street, San Pawl il-Bahar.

2. tikkundannahom biex fi zmien terminu qasir u perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti ghal dan l-iskop jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji biex tinghalaq il-fetha ossija bieb fil-hajt komuni bejn il-fond tal-atturi u dak tal-konvenuti biex b’hekk il-konvenuti ma jkunux jistghu jaccedu ghal fuq il-bejt ossija arja tal-atturi li hija in parti sovvrastanti l-fond tal-konvenuti “L-GhollieqU” St.George’s Street, San Pawl il-Bahar.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi biex jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji u rimedjali taht is-sorveljanza ta’ periti nominandi a spejjez tal-konvenut biex huma jghalqu l-access ossija bieb ossija fetha fil-hajt komuni biex b’hekk il-konvenuti ma jkunux jistghu jaccedu ghal fuq il-bejt ossija arja tal-atturi li hija in parti sovvrastanti l-fond tal-konvenuti “L-Gholliequ” St.George’s Street, San Pawl il-Bahar.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 2150/02 u 2067/02 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni u b’riserva ghal kull azzjoni ta’ danni.

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

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijietipprezentata fit-18 ta’ Frar 2003 li permezz taghha l-konvenuti eccepixxew:

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fid-dritt, u izjed ukoll infondati fil-fatt, kif se jigi spjegat fid-dikjarazzjoni ghaliex ebda att fiziku jew inizjattiva da parti tal-eccipjenti ma saru li jistghu lontanament jikkostitwixxu spoll.

2. Illi l-azzjoni attrici hija vesatorja u l-Onorabbli Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni din l-eccezzjoni fil-konsiderazzjoni tal-vertenza.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

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

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tat-28 ta' Gunju 2004 li permezz taghha il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher car mic-citazzjoni din hija kawza ta' spoll. L-atturi qed isostnu illi l-konvenut huhom ikkometta spoll meta fl-24 ta' Ottubru, 2002 ghamel fetha f'hajt divisorju biex jaccedi ghall-arja li dejjem kellhom access ghaliha huma biss.

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-atturi; u

3. li l-azzjoni issir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

Il-konvenuti f'din il-kawza ressqu diversi eccezzjonijiet li ser jigu trattati iktar il-quddiem.

Fis-sentenza <u>Delia vs Schembri</u> (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 okkultament 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 gie ritenut fil-kawza Margherita Fenech vs Pawla Zammit 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.

Kif ukoll gie ritenut;

Kif kellha okkazjoni tesprimi ruhha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indagini li trid issir hija wahda limitatissima, rigoruza u skarna u ma tinsab f'ebda legislazzjoni ohra u kompliet tghid illi ghlhekk indaginijiet ibbazati fuq x'jghidu u ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani huma ghal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna – Appell Civili – Cardona vs Tabone *– deciza fid-9 ta' Marzu, 1992).*

Fil-kaz in ezami l-azzjoni li tat lok ghal din il-kawza grat wara li l-konvenut ghamel xi xoghol ta' kostruzzjoni fuq bejt li skond l-atturi, kellhom access ghalih huma biss. Dan ghaliex, dejjem skond l-atturi, il-genituri taghhom kienu hallewelhom l-arja ta' fuq il-*garages* li kienu thallew lill-konvenut u lil hutu l-ohra Paul u Alfred Micallef. Il-konvneut wara kien akkwista wiehed minn dawn il-*garages* u b'hekk gie l-proprjetarju ta' zewg *garages*. Huwa waqqa wihed minnhom biex bena l-fond fejn

qed joqghod. Il-Qorti zammet access fejn l-atturi ndikaw kif kienu jaccedu ghal fuq il-bjut u spjegaw li l-konvenut ghalaq il-parti minn fejn kienu jaccedu biex da parti tieghu ghamel fetha minn fejn seta’ jaccedi hu.

Il-konvenut da parti tieghu isostni illi huwa ma ghamel ebda att fiziku jew ha xi inizjattiva illi tikosstitwixxi spoll. Fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu isostni illi l-bejt in kwistjoni huwa diviz b’hajt li gie format in segwitu ghal sentenza bejn l-istess partijiet illi nghatat minn din il-Qorti fit-2 ta’ Mejju, 2000.

L-atturi ppresentaw affidavit konguntiv fejn spjegaw li ebda wiehed mill-*garages* li dwar l-arja ta’ fuqhom qed issir il-kawza ma kellu access ghal fuq il-bejt in kwistjoni. L-atturi isostnu ukoll li kellhom il-pussess ghaliex il-genituri taghhom kienu hallewlhom l-arja in kwistjoni in uzufrutt. Huma ppresentaw ukoll affidavit ta’ huhom l-iehor Alfred illi kkonferma li huma biss kellhom access ghal fuq il-bejt (Fol 38). Huhom l-iehor Paul ikkonferma dan (Fol 40). Dan ikkonferma ukoll illi *minn wara l-mewt ta’ ommi u missieri huti l-bniet dejjem baqghu juzaw il-bejt in kwistjoni illi kien imdawwar b’opra morta.* Giet esebita ukoll sentenza tal-Qorti tal-Magistrati fejn il-konvenut gie misjub hati illi fixkel lill-attrici mill-pussess ta’ hwejjigha (Fol 52) in konnessjoni mall-kaz odjern. L-attrici Doris Micallef kontro-ezaminata, sostniet dak li kienet xehdet fl-affidavit. (Fol 62 *et seq*).

Gew esebiti diversi dokumenti izda dawn jikkoncernaw l-iktar it-titoli in kwistjoni u ghalhekk billi din hija kawza possessorja ma ghandhom ebda rilevanza jekk mhux jikkontribwixxu biex wiehed jifhem ahjar is-sitwazzjoni.

Il-konvenut da parti tieghu qal hekk a Fol 86 *et sequitur* tal-process; *L-opra morta kienet kollha maghluqa, giebu extension kuntrabandu minn fuq il-garaxx ta’ hija, dawruha bl-opra morta li lili lanqas hallewli minn fejn nghaddi ....*

Xi sena ghamlu jonxru .. Jien hallejthom jonxru ghax dejjem qaghdt kwiet. .. Ma kellix tarag ghal fuq il-bejt li huma qabdu u dawwruli l-opra morta tal-maisonette tieghu.

Fuq domanda tal-Qorti a Fol 91 tal-process jekk l-atturi kienux jonxru rrisponda "*Jien hallejthom bi pjacir*". Il-konvenut allura fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu jghid li ladarba kien jaghmel dan bi pjacir l-atturi kellhom biss mera tolleranza.

Il-Qorti ma taqbilx ma' dan. Jidher car mill-provi mressqa li l-atturi minn zmien twil kellhom access ghal fuq il-bejt in kwistjoni. Jista' jkun li kien hemm zmien li kien miksi b'materjal li ma setax ikun hemm uzu prattiku tieghu izda certament li meta l-konvenut bena daru minflok il-garaxx, allura seta' jsir uzu liberu minnu da parti tal-atturi u minnhom biss. Il-Qorti kif gia' inghad m'hijex ser tidhol fi kwistjonijiet petitorji ghal ragunijiet cari, izda hija konvinta li l-atturi mhux talli ilhom fil-pussess tal-arja izda addirittura jipposjeduha *animo domini* anke jekk tali pussess ma hux necessarju biex wiehed jistitwixxi l-azzjoni ta' spoll. Ghalhekk definittivament il-konvenut ikkommetta spoll meta ghamel ix-xoghol ta' kostruzzjoni in kwistjoni ghax permezz ta' dan ix-xoghol ghalaq ghal kollox l-access li kellhom l-atturi.. Kif inghad fil-kawza fl-ismijiet <u>J.Vassallo Gatt vs J.Camilleri</u> (LXXX.ii.306) hu mehtieg li jintwera li meta saret l-azzjoni lamentata l-attur irid ikun *fil-pussess imqar materjali jew ta' fatt*. F' dan il-kaz l-atturi kellhom iktar minn hekk. Il-konvenut qed jammetti li ghamel l-azzjoni lamentata u kwindi ma hemmx kontestazzjoni dwar it-tieni element tal-azzjoni ta' spoll.

Kwantu ghat-tielet element, ma hemmx kwistjoni li l-kawza giet intavolata entro' x-xahrejn kif provdut fl-artiklu 562 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex l-ispoll gie konsumat fl-24 ta' Ottubru u l-azzjoni ntavolata fil-25 ta' Novembru, 2002.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tichad l-eccezzjonijet kollha tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet atturi u tiddikjara li l- konvenuti kkomettew spoll fil-konfront tal-atturi u tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien xahar jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji biex tinghalaq il-fetha jew bieb fil-hajt komuni bejn il-fond tal-atturi u dak tal-konvenuti biex b'hekk il-konvenuti ma jkunux jistghu jaccedu fuq il-bejt in kwistjoni u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu dan a spejjes tal-konvenuti. Ix-xoghol ghandu jsir dejjem taht is-supervizjoni tal-AIC Frederick Doublet.

L-ispejjes tal-kawza jkunu kollha a kariku tal-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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