MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-2 ta' Dicembru, 2004

Citazzjoni Numru. 440/2003

Francis u Doris mizzewgin Grogan

vs

Shawn Scerri u Adiel Bugeja

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fis-6 ta' Mejju, 2003, li in forza taghha, wara li ppremettew illi;

L-atturi huma l-propjetarji tal-*flat* numru 18, formanti parti mill-blokk bin-numru 163 gewwa Arcade Street, Paola, liema *flat* huma ilhom jipposjedu ghal snin twal bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha inkluzi l-entrata markata bl-ahmar fil-pjanta hawn annessa u markata Dok "A".

Ftit tal-gimghat ilu l-konvenuti illi jiddetjenu l-*flat* numru 17, 163, Arcade Street, Paola, illegalment u abbuzivament qabdu u fethu apertura mill-*flat* taghhom gia' msemmi numru 17, 163, Arcade Street, Paola, ghal gewwa l-entratura indikata hawn bl-ahmar fuq l-anness Dok. "A" tal-*flat* numru 18, 163, Arcade Street, Paola, proprjeta' ta' l-atturi ghal snin twal murija wkoll fir-ritratti hawn esebit u markat Dok. "B" u kif ukoll wettqu xoghlijiet ohra fl-istess entratura tal-*flat* numru 18, proprjeta' ta' l-atturi markata bl-ahmar fuq id-dokument A bhal twaqqiegh ta' cint u ta' madum (Vide Dok. "C") kif jigi ahjar dettaljat fit-trattazzjoni tal-kawza, u b'dan il-mod ghalhekk ippossessaw rwiehhom arbitrarjament mill-porzjonijiet ta' l-entratura kif ukoll naqsu d-drittijiet ta' l-atturi, u b'hekk l-istess konvenuti ikkomettew spoll priviliggjat fit-tgawdija tal-proprjeta' ta' l-atturi.

L-konvenuti gew diversi drabi interpellati sabiex jirriprestinaw u dan anki permezz ta' ittra interpellatorja ta' l-14 ta' Marzu, 2003, izda l-konvenuti irrespingew il-pretensjonijiet ta' l-atturi.

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti fethu apertura mill-fond taghhom Flat numru 17, 163, Arcade Street, Paola, ghall-gewwa l-entrata tal-flat numru 18, 163, Arcade Street, Paola, proprjeta' ta' l-atturi markata bl-ahmar fil-pjanta esebita bhala Dok. "A", kif ukoll ghamlu xoghol iehor fl-istess entratura tal-*flat* numru 18, 163, Arcade Street, Paola, liema entratura hija proprjeta' ta' l-atturi u b'hekk effettivament, abbuzivament u illegalment u arbitrarjament hadu l-pussess ta' parti mill-imsemmija entratura kif ukoll naqsu d-drittijiet ta' l-atturi fit-tgawdija ta' l-imsemmija entratura li kienet fil-pussess ta' l-atturi u b'hekk ikkomettew spoll ghad-dannu ta' l-istess atturi; u

2. Tikkundana lill-istess konvenuti jispurgaw l-ispoll hekk kommess u jergghu ipoggu kollox fi stat prestin billi jaghlqu l-apertura li fethu mill-*flat* numru 17, 163, Arcade Street, Paola, ghal gewwa l-entratura tal-*flat* numru 18,

163, Arcade Street, Paola, proprjeta' ta' l-atturi markata bl-ahmar fil-pjanta esebita bhala Dok. "A" u jirriprestinaw x-xoghol kollu illi nehhew fl-istess entratura inkluzi c-cint u madum ta' l-art u tal-hajt, kif ukoll jizgumbraw minn kwalsiasi parti fl-imsemmija entratura markata bl-ahmar fuq id-dokument "A" u jirriprestinaw x-xoghol kollu illi nehhew fl-istess entratura inkluzi c-cint u madum ta' l-art u tal-hajt, kif ukoll jizgumbraw minn kwalsiasi parti fl-imsemmija entratura markata bl-ahmar fuq id-dokument "A" hawn anness fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom previst taht is-sorveljanza ta' Perit Arkitett u bl-ispejjez ghall-istess konvenuti;

3. Tawtorizza, lill-atturi, fin-nuqqas illi l-konvenuti jaghmlu x-xoghol fuq imsemmija, li jaghmlu dawn ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex jaghlqu l-apertura, jirriprestinaw ix-xoghol kollu li tnehha fl-entratura tal-*flat* numru 18, markata bil-kulur ahmar fuq id-dokument "A" gia' msemmi inkluzi c-cint u madum ta' l-art u tal-hajt u jnehhu kwalsiasi ingombru mahluq abbuzzivament mill-konvenuti fl-imsemmija entratura, bl-ispejjez ghall-istess konvenuti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja ta' l-24 ta' Marzu, 2003, u dak tal-Mandat ta' Inibizzjoni ipprezentat kontestwalment u bir-rizerva ghall-azzjonijiet ulterjuri ghad-danni kontra l-istess konvenuti li jibqghu minn issa ngunti sabiex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi;

1. Fl-ewwel lok, billi l-atturi qed jallegaw illi l-entratura minnhom riferita fl-att tac-citazzjoni hija ta' proprjeta' taghhom, u fl-istess waqt qeghdin jillamentaw minn spoll, huma qeghdin jezercitaw l-azzjoni possessorja u dik petitorja konfuzament f'citazzjoni wahda; u ghalhekk ic-citazzjoni odjerna hija inattendibbli.

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-entratura riferita mill-atturi mhijiex ta' proprjeta' taghhom kif allegat minnhom, izda tikkostitwixxi passagg komuni ghas-sidien ta' l-appartamenti formanti l-kerrejja bin-

numru 163, Arcades Street, Paola; u l-eccipjenti la hadu l-pussess ta’ parti minn dik l-entratura u lanqas ma naqqsu mid-drittijiet ta’ l-atturi fit-tgawdija ta’ l-istess entratura.

3. Bir-riserva ta’ eccezzjonijiet ulterjuri li jkunu ammissibbli skond il-ligi.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

L-atturi huma proprjetarji tal-*flat* numru 18, formanti parti mill-blokk bin-numru 163, maghrufa bhala *“De Paule Palace Buildings”*, gewwa Arcade Street, Paola, waqt li l-konvenuti jiddetjenu l-*flat* numru 17 fl-istess blokk. L-atturi qed jallegaw li ricentement il-konvenuti fethu appertura mill-*flat* taghhom gewwa l-entratura tal-*flat* numru tmintax, kif ukoll wetqu xoghol iehor fl-istess entratura bhal twaqqiegh ta’ cint u ta’ madum, bir-rizultat li huma gew spossessati mid-dgawdija li kellhom tal-entratura tal-*flat*. L-atturi fethu din il-kawza ta’ spoll biex jigu reintegrati fid-dgawdija li kellhom tal-entratura.

Illi kif tindika c-citazzjoni din hija kawza ta’ spoll u huwa risaput illi r-rekwisiti biex kawza simili tirnexxi huma tlieta u *cioe’*;

1. Il-pussess;

2. L-azzjoni spoljattiva illi tkun jew klandestina jew vjolenti fis-sens li tkun saret kontra l-volonta’ tal-attur; u

3. **Il-kawza trid issir entro' xahrejn minn meta jsir l-ispoll.**

Kif gie ritenut fil-kawza ‘Delia vs Schembri” (Prim Awla tal-Qorti Civili 4 ta' Frar, 1958);

“L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess ikun x'ikun … u gie deciz kemm il-darba li tapplika ukoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet reali u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata ikun ghamel ghad-dannu ta' terza persuna att li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jesercitah minghajr l-intervent tal-Qorti”.

Illi kif irrimarkat fl-istess sentenza, f'kawza simili jistghu jitressqu biss eccezzjonijiet dilatorji u l-konvenut ma jistax jirrispondi li dak li jkun ghamel ikun att legittimu ghaliex tali indagini hija riservata ghall-azzjoni petitorja.

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 tigi 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-legittimita' 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 “Vella vs Caruana”, deciza minn din il-Qorti fit-8 ta' Ottubru, 1982, 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.

L-ewwel element li l-atturi jridu jippruvaw huwa dak ta' pussess. Il-*flat* tal-atturi jifforma parti minn blokk bini li ghandu entratura u partijiet ohra komuni. Kuridur gol-blokk jaghti ghal-*flat* tal-atturi, u jidher li dawn, hafna snin ilu, zgur aktar minn tlettax –il sena ilu, bdew jokkupaw il-parti tal-kuridur li jaghti ghal *flat* taghhom, parti mdaqsa li tasal ghaliha b'targa. Huma ghalqu din il-parti b'grada, u ghamlu l-irham fl-art u madum mal-hajt sas-saqaf. F'din il-parti tpoggew ukoll pjanti u lampa u l-*area* maghluqa bil-grada saret l-entratura privata tal-*flat* tal-atturi. F'din il-parti ma kien jidhol hadd hlief l-atturi u l-mistednin taghhom.

Il-*flat* tal-konvenuti, qabel okkupat mill-konjugi Ciancio, ma kellux fetha jew tieqa taghti ghal gewwa din l-entratura. Quddiem il-bieb tal-*flat*, il-konjugi Ciancio kien ghamlu madum mal-art, kulur isfar u abjad, izda mal-hajt tal-*flat* taghhom ma kienx ghamlu xejn u halluh bil-madum li kienu ghamlu l-atturi, u hallew l-*area* barra l-*flat* taghhom u li jaghti ghal *flat* tal-atturi segregat bil-grada tal-*aluminium*.

Ricentement il-*flat* numru 17 ghada f'idejn il-konvenuti u dawn, fis-16 ta' Marzu, 2003, fethu tieqa mil-*flat* taghhom ghal gol-*area* segregata mill-atturi, u fit-23 ta' April, 2003, sfrondaw il-grada u bdew anke jaqilghu l-madum minn mal-hajt. Il-bennej li ghamel ix-xoghol ikkonferma li hu kien gie mqabbad jaghmel dan ix-xoghol mill-konvenuti u li l-fetha ghamilha mid-dar tal-konvenuti ghal go passagg

miftuh *pero'* maghluq bi grada; hu fetah it-tieqa ghal gol-*area* li hemm bejn il-grada u l-*flat* tal-atturi.

Il-konvenuti jikkontestaw il-jedd ta' proprjeta' tal-atturi fuq dik l-*area*, *pero'*, din il-Qorti tqies li la darba din il-kawza hija wahda ta' spoll, mhux mehtieg li tigi ezaminata din il-kwistjoni. Kif intwera, dak li hu mehtieg huwa pussess, u f'dan il-kaz jirrizulta car li l-atturi kellhom l-pussess, li ipperdura ghal certu zmien, tal-*area* quddiem il-*flat* taghhom. Din l-*area* trid titla' targa biex tasal ghaliha u l-atturi ghalquha bi grada u ghamlu l-art u l-hajt bl-irham u madum. Huma ikkonvertew dik l-*area* f'speci ta' *porch* ghall-quddiem id-dar taghhom, u mill-provi jirrizulta li zgur ghal-numru twil ta' snin, dik l-*area* kienet uzata biss mill-atturi. *Kwindi*, minghajr mal-Qorti sejra tiddelibera fuq jekk dik il-parti hijiex proprjeta' tal-atturi jew le, jirrizulta pruvat li dik l-*area* saret rizerva tal-atturi u kienet fil-pussess taghhom, u *kwindi* ghandhom dritt li dak il-pussess jigi protett u li kollox jigi represtinat fl-istat li kien qabel ma l-konvenuti wetqu x-xoghol li ghamlu aktar qabel diskritt.

Fuq kollox, anke jekk jinghad li l-atturi ma setghax kellhom l-pussess esklussiv ta' dik l-entratura bhala ko-pussessuri jistghu dejjem jagixxu b'din l-azzjoni anke kontra ko-pussessuri ohra li jikkomettu spoll ghad-danni taghhom, u dan minhabba li l-azzjoni ta' spoll ghandha l-iskop li tipprotegi l-pussess u mhux necessarjament il-pussess esklussiv. (ara <u>"Pisani vs Farrugia'</u>, deciza minn din il-Qorti fid-19 ta' Gunju, 1997, <u>"Caruana vs Caruana"</u>, deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Ottubru, 1984, u <u>"Micallef vs Galea"</u>, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar, 2003).

Biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll lanqas ma hu mehtieg li l-pussessur ikun privat mid-dgawdija tal-haga jew ostakolat b'mod determinati fl-uzu tal-haga; hu bizzejjed li jkun mfixkel fil-mod ta' kif, igawdi dik il-haga. Hekk, per ezempju, l-istallazzjoni ta' *air-condition unit* li tisporgi fuq sqaq komuni (<u>"Ripard et vs Fenech noe"</u>, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju, 2000) u l-ftuh ta' tieqa fuq gnien ta' terzi (<u>"Agius et vs Agius"</u>, deciza mill-

Onorabbli Qorti tal-Appell fit-2 ta’ Novembru, 1994), gew meqjusa bhala atti spoljativi li kienu jimmeritaw l-forza tar-rimedju provdut b’din l-azzjoni. Il-Qorti taghmel referenza wkoll ghal kawza “Degabriele vs Bonello”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-18 ta’ Frar, 1991, fejn gie ribadit il-principju li l-azzjoni ta’ spoll tista’ tingieb minn ko-pussessur fil-konfront ta’ ko-pussessur iehor, u, fil-fatt, il-ko-pussessur konvenut gie kkundanat inehhi cint li bena f’nofs parapett komuni u qasrija li pogga fin-nofs tal-paramett. Fil-kawza “Kissaun vs Tabone”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta’ Ottubru, 1999, f’kaz li jisbah l-ipotesi kontemplata mill-konvenuti f’din il-kawza, gie dikjarat li hemm spoll meta ko-proprjetarju ta’ parapett (ta’ blokk ta’ appartamenti) fetah bieb fejn qabel kien hemm tieqa ghal fuq dak il-parapett komuni.

Jekk il-konvenuti ghandhom xi ilment dwar il-mod kif l-atturi *“ghamlu taghhom”* dik il-parti tal-kuridur quddiem il-*flat* taghhom, dak li jridu jaghmlu mhux li jagixxu unilateralment, izda li jipprocedu billi jitolbu l-intervent tal-Qrati – ara “Fenech vs Zammit”, deciza minn din il-Qorti fit-12 ta’ April, 1958, u ‘Fenech vs Vella”, deciza wkoll minn din il-Qorti fit-30 ta’ Novembru, 2000. Fuq kollox, *“anke pussess qasir hafna, u sahansitra pussess momentarju, huwa bizzejjed biex jawtorizza l-esercizzju ta’ din l-azzjoni”*: “Ellul vs Farrugia”, deciza minn din il-Qorti fis-7 ta’ Frar, 1953.

Jirrizulta wkoll li l-agir tal-konvenut sar kontra r-rieda u minghajr il-kunsens tal-atturi, u li din il-kawza giet istitwita *entro* t-terminu ta’ xahrejn mill-atti spoljattivi. *Kwindi*, z-zewg elementi l-ohra rikjesti ghall-ezercizzju b’success ta’ din l-azzjoni jikkonkorru wkoll.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi wara li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa’ t-talba tal-atturi u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien erbghajn jum millum jaghmlu dak kollu mitlub fit-tieni talba attrici, u f’kaz li l-konvenuti ma jottemperawx ruhhom ma’ din l-ordni, tawtorizza minn issa lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghol kollu mehtieg huma stess u dana *a spejjez* tal-konvenuti; ix-xoghol, f’kull kaz, ghandu jsir

taht id-direzzjoni tal-perit tekniku l-AIC Alan Saliba li qed jigi mahtur ghal dan l-iskop.

L-ispejjez tal-kawza, inkluzi dawk tal-perit tekniku mahtur biex jissorvelja l-esekuzzjoni ta’ din is-sentenza, jithallsu kollha mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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