MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta ta' l-10 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 1304/1995/2

Joseph Abela bhala direttur u ghan-nom tas-socjeta' Maltawide Properties Ltd.

vs

1. **Lucia Burgess**
2. **Louis Burgess**
3. **George u Jeanette konjugi Grech**

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur nomine ppremetta :-

Illi fi Frar tas-sena 1990 l-attur nomine, bhala l-proprjetarju tal-blokk desinjat Block Number One, Salina Park, Triq l-

Istamnar, Salina kien tella' zewgt icnut fil-parapett tal-imsemmi blokk ta' appartamenti proprjeta' tieghu, liema cnut kienu jiddelimitaw il-passagg fuq il-parapett tal-blokk, illi kellu jigi utilizzat mill-kompraturi prospettivi tal-appartamenti tal-blokk sabiex jaccedu ghall-entratura komuni tal-istess blokk;

Illi l-konvenuti u kif ukoll l-istess attur nomine huma lkoll proprjetarji ta' appartamenti fl-imsemmi block;

Illi f'xi zmien bejn il-15 ta' Awissu 1995 u Settembru 1995 il-konvenuti jew min minnhom klandestinament u vjolentament waqqghu ic-cnut eretti mill-attur nomine u dan minghajr il-kunsens tal-istess attur nominee;

Illi l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-attur nominee;

Illi mitluba jipprestinaw u mill-gdid jittellghu il-hitan minnhom imwaqqghin il-konvenuti baqghu inadempjenti;

Ghalhekk l-attur nomine talab li l-konvenuti jghidu ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti ghar-ragunijiet premessi:

1. tiddikjara li l-agir tal-konvenuti fuq imsemmi jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin a dannu u fil-konfront tal-attur nominee;

2. tikkundanna lill-istess konvenuti, jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom prefiss minn dina l-Qorti jispurgaw l-ispoll minnhom kommess u tipprestina kellox ghall-istat illi kien fih qabel ma sar l-ispoll minnhom kommess;

3. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fl-istess zmien hekk prefiss huma jirrintegraw lill-attur nomine fil-pussess tac-cnut minnhom imwaqqghin kif fuq inghad billi jtellghu mill-gdid ic-cnut hekk minnhom illegalment imwaqqghin u dan okkorrendo taht is-sorveljanza ta' perit nominat ghal dan l-iskop minn dina l-istess Qorti;

4. f'kaz illi dan it-terminu hekk prefiss jghaddi inutilment, tawtorizza lill-attur nomine sabiex a spejjez tal-konvenuti rikoverabbli minnhom b'titolu ezekuttiv u taht is-sorveljanza tal-perit talvolta nominat minn din il-Qorti, huwa mill-gdid itella' ic-cnut ossija hitan imwaqqghin mill-konvenuti;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra gudizzjarja tad-19 ta' Settembru 1995 kontra l-konvenuti illi gew ukoll ingunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur nomine debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda ntieghu;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti kollha fejn gie eccepit illi t-talbiet tal-attur nomine huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra tieghu, peress illi ma jezistux flimkien it-tlett elementi ta' spoll vjolenti u klandestin, u cioe li l-attur kellu pussess, li gie spoljat minn dak il-pussess, u li ddeduca l-azzjoni tieghu entro xaharejn mill-ispoll, u dan skond kif jigi ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti kollha debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet lill-partijiet kollha u x-xhieda minnhom prodotti;

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza;

Ikkonsidrat :

Is-socjeta attrici Maltawide Properties Limited, fic-citazzjoni, tippremetti li fi Frar 1990 kienu ttellghu zewg cnut fil-parapett tal-blokk ta’ appartamenti, appartenenti

lill-istess socjeta attrici, mgharuf bhala Block Number One, Salina Park, Triq l-Istamnar, Salina u liema cnut kienu jiddelimitaw il-passagg, li kellu jigi uzat mill-kompraturi prospettivi tal-appartamenti tal-istess blokk u dana sabiex dawn jaccedu ghall-entratura komuni tal-istess block. Is-socjeta attrici tkompli tippremetti li hi, u l-konvenuti kollha, huma proprjetarji ta' appartamenti fl-imsemmi block. Is-socjeta attrici tallega li f'xi zmien bejn il-15 ta' Awissu 1995 u Settembru 1995 il-konvenuti jew min minnhom klandestinament u vjolentament waqqghu l-imsemmija cnut u dana minghajr il-kunsens tal-istess socjeta attrici. Dan jammonta ghall spoll vjolenti u klandestin. Ghalhekk is-socjeta attrici qed titlob li jigi dikjarat li l-agir tal-konvenuti, jew minn minnhom, jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin u li l-istess konvenuti, jew min minnhom, jigu kundannati jippristinaw kollox ghall-istat kif kien fih qabel ma sar l-ispoll u f’kaz li dan ma jsirx is-socjeta attrici tigi awtorizzata tghamel hi dawn ix-xogholijiet a spejjez tal-konvenuti jew min minnhom;

Il-konvenuti kollha qed jeccepixxu li ma jezistux flimkien it-tlett elementi ta' spoll vjolenti u klandestin, u cioe li l-attur kellu pussess, li gie spoljat minn dak il-pussess, u li ddeduca l-azzjoni tieghu entro xaharejn mill-ispoll;

Din l-azzjoni hi wahda ta spoll privileggjat, mghamula a basi tal-provedimenti tal-artikolu 535 tal-Kodici Civili (Kap.16). Sabiex tirnexxi din l-azzjoni s-socjeta attrici ghandha tipprova li kienet il-possessur tal-entratura u tal-passagg in kwestjoni u li giet molestata f’dan il-pussess mill-konvenuti. B'referenza ghall-artikolu 524 tal-istess Kodici Civili hu bizzejjed li s-socjeta attrici tipprova l-anqas grad ta pussess, u cioe li almenu kienet qed tiddetjeni anke ghan-nom ta’ terzi. Skond l-artikolu 535 l-azzjoni ta spoll privileggjat trid issir fi zmien xaharejn minn meta jkun sar l-ispoll;

Mill-provi jirrizulta li s-socjeta attrici kienet is-sid tal-blokk ta’ appartamenti in kwestjoni. Direttur tas-socjeta attrici allega li qabel ma l-konvenuti akkwistaw l-appartament rispettiv taghhom fl-istess blokk, is-socjeta attrici kienet

hadet hsieb tibni l-imsemmija zewgt cnut fl-entratura tal-istess blokk. Dawn ic-cnut kienu circa ghoxrin (20) pied wesghin u kienu t-tul kollu tal-entratura. Dan hu kontestat mill-konvenuti fis-sens li l-istess konvenuti jsostnu li meta huma akkwistaw l-appartament rispettiv taghhom ic-cnut ma kinux hemm. Skond il-konvenuti dawn ic-cnut in effett inbnew zmien wara;

Jirrizulta ukoll li sussegwentement (wara li l-konvenuti akkwistaw l-appartament rispettiv taghhom) l-istess konvenuti kollha kienu hadu hsieb li jinkarigaw lill xi hadd biex nehha dawn ic-cnut u biex gie mbarrat bil-gebel passagg iehor li hemm mill-back garden. Il-konvenuti kkonfermaw li ma talbu ebda permess minnghand is-socjeta attrici sabiex tnehhew ic-cnut Il-konvenuti jsostnu li waqqghu c-cnut peress li l-konvenuta Lucia Burgess kienet weggghet u ma setghetx tkompli taqbez l-istess cnut sabiex tiehu hsieb il-fjuri u l-pjanti fil-gnien. Il-konvenuti jsostnu ukoll li minhabba dawn ic-cnut kien qed jingema' hafna hmieg u kien qed ikun hemm hafna grieden. Inoltre c-cnut kienu semplicement mibnija direttament fuq il-madum. Il-konvenuti jsostnu li, fi kwalunkwe kaz, il-“front garden” hu parti komuni u ghahekk huma ukoll ghandhom il-pussess tal-istess “front garden”;
Dwar id-data meta tnehew ic-cnut il-konvenuti jsostnu li dan sar bejn l-10 u l-20 ta' Lulju 1995. Minn naha l-ohra xhud prodott mis-socjeta attrici jsostni li l-imsemmija cnut tnehhew mill-konvenuti ghall-ahhar ta' Awwissu 1995. Dawn il-proceduri nbdew fid-29 ta’ Settembru 1995;

Fl-ewwel lok ser jigi esaminat jekk jirrizultax li din l-azzjoni ta’ spoll privileggjat saritx fi zmien li trid il-ligi u cioe’ entro x-xaharejn minn meta sar l-allegat spoll. Dan hu periodu ta’ dekadenza u jinkombi fuq is-socjeta attrici li tipprova li l-azzjoni saret entro l-imsemmi terminu. Semmai l-kwestjoni tal-pussess u jekk kienx hemm molestja f’dan il-pussess tigi esaminata sussegwentement;

Fl-opinjoni tal-Qorti s-socjeta attrici ma rnexxilix tipprova li din l-azzjoni saret fi zmien xaharejn minn meta

allegatament gie kommess l-ispoll. Skond is-socjeta attrici l-ispoll gie kommess ghall-ahhar ta’ Awissu 1995, mentri dan gie kontestat mill-konvenuti li jghidu li l-hitan in kwestjoni tnehhew mhux aktar tard mill-20 ta’ Lulju 1995. F’dawn ic-cirkostanzi zgur li ma jistax jinghad li jirrizulta li l-att in kwestjoni gie kommess ghall-ahhar ta’ Awissu 1995. In effett ma jistax jigi eskluz li l-istess att sar xahar u nofs qabel. Ghalhekk ma jistax jinghad li jirrizulta li din l-azzjoni saret fiz-zmien li trid il-ligi. Konsegwentement il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. Ghalhekk ukoll mhux il-kaz li jigi ulterjorment esaminat jekk jirrizultawx l-elementi l-ohra li tird il-ligi f’kazijiet ta’ spoll privileggjat;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tilqa l-eccezzjoni tal-konvenuti fis-sens li ma jirrizultax li din l-azzjoni saret fit-terminu ta’ xaharejn kif trid il-ligi u konsegwentement il-konvenuti qed jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

Spejjez kollha kontra s-socjeta attrici.

< Sentenza Finali >

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