MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-13 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 1398/2002

Joseph Pullicino fil-kwalita tieghu ta’ amministratur tal-kondominju tal-“Caledonia Tower”, Ix-Xatt ta’ Qui-Si-Sana, Tas-Sliema.

-vs-

Richard Harold Reader.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fis-6 ta’ Dicembru, 2002 li permezz taghha l-attur ippremetta:

Illi l-attur huwa l-amministratur tal-kondominju ta’ Caledonia Tower, Ix-Xatt ta’ Qui-Si-Sana, Tas-Sliema;

Illi fil-partijiet komuni f'dan il-blokk t'appartamenti hemm kamra zghira li tinsab fil-"landing" numru disgha "9" ta' dan il-blokk ta'appartamenti, liema kamra zghira hija parti integrali mill-partijiet komuni ta' dan il-blokk t'appartamenti u li minnha jghaddu diversi pipes u servizzi ohra li huma wkoll ta' uzu komuni ghar-residenti ta' dan il-blokk t'appartamenti;

Illi fis-26 t'Awwissu 2002 il-konvenut xtara penthouse bin-numru inter dsatax (19), kif ukoll il-proprjeta ta' l-arja sovrastanti kif ukoll sehem proporzjonali fil-partijiet komuni fil-blokk ta' flats cioe' l-"Caledonia Tower" u garage space f'dan il-blokk u da skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace, kopja tieghu hawn annessa u markata bhala dokument ittra "A";

Illi ricentement il-konvenut bil-mohbi, abbuzivament u bla ebda raguni valida fil-ligi okkupa din il-kamra zghira hawn fuq deskritta, dahhal xi effetti personali tieghu, ghalaq il-bieb li jaghti access ghal din il-kamra billi wahhal katnazz ma' l-imsemmi bieb b'dan li ghadda l-attur waqt is-solita ronda li jaghmel mal-binja sab li din il-kamra kienet giet maghluqa bil-katnazz;

Illi minhabba dan il-agir il-kondominju gie spussessat mill-access ghal u mill-uzu ta' l-imsemmija kamra u ghalhekk dan l-agir tal-konvenut ikkostitwixxa spoll skond il-ligi;

Illi minkejja li l-konvenut gie mitlub diversi drabi mill-attur, kemm verbalment kif ukoll mil-miktub sabiex inehhi dan il-katnazz, inehhi l-effetti personali tieghu minn din il-kamra kif ukoll li jera lura l-pussess ta' l-istess kamra lill-kondominju, il-konvenut baqghat inadempjenti.

Ghalhekk jitlob lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex;

1. Tiddikjara u tiddeciedi li dan l-agir tal-konvenut hawn

fuq spjegat jikkostitwixxi spoll fil-konfront u a dannu ta' l-attur nominee u dana billi bit-tqeghid tal-katnazz mal-bieb tal-kamra u billi dahhal fil-kamra effetti personali tieghu impedixxa lill-attur nomine u lill-kondomini l-ohra milli jaccedu ghal din il-kamra kif ukoll milli jhalli l-uzu u l-liberu access ta' din il-kamra lill-attur u lill-kondomini l-ohra;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jirripristina lill-attur nomine fil-pussess ta' din il-kamra hawn fuq imsemmija u dan billi jigi kundannat li jiftah u jnehhi l-katnazz li abuzivament u llegalment wahhal mal-bieb ta' din il-kamra zghira, kif ukoll li jizgombra minn u jnehhi kwalunkwe effett personali li qieghed fl-istess kamra;

3. Tawtorizza lill-attur nomine sabiex fin-nuqqas tal-konvenut fit-twettieq ta' l-ordni ta' din l-Onorabbli Qorti fiz-zmien prefiss, jiftah u inehhi l-katnazz maghmul mill-konvenut, kif ukoll li jizgombra u inehhi l-oggetti mobbli tal-konvenut mill-imsemmija kamra u dan taht dawk il-provvedimenti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa prevja okkorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi.

Bl-ispejjez, inkluz dawk ta' l-ittra bonarja datata 20 ta' Novembru 2002 u b'rizerva ta' kull azzjoni spettanti lilu skond il-ligi, inkluz dik ghal danni, kollox kontra l-konvenut li minn issa huwa ingunt in subizzjoni.

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

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenutipprezentata fl-14 ta' Jannar, 2004 li permezz taghha eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u

ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur nomine stante illi l-konvenut ma kkommetta ebda spoll kif ser jigi ampjament pruvat fil-mori tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tat-18 ta' Marzu, 2005 li permezz taghhom il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher car mic-citazzjoni din hija kawza ta' spoll. L-attur qed isostni illi l-konvenut ostakola u allura ghalaq l-access li qed jallega li kellu ghal *cubicle* illi hemm fis-sular fejn il-konvenut ghandhu l-appartament tieghu, billi qaflu b'katnazz tieghu. Kif hu maghruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi u dawn huma;

1. il-pussess;

2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta' ta' l-attur; u

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

L-attur xehed fejn spjega r-retroxena ghal din il-kawza. Jidher infatti li bhala amminstratur kellu diga' xi kwistjonijiet mas-sid precedenti ghall-konvenut u cioe' Francis Portelli fir-rigward ta' dan il-*cubicle*, u l-Qorti ma ghandhiex dubbju li l-konvenut meta xtara l-appartament tieghu kien konvint li kien qed jixtri wkoll il-*cubicle* in kwistjoni. Madankollu, u dan jidher li l-

konvenut ma jistax jifhem, din hija kawza possessorja u mhux petitorja.

Fil-fehma tal-Qorti l-affiidavit tal-konvenut esebit bhala Dok RHR 12 jispjega x'gara. Huwa jghid hekk;

Mid October 2002 I bought a washing machine and I put in the cubicle... When I bought the apartment, the door of the cubicle was in a damaged state with no handles and the lock removed by force... Hence in order to make it more secure since I now had my washing machine, I put on a small padlock to this cubicle...

Wara, il-konvenut jispjega li qal lill-attur b'dak li kien ghamel u qallu li jekk hu jew xi hadd mill-ko-proprjetarji l-ohra kellhom bzonn jidhlu kellhom jitolbu ic-cavetta lilu jew lil Andew Hydes, il-proprjetarju ta' l-appartament numru 20.

Il-Qorti zammet access fl-ambjenti in kwistjoni u setghet tikkonstata sewwa l-posizzjoni tal-*cubicle*. Fil-fehma tal-Qorti bidel l-istat ta' fatt pre-esistenti u cioe' li qabel huwa pogga l-katnazz, il-ko-proprjetarji kollha setghu jidhlu liberament fil-*cubicle*, izda meta huwa pogga l-katnazz kellhom jitolbu l-permess tieghu jew tal-gar tieghu. Il-Qorti ma tistax tiddeciedi dwar il-kwezit petitorju (illi indubbjament hemm bzonn kbir li jigi rizolt bejn il-partijiet ghaliex certament il-paci bejn il-kontendenti titlob rizoluzzjoni definittiva ta' din il-problema) <u>ghaliex quddiemha ghandha biss il-kwistjoni possessorja.</u>

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 okkultament mehud minn ghand il-possessur jew detentur u gie deciz kemm il-darba li tapplika wkoll 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).

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 ta' l-Appell, l-indagini li trid issir hija wahda limitatissima, rigoruza u skarna u ma tinsab f'ebda legislazzjoni ohra u kompliet tghid illi ghalhekk indaginijiet ibbazati fuq x'jghidu u ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani huma ghal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest ta' l-ordinament guridiku taghna – Appell Civili – Cardona vs Tabone – deciza fid-9 ta' Marzu, 1992). imma wkoll ghaliex it-talba jehtieg tkun ghar-re-integrazzoni ta' l-attur...

Ghalhekk bl-istess deposizzjoni tieghu il-konvenut stess ipprova t-tlett rekwisiti ta' l-azzjoni ta' spoll ghaliex ikkonferma li biddel il-pussess minn wiehed komunitarju ghal wiehed tieghu biss. Kif sewwa rrimarka l-attur fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu spoll jista' jsir anke fil-konfront ta' ko-possessur. Fir-rigward tan-noti, il-Qorti thoss li ghandha

tikkumplimenta liz-zewg difensuri ghal-livell gholi ta’ l-istess noti.

Rigward l-element taz-zmien ma hemm ebda kontestazzjoni li l-azzjoni saret *entro* x-xahrejn rikjesti mil-Ligi.

Ghaldaqstant il-Qorti fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa’ t-talbiet ta’ l-attur nomine u tordna lill-konvenut biex fi zmien xahrejn inehhi l-katnazz in kwistjoni u kif ukoll jisgombra mill-kamra in kwistjoni l-oggetti kollha tieghu. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jaghmel dan a spejjes tal-konvenut taht is-supervizjoni ta’ l-AIC Mario Cassar jekk ikun hemm bzonn.

L-ispejjes ghandhom jigu sopportati mill-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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