MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 767/2001/1

Emmdor Limited.

-vs-

John u Maria Dolores konjugi Cachia.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fit-3 ta' Mejju, 2001 li permezz taghha s-socjeta' attrici ppremettiet:

Illi s-socjeta' attrici hija l-proprjietarja tal-*garage* sottopost ghall-mezzanin bl-isem "Saint Felicity", li qieghed fi Triq tax-Xtut, Qawra, liema *garage* u mezzanin huma proprieta' tas-

socjeta' attrici it-tnejn bis-sahha ta' kuntratt datat 3 ta' Gunju 1986, fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella, hawn anness u markat bhala Doks. "EL1" u "EL2", u l-istess socjeta' attrici ghandha wkoll il-pussess ta' l-imsemmija *garage* u mezzanin.

Illi l-konvenuti Cachia huma l-proprietarji tal-mezzanin bl-isem "Il-Palma" u tal-*garage* sottopost ghall-imsemmi mezzanin, liema mezzanin u *garage* huwa adjacenti u konfinanti mall-fond u *garage* di proprieta' tas-socjeta' attrici, kif jirrizulta mill-annessa pjanta Dok. "EL3".

Illi l-konvenuti konjugi Cachia abbuzivament u illegalment tellghu hajt fuq *driveway* direttament quddiem il-*garage* di proprieta' tas-socjeta' attrici u l-*garage* proprieta' ta' terzi persuni sottopost ghall-mezzanin bl-isem "Dolce Vita", b'dan permezz ta' dan il-hajt giet ostakolata l-istess *driveway* bejn il-*garage* di proprieta' tas-socjeta' attrici u l-*garage* di proprieta' ta' terzi. Dana l-imsemmi hajt huwa immarkat bhala D-E, fuq l-annessa pjanta.

Illi dan l-istess hajt gie mibni mill-konvenuti konjugi Cachia b'mod vjolentement klandestin kif kontemplat fl-**Artikolu 535** tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-istess agir tal-konvenuti konjugi Cachia jikkostitwixxi wkoll molestja tal-pussess tas-socjeta' attrici fuq l-imsemmija *driveway*, kif kontemplat fl-**Artikolu 534** tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi ghalhekk dan l-istess agir jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin.

Dana l-istess spoll sehh fid-19 ta' Marzu 2001.

Illi jezistu l-elementi rikjesti mill-Ligi sabiex tigi intentata dina l-azzjoni da parti tas-socjeta' attrici.

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

1. tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti konjugi Cachia ikkomettew spoll vjolenti u klandestin fil-konfront u a dannu tas-socjeta’ attrici;

2. Tikkundanna lill-istess konvenuti konjugi Cachia jirreintegraw lis-socjeta’ attrici fil-pussess tad-*driveway* di proprieta’ taghha li minnha giet spoljata;

3. Tikkundanna lill-istess konvenuti konjugi Cachia sabiex fi zmien qasir u perentorju, li jigi ffissat minn din il-Qorti, huma jirreintegraw l-imsemmi *driveway* fl-istat originali tieghu qabel ma sar l-ispoll, u dana taht id-direzzjoni u sorveljanza ta’ periti nominandi;

4. F’kaz li t-terminu hekk stabbilit lill-konvenuti konjugi Cachia jghaddi inutilment, tawtorizza lis-socjeta’ attrici sabiex tesegwixxi hija stess tali xogholijiet, taht id-direzzjoni u sorveljanza ta’ l-istess periti nominandi a spejjez tal-konvenuti konjugi Cachia.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti konjugi Cachia minn issa ingunti ghas-subizzjoni, u b’riserva ta’ kull azzjoni ulterjuri, senjatament dik ghad-danni, spettanti lis-socjeta’ attrici.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta’ attrici mahlufa minn Emanuel Vassallo, I.D. 262752(M) u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijietipprezentata fit-22 ta’ Ottubru, 2001 li permezz taghha l-konvenuti eccepixxew:

1. Illi fl-ewwel lok l-azzjoni attrici kif diretta kontra l-eccipienti ma hijiex gurikament sostenibbli u dan ghaliex fil-kaz mertu ta’ dina l-kawza ma hemmx l-elementi kollha mitlub mill-Ligi u dan skond l-Artikolu 535 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta sabiex l-azzjoni ta’ l-ispoll tirnexxi. Ghaldaqstant t-talbiet tas-socjeta’ attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-istess atturi;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal dak li diga inghad aktar il-fuq l-esponenti ma kkomettew ebda spoll fil-konfront tas-socjeta attrici kif ser jigi muri fil-kors tal-kawza izda kienet l-istess socjeta attrici li kkomettiet spoll fil-konfront taghhom;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta ta' l-20 ta' April, 2005 li permezz taghha l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher car mic-citazzjoni din hija kawza ta' spoll. Is-socjeta' attrici qed tghid li l-konvenuti ostakolaw u allura ghalqu l-access li qed jallegaw li kellhom fid-*drive way* ghal gol-garaxx taghhom billi tellghu hajt fl-istess *drive way*. 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.

Il-konvenuti f'din il-kawza ntavolaw l-eccezzjoni generika illi ma jissusstixxux l-elementi ta' l-azzjoni ta' spoll kif ukoll li huma ma kkommettew ebda spoll.

L-attur Vassallo, direttur tas-socjeta' attrici, ippresenta affidavits a fol 28 *et sequitur* fejn qalu illi f'Marzu 2001 skopra illi l-konvenuti tellghu hajt fid-*drive way* li taghti ghal gol-garaxx fuq imsemmi. Qal finalment illi dan il-hajt idur ghal quddiem id-*drive*-in tal-*garage* u qed johloq access mit-triq ghal fuq l-istess *drive-in*.

Il-konvenut fl-affidavit tieghu a fol 91 qal li hu applika ghall permessi biex jibdel il-hitan tal-gnien fuq iz-zewg nahat u tad-*drive-in* ghaliex kienu fi stat hazin. Jidher car li l-konvenut bena l-hajt *nonostante* l-opposizzjoni ta' Vassallo ghaliex huwa konvint li l-passagg huwa proprjeta' tieghu. Dan pero' ma jiggustifikax azzjoni spoljattiva ghaliex huwa ormai pacifiku li ghall-fini tal-ligi taghna ma hemmx bzonn ta' *animus spoliandi* biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll.

Ghandu jinghad illi fis-seduta tad-19 ta' April, 2004 il-partijiet qablu illi l-provi migbura fil-kawza fl-ismijiet inversi li ggib in-numru 811/01 jikkostitwixu prova f'din il-kawza ukoll.

Ghalkemm il-kawza hija dik ta' spoll f'dan il-kaz gew esebiti fil-kawza msemmija diversi dokumenti li jindikaw kjarament li l-vertenza bejn il-partijiet hija wahda ta' proprjeta'. Kif spiss jigri pero', l-azzjonijiet ta' xi parti jwasslu ghal kawzi ta' spoll qabel ma jigu definiti kwistjonijiet petitorji. Ghandu jinghad mill-ewwel li dawn id-dokumenti ma ghandhom ebda rilevanza f'dawn il-kawzi.

Fil-fehma tal-Qorti il-kwistjoni principali f'din il-kawza hija jekk l-atturi kellhomx il-pussess tal-passagg qabel il-konvenut tella l-hitan imsemmija u jekk b'dan il-bini giex ostakolat il-passagg ghaliex ma hemm ebda dubbju li l-konvenut tella l-hitan hu u dan a bazi tal-pretensjonijiet petitorji 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 titlb rizoluzzjoni definittiva ta' din il-

problema) ghaliex quddiemha ghandha biss il-kwistjoni possessorja.

Fis-sentenza Delia vs Schembri (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 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 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).

Li s-socjeta’ attrici permezz ta’ l-imsemmi Vassallo ghandha l-ko-pussess tal-passagg ma hemmx dubbju ghaliex anke l-konvenut, fil-waqt li jsostni li huwa l-proprjetarju tal-passagg, jikkoncedi li l-attur ghandu d-dritt ta’ passagg. Lanqas, kif gia’ inghad ma hemm dubbju li kien il-konvenut li bena l-hajt. Il-punt forsi l-iktar dibattibbli huwa jekk il-hajt kif gie kostruwit huwiex ta’ ostakolu addizjonali ghall-passagg li kien igawdi l-attur. Mill-pjanti esebiti u anke *in vista* tal-fatt li d-deposizzjoni kontenuta fl-affidavit ta’ Vassallo ma giex kontestata, il-Qorti waslet ghall-konvinciment li dan hu l-kaz. Independentement jekk kellux dritt jaghmel dan mill-*punto di vista* tad-dritt proprjetarju, il-konvenut, ikkometta spoll meta bena l-hitan mill-gdid u ghandu ghalhekk jerga’ jpoggi lill-attur fl-istat pristinu ta’ tgawdija tal-passagg kif kien qabel. Kif irritenew diversi drabi l-Qrati taghna, spoll jista’ jsir anke fil-konfront ta’ ko-possessur mill-ko-possessur iehor.

Ghaldaqstant il-Qorti fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa’ t-talbiet attrici u tiddikjara illi l-konvenuti kkomettew spoll vjolenti fil-konfront tas-socjeta’ attrici, u tikkundannahom jirrintegraw lis-socjeta’ attrici fil-pusses tad-*drive-way* in kwistjoni, tordna lill-konvenuti biex fi zmien xahar jirrintegraw l-imsemmi *drive-way* ghall-istat originali tieghu taht is-supervizjoni ta’ l-AIC Mario Cassar u fin-nuqqas tawtorizza lill-istess socjeta’ attrici taghmel dan hija a spejjes tal-konvenuti, dejjem taht is-supervizjoni ta’ l-istess perit arkitett.

L-ispejjes ghandhom ukoll jithallsu mill-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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