MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 555/2001/1

Simon Zerafa u Karen Buhagiar.

-vs-

Pauline Debono f'isimha propju u ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta Madame X Limited u Pasquale zewg l-istess Pauline Debono u b' digriet ta' l-20 t' Awissu, 2003 gie kjamat fil-kawza Pierre Debono, iben l-istess Pasquale u Pauline konjugi Debono, ghal kull interess li jista jkollu.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fil-5 ta' April, 2001 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi huma propjetarji tal-maisonette bla numru u bla isem fi Triq il-Kapuccini, Zabbar, liema maisonette tissovrasta

garage bla numru u bla isem fl-istess triq, propjeta tas-socjeta konvenuta;

Illi l-imsemmija maisonette tikkomprendi bitha nterna bejn il-kamra tal-pranzu u s-salott li ghaliha l-atturi kienu jaccedu minn bieb intern gol-maisonette taghhom;

Illi bejn il-11 u l-14 ta' Frar 2001, il-konvenuti kkommettew spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-atturi billi kissru l-art kollha tal-imsemmija bitha interna biex b'hekk ikkreaw *shaft* gol-garage sottostanti u spussessaw lill-atturi mill-propjeta u uzu tal-istess bitha;

Illi minkejja li l-konvenuti gew interpellati b'ittra ufficjali tat-23 ta' Frar 2001 sabiex jirreintegraw lill-atturi fil-pussess legittimu tal-imsemmija bitha, huma baqghu inadempjenti;

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

Tiddikjarahom kollha jew min minnhom bhala responsabbli tal-ispoll kommess fil-konfront tal-atturi fuq deskritt;

Tikkundannahom sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jezegwixxu x-xogholijiet opportuni sabiex l-aturi jigu reintegrati fil-propjeta u pussess legittimu tal-imsemmija bitha nterna, occorrendo taht is-supervizjoni ta' perit arkitett nominat ghal dan l-iskop;

Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi sabiex jezegwixxu l-istess xogholijiet fuq imsemmija a spejjes tal-konvenuti.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 23 ta' Frar 2001 kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

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

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ipprezentata fl-20 ta' Gunju, 2001 li permezz taghha l-konvenuti eccepixxew:

1. Illi fl-ewwel lok it-talbiet tal-atturi fil-konfront ta' Pauline Debono propio u ta' zewgha Paqsquale Debono ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kontra l-atturi stante illi l-esponenti qatt ma agixxew fil-kapacita' taghhom personali.

2. Illi l-azzjoni attrici hija insostenibbli billi ma jezistuz l-elementi rikjesti mill-ligi sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll tentata mill-atturi.

3. Illi f'kull kaz it-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt billi ma huwiex minnu illi l-esponenti kkommettew spoll fil-konfront tal-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

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

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tal-25 ta' Frar, 2005 li permezz taghha l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet.

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher car mic-citazzjoni din hija kawza ta' spoll. L-atturi qed isostnu illi l-konvenuti kissru bitha interna li huma kellhom fil-fond taghhom. Ghandu jkun spjegat illi l-konvenuti huma proprjetarji ta' garaxx li jigi sottostanti ghall-proprjeta' ta' l-atturi u ghalhekk il-bitha kienet tigi fuq parti minn dan il-garaxx.

Il-konvenuti konjugi Debono qed jeccepixu li huma qatt ma

agixxew personalment, li ma jissustixxux l-elementi ghall-azzjoni ta' spoll u li huma ma kkomettewx spoll. Gie kjamat fil-kawza iben il-konvenuti Pierre Debono u martu illi eccepew illi t-talba attrici fil-konfront taghhom hija nfondata fil-fatt u fid-dritt peress illi huma ma kkomettew ebda spoll kontra l-atturi, li ma hemm ebda relazzjoni guridika bejnhom u l-atturi u ma hemmx l-elementi rikjesti fil-kawza ta' spoll.

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 ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

L-attur ippresenta affidavit a fol 30 fejn qal li ftit wara li xtara l-fond flimkien ma' l-attrici meta kienu gharajjes fl-1998. Jghid illi l-*maisonette* in kwistjoni kienet gebel u saqaf u dak iz-zmien kellhom bieb li jaghti fuq veranda. Il-punt principali jsemmih f'paragrafu 8 meta jghid; *mort inwarrab il-plastic li kien hemm fil-fetha bejn il-kuritur u l-bitha nterna u ghal ftit ma spiccajtx isfel. U kien hawn li nnuttajt illi l-art tal-bitha kienet giet sfrundata ghal kollox u b'mod li kien jidher biss l-art tal-garage ta' tahtna. Jien bqajt iccassat..*

Dan hu kkonfermat mir-rapport ta' l-AIC Lawrence Mintoff a fol 38 tal-process. Xehdet Antoinette Busuttil li kienet tqabbdet bhala *interior designer* u qalet li kienet rat il-bitha nterna meta marret fil-post waqt li l-perit Mintoff xehed u kkonferma dak li gia' inghad. Gew esebiti affidavits ta' Gakki Mizzi li hadem fil-post u kien bajjad il-bitha qabel ma tnehhiet u ta' Keith Attard li ukoll hadem fil-post.

Il-konvenuti ppresentaw affidavits taghhom a fol 80 *et sequitur*. Il-konvenuta qalet li l-fondi akkwistawhom is-socjeta’ Madame X Ltd u Tlata Limited u li l-ewwel socjeta’ bieghet il-*maisonette* lill-atturi wara li kienet akkwistat in-nofs indiviz l-iehor minghand Tlata. Il-konvenuti jsostnu li l-bitha kienet tnehhiet qabel ma l-atturi akkwistaw il-*maisonette*. Sadattant fl-2001 is-socjeta’ MadameX bieghet il-garaxx lil Pierre Debono u kien ghalhekk illi ntalbet u giet ottjenuta l-kjamata in kawza tieghu. Dennis Gatt, kuntrattur qal li kien haffer ix-*shaft* xi erba’ snin qabel (xehed fl-2002). L-imsemmi Pierre Debono qal li hu kien midhla tal-fondi u li x-*shaft* thaffer qabel ma l-atturi xtraw. Paul Falzon, direttur ta’ Tlata Limited jghid li thaffer fl-1997.

Minhabba li ghalhekk il-kwistjoni kienet meta thaffer ix-*shaft*, billi l-konvenuta qablet li kien thaffer fuq ordni taghha, gie nkarigat l-AIC Godwin Abela bhala espert tekniku illi rrelata a fol 171 tal-process. Huwa wasal ghall-konkluzjoni illi;

1. Mhux probabbli li x-xoghol kien kompletat qabel l-1997 jekk il-permessi hargu f’Ottubru 1996;

2. Il-qtugh fil-bitha ta’ wara tal-fond sar zmien ilu;

3. Il-*pipes* u *conduits* imdendlin fl-arja kienu xi darba fuq l-art u anke l-katusi;

4. Il-kisi li sar il-qtugh tal-konkos huwa ricenti u sar wara li l-bitha kienet imbajjda;

5. Il-qtugh ta’ l-art tal-btiehi ma sarx fl-istess zmien u l-qtugh ta’ l-art tal-bitha sar wara li kienu mqeghda s-servizzi tad-dawl.

Kif gia’ inghad il-kwistjoni hija jekk it-tqattigh tal-bitha in kwistjoni sarx meta qed jghidu l-atturi jew meta qed jghidu l-

konvenuti u ghalhekk il-kwistjoni principali f'din il-kawza hija jekk l-atturi kellhomx il-pussess tal-bitha qabel il-konvenuti qattghu l-bitha biex ghamlu *shaft*.

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 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 mpedut 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 tal-ordinament guridiku taghna – (Appell Civili – Cardona vs Tabone – deciza fid-9 ta' Marzu 1992*).*

Il-Qorti thoss li l-kumpless tal-provi huma favur it-tezi ta' l-atturi. L-ewwelnett il-Qorti ma thossx illi d-deposizzjoni ta' l-attur giet b'xi mod imxellfa mill-kontro-ezami u mill-provi li tressqu in segwitu. L-istess ghandu jinghad ghad-deposizzjoni tal-perit Lawrence Mintoff. Fuq kollox il-perizja teknika ikkonkludiet, *sia pure* parzjalment a bazi tal-provi illi ngabru illi l-qtugh aktar sar ricentement u cioe' wara li kien sar it-tibjid. Issa jekk l-atturi xtraw il-fond fi stat ta' gebel u saqaf u allura bajjdu l-fond huma, ma jistax ikun kif qed jghidu l-konvenuti illi l-atturi xtraw il-fond meta l-bitha kienet gia' tqattghet. Dan jidher l-iktar evidenti meta l-perit tekniku ikkonkluda li jidher car ghalih illi t-tqattigh sar wara t-tibjid.

Una volta stabbilit dan, ladarba l-konvenuti jirrikonoxxu illi huma ordnaw it-tqattigh, l-eccezzjonijiet taghhom ghandhom jigu respinti. Ma jibqax imbaghad kontestat illi l-azzjoni tkun saret entro t-terminu ta' xahrejn. L-eccezzjoni li x-xoghol sar mis-socjeta' ma tregix ghaliex f'azzjoni ta' spoll jista' jitharrek id-direttur personalment – ara s-sentenza fl-ismijiet Fenech vs Fenech moghtija fl-2003 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili. Dan ghaliex din l-azzjoni ghandha konnotazzjonijiet kwazi ta' natura kriminali ghaliex l-azzjoni spoljattiva effettivament minn persuna u mhux minn socjeta' bhala tali.

Fir-rigward tal-kjamat in kawza billi llum il-pussess tal-fond huwa f'idejh ghandu wkoll jirrispondi ghall-azzjoni billi hija wahda possessorja.

Ghaldaqstant il-Qorti fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tal-kjamati in kawza, tilqa' t-talbiet ta' l-atturi u tordna lill-konvenuti u kjamati in kawza biex

fi zmien xahrejn jirreintegraw lill-atturi fil-pussess tal-bitha in

kwistjoni billi jsiru x-xoghlijiet necessarju ghal dan l-iskop, u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu dan a spejjes tal-konvenuti; ix-xoghol ghandu jsir dejjem taht is-supervizjoni ta' l-AIC Valerio Schembri.

L-ispejjes ghandhom jithallsu mill-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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