



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 1278/2002

**Yves u Alana konjugi Muscat.**

**-vs-**

**Edward sive Eddie Cassar.**

**Il-Qorti;**

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fit-12 ta' Novembru, 2002 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji ta' garage li jinsab f'bitha b'access minn xatba f'102, Cannel Street, Sliema.

Illi l-atturi xtraw dan id-drift ta' dhul, passagg u access ghal bieb fis-sit 29 Rudolph Street, Sliema gewwa l-hajt li huwa

adjacenti mas-sit 102 Carmel Street, Sliema liema bieb jaghti access mis-sit 102 Carmel Street, Sliema ghas-sit 29 Rudolph Street, Sliema u li huwa jservi bhala entratura ghal garage jew carport ta' zewg vetturi u dan b'kuntratt tal-10 ta' Settembru 2001 fl-atti tan-Nutar Marco Burlo' hawn anness u mmarkat bhala dokument A.

Illi l-atturi kienu qed juzaw dan 1-access minn din ix-xatba f'102 Cannel Street, Sliema biex ikunu jistghu jidhlu ghal garage taghhom fl-istess bitha fuq imsemmija.

Illi l-konvenut ittenta illi jaghlaq l-access ghall-atturi u/jew ghal haddiema taghhom billi hedded li jaghmel katnazz u/jew electronic door biex huma ma jkunux jistghu jghaddu ghal proprjeta' taghhom.

Illi huma fil-pussess ta' dan il-garage b'access minn din ix-xatba f'102 Carmel Street, Sliema.

Illi l-atturi applikaw ghal hrug tal-mandat ta' inibizzjoni numru 2108/02 fl-ismijiet "Yves Muscat et vs Edward Cassar" fejn talbu lil din l-Onorabli Qorti biex izomm lill-konvenut milli jaghmel katnazz u/jew jaqla' l-kancell li jinghalaq b'firoll u biex ma jisostitwihx b'wiehed elettroniku fl-entratura imsemmija.

Illi b'digriet ta' din il-Qorti tat-22ta' Ottubru 2002 it-talba tal-atturi giet michuda billi ma jidhirx illi 1-hrug tal-mandat huwa mehtieg ghal harsien tal-jedd pretiz mill-atturi.

Illi fl-4 ta' Novembru 2002 il-konvenut wahhal bieb elettroniku fix-xatba fuq imsemmija biex b'hekk impedixxa l-uniku access ghall-atturi minn 102 Carmel Street, Sliema u dan abbusivament u llegalment u minghajr l-awtorizzazzjoni u approvazzjoni tal-atturi.

Illi dan l-agir tal-konvenut jikkostitwixxi spoll ricenti u vjolenti u sar ad insaputa taghhom u qed icahhad lill-atturi mit-tgawdija u 1-uzu tal-access li huma ghandhom u li dejjem kellhom mill-fond 102 Carmel Street, Sliema ghal garage li huma ghandhom fl-istess bitha li huwa anness mal-fond taghhom 29 Rudolph Street, Sliema.

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

(1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut ikkommetta spoll fil-konfront tal-atturi kif fuq intqal u cioe billi cahhad lill-atturi mid-dritt ta' dhul, passagg u access mix-xatba ossija kancell f'102 Carmel Street, Sliema ghal bieb fis-sit 29 Rudolph Street, Sliema gewwa l-hajt li huwa adjacenti mas-sit 102 Carmel Street, Sliema liema bieb jaghti access mis-sit 102 Carmel Street, Sliema ghas-sit 29 Rudolph Street, Sliema u li huwa jservi bhala entratura ghal garage jew carport ta' zewg vetturi u dan b'kuntratt tal-10 ta' Settembru 2001 fl-atti tan-Nutar Marco Burlo' hawn anness u mm bhala dokument A.

(2) tikkundannah sabiex f'terminu qasir u perentorju li jigi ffissat mimi din il-Qorti ghal dan l-iskop jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex jitnehha l-ostakolu ossija 1-apparat elettroniku illi qed icahhad lill-atturi mid-dritt ta' passagg u access mix-xatba ossija kancell f'102 Carmel Street, Sliema ghal garage taghhom anness mal-fond 29 Rudolph Street, Sliema b'access mill-bitha fuq imsemmija f'102 Cannel Street, Sliema u dan sabiex dan 1-access f'102 Carmel Street, Sliema jigi ripristinat fl-istat li kien fih qabel ma kkommetta dan 1-ispoll u dan taht is-sorveljanza, jekk hemm bzonn, ta' periti nominandi.

(3) fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi biex jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji u rimedjali taht is-

Kopja Informali ta' Sentenza

sorveljanza ta' periti nominandi a spejjez tal-konvenut biex huma jnehu 1-ostakolu elettroniku ghad-dritt ta' dhul, passagg u access mix-xatba ossija kancell f'102 Cannel Street, Sliema ghal bieb fis-sit 29 Rudolph Street, Sliema gewwa 1-hajt li huwa adjacenti mas-sit 102 Cannel Street, Sliema, liema jaghti access mis-sit 102 Carmel Street, Sliema u li jservi bhala entratura ghal garage jew car port ta' zewg karozzi.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 2108/02 u bl-ingunzzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni. B'riserva ghal kull azzjoni ta' danni stante li minhabba dan l-ispoll huma ma jstghux juzaw il-garage ossija carport proprjeta' taghhom.

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

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ipprezentata fil-11 ta' Dicembru, 2003 li permezz taghha l-konvenuti eccepixon:

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

2. Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi ma huwiex minnu illi l-esponenti kkommetta spoll fil-konfront tal-atturi.

3. Illi l-atturi qatt ma kellhom il-pussess tal-bitha interna accessibbli minn 102 Carmel Street, Sliema.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

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

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tat-3 ta' Gunju, 2005 li permezz taghha l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Semghet it-trattazzjoni tal-Avukati.

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher car mic-citazzjoni din hija kawza ta' spoll. L-attur qed isostni illi l-konvenut installa apparat elettroniku illi jimpedihom milli jidhlu ghal go *garage* taghhom. Kif hu maghruf huma tlieta r-rekwisiti biex l-azzjoni ta' spoll tirnexxi u dawn huma;

- 1. il-pussess;**
- 2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta' tal-attur; u**
- 3. li l-azzjoni issir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehħ l-ispoll.**

Il-konvenut f'din il-kawza qed jeccepixxi li ma jezistux ir-rekwisiti biex tirnexxi l-kawza ta' spoll, li huwa ma kkomettix spoll u l-atturi qatt ma kellhom il-pussess tal-bitha interna in kwistjoni. Hawn wiehed irid jispjega kif graw il-fatti qabel ma saret il-kawza. Il-provi migbura jikkostitwixxu wkoll il-provi fil-kawza fl-ismijiet inversi li qed tigi deciza llum stess.

L-atturi xtraw il-fond 29, Rudolph Street, Sliema u dakinhar stess (10 ta' Settembru, 2001) akkwistaw id-dritt ta' passagg minn gol fond 102, Carmel Street, Sliema li hija bitha nterna konsistenti f'diversi *garages*. Dan bl-iskop evidenti li jifthu *garage* minn naha ta' wara tal-fond f'Rudolph Street b'mod li jkun accessibbli mill-fond ta' Carmel Street. Il-konvenut li hu proprjetarju tad-diversi *garages* imsemmija oggezzjona. Wara li nfetħ il-*garage* huwa wahhal bieb elettroniku biex ikunu jistghu jidhlu biss dawk il-persuni li kellhom il-*garages* l-oħra (bhala proprjetarji jew kerrejja tieghu) barra naturalment hu stess. B'dan il-mod l-atturi ma setghux jidhlu iktar minn gol-

fond ta' Carmel Street u allura ma ghandhomx access ghall-*garage*.

L-attur xehed fis-seduta tat-12 ta' Dicembru, 2003 fejn qal li qabel xtara l-fond kien hadu fuq il-post il-venditur Charles Fenech li dahhlu gol-bitha nterna billi l-kancell ma kienx imsakkar izda kien hemm biss firrol. Qal li qabel xtara kien rabat il-bejgh tal-fond f'Rudolph Street mal-bejgh tal-access biex ikun jista' jiftah il-*garage*. Naturalment saru r-ricerki u n-Nutar li ppublika l-kuntratt, Marco Burlo' xehed li minnhom irrizultalu li Fenech kien il-proprietarju tal-bitha u huwa kien dejjem biegh il-*garages* u mhux il-bitha. Inkariga lill-haddiema u dawn bdew ix-xoghol. Ftit wara dawn informawh illi kien waqqafhom il-konvenut milli jkomplu jahdmu. Dan sakkar b'katnazz u ghalhekk l-attur mar ikellmu u l-konvenut baqa' jinsisti illi huwa ma kellu ebda dritt li jghaddi minn gol-bitha interna. Ikkonferma man-Nutar illi kien xtara tajjeb u rega' kellem lill-konvenut izda inutilment. Mistoqsi mill-Qorti huwa qal li sakemm sar il-katnazz huwa kien jidhol bil-karozza minghajr intopp.

Il-konvenut xehed fl-istess seduta u qal li ghandu sitt *garages* fis-sit in kwistjoni u li jikri tnejn minnhom lil terzi. Ikkonferma li qabel ma nqalghet il-kwistjoni ma kienx hemm katnazz ghax kien hemm wiehed snin qabel li kien serqu xi hadd u ghalhekk kienu jaghlqu bil-firrol. Naturalment kienu jghaddu dawk li kienu jipposjedu l-*garages*. Meta nqalghet il-kwistjoni ghamel katnazz izda l-attur kissru u ghalhekk installa l-apparat elettroniku biex l-attur ma jkunx jista' jidhol.

In-Nutar Burlo ikkonferma dak li qal l-attur rigward ir-ricerki meta xehed fil-21 ta' April, 2004. Xehed ukoll dakinhar Charles Fenech illi kkonferma li hu qatt ma biegh il-bitha izda l-*garages* u li x-xatba kien ghamilha l-konvenut izda ma kinitx imsakkra. Meta gie kkontra- ezaminat l-attur a fol 113 tal-process ikkonferma illi ammetta l-akkuza tat-tkissir tal-katnazz ghal dan

quddiem il-Qorti tal-Magistrati. Il-konvenut meta xehed a fol 122 tal-process qal li kien qed jara l-haddiema fil-bitha izda ma kienx jaf x'qed jaghmel l-attur hlief li qed jaghmel xi xoghlijiet. Qal li l-haddiema damu cirka hmistax il-gurnata ghaddejjin bix-xoghol. Meta gie mistoqsi ghaliex quddiem il-Qorti tal-Magistrati qal li x-xatba baqghet miftuha kwazi xahar qal li ha zball ghax ma damitx iktar minn hamest ijiem hekk.

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 LII Sez. 52).

Kif gie ritenut fil-kawza Margherita Fenech vs Pawla Zammit deciza fit-12 ta' April, 1958;

*L-actio spolli 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 jjehu 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 okkazzjoni 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 ghalhekk indaginijiet ibbazati fuq x'jghidu u ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani huma ghal kollox irrilevanti u inapplicabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna – Appell Civili – Cardona vs Tabone – deciza fid-9 ta' Marzu, 1992).*

Jidher car illi l-konvenut jikkonsidra l-bitha in kwistjoni bhala tieghu u ghalhekk ma ried b'ebda mod jippermetti lill-atturi illi jghaddu minnha. Fil-waqt li l-Qorti ma tistax tidhol fil-kwezit petitorju f'din il-kawza billi hija wahda possessorja, hu car illi jezisti ghall-inqas dubbju serju dwar dan tant li l-atturi akkwistaw id-dritt illi jghaddu minnha wara li n-Nutar li ppubblika l-att ghamel ir-ricerki dovuti. Ghalhekk certament li l-atturi akkwistaw id-dritt illi jghaddu mill-bitha *in bona fede*. Jidher ukoll car illi huma bdew ix-xoghlijiet u meta ghamlu dan ma kellhom ebda raguni ghaliex jistennew ir-reazzjoni tal-konvenut. Hasbu gustament illi kull ma kellhom jaghmlu kien li jinkarigaw lill-haddiema biex jibdew ix-xoghol. Kien hawn li l-konvenut ipprotesta u graw il-fatt gia imsemmija.

Ghalhekk l-atturi kienu akkwistaw il-pussess meta xtraw id-dritt ta' passagg u jekk il-konvenut kellu xi oggezzjoni messu rrikorra ghal spedjent iehor u mhux li arbitrarjament jistalla apparat appositu biex l-atturi jigu mcahhda mill-access; il-fatt li hu avzahom li kien ser jaghmel hekk ma jfissirx li l-azzjoni tieghu ma kinitx vjolenti ghaliex kif dejjem gie ritenut, f'dan il-kuntest dan ifisser *kontra l-volonta' tal-ispoljat*.

Il-Qrati taghna wkoll irritenew li l-perjodu tal-pusses jista' jkun wiehed qasir hafna. Fil-fehma ta' din il-Qorti ladarba l-atturi kienu fil-pussess ghall-inqas sakemm saru x-xoghlijiet dan hu bizzejjed. Ma hemmx eccezzjoni fir-rigward tal-perjodu ta' xahrejn li fiha ghanda tigi stitwita l-kawza.



**Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet tal-atturi u ghalhekk tiddikjara li l-konvenut ikkometta spill fil-konfront tal-atturi u tikkundannah biex fi zmien xahar jqiegħed kollox fl-istat pristinu b'mod li l-atturi jkunu jistghu jidhlu mill-fond 102, Carmel Street, Sliema u jnehhi l-ostakolu elettroniku msemmi u fin-nuqqas l-atturi huma awtorizzati jagħmlu dan a spejjes tal-konvenut. Ix-xogħol għandu jsir taħt supervizjoni tal-AIC Alan Saliba.**

**L-ispejjes tal-kawza jithallsu mill-konvenut.**

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----