MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 1299/2002

Edward Cassar, Herman u Lina konjugi German, Richard u Connie konjugi Azzopardi, Joseph u May konjugi Portelli, Salvatore Grech, Lina M. Vassallo, Carmela Flores Marmara, Marie Cachia, Gaetano Spiteri, Paul Cassar, Louis Seychell.

-vs-

Yves u Alana konjugi Muscat.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fit-18 ta’ Novembru, 2002 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

1. Illi uhud mill-atturi jgawdu b'titolu ta' cens temporanju u l-ohrajn b'titolu ta' kera, il-garages accessibbli minn entratura numru 102, Carmel Street, Sliema.

2. Illi l-konvenuti fethu apertura, u cioe' bieb, fil-hajt divizorju ta' bejn il-proprjeta' taghhom u d-drive-in li twassal ghall-garages fuq imsemmija.

3. Illi dan l-agir da parte tal-konvenuti huwa spoll u invazjoni tad-drittijiet tal-atturi, li ma ghadx ghandhom il-liberu godiment tal-proprjeta' taghhom li jipposjedu, jiddetjenu u jutilizzaw, liema spoll gie kommess jew almenu skopert f'dawn l-ahhar xahrejn.

4. Illi ghalkemm il-konvenuti gew interpellati diversi drabi sabiex jirripristinaw s-sitwazzjoni ghal dik prevalenti qabel ma saru x-xogholijiet, dawn pero' baqghu inadempjenti.

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

(1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti u klandestin u vjolazzjoni ta' proprjeta' fil-konfront tal-atturi, u li dan gie kommess jew skopert entro dawn l-ahhar xahrejn,

(2) tikkundanna u tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom pregiss minn din il-Qorti jergghu jqeghdu lill-atturi fl-istat ewlieni ta' godiment tad-dritt ta' pussess u uzu tal-proprjeta' taghhom fuq imsemmija u cioe' li jigu reintegrati fid-drittijiet taghhom, li minnhom gew spoljati mill-konvenuti, taht id-direzzjoni, okkorrendo, ta' perit nominandi, u

(3) in difett li l-konvenuti jaghmlu dan fiz-zmien lilhom moghti mill-Qorti, li l-atturi jigu awtorizzati li jaghmlu l-istess xogholijiet necessarji u ordnati mill-Qorti huma stess, taht

is-supervizjoni tal-istess perit imqabbad mill-Qorti, a spejjez u riskju tal-konvenuti – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi u dan ai termini tal-Artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra legali tal-25 ta' Settembru 2002, kontra l-konvenuti li minn issa jibqghu ngunti ghas-subizzjoni taghhom u b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi.

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

Rat in-nota tal-eccezzjonijietipprezentata fit-22 ta' Jannar, 2003 li permezz taghha l-konvenuti eccepixxew:

1. Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huma proprjetarji in komun ma' xi atturi ta' l-entratura ghal garaxx jew carport f'102 Carmel Street, Sliema liema proprjeta huma akkwistaw b'kuntratt tal-10 ta' Settembru 2001 fl-atti tan-Nutar Marco Burlo li kopja tieghu hija hawn anness mmarkat Dok A.

2. Illi huma uzaw access minn xatba komuni f'102 Carmel Street, Sliema li kienet tinghalaq b'firoll u qatt b'katnazz.

3. Illi l-proprjetarju ta' din il-bitha ossia entratura huwa Carmel u Lucia Fenech u dan stante illi kif jirrizulta mil-provenjenza tad-diversi trasferimenti li saru mill-istess Carmel Fenech, huwa qatt ma trasferixxa l-proprjeta tal-bitha in kwistjoni fejn kien hemm diversi garages imma kkonceda biss l-uzu ta' l-istess bitha biex l-atturi jkunu jistghu flimkien ma' kull sid u utent iehor jaccedu ghal-proprjeta taghhom.

4. Illi effettivament Carmel Fenech zamm il-proprjeta ta' l-arja ta' l-istess garages, kif ukoll ta' l-access moghti u

mibjugh lill-konvenuti u hija ghal din ir-raguni illi minkejja li kien il-proprjetarju ta’ l-istess bitha f’102 Carmel Street, Sliema huwa ma trasferiex il-proprjeta ta’ l-istess bitha imma taghhom id-dritt li jaccedu ghal-istess bitha, ghal garages li kien bieghlhom.

5. Illi inoltre illi huwa Edward Cassar illi spolja lill-konvenuti meta huwa ghamel electronic door fix-xatba fuq imsemmija biex jimpedixxi lill-konvenuti milli jaccedu ghal-proprjeta taghhom u ghalhekk il-konvenuti ppresentaw kawza ta’ spoll fil-Prim’Awla tal-Qorti Civili kontra l-istess Edward Cassar, Citazzjoni numru 1278/02JRM appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-10 ta’ Marzu 2003.

6. Illi inoltre din il-fetha li huma ghamlu f’proprjeta minnhom mixtrija minn sid il-bitha u cioe Carmel u Lucia Fenech, saret qabel it-18 ta’ Settembru 2002 u ghalhekk l-azzjoni ta’ spoll interposta mill-atturi ddekadiet bit-terminu ta’ xahrejn impost mil-Ligi.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti 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.

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher car mic-citazzjoni din hija kawza ta’ spoll. L-attur qed isostni illi l-konvenuti fethu apertura ta’ *garage* go bitha nterna li fiha l-istess atturi ghandhom il-*garages* 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 sehh l-ispoll.

Il-konvenut f'din il-kawza qed jecceppixxi fil-mertu illi ma ghamlu ebda spoll u li l-azzjoni attrici hija perenta ghaliex ix-xogholijiet lamentati saru iktar minn xahrejn qabel giet istitwita l-kawza. 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.

Il-konvenuti 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. L-attur li hu proprjetarju tad-diversi *garages* imsemmija oggezzjona. Wara li nfetah il-*garage* huwa wahhal bieb elettroniku biex ikunu jistghu jidhlu biss dawk il-persuni li kellhom il-*garages* l-ohra (bhala proprjetarji jew kerrejja tieghu) barra naturalment hu stess. B'dan il-mod il-konvenuti ma setghux jidhlu iktar minn gol-fond ta' Carmel Street u allura ma ghandhomx access ghall-*garage*.

Il-konvenut 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-proprjetarju 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 l-attur milli jkomplu jahdmu. Dan sakkar b'katnazz u ghalhekk il-konvenut mar ikellmu u l-attur 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.

L-attur 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-konvenut kissru u ghalhekk installa l-apparat elettroniku biex l-attur ma jkunx jista' jidhol.

In-Nutar Burlo ikkonferma dak li qal l-konvenut rigward ir-riecrki 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-attur izda ma kinitx imsakkra. Meta gie kkontra-ezaminat l-konvenut a fol 113 tal-process ikkonferma illi ammetta l-akkuza tat-tkissir tal-katnazz ghal dan quddiem il-Qorti tal-Magistrati. Il-attur meta xehed a fol 122 tal-process qal li kien qed jara l-haddiema fil-bitha izda ma kienx jaf x'qed jaghmel l-konvenut 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 <u>Delia vs Schembri</u> (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 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 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).

Jidher car illi l-attur Cassar (iktar mill-atturi l-ohra) jikkonsidra l-bitha in kwistjoni bhala tieghu u ghalhekk ma ried b'ebda mod jippermetti lill-konvenuti 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-konvenuti akkwistaw id-dritt illi jghaddu mill-bitha *in bona fede.* Jidher ukoll car illi huma bdew ix-xogholijiet u meta ghamlu dan ma kellhom ebda raguni ghaliex jistennew ir-reazzjoni tal-attur. Hasbu gustament illi kull ma kellhom jaghmlu kien li jinkarigaw lill-haddiema biex jibdew ix-xoghol. Kien hawn li l-attur ipprotesta u graw il-fatt gia imsemmija.

Ghalhekk il-konvenuti kienu akkwistaw il-pussess meta xtraw id-dritt ta' passagg u jekk il-konvenut kellu xi oggezzjoni seta' rrikorra ghall-intervent tal-Qorti f'dak l-istadju u mhux arbitrarjament ma jhallix il-konvenuti jghaddu. Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif l-atturi qed jinterptretaw li kellhom il-pussess tal-bitha intiera ghax kellhom (u ghad ghandhom) l-access minnha. Dan ma jfissirx li kellhom il-pussess tal-bitha izda l-pussess tal-access jew passagg, liema pussess b'ebda mod ma gie turbat ghax dan ghadu jezisti fl-intier tieghu. L-atturi fin-nota taghhom jghidu testwalment; *Forsi l-konvenut Muscat jippretendi illi kull fejn isib grada ta' terzi minghajr katnazz huwa jista' jidhol fi proprjeta' ta' haddiehor u jaghmel dak li joghgbu ghax ma jsibx katnazz?* F'dan il-kaz il-konvenut ma ghamel xejn minn dan; dahal mhux ghax ma kienx hemm firrol izda ghaliex hu akkwista permezz ta' kuntratt u ma kellu ebda raguni sa dakinhar li dahal u beda jaghmel ix-xogholijiet li xi hadd kellu xi oggezzjoni. Il-frazi *proprjeta' ta' haddiehor* certament hija wkoll dubbjuza f'din il-vertenza ghax kif gia inghad, il-Qorti ghandha dubbju kbar kemm il-bitha hija tal-attur Cassar ghalkemm naturalment mhux il-kaz li l-Qorti tippronunzja fuq dan ulterjorment.

Il-Qorti ma taghtix raguni biss lill-konvenuti fuq l-ahhar eccezzjoni ghax ma hemmx dubbju li l-kawza saret fit-terminu

ta’ xahrejn billi rrizulta li x-xoghol sar wara t-18 ta’ Settembru, 2002.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tichad l-ahhar eccezzjoni tal-konvenuti izda tilqa’ l-eccezzjonijiet l-ohra u tichad it-talbiet attrici.

L-ispejjes tal-kawza jithallsu mill-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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