MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-2 ta' Marzu, 2006

Citazzjoni Numru. 499/2005

Matteo Magro

vs

Salvatore sive Silvio Sciberras

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fil-25 ta' Mejju, 2005, li *in forza* taghha, wara li ppremetta illi:

L-attur huwa l-proprjetarju ta' numru ta' garaxxijiet li tidhol ghalihom minn *drive-in*, ukoll proprjeta' ta' l-attur; u liema *drive-in* tizbokka fi Triq Filippo Zammit, Qrendi.

Il-konvenut huwa l-proprjetarju tal-mezzanin fil-Qrendi, Triq Filippo Zammit, numru 33 u jismu *Fior del Carmel,* liema mezzanin huwa sovrapost ghal seba' garaxxijiet bla

numru li l-maggior parti taghhom jinsabu fid-*drive-in* imsemmija aktar il-fuq.

Xi hmistax il-gurnata ilu l-konvenut abbusivament u *ad insaputa* u minghajr l-permess ta’ l-attur fetah tieqa fuq l-imsemmija *drive-in* proprjeta’ ta’ l-attur.

Il-ftuh tat-tieqa imsemmija tikkostitwixxi spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu tal-proprjeta’ ta’ l-attur u ta’ l-istess attur.

Il-konvenut *nonostante* l-fatt li gie interpellat biex jerga jqieghed kollox fl-istat li kien qabel ma fetah it-tieqa *de quo*, baqgha inadempjenti.

Talab lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-istess konvenut kkommetta spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu ta’ l-attur meta fetah tieqa fil-fond 33, Triq Filippo Zammit, Qrendi liema tieqa taghti ghal fuq d-*drive-in* ta’ l-attur li tizbokka fl-istess triq, u dan abusivament u *ad insaputa* ta’ l-attur u minghajr il-permess ta’ l-istess attur kif fuq inghad.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tipprefeggilu din il-Qorti jirrijintegra lill-attur fil-pussess shih tad-*drive-in* tieghu li tizbokka fi Triq Filippo Zammit, Qrendi u b’mod partikolari billi jaghlaq it-tieqa li fetah, liema tieqa taghti ghal fuq l-imsemmija *drive-in* ta’ l-attur – dan kollu taht id-direzzjoni tal-perit nominand.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jiehu dawk il-mizuri kollha necessarji ghar-reintegrazzjoni fil-pussess billi jigi awtorizzat li jaghmel x-xoghol kollu hu, dana taht id-direzzjoni ta’ l-istess Perit Arkitett *a spejjez* ta’ l-istess konvenut.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta’ l-ittra bonarja tas-17 ta’ Mejju, 2005, kontra l-konvenut li minn issa huwa ngunt *in subizzjoni*.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li *in forza* taghha eccepixxa illi:

It-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur *stante* illi l-konvenut fl-ebda hin ma agixxa (1) b'mod klandestin *stante* illi fetah l-aperturi ghal fuq id-*drive-in* wara li otjena l-permessi rikjesti mil-ligi ghal liema l-attur ressaq l-oggezzjonijiet tieghu u dan kif jirrizulta mill-kopja tal-permess hawn anness u markat bhala Dok B u (2) u vjolenti *stante* li huwa ghandu l-kunsens espress tas-sid *ossia* l-attur u dan kif jirrizulta mil-kopja tal-kuntratt ta' l-akkwist kopja tieghu hawn annessa u mmarkata bhala Dok B.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat l-affidavits prodotti bhala prova;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat il-verbal tal-access mizmum mill-Qorti fit-22 ta' Novembru, 2005;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Ma hemmx dubju li l-azjoni ezercitata mill-atturi hija dik ta' spoll privileggat, komunement imsejha *di recente*, li tinsab ikkontemplata fl-artikolu 535 tal-Kodici Civili u l-artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

L-attur huwa proprjetarju tad-*drive-in* li tizbokka fi Triq Filippo Zammit, Qrendi, u kien ukoll proprjetarju ta' plot adjacenti li hu zviluppa f'*garage* u mezzanin sovrastanti; il-

garage inkera lill-konvenut Sciberras, waqt li l-mezzanin inbiegh lill-istess konvenut b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin tat-28 ta' Frar, 1990. Hemm qbil li meta l-mezzanin inbiegh, dan kellu tlett twieqi jharsu ghal fuq id-*drive-in*, liema twieqi kienu nbnew mill-attur fil-waqt tal-kostruzzjoni tieghu u thallew hemmhekk mis-sid meta l-fond inbiegh lill-Sciberras. Fuq wara tal-mezzanin, kien hemm bitha segregat mid-*drive-in* b'cint, u l-konvenut wara li xtara l-fond, kompla gholla c-cint u fuqu ikkostruwixxa zewg hnejjiet. Oltre dan, il-konvenut, fil-kamra ta' barra, fetah tieqa ohra ghal fuq id-*drive-in* tal-attur.

L-attur qed jilmenta mill-ftuh ta' din l-ahhar imsemmija tieqa. Hu mhux qed jilmenta mit-tlett twieqi li bena hu, u lanqas mill-hnejjiet li nbnew fuq il-bitha ta' wara, ghax ghal dawn tal-ahhar, l-attur jghid, li l-konvenut kellu l-permess moghti lilu fuq il-kuntratt tal-1990. L-ilment tal-attur hu dirett unikament lejn it-tieqa ta' quddiem peress li, skond hu, saret minghajr il-permess tieghu. Il-konvenut jallega li anke ghall-ftuh ta' din it-tieqa kellu l-permess preventiv tal-attur.

Il-konvenut qed jibbaza l-pretenzjoni tieghu fuq klawsola fil-kuntratt li tipprovdi kif gej:

"Dan il-mezzanin igawdi dritt li jwaqqa' l-ilma tax-xita ghal go drive-in privata, jghaddi l-kommunikazzjonijiet tad-drenagg fix-xaft tal-garage tal-istess drive-in, u fuq liema jiftah ukoll twieqi anki ghad-drive-in".

Dwar l-azzjoni ta' spoll *di recente*, l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, fil-kawza <u>"Carlo *sive* Charles Cardona *et vs* Francesco Tabone"</u>, deciza fid-9 ta' Marzu, 1992, qalet car u tond li l-ligi taghna, f'materja ta' din l-azzjoni, ma taghtix lok ghall-ebda indagini ohra barra dik li tistabbilixxi: (a) il-fatt ta' pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' spoll. L-istess Onorabbli Qorti, ghalhekk, ghaddiet biex tikkaratterizza lil din l-indagini bhala wahda limitatissima rigoruza u skarna u, aktar 'l isfel, fl-imsemmija sentenza, qalet espressament:

"… Din (l-azzjoni ta' spoll) hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta' fatt, arbitrarjament u hija ntiza unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekk biss – kif jghid bl-aktar mod car l-artikolu 791 (1), Kapitolu 12, li, sfortunatament, jigi hafna drabi njorat".

L-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Joseph Aquilina noe vs Lino Debono", deciza fl-4 ta' Dicembru, 1998, osservat illi:

"Issa hu minnu illi "hu elementari f'materja ta' pussess illi l-pussess li trid il-ligi kif spoljat ghall-finijiet ta' reintegrazzjoni, ma hemmx bzonn li jkun fil-pussess ta' proprjeta' jew ta' servitu' imma hu bizzejjed pussess kwalunkwe anke purament materjali u di fatto" (Vol. XXXVII.1.280);

*"In kwantu ghall-pussess, il-ligi tikkontempla l-pussess materjas materjali kien liema kien u mhux il-pussess animo domini u lill-konvenut f'kawza ta' reintegrazzjoni mhux lecitu li jinvestiga x-xorta ta' pussess ta' l-attur. Sahansitra l-azzjoni ta' spoll privileggat tista' tigi ezercitata anke kontra l-istess proprjetarju, meta dan ikun l-awtur ta' l-ispoll… Konsegwentement ghal din l-azzjoni il-ligi ma tirrikjedix il-legittimita' tal-pussess privat u takkorda r-reintegrazzjoni anke favur il-possessur in mala fede. It-tribunal ghandu jezamina biss il-**fatt tal-pussess** u l-**fatt ta' l-ispoll**" (Vol. XLI.1.245)".*

Dwar l-element ta' klandestinita' jew vjolenza, il-gurisprudenza hi cara fis-sens li l-ligi mhux qed tippretendi l-habi jew il-*vix atrox*, izda dan ir-rekwizit hu sodisfatt jekk l-agir attakkat ikun sar minghajr il-kunsens tal-possessur.

Fil-fatt, fil-kawza "Vella vs Caruana", deciza minn din il-Qorti fit-8 ta' Ottubru, 1982, intqal li, dwar ir-rekwizit tal-vjolenza f'kawza ta' spoll, mhux mehtieg il-*vix atrox*, *cioe'*, xi vjolenza fizika jew morali fuq il-persuna tal-possessur jew tad-detentur, imma bizzejjed il-vjolenza fuq il-haga,

liema vjolenza tavvera ruha jekk l-opra spoljatrici tkun saret kontra l-kunsens tal-istess possessur jew detentur.

F'dan il-kaz jirrizulta pruvat li d-*drive-in* in kwistjoni hija proprjeta' privata tal-attur, u kienet u ghada fil-pussess legali u materjali tieghu. Jirrizulta wkoll li meta l-konvenut gie biex jiftah it-tieqa *in kwistjoni*, l-attur oggezzjona mill-ewwel, u fil-fatt kien anke ressaq oggezzjoni quddiem l-Awtorita' Maltija tal-Ambjent u l-Ippjanar (il-MEPA) meta l-konvenut applika ghall-permess mehtieg biex ikun jista' jaghmel ix-xoghol. Il-permess eventwalment hareg, *pero'*, bhal kull permess iehor, dan ikun bla pregjudizzju ghad-drittijiet ta' terzi. *Kwindi*, jirrizulta li kunsens attwali ghall-ftuh tat-tieqa ma kienx hemm.

Din il-Qorti tista, jekk trid, tieqaf hawn, ghax la darba jirrizulta l-fatt tal-pussess u l-fatt tal-ispoll, l-azjoni *di ricente* ghandha tirnexxi. Ic-cirkostanza li l-konvenuta seta' ippretenda, jew anke, kellu, dritt jaghmel dak li ghamel ma tinnewtralizax l-azjoni, ghax jekk persuna tippretendi li ghandha dritt tagixxi b'mod, jekk issib ostakolu ghall-esercizzju ta' dak id-dritt, trid tagixxi gudizzjarjament fejn titlob vindikazzjoni ta' dak id-dritt, izda mhux tghaddas rasa u tagixxi unilateralment bi hsara tal-pretensjonijiet tal-parti l-ohra.

Fil-fatt, fil-kawza "Vella et vs Marang Holdings Ltd", deciza minn din il-Qorti fit-23 ta' Gunju, 2004, gie osservat li fil-waqt li kuntratt ta' bejgh jaghti lix-xerrej il-proprjeta' tal-fond, jekk ma jinghatax ic-cavetta ma jkollux il-pussess tieghu, u it-tehid unilaterali tal-fond jitqies bhala att spoljattiv, (ara wkoll "Beta Brushware Ltd vs Malta Development Corporation", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-4 ta' Novembru, 2005 u "Vassallo Gatt vs Camilleri", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 1996).

Fil-kawza "Vella vs Caruana", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta' Frar, 2005, dik l-Onorabbli Qorti ghamlet taghha is-segwenti principju:

"B'liema mottiv jew animu (il-konvenut) ghamel hekk (iddisturba sitwazzjoni fattwali minghajr l-awtorizzazzjoni tal-ligi jew approvazzjoni tal-attur) huwa ghal kollox irrilevanti. Kif din il-Qorti kellha okkazzjoni tesprimi ruhha fis-sentenza fl-ismijiet C Cardona vs F Tabone (9 ta' Marzu, 1992), il-ligi taghna fl-azzjoni ta' spoll … ma taghtix lok ghal ebda indagini ohra barra minn dik li tistabilixxi (a) il-fatt ta' pussess jew detenzjoni u (b) il-fatt ta' l-ispoll. Indagini limitatissima rigoruza u skarna li ma tinsab f'ebda legislazzjoni ohra …".

Kieku din il-Qorti kellha tippronunzja ruha fuq il-klawsola tal-kuntratt invokat mill-konvenut, kienet xorta wahda tasal ghall-istess konkluzzjoni, peress li, fil-fehma taghha, dik il-klawsola ma taghtix dritt lill-konvenut jiftah tieqa fejn fetaha, ghax hu car li qed tirreferi biss ghal wara tal-mezzanin. Dik il-klawsola tibda' biex tghid li l-mezzanin gia jgawdi minn dritt li jwaqqa' l-ilma tax-xita ghal god-*drive-in*, u wara taghti drittijiet lis-sid il-gdid tal-fond, u *cioe'*, *"li jghaddi l-komunikazzjonijiet tad-drenagg fix-xaft tal-garage tal-istess drive-in, u* <u>*fuq liema*</u> (jigifieri, fuq il-garage) *jiftah ukoll twieqi anke ghad-drive-in"*. Din il-klawsola trid bil-fors tinqara b'dan il-mod, ghax, altrimenti, tigi taqra li fuq id-*drive-in* jista' jiftah twieqi anke ghad-*drive-in*! Sentenza hekk interpretata m'hijiex logika. Twieqi fuq id-*drive-in* mill-mezzanin, bil-fors jaghtu ghad-*drive-in*, u l-kostruzzjoni tal-klawsola *in kwistjoni* trid, biex tkun logika, tkun b'mod li qed tirreferi ghal *area* ta' fuq il-*garage* – fejn il-konvenut, fil-fatt, fetah zewg hnejjiet jghatu ghad-*drive-in* tal-attur.

Il-Qorti, ghalhekk, tara li, fil-limiti tal-azzjoni proposta, it-talbiet tal-attur ghandhom jigu milqugha.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi, previa li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet kollha tal-attur kif dedotti, u, ghal fini tat-tieni talba, tipprefiggi terminu ta' 40 (erbghajn) jum mil-lum biex l-attur iwettaq ix-xogholijiet mehtiega sabiex jaghlaq b'mod permanenti u bil-gebel it-tieqa li fetah u li taghti ghal fuq id-*drive-in* tal-attur.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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