MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2006

Appell Civili Numru. 1299/2002/1

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

v.

Yves u Alana konjugi Muscat

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-atturi, wara illi ppremettew illi whud minnhom igawdu b'titolu ta' cens temporanju u l-ohrajn b'titolu ta' kera, il-*garages* accessibbli minn entratura numru 102, Carmel Street, Sliema; illi l-konvenuti fethu apertura, u cioè bieb, fil-hajt divizorju ta' bejn il-propjetà taghhom u d-*drive-in* li twassal ghall-*garages* fuq imsemmija; illi dan l-agir *da parte* tal-konvenuti huwa spoll u invazjoni tad-drittijiet ta' l-atturi, li ma ghadx ghandhom il-liberu godiment tal-propjetà taghhom li jippossjedu, jiddetjenu u jutilizzaw, liema spoll gie kommess jew almenu skopert f'dawn l-ahhar xahrejn; illi ghalkemm il-konvenuti gew interpellati diversi drabi sabiex jirripristinaw s-sitwazzjoni ghal dik prevalenti qabel ma saru x-xogholijiet, dawn però baqghu inadempjenti; talbu ghaliex dik il-Qorti m'ghandhiex: (1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti ikkommettew spoll vjolenti u klandestin u vjolazzjoni ta' propjetà fil-konfront ta' l-atturi, u li dan gie kommess jew skopert *entro* dawn l-ahhar xaharejn; (2) tikkundanna u tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dik il-Qorti jergghu jqeghdu lill-atturi fl-istat ewlieni ta' godiment tad-dritt ta' pussess u uzu tal-propjetà taghhom fuq imsemmija u cioè 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, li l-atturi jigu awtorizzati li jaghmlu l-istess xogholijiet necessarji u ordnati mill-Qorti huma stess, taht is-supervizjoni ta' l-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* ta' l-Artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili; bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra legali tal-25 ta' Settembru 2002, kontra l-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni taghhom u b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi, guramentata minn Edward Cassar, u l-lista tax-xiehda relativa;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuti illi biha eccepew:

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 proprjetà huma akkwistaw b’kuntratt tal-10 ta’ Settembru 2001 fl-atti tan-Nutar Marco Burlò li kopja tieghu hija annessa u markata Dok A;

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

3. Illi l-proprjetarju ta’ din il-bitha *ossia* entratura huwa Carmel u Lucia Fenech (*sic*) u dan stante li kif jirrizulta mil-provenjenza tad-diversi trasferimenti li saru mill-istess Carmel Fenech, huwa qatt ma trasferixxa l-proprjetà 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 ghall-propjetà taghhom;

4. Illi effettivament Carmel Fenech zamm l-proprjetà 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 proprjetarju ta’ l-istess bitha f’102 Carmel Street, Sliema huwa ma trasferiex il-proprjetà ta’ l-istess bitha imma taghhom (*sic*) id-dritt li jaccedu ghal-istess bitha, ghal *garages* li kien bieghlhom;

5. Illi *inoltre* illi huwa Edward Cassa(r) illi spolja lill-konvenuti meta huwa ghamel *electronic door* fit-xatba fuq imsemmija biex jimpedixxi lill-konvenuti milli jaccedu ghal-proprjetà taghhom u ghalhekk il-konvenuti pprezentaw kawza ta’ spoll fil-Prim’Awla tal-Qorti Civili kontra l-istess Edward Cassar, citazzjoni numru 1278/02 appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-10 ta’ Marzu 2003;

6. Illi *inoltre* din il-fetha li huma ghamlu f’proprjetà minnhom mixtrija minn sid il-bitha u cioè 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, guramentata minn Yves Muscat, u l-listi tax-xiehda u tad-dokumenti relativi;

Rat is-sentenza ta' l-erbgha u ghoxrin (24) ta' Ottubru, 2005 illi permezz taghha l-Prim' Awla tal-Qorti Civili ddecidiet hekk:
"… tichad l-ahhar eccezzjoni tal-konvenuti izda tilqa' l-eccezzjonijiet l-ohra u tichad it-talbiet attrici.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-atturi";

u dana wara illi kkunsidrat hekk:

"Illi kif jidher mic-citazzjoni din hija kawza ta' spoll. L-attur qed isostni [*recte*: L-atturi qed isostnu] 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-volontà tal-attur; u

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

"Il-konvenut [*recte*: konvenuti] f'din il-kawza qed jeccepixxi [*recte*: jeccepixxu] 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.

"L-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* 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 Burlò 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 infurmawh 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 [*sic*] 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 [*sic*] ma jkunx jista' jidhol.

"In-Nutar Burlò ikkonferma dak li qal il-konvenut 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-attur izda ma kinitx imsakkra. Meta gie kkontra[*recte*: kontro]-ezaminat l-konvenut a fol 113 tal-process ikkonferma illi ammetta l-akkuza tat-tkissir tal-katnazz ghal dan [*sic*] 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 il-konvenut hlief li qed jaghmel xi xogholijiet. 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 v. Schembri*</u> (Prim'Awla - 4 ta' Frar, 1958) gie ritenut illi;

'*L-azzjoni ta' spoll is*[s]*ervi 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'awtorità 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 volontarietà dello spogliato*' (Vol LII Sez.52).

"Kif gie ritenut fil-kawza <u>*Margherita Fenech v. Pawla Zammit*</u> deciza fit-12 ta' April, 1958;

'*L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilità 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 tesprima 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 v. 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 [*sic*] 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[i] già imsemmija.

"Ghalhekk l-konvenuti kienu akkwistaw il-pussess meta xtraw id-dritt ta' passagg u jekk il-konvenut [*sic*] kellu xi oggezzjoni messu 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 [*sic*] 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 proprjetà 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 huwa akkwista permezz ta' kuntratt u ma kellu ebda raguni sa dakinhar li dahal u beda jaghmel ix-xogholijiet [jahseb] li xi hadd kellu xi oggezzjoni. Il-frazi *proprjetà ta' haddiehor* certament hija wkoll dubbjuza f'din il-vertenza ghax kif già 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."

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-atturi illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbu hekk:
"… illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata, billi tirrevokaha inkwantu din cahdet it-talbiet tal-atturi u laqghet l-ewwel hames eccezzjonijiet tal-konvenuti, tikkonferma c-cahda tal-ahhar eccezzjoni tal-konvenuti u b'hekk tghaddi biex tilqa t-talbiet tal-atturi kif dedotti u tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti;

Rat ir-risposta ta' l-appell tal-konvenuti illi biha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottomettew illi s-sentenza appellata ghandha tigi konfermata bl-isppejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellanti;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi, fil-fehma ta' dina l-Qorti, l-aggravju principali ta' l-atturi appellanti kontra s-sentenza appellata huwa espress fis-segwenti silta mir-rikors ta' appell (fol. 90):

"… l-element tal-pussess [tal-bitha interna in kwistjoni] daparte tal-atturi gie indubbjament ippruvat, u ghalhekk l-ewwel wiehed mit-tlett rekwizit[i] sabiex azzjoni ta' spoll tirnexxi gie soddisfatt";

Minn ezami tal-provi prodotti jirrizulta illi l-konvenuti mhux jikkontestaw il-fatt illi meta huma ghamlu l-fetha fil-hajt divizorju ta' bejn id-dar taghhom 29, Rudolph Street, Sliema u l-bitha interna in kwistjoni l-atturi kellhom xi ghamla ta' pussess ta' l-istess bitha izda l-konvenuti jsostnu illi meta saret l-istess fetha anke huma kellhom pussess ta' l-istess bitha interna. L-ewwel Qorti qablet mal-konvenuti, kif jirrizulta mis-segwenti silta mis-sentenza appellata illi fiha l-ewwel Qorti ippronunzjata ruhha dwar x'tip ta' pusess ta' l-istess bitha kellhom l-atturi fiz-zmien illi avvera ruhu l-allegat att spoljattiv (fol. 77):
"… <u>Il-Qorti ma taqbilx</u> mal-mod kif l-atturi qed jinterpretaw [jew, ahjar, 'jippretendu'] <u>li kellhom il-pussess tal-bitha intiera</u> ghax kellhom (u ghad ghandhom) l-access minnha. <u>Dan ma jfissirx li kellhom il-pussess tal-bitha izda l-pussess tal-access jew passagg</u> [mill-istess bitha] …" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Dina l-Qorti taqbel pjenament ma' l-ewwel Qorti, ghar-rigward ta' dak illi jinghad fis-silta appena citata mis-sentenza appellata, u taqbel ukoll mal-kliem illi jsegwi immedjatament l-istess silta, liema kliem huwa ta' importanza kbira ghaliex minnu jirrizulta illi l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi peress illi ma jirrizultax pruvat illi bl-agir tal-konvenuti lamentat mill-atturi dawn ta' l-ahhar gew spoljati (*spoliatum fuisse*) mill-ghamla ta' pussess illi kellhom, dak ta' "access jew passagg" mill-bitha interna in kwistjoni:
"… liema <u>pussess b'ebda mod ma gie turbat</u> ghax dan ghadu jezisti fl-intier tieghu" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Minn dak illi inghad sa issa huwa evidenti illi ma hemmx lok ta' konsiderazzjoni ulterjuri tar-rikors ta' appell, illi l-appell ta' l-atturi ma jistax jirnexxi u illi s-sentenza appellata timmerita konferma;

Ghal dawn il-motivi:

Tipprovdi dwar l-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata;

Tordna illi l-ispejjez ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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