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. 1278/2002/1

Yves u Alana konjugi Muscat

v.

Edward sive Eddie Cassar

Il-Qorti:

Rat l-att ta’ citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-atturi, wara illi jippremettew illi huma proprjetarji ta’ *garage* li jinsab f’bitha b’access minn xatba f’102, Carmel Street, Sliema; illi l-atturi xtraw dan

id-dritt 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 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 Burlò anness u mmarkat bhala dokument A; illi l-atturi kienu qed juzaw dan l-access minn din ix-xatba f’102 Carmel 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 proprjetà taghhom; illi huma fil-pussess ta’ dan il- *garage* 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 dik il-Qorti biex iz(z)omm lill-konvenut milli jaghmel katnazz u/jew jaqla’ l-kancell li jinghalaq b’firoll u biex ma jissostitwihx b’wiehed elettroniku fl-entratura imsemmija; illi b’digriet ta’ dik il-Qorti tat-22 ta’ Ottubru 2002 it-talba ta’ l-atturi giet michuda billi ma jidhirx illi l-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 abbuzivament u llegalment u minghajr l-awtorizzazzjoni u approvazzjoni ta’ l-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 l-uzu ta’ l-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; talbu ghaliex dik il-Qorti m’ghandhiex: (1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut ikkommetta spoll fil-konfront ta’ l-atturi kif fuq intqal u cioè billi cahhad lill-atturi minn 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 Burlò anness u mmarkat bhala dokument A; (2) tikkundanna lill-konvenut sabiex f'terminu qasir u perentorju li jigi ffissat minn dik il-Qorti ghal dan l-iskop jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha neceassarji sabiex jitnehha l-ostakolu ossija l-apparat elettroniku illi qed icahhad lill-atturi mid-dritt ta' dhul, 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 Carmel Street, Sliema u dan sabiex dan l-access f'102 Carmel Street, Sliema jigi ripristinat fl-istat li kien fih qabel ma kkommetta dan l-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-sorveljanza ta' periti nominandi a spejjez tal-konvenut biex huma jnehhu l-ostakolu elettroniku ghad-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 u li jservi bhala entratura ghal *garage* jew *carport* ta' zewg karozzi; bl-ispejjez komprizi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 2108/02 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni; b'riserva ghal kull azzjoni ta' danni stante li minhabba dan l-ispoll huma ma jistghux juzaw il-*garage* ossija *carport* proprjetà taghhom;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi, guramentata minn Yves Muscat, u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut illi biha eccepixxa:

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 ta' l-atturi huma infondati 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 guramentata tal-konvenut u l-lista tax-xhieda relativa;

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-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet ta' l-atturi u ghalhekk tiddikjara li l-konvenut ikkommetta spoll fil-konfront tal-atturi u tikkundannah biex fi zmien xahar jqieghed 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 huwa awtorizzati jaghmlu dan a spejjes tal-konvenut. Ix-xoghol ghandu jsir taht supervizjoni tal-AIC Alan Saliba.

L-ispejjes tal-kawza jithallsu mill-konvenut";

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-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-volontà tal-attur; u

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

"Il-konvenut f'din il-kawza qed jeccepixxi li ma jezistux ir-rekwisiti biex tirnexxi l-kawza ta' spoll, li huwa ma kkomettiex 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* 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 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 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 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 Burlò 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[*recte*: kontro]-ezaminat l-attur a fol 113 tal-process ikkonferma illi ammetta l-akkuza tat-tkissir tal-katnazz ghal dan [*sic*] 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 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 vs 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 vs 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 -* <u>*Cardona vs Tabone*</u> *- 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-xogholijiet 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[i] già 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-volontà tal-ispoljat*.

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

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenut illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab illi dina l-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' l-eccezzjonijiet tieghu u tichad it-talbiet ta' l-atturi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi;

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' l-atturi illi biha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottomettew illi:
"… is-sentenza tal-24 ta' Ottubru 2005 deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili ghandha tigi konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant u l-istess konvenut appellant ghandu jigi kkundannat biex iqieghed kollox fl-istat pristinu b'mod li l-atturi appellati jkunu jistghu jidhlu fil-fond 102 Carmel Street, Sliema u jitnehha kull ostakolu elettroniku li qed izommhom milli jaghmlu dan";

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi minn qari u ezami tar-rikors ta' appell pjuttost twil tal-konvenut jirrizulta illi, <u>fis-sustanza</u>, l-uniku veru aggravju ta' l-appellant kontra s-sentenza appellata huwa illi huwa ma jaqbilx mal-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti illi meta sehh l-att allegatament spoljattiv - konsistenti fl-installazzjoni da parti tal-konvenut tas-sistema elettronika ta' tiskir tax-xatba in kwistjoni - l-atturi kellhom il-pussess - fil-limiti ta' dak mehtieg fl-*actio spolii* - tal-bitha interna illi taccedi ghaliha minn 102, Carmel Street, Sliema. F'dan ir-rigward l-appellant jissottometti s-segwenti fir-rikors ta' appell (pagina 8 tar-rikors):
"… qabel ma' l-atturi qabdu u ghamlu l-fetha fil-hajt relattiva fl-4 ta' Ottubru 2002 nonostante li huma kienu

gew iddiffidati milli jidhlu fil-bitha u milli jaghmlu kwalsiasi xogholijiet fil-hajt tal-bitha relattiva, l-atturi Muscat ma kellhom ebda access u pussess tal-istess bitha stante illi l-*garage/carport* tal-atturi kien unikament u esklussivament accessibbli mill-fond taghhom gewwa 29 Rudolph Street, Sliema u peress illi x-xatba li taghti ghall-bitha gewwa 102 Carmel Street, Sliema kienet tkun maghluqa b'firroll u msakkra b'katnazz …" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Fir-realtà, dan l-aggravju ta' l-appellant u s-sottomissjonijiet relativi appena citati jammontaw ghal asserzjoni illi l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-provi prodotti. Dina l-Qorti, wara illi ezaminat il-provi kollha prodotti, ma tistax taqbel ma' din l-asserzjoni ta' l-appellant. Dana mhux biss ghaliex, min-naha wahda, ma ssib xejn x'ticcensura fil-mod kif gew apprezzati u valutati l-istess provi mill-ewwel Qorti izda wkoll ghaliex, min-naha l-ohra, ma tistax tifhem kif l-appellant jista' jsostni dak illi jinghad fis-silta appena citata mir-rikors ta' appell fir-rigward tal-katnazz meta huwa stess, waqt illi kien qed jixhed in subizzjoni quddiem l-ewwel Qorti fl-udjenza tat-tnax (12) ta' Dicembru, 2003 (fol. 71 sa 83), qal hekk (fol. 78):

"Avukat: … Meta nfethet [*recte*: nfetah] il-bieb, sakemm inti ghamilt il-katnazz, kemm ghadda zmien?

Xhud: Sakemm ghamilt il-katnazz?

Avukat: Sa meta fetah il-bieb. Minn mindu fetah il-bieb, sakemm ghamilt il-katnazz, kemm ghadda zmien?

Xhud: Kemm ghadda? Tlett gimghat?

Avukat: Tlett gimghat. Sewwa. Mela l-katnazz inti ghamiltu wara li l-bieb infetah.

Xhud: U zgur mela, mela nhallih jghaddi minn hemm"

(sottolinear ta' dina l-Qorti);

Kwantu ghall-asserzjoni ta' l-appellant illi meta l-atturi ghamlu l-fetha fil-hajt divizorju bejn il-fond taghhom 29, Rudolph Street, Sliema u l-bitha interna in kwistjoni l-atturi ma kellhomx pussess ta' l-istess bitha interna, huwa sufficjenti illi jinghad illi dina l-Qorti ma ghandha ebda raguni ghala ma temminx dak illi qal l-attur Yves Muscat, in risposta ghal domandi lilu posti mill-ewwel Qorti, waqt l-udjenza hawn fuq imsemmija tat-12 ta' Dicembru, 2003 (fol. 63):

"Qorti: …, ha naghmilha mod iehor d-domanda mela, ghax irrid nifhem daqsxejn jien. Minn mindu xtrajt l-entratura u graw dawn il-fatti, inti f'dak il-perjodu x'kont taghmel? Kont tghaddi minn hemm?

Xhud: Kont nidhol, kont nipparkja l-karozza hemmhekk.

Qorti: Kont tipparkja fil-bitha?

Xhud: *Yes*" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

A skans ta' ekwivoci, dina l-Qorti trid taghmilha cara illi, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet illi ghamlet sa issa, ma hemmx il-htiega illi tiehu konjizjoni ulterjuri ta' dak illi jinghad fir-rikors ta' appell fil-paragrafi indikati bl-ittri minn B sa G. Dana peress illi l-kontenut ta' dawn il-paragrafi ma huwa xejn hlief sensiela ta' sottomissjonijiet intizi sabiex jiddimostraw illi l-atturi ma kellhomx il-pussess tal-bitha interna in kwistjoni ta' l-ghamla u grad mehtiega sabiex tirnexxi l-azzjoni taghhom ta' spoll;

Ghal dawn il-motivi:

Tipprovdi dwar l-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata b'dan illi t-terminu ta' xahar stabbilit fid-dispositiv ta' l-istess sentenza ghandu jibda jiddekorri mil-lum;

Tordna illi l-ispejjez ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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