



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2007

Citazzjoni Numru. 2462/2000/1

St. George's Bay Hotel Limited.

-vs-

Bay Street Holdings Limited.

Il-Qorti;

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentat fil-15 ta' Novembru, 2000 li permezz tagħha s-soċjeta' attriċi ppremettiet:

Illi s-soċjeta' istanti hija proprjetarja ta' *inter alia* biċċa art li tinsab fi Triq Santu Wistin fil-bajja ta' San Ġorġ, San Ġiljan, liema art is-soċjeta' istanti kienet akkwistat permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel tat-18 ta' Awissu, 1962, kopja u pjanta annessa u mmarkata bħala Dok. "A";

U illi parti mill-art hawn fuq indikata tikkonsisti minn taraġ li jinsab fl-imsemmija Triq Santu Wistin, u li parti minn dan it-taraġ jappartjeni esklusivament lill-istanti bis-saħħa ta' l-istess fuq imsemmi kuntratt, liema taraġ jidher aħjar mir-ritratti li qed jiġu annessi u mmarkati bħala Dok. "B";

Illi fil-31 ta' Ottubru, 2000, l-istanti ndunaw illi s-soċjeta' konvenuta għamlet xogħol ta' tħaffir u/jew kostruzzjoni fil-parti tat-taraġ indikat li tappartjeni lilhom fl-imsemmija Triq Santu Wistin, u dan b'mod vjolenti u/jew klandestin;

U illi dawn ix-xogħlijiet saru mis-soċjeta' konvenuta fuq l-art ossija taraġ proprjeta' ta' l-istanti nonostante diversi interpellazzjonijiet li permezz tagħhom is-soċjeta' attriċi kienet infurmat lis-soċjeta' konvenuta illi dik il-parti ta' l-art u/jew ta' l-arja tagħha (fejn kien proġettat il-kostruzzjoni ta' pont da parti mis-soċjeta' konvenuta bħala parti mill-proġett magħruf aħjar bħala "Bay Street") kienet tappartjeni lilha, u li ma kinitx disposta tippermetti ebda żvilupp fuq din l-art;

U illi għalhekk ġie kommess spoll għad-dannu ta' l-istanti;

Għalhekk titlob lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex;

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li hija spussessat u spoljat b'mod vjolenti u/jew klandestin lis-soċjeta' attriċi mill-pussess tat-taraġ u/jew l-arja tiegħu indikat fi Triq Santu Wistin fil-bajja ta' San Ġorġ, San Ġiljan;
2. Tikkundannaha sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss lilha minn din il-Qorti tirrejintigraha fil-pussess ta' l-imsemmi taraġ u/jew l-arja tiegħu;
3. Fin-nuqqas t'adempjiment min-naħa tagħha tawtorizza lis-soċjeta' attriċi sabiex tiegħu dawk il-miżuri kollha u/jew teżegwixxi x-xogħlijiet kollha neċessarji biex tiegħu lura l-pussess effettiv tal-proprjeta' tagħha, jekk hemm bżonn taħt is-sorveljanza ta' perit nominat minn dina l-

Qorti, kollox a spejjeż tagħha, u skond kull direzzjoni jew ordni li din l-istess Qorti jidhrilha li jkun neċessarju jew opportun fiċ-ċirkostanzi tal-każ.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' konvenuta, inklużi dawk ta' l-ittra bonarja ta' l-14 ta' Settembru u tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 3845/2000, li tibqa' ingunta għas-subizzjoni tagħha.

Rat id-dikjarazzjoni tas-soċjeta' attriċi maħlufa minn Dr. Alfred Galea u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta ppreżentata fis-27 ta' Frar, 2001 li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi preliminarjament, l-intempestivita' ta' l-azzjoni odjerna stante illi s-soċjeta' attriċi qatt ma nformat lil dik konvenuta, b'permezz ta' interpellazzjoni jew in kwalunkwe mod ieħor, illi kellha pretensjonijiet fuq l-art u/jew l-arja in kwistjoni.
2. Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, peress illi x-xogħol sar fuq proprjeta' pubblika, f'post pubbliku, is-soċjeta' konvenuta tiċhad kategorikament li x-xogħol ta' tħaffir u/jew ta' kostruzzjoni sar b'mod vjolenti jew klandestin;
3. Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, Dr. Alfred Gera ma ddikjarax liema mill-fatti maħlufa jafhom *di scientia propria* skond il-liġi;
4. Illi in meritu u mingħajr preġudizzju għall-premess, huwa minnu li oriġinarjmanet, ix-xogħol ta' tħaffir mis-soċjeta' konvenuta, f'żona ta' taraġ li jinsab f'Triq Santu Wistin, Bajja ta' Sar Ġorġ, San Ġiljan, sar fil-parti tat-taraġ li tappartjeni lis-soċjeta' attriċi, kif premess mill-istanti stess, iżda dan l-ispoġiment kien biss maġinali u temporanju, kif ukoll inevitabbli minħabba n-natura kumplikata u delikata tax-xogħol in kwistjoni;

5. Illi di piu', wara li x-xogħlijiet ta' tħaffir konnessi mal-pedament kienu tlestew, iż-żona ta' taraġ appartjenti lis-soċjeta' attriċi hawn fuq imsemmija, ġiet ripristinata fl-istat oriġinali tagħha, u dan qabel ma bdew ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni tal-*footbridge*;

6. Illi meta sar ix-xogħol ta' kostruzzjoni tal-pont kif ukoll tat-taraġ, il-konfini tal-linja diviżorja bejn il-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi u dik tas-soċjeta' konvenuta, liema linja ġiet immarkata mis-*surveyor* tas-soċjeta' attriċi stess, ma ġietx vjolata;

7. Illi l-marki rilevanti tal-linja msemmija hawn fuq fil-paragrafu (3), għadhom jidhru u jeżistu fuq is-sit in kwistjoni, kif jidher ċar fid-Dokument hawn anness u mmarkat Dok. A, u din hija prova fiha nnifisha li x-xogħol in kwistjoni sar fuq proprjeta' pubblika u mhux fuq il-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi;

8. Illi s-soċjeta' konvenuta kellha inoltre l-permessi kollha meħtieġa mill-awtoritajiet konċernanti, u cioe' mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar, kif ukoll mid-Dipartiment ta' l-Artijiet, kif jirriżulta aħjar mid-dokument hawn anness u mmarkat Dok. "B";

9. Illi għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess attriċi;

10. Illi dawn il-fatti jaf bihom Christopher Grech personalment.

Rat id-dikjarazzjoni tas-soċjeta' konvenuta maħlufa minn Christopher Grech, I.D. 294157(M), u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tagħha tas-16 ta' Jannar, 2001 li permezz tiegħu ġie mibdul l-isem tas-soċjeta' konvenuta.

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tad-29 ta' Jannar, 2007

Kopja Informali ta' Sentenza

li permezz tagħha l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher ċar miċ-ċitazzjoni din hija kawża ta' spoll. Is-soċjeta' attriċi qed isostni illi s-soċjeta' konvenuta għamlet xogħol ta' tħaffir u kostruzzjoni fuq proprjeta fil-pussess tagħhom. Kif hu magħruf huma tlieta r-rekwisiti biex l-azzjoni ta' spoll tirnexxi u dawn huma;

- 1. il-pussess,**
- 2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta' ta' l-attur, u**
- 3. li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll.**

Is-soċjeta' konvenuta qed tikkontesta t-talba permezz ta' diversi eċċezzjonijiet. L-ewwelnett qed tgħid li hija qatt ma ġiet informata minn qabel mis-soċjeta' attriċi li din kellha pretesensjonijiet fuq il-proprjeta' in kwistjoni; it-tieni li x-xogħol sar fi proprjeta' pubblika u allura ma sarx b'mod vjolenti jew klandestin. Fir-raba' eċċezzjoni pero' is-soċjeta' konvenuta ammettiet illi oriġinarjament ix-xogħol ta' tħaffir sar f'żona ta' taraġ li tinsab fi Triq Santu Wistin u fuq parti ta' taraġ li tappartjeni lis-soċjeta' attriċi iżda dan l-isporgiment kien biss marġinali u temporanju u inevitabbli minħabba n-natura komplikata tax-xogħol in kwistjoni. Għalhekk wara li ntemm ix-xogħol iż-żona ġiet ripristinata għall-istat oriġinali tagħha. L-eċċezzjonijiet l-oħra tista' tgħid isegwu dawn il-kostatazjonijiet iżda l-konvenuti eċċepew ukoll in-nullita' taċ-ċitazzjoni billi min ħalef id-dikjarazzjoni annessa maċ-ċitazzjoni ma ddikjarax li kien jaf dak kollu illi ħalef *scientia propria*.

Din l-eċċezzjoni kemm il-darba ġiet respinta mill-Qrati tagħna

għaliex fil-waqt li hu minnu illi min jaħlef iċ-ċitazzjoni għandu jagħmel din id-dikjarazzjoni, żgur illi m'hix xi nuqqas li twassal għan-nullita' taċ-ċitazzjoni.

L-ewwel eċċezzjoni hija wkoll kjarament infondata fattwalment għaliex jidher anke mid-dokumenti esebiti mill-partijiet li s-soċjeta' attriċi sa mis-sena 1998 kienet ġia' informat lis-soċjeta' konvenuta biex joqgħodu attenti li ma jintralċjawx fuq il-proprjeta' tagħha kif appena indunaw li kienu se jsiru x-xogħlijiet in kwistjoni.

A fol 35 xehed Dr. Alfred Galea direttur tas-soċjeta' attriċi li rrefera għall-kuntratt ta' l-akkwist tal-proprjeta' li dwarha qed issir il-kawża. Kif sar jaf bil-proġett tas-soċjeta' konvenuta inkariga *surveyor*, Randolph Camilleri biex jagħmillu l-kejl neċessarju u allura għamlu ż-żebgħa safra biex jindikaw safejn kienet tasal il-proprjeta' tagħhom. Inkariġaw lill-Avukati biex jikkorrispondu iżda meta x-xogħol xorta beda jsir huma talbu u ottjenew il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra s-soċjeta' konvenuta iżda x-xogħol xorta baqa' għaddej. Ikkonkluda hekk; *l-ilment tal-kumpanija rappresentata minni fiċ-ċitazzjoni fejn qed nitlob li jitneħħa dak kollu li sar b'mod abusiv minn naħa tas-soċjeta' konvenuta huwa limitat għall-ħxuna ta' parti mill-baži li fuqha jistrieħ il-pilastru tal-konkos tal-konkrete li huwa muri f'Dok. "B".*

A fol 45 xehed l-imsemmi Randolph Camilleri illi kkonferma r-rizultanzi tax-xogħol li għamel għas-soċjeta' attriċi. Reġa' xehed a fol 57 fejn esebixxa xi dokumenti fosthom ritratti u *survey*.

Is-soċjeta' konvenuta esebiet żewġ affidavits ta' diretturi tagħha, Chris Grech u George Muscat fejn dawn qalu illi fuq il-*footbridge* in kwistjoni huma ingħataw *encroachment* mid-Dipartiment tal-Artijiet u qed iħallsu erba' mitt Lira Maltin (Lm400) fis-sena kera jew kumpens. Esebew anke r-riċevuti uffiċjali tal-ħlasijiet (fol 88 *et sequitur*).

Fil-fehma tal-Qorti indikattiva ħafna hija r-raba' eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta u cioe' meta tgħid illi; "*Huwa minnu li*

originarjament ix-xogħol ta' tħaffir mis-soċjeta' konvenuta f'żona ta' taraġ li jinsab fi Triq Santu Wistin sar fil-parti tat-taraġ li tappartjeni lis-soċjeta' attriċi kif premess mill-istanti stess, iżda dan l-isporġiment kien biss marginali u temporanju, kif ukoll inevitabbli minħabba n-natura komplikata u delikata tax-xogħol in kwistjoni."

Fi kliem ieħor is-soċjeta' konvenuta kienet taf li se tagħmel parti mix-xogħlijiet fuq proprjeta' tas-soċjeta' attriċi iżda xorta baqgħet għaddejja *nonostante* l-opposizzjoni da parti tagħha u anke *nonostante* l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni (anke jekk l-atti in kwistjoni ma ġewx esebiti). Huwa minnu wkoll li meta ntemm ix-xogħol it-taraġ ġie fi kliem l-istess xhud Galea qisu qatt ma kien xejn iżda l-istess Dr. Galea taħt il-parti proprjeta' tagħhom għad hemm il-pedamenti li tqegħdu mis-soċjeta' konvenuta kif anke jidher mir-ritratti esebiti mill-atturi. Ma hemmx kwistjoni allura li l-ispoll ġie kommess; u anke mid-dokumenti illi ġew esebiti maċ-ċitazzjoni u mix-xhud imsemmi Dr. Galea, jidher li d-Dipartiment tal-Artijiet ammetta l-iżball inizjali tiegħu meta għadda l-*footbridge* kollu b'*encroachment* lill-konvenuti għaliex parti minnu kien u għadu proprjeta' tas-soċjeta' attriċi.

Fis-sentenza Delia vs Schembri (Prim'Awla - 4 ta' Frar, 1958) ġie ritenut illi;

L-azzjoni ta' spoll iservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x' ikun, li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda mingħand il-possessur jew detentur u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika ukoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali u hija inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata jagħmel għad dannu ta' terza persuna att li għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistax jeserċitah mingħajr 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 III Sez. 52).

Kopja Informali ta' Sentenza

Kif ġie ritenut fil-kawża Margherita Fenech vs Pawla Zammit

deċiża fit-12 ta' April 1958;

“L-actio spoliij hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi impedit liċ-ċittadin privat li jjeħu l-liġi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat.”

Kif ukoll ġie ritenut;

“Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra u komplet tgħid illi għalhekk indaġinijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franciżi u Taljani huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna – Appell Ċivili – Cardona vs Tabone – deċiża fid-9 ta' Marzu, 1992).”

Jidher ċar għalhekk li s-soċjeta' konvenuta dehrilha li kellha tibqa' għaddejja *nonostante* l-opposizzjoni tas-soċjeta' konvenuta. Il-fatt li kellha l-permessi edilizji ma jfisser xejn f'din il-kawża għaliex dawn il-permessi huma dejjem soġġetti għall-azzjonijiet ċivili li jistgħu jstitwixxu terzi li jkunu interessati.

Għalhekk is-soċjeta' attriċi kellha l-pussess oltre l-proprjeta' in kwistjoni u l-att spoljattiv kien vjolenti għaliex kontra l-volonta' tagħha. Ma hemm eċċezzjoni fir-rigward tal-perjodu ta' xahrejn li fiha għandha tiġi istitwita l-kawża iżda f'kull każ jirriżulta mid-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Dr. Galea illi l-kawża ġiet istitwita appena ħmistax-il ġurnata wara li seħħ l-ispoll. Madankollu kif qal l-istess xhud Dr. Galea illum ma jidher xejn mill-azzjoni spoljattiva tas-soċjeta' konvenuta għalkemm taħt it-taraġ in kwistjoni għad hemm il-ħxuna tal-parti tal-baži li fuqha jistrieħ il-

Kopja Informali ta' Sentenza

pilastru msemmi kif jidher mid-dokument B li kienet saret mis-soċjeta' konvenuta.

Dan iwassal lill-Qorti biex kif qalet din il-Qorti fis-sentenza tagħha

fil-kawża fl-ismijiet George Mifsud vs Raymond Vella deciza fis-16 ta' Ġunju 2003, "*anke jekk teknikament u skond ir-rigur tad-dritt jista' jingħad li giet okkupata mingħajr permess parti mill-ispazju tal-fond tal-atturi, ma jistax fil-fehma ta' din il-Qorti meħud ukoll qies ta' aspetti ta' tolleranza u esiġenzi tal-buon vicinat iwassal għas-sanzjoni drastika tar-rimozzjoni.*" Il-Qorti ċċitat l-awtur Trabocchi (Commentario breve al Codice Civile – sitt edizzjoni) li kiteb *il diritto del proprietario modernamente concepito ha perduto quel carattere di astratta assolutezza che lo rappresentava in antico, usque ad inferos et usque ad sidera'. Il contenuto del diritto del proprietario del suolo con riguardo al sottosuolo e allo spazio sovrastante si considera oggi strettamente connesso ad una valutazione concreta degli interessi alla rispettiva utilizzazione e in special modo alla esclusione dell'attività dei terzi in quegli spazi.*" Fil-fehma tal-Qorti ma hemm ebda raġuni għaliex dak li ntqal fir-rigward tal-proprietarju ma għandux japplika ukoll għall-possessur.

Naturalment pero' billi s-soċjeta' konvenuta kienet fil-fatt ikkommettiet l-ispoll (li eventwalment gie arġinat konsiderevolment għalkemm kif ġia' ingħad mhux imneħhi għal kollox) hija għandha tħallas l-ispejjeż tal-kawża.

Għal dawn il-mottivi l-Qorti tiċhad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta eccetto l-ħames eċċezzjoni għal dak li jirrigwardja t-taraġ iżda tiċhad it-talbiet attriċi.

L-ispejjeż tal-kawża pero' jithallsu mis-soċjeta' konvenuta.

Moqrija.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----