MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 1141/2006

Maltawide Properties Limited (C1832)

vs

Newman's Place Limited (C-9083), u
Louis Portelli (Karta tal-Identita' Numru 583051(M)

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-atti tar-rikors** li permezz tieghu s-socjeta' rikorrenti ssottomettiet:

1) Illi s-socjeta’ attrici hija l-proprjetarja tal-fond 83A, Flat 3, The Strand Sliema, liema fond mhuwiex prezentement okkupat izda jigi regolarment spezzjonat mid-Direttur tas-socjeta’ Joseph Abela.

2) Illi l-konvenuti jew min minnhom jippossjedu l-fond illi jinsab 83, The Strand Sliema, minnhom gestit bhala hanut, liema fond huwa in parte sottopost ghall-proprjeta’ tas-socjeta’ attrici, li min-naha tieghu huwa sovrapost u retropost ghall-fond possedut mill-konvenuti, jew min minnhom, hawn imsemmi.

3) Illi fil-bitha tal-fond tas-socjeta’ attrici hemm il-fetha tax-shaft illi jinsab fil-fond possedut mill-konvenuti li huwa mdawwar b’cint ossija opramorta gholi madwar erba’ piedi li jaghti ghall-fond tal-konvenuti fuq imsemmi.

4) Illi fit-2 ta’ Dicembru 2006, Joseph Abela, skopra li l-konvenuti jew min minnhom kienu, minghajr il-permess jew il-kunsens tas-socjeta’ attrici, dahlu jew gieghlu lil min jidhol fil-bitha tal-fond 83A, Flat 3, The Strand Sliema, proprjeta’ tas-socjeta’ attrici kif inghad, u ghalqu x-shaft fuq imsemmi bi struttura tal-metall u tal-plastic illi tqeghdet fuq ic-cint ossija opramorta fuq imsemmi u allura pjenament fil-proprjeta’ tas-socjeta’ attrici.

5) Illi ghalkemm id-data preciza meta saru l-imsemmija xoghlijiet mhiex maghrufa ghas-socjeta’ attrici, izda l-imsemmija xoghlijiet saru fil-perjodu bejn is-sbatax (17) ta’ Novembr u 2006 u t-tnejn (2) ta’ Dicembru 2006.

6) Illi l-ghemil tal-konvenuti fuq imsemmi jikkonsisti fi spoll vjolenti u klandestin fil-konfront u ghad-dannu tas-socjeta’ attrici illi hija ntitolata illi tigi ri-integrata fl-istat ta’ fatt anticidenti l-ispoll imwettaq mill-konvenut.

Ghaldaqstant is-socjeta’ attrici titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet premessi;-

1. Tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom b’ghemilhom fuq imsemmi kkommettew spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tas-socjeta’ attrici.

2. Tikkundanna lill-istess konvenuti, jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti huma jispurgaw l-ispoll hekk minnhom kommess u jirreintegraw lill-istess socjeta' attrici fil-pussess u dan, okkorrendo, billi jigu ordnati u kkundannati sabiex fit-terminu illi jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop, u taht is-supervizjoni tal-Perit Arkitett illi jigi nominat minn din l-istess Qorti ghal dan l-iskop, jaqilghu u jnehhu minn fuq ic-cint ossija opramorta fil-proprjeta' tas-socjeta' attrici l-istrutturi tal-metall u plastic minnhom illegalment stallat u mwahhal.

3. F'kaz illi t-terminu hekk prefiss minn din il-Qorti ghall-skop imsemmi fit-talba precedenti jghaddi nutilment, tawtorizza lis-socjeta' attrici sabiex, ghas-spejjez tal-istess konvenuti, jew min minnhom u taht is-supervizjoni tal-Perit Arkitett hekk nominat, jaqilghu u jnehhu l-istrutturi llegali mertu tal-kawza.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra gudizzjarja numru 4298/06 ipprezentata fil-5 ta' Dicembru 2006 kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat lr-**risposta tal-intimati** a fol. 8 tal-process fejn eccepew:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fil-ligi billi ma jirrikorrux l-elementi mehtiega sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll.

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;
Semghet ix-xhieda bil-gurament;
Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw:

Talbiet u risposta

F’dina l-kawza l-atturi qed jitolbu li dina l-Qorti tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom kkommettew spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tas-socjeta’ attrici u li ghalhekk jigu kkundannati jaqilghu u jnehhu minn fuq ic-cint ossija opramorta fil-proprjeta’ tas-socjeta’ attrici l-istrutturi tal-metall u plastic minnhom illegalment stallati u mwahhla.

Il-konvenuti wiegbu li t-talbiet huma nfondati billi ma jirrikorrux l-elementi mehtiega sabiex tirnexxi l-azzjoni ta’ spoll.

Kontestazzjoni

Skond l-atturi f’dan il-kaz l-ispoll jikkonsisti fl-ingress projbit u mhux konsentit min-naha tal-konvenut fil-propjreta ta’ l-atturi u jispicca bl-istallazzjoni ta’ l-istrutturi tal-metall u plastic, Huma jsostnu li ghalkemm il-konvenut qed ighid li kellu permess biex jidhol fil-bitha/bejt, il-permess ma setghax jinghata minn min il-konvenut jallega li nghata; fil-fatt dan il-permess ma nghatax, kif ukoll lanqas ma ntalab minghand l-atturi. L-uniku mezz ta’ access li setgha kellu l-konvenut kien minn fuq il-proprjeta` ta’ terzi, l-inkwilini ta’ Maurice Portelli izda dawn lanqas biss gew prodotti.

Min-naha l-ohra l-konvenut jikkontendi li permess kien jinghata. Hu kien jitla’ fil-bitha bil-kunsens ta’ l-atturi izda mhux dejjem kienu jifthulu w allura kien jidhol minghand il-girien. Skond il-konvenut, l-attur donnu qed joggezzjona mhux ghax ghamel il-plastic, billi dan diga kien hemm qabel il-hruq, imma ghax issa dan sar qiesu tal-hgieg. Il-konvenut jissottometti illi hu kellu perspex u wara li nharaq il-post, rega’ ghamel il-perspex, cjoe rega’ issostitwixxa dak li kien hemm qabel b’materjal gdid. Ghalhekk la kien hemm klandestinita`, billi kien hemm il-kunsens biex jitla’, u lanqas ma ghamel xi strutturi godda, billi kull ma ghamel kien li rranga dak li nharaq.

PROVI

Joseph Abela xehed li meta xtara l-post tieghu, fil-bitha kien hemm shaft li jwassal ghal-post sottostanti tal-konvenuti, u dan is-shaft kien maghluq b'plastic irqiq imsammar ma' l-opramorta bl-injam. Hu dejjem ta permess lill-konvenuti biex jitilghu f'dina l-bitha biex inaddfu biex ma jinstaddux id-drains. Kien jifthilhom il-kancell billi ma kellhomx access ghall-bitha imbaghad kien jaghlaq. Fit-2 ta' Dicembru 2006 meta mar jikkeccja l-fond tieghu, billi hadd ma joqghod fih, sab li l-konvenuti kienu nehhew il-plastic irqiq li kien ighatti x-shaft u minfloku ghamlu struttura ta' l-aluminium bil-hgieg tal-perspex ohxon. Din twahhlet fuq l-opramorta tas-shaft fil-bitha tieghu. Hu qatt ma tah permess lill hadd biex jaghmel dan ix-xoghol. L-ahhar li kien mar il-post kien xi hmistax qabel.

Il-konvenut Louis Portelli qabel li kien jitlob il-permess lill-atturi biex inaddaf l-bejt/bitha u dawn kienu jifthulu. Meta nharqiltu l-kcina hu kien talab il-permess lill Maurice Portelli li ghandu flat li jaghti ghal dina l-bitha u ghamel ix-xogholijiet in kwisjtonji. Qabel ghamel dawn ix-xogholijiet ma kienx talab il-permess lill-atturi. Meta l-atturi xtraw il-post, is-shaft kien diga maghluq bl-aluminium bil-perspex kif inhu llum. Wara l-hruq li garrab, hu kien rega ghamel kollox kif kien qabel. L-aluminium twahhal minn gewwa tax-shaft.

Maurice Portelli prodott mill-konvenut xehed li meta l-konvenut kellu l-incident tal-hruq hu kien mar jara xi garalu izda ma jafx x'ghamel dana biex irranga. Hu ma kienx tah permess lill konvenut biex jidhol f'dik il-bitha biex jaghmel ix-xogholijiet li ghamel fix-shaft. (fol 56). Qabel dan l-incident il-konvenut kien talbu biex ikun jista' jmur inaddaf il-bejt u qallu li setgha jidhol mill-flat li kien mikri lill terzi.

KONSIDERAZZJONIJIET

Ligi

L-artikolu 535 tal-Kodici Civili jipprovvdi li:

(1) Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli, hija tista', fi zmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' l-ispoll, li terga' tigi mqieghda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

Biex tirnexxi azzjoni ta' spoll "de recenti", l-attur irid jipprova tliet rekwiziti: illi huwa (1) possedisse, (2) spoliatum fuisse, u (3) infra bimestre deduxisse.
Dwar l-ewwel element "possedisse" mhux kontestat li l-bitha fejn sar ix-xoghol fuq l-istruttura tax-shaft kienet fil-pussess ta' l-atturi u hija proprejta ta' l-istess atturi.

Dwar it-tieni element "spoliatum fuisse", il-konvenut ammetta li x-xoghol kien ghamlu hu. L-attur xehed li hu ma tah ebda permess lill konvenut, u lanqas ma ntalab mill-konvenut, biex jidhol fil-post tieghu biex jaghmel ix-xoghol in kwistjoni.

Il-konvenut issottometta li hu talab il-permess ta' Maurice Portelli li ghandu appartament li jaghti ghal bitha minn bieb fl-istess appartament. Dan pero xehed li
meta l-konvenut kellu l-incident tal-hruq hu kien mar jara x'kien garalu izda ma jafx x'ghamel biex irranga. Hu jghid li ma kienx tah permess lill konvenut biex jidhol f'dik il-bitha biex jaghmel ix-xogholijiet li ghamel fix-shaft. Il-konvenut lanqas ma gab prova li hu kellu xi permess ta' terzi, inkwilini fil-post ta' Maurice Portelli, biex jidhol fil-bitha ta' l-atturi. Il-permess pero' dejjem kellu jinghata mill-atturi u mhux minn dawn it-terzi.

Il-konvenut ighid li hu ma ghamel xejn gdid imma biddel dak li kien hemm wara li kien nharaqlu l-post.

L-att ta' l-ispoll irid ikun wiehed vjolenti jew klandestin(mohbi). Mhux rikjesti li dawn it-tnejn ikunu ko-ezistenti izda jekk tirrizulta wahda jew l-ohra, l-att ta' spoll ikun sehh. Dwar l-element tal-"vjolenza" gie ritenut li, "...il-vjolenza mehtiega fl-ispoll hija biss dik li l-att ta' spoll

ikun arbitrarju u kontra l-volonta` tal-pussessur b'mod li jista' jaghti lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att" (ara J. "Scerri – vs – S. Falzon", Prim' Awla tal-Qorti Civili, 24 ta' Jannar 1958, u "J. Vella – vs – S. Micallef", 30 ta' April 1991)." Fil-kaz in ezami jirrizulta li x-xoghol li ghamel il-konvenut fil-bitha kien kontra l-volonta' u minghar il-permess u ad insaputa ta' l-atturi.

Dwar l-ahhar element "infra bimestre deduxisse" jirrizulta li l-atturi ndunaw bix-xoghol li sar fuq l-istruttura fit 2 ta' Dicembru 2006. Joseph Abela l-ahhar li kien ra l-post tieghu kien xi hmistax qabel u l-kawza odjerna giet prezentata fil 22 ta' Dicembru 2006 ghalhekk entro t-terminu impost mill-ligi.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi, prevja li tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti,
Tilqa t-talbiet attrici
U tikkundanna lill-istess konvenuti, sabiex zmien xahar millum jispurgaw l-ispoll hekk minnhom kommess u jirreintegraw lill-istess socjeta' attrici u dan billi jaqilghu u jnehhu minn fuq ic-cint ossija opramorta fil-proprjeta' tas-socjeta' attrici l-istrutturi tal-metall u plastic minnhom illegalment stallati u mwahhala u dana taht is-supervizjoni tal-Perit Arkitett Mario Cassar illi qed jigi nominat ghal dan l-iskop.
F'kaz illi t-terminu hekk prefiss ghall dan l-iskop ighaddi nutilment, tawtorizza lis-socjeta' attrici sabiex, ghas-spejjez tal-istess konvenuti u taht is-supervizjoni ta' l-Perit Arkitett hekk nominat, jaqilghu u jnehhu l-istrutturi llegali mertu tal-kawza.
Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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