MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 753/2011

Economicard Worldwide Limited (C2674)

vs

Anthony Azzopardi u martu Marlene Azzopardi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjeta' attriċi preżentat fil-5 t'Awissu 2011 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi s-soċjeta' esponenti hija l-proprejtarja u l-pussessur tal-fond bin-numru 88/90 (ġja' 83), Triq Toni Bajjada, San Pawl il-Baħar li jikkonsisti f'ħanut u tlett *studio flats*;

Illi l-intimati li huma s-sidien taż-żewġ fondi li kienu mibnija f'Toni Bajjada Street numru 92 (ġja' 84) kantuniera ma' Church Street numru 86 (ġja' 83), San Pawl il-Baħar reċentement waqqgħu l-imsemmi fondi u fuq l-istess sit qegħdin jagħmlu xogħlijiet ta' kostruzzjoni;

Illi qabel ma twaqqgħu l-fondi tal-intimati kien hemm bitħa fejn is-soċjeta' esponenti għandha / kellha twieqi u servizzi li jagħtu fuq l-istess bitħa;

Ill reċentement, f'dawn l-aħħar xahrejn l-intimati jew min minnhom vjolentement, abbużivament u klandestinament u kontra r-rieda tas-soċjeta' esponenti saqqfu l-ewwel sular tal-proprjeta' tagħhom, inkluża parti sostanzjali tal-bitħa oriġinali li kienet tmiss mal-proprjeta' tas-soċjeta' esponenti;

Illi bl-aġir tagħhom l-intimati kkommettew spoll vjolenti, abbużiv u klandestin peress illi s-soċjeta' esponenti ġiet spussessjata mill-godiment tas-servitujiet li kienet tgawdi l-proprjeta' tagħha għal diversi snin;

Illi minkejja illi l-intimati ġew interpellati diversi drabi sabiex jerġgħu jġibu lis-soċjeta' esponenti fil-pożizzjoni li kienet qabel ma twettaq l-ispoll dawna baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Għaldaqstant jgħidu l-intimati jew min minnhom għaliex għar-raġunijiet premessi u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni li tista' tkun meħtieġa, m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati kkommettew spoll vjolenti, klandestin u vjolazzjoni ta' proprjeta' fil-konfront tas-soċjeta' esponenti u li dan ġie kommess *entro* dawn l-aħħar xahrejn.

2. Tikkundanna u tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jerġgħu jqiegħdu lis-soċjeta' esponenti fi stat ewlieni ta' godiment tad-dritt ta' pussess fuq l-imsemmija bitħa, u ċjoe' li tiġi reintegrata fid-drittijiet tagħha li minnhom ġiet spoljata mill-intimat u jirriprestina s-sitwazzjoni għal dik prelevanti qabel ma saru x-xogħlijiet imsemmija.

3. In difett, li l-intimati jagħmlu dan fi żmien lilhom mogħti mill-Qorti, s-soċjeta' esponenti tiġi awtorizzata tagħmel x-xogħlijiet neċessarji u ordnati mill-Qorti hija stess u spejjeż u riskju tal-intimati – kollox skont kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq imsemmija u dan *ai termini* tal-Artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u b'riserva ta' kull dritt għal danni spettanti lis-soċjeta' esponenti.

Rat il-lista tax-xhieda;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti preżentata fil-15 ta' Frar 2012 li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. Illi l-intimati ma kkommettew ebda att spoljattiv fil-konfront jew fir-rigward ta' xi pussess jew detenzjoni ta' dritt rejali jew dritt ieħor li s-soċjeta' rikorrenti attriċi qiegħda tavvanta jew tasserixxi li hija għandha.

2. Illi sabiex ikun hemm spoll jew att li jiddisturba l-pussess jew detenzjoni ta' xi dritt irid jirriżulta li l-allegat att huwa verament, realment u konkretament spoljattiv u turbattiv versu jew fir-rigward tad-drittijiet ta' dak li jkun qiegħed jallega li ġie spoljat jew turbat.

3. Illi l-godiment tas-soċjeta' rikorrenti attriċi tad-drittijiet tagħha għadu ntatt u għalhekk l-azzjonijiet tal-intimati deskritt fir-rikors promotorju ma humiex u ma jistgħux jiġu kkunsidrati bħala azzjonijiet jew atti spoljattivi jew turbattivi ta' xi dritt tal-istess soċjeta' rikorrenti attriċi.

4. Illi l-allegati drittijiet ta' servitu li ġew biss speċifikati u deskritti b'mod ġeneriku u mingħajr indikazzjoni tas-sors tal-esistenza legali tagħhom u li allegatament jikkonsisti fi ftuħ ta' twieqi u fil-mgħoddija ta' servizzi għal ġewwa l-istess bitħa ma ġewx spoljati u turbati bl-ebda mod li jiġġustifikaw li dak mitlub mis-soċjeta' rikorrenti attriċi fir-rikors promotorju tagħha, jiġi milqugħ.

5. Illi s-soċjeta' rikorrenti attriċi ma ġietx imfixxkla mill-intimati fil-godiment tad-drittijiet tagħha u għalhekk l-eżerċizzju da parti tal-intimati tad-dritt tagħhom li jagħmlu użu mill-arja proprjeta' tagħhom huwa legalment ammissibbli u ġustifikabbli in forza tal-prinċipju *qui suo jure utitur non videtur injuriam facere*.

6. Illi wieħed mill-elementi meħtieġa sabiex tirnexxi azzjoni ta' spoll privileġġjat huwa l-esistenza tal-att spoljattiv. L-azzjoni *"reintegranda"* għall-pussess tista' tiġi eżerċitata biss

b’suċċess jekk il-pussess ikun intilef. Meta l-pussess ma jkunx intilef tali azzjoni ma tistax u ma għandhiex tirnexxi.

7. Illi għar-raġunijiet fuq imsemmija t-talbiet tas-soċjeta’ rikorrenti għandhom jiġu miċħuda interament u bl-ispejjeż kontra s-soċjeta’ rikorrenti attriċi.

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenuti;

Rat l-affidavits;

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tal-4 ta’ Lulju 2014 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza wara li saret id-debita trattazzjoni mill-abbli difensuri rispettivi;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta’ spoll. Is-soċjeta’ attriċi qed titlob li tiġi reintegrata fil-pussess sħiħ ta’ servitujiet ta’ prospett peress li l-konvenuti saqqfu parti minn bitħa li appuntu fuqha s-soċjeta’ attriċi qed tgħid li għandha din is-servitu’. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta’ spoll tirnexxi, u ċjoe’:

1. il-pussess – ***possedisse;***

2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta' tal-attur – ***spoliatum fuisse;*** u

3. li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse****.*

Illi l-konvenuti qed jikkontestaw li s-soċjeta' attriċi qatt kellha l-pussess tal-ambjenti in kwistjoni u li ma jissussistux l-elementi rikjesti mill-liġi biex din il-kawża tiġi eżerċitata b'suċċess.

Illi fil-verita' pero' wieħed irid jgħid ħafna mill-eċċezzjonijiet jirreferu għall-proprjeta' *o meno* tas-servitujiet tal-ambjenti in kwistjoni. Għal kull *buon fini* l-Qorti qed tagħmilha ċara li b'din is-sentenza dik il-vertenza ma hijiex se tiġi deċiża.

Illi dan għaliex din hija kawża possessorja u allura l-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija jekk s-soċjeta' attriċi kellhiex **il-pussess rikjest mill-liġi**. Dan għaliex ma hemx dubju li l-konvenuti għamlu l-azzjoni in kwistjoni. Il-Qorti għalhekk, ma tistax tiddeċiedi dwar il-kweżit petitorju illi f'dan il-każ jista'jeżisti, għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja. Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **"Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello"** ingħad illi:

"Il-ġurisprudenza tat-Tribunali tagħna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-liġijiet fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiża biex timpedixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh mingħajr l-intervent

tat-tribunal ċivili u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' aġir simili. Għalhekk il-liġi tivvjeta l-allegazzjoni ta' kwalsiasi eċċezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u tiċċirkoskrivi l-eżami tal-Qorti għal fatt biss tal-pussess u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni għandha dejjem tiġi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista' jkun vizzjat u min jikkommetti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-ħaġa li minnha l-possessur tagħha jkun ġie spoljat."

Illi f'din is-sentenza l-Qorti ċċitat sentenza riportata fil-**Volum XXXIII-ii-83** illi irriteniet:

"... che la reintegrazione dovra' essere dalla Corte ordinate, comunque viziato possa essere il possesso dell' attore, comunque il citato possa essere il vero propietario della cosa di cui l' attore avesse sofferto lo spoglio; sicche' l' indagine intormo alla legittimita' del possesso, da farsi in altra sede, tornerebbe oziosa in questo giudizio ..."

Illi fis-sentenza **"Delia vs Schembri"** (deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-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 wkoll 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 jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti."

Illi 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).

Illi kif ukoll intqal fil-kawża **"Margherita Fenech vs Pawla Zammit**" deċiża fit-12 ta' April 1958:

"L-actio spolii 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 impedut liċ-ċittadin privat li jieħu 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."

Illi ċitazzjoni oħra rilevanti hija fis-sens li:

"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 kompliet tgħid illi għalhekk indaġinijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franċiżi u Taljani huwa għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna." (Appell Ċivili fl-ismijiet **"Cardona vs Tabone"** – deċiż fid-9 ta' Marzu 1992).

Illi s-soċjeta' attriċi ppreżentat affidavit ta' David Said, a fol 22, tal-proċess fejn qal:

"Jiena manager tas-soċjeta' rikorrenti u ilni naħdem fi ħdan l-istess kumpanija għal dawn l-aħħar erbgħa u tletin (34) sena.

Il-proprjeta' 88/90 Triq Toni Bajada, San Pawl il-Baħar hija proprjeta' tas-soċjeta' li naħdem magħha u tikkonsisti f'ħanut fil-ground floor level u tlett studio flats. Jiena nieħu ħsieb din il-proprjeta'.

Fis-27 ta' Marzu, 2007, kont ħadt ritratt li qed jiġi esebit bħala Dok DS1 tal-parti in kwistjoni minħabba raġunijiet oħra minn dan il-każ (dan kien minħabba serq ta' ilma). Fir-ritratt jidher ċar li l-bitħa ma kinitx imsaqqfa.

Fid-29 ta' Settembru 2010, kont ħadt żewġt ritratti oħra tal-post meta kont ilqajt mal-Perit Lawrence Gatt (Perit tas-Sur Azzopardi) fuq il-post biex jagħmel survey tal-ħajt diviżorju (90/92), sa fejn naf jien minħabba l-insurance. Naturalment dan kien qabel ma Azzopardi beda jwaqqa' l-proprjeta' tiegħu. Dok DS2 huwa ritratt li juri t-tieqa tal-ħanut fil-fond numru 90, Triq Toni Bajada, li tagħti għall-bitħa in kwistjoni. Dok DS3 juri tieqa oħra fit-tromba tat-taraġ ta' fond 88, Triq Toni Bajada li tiftaħ fil-bitħa in kwistjoni.

Fit-8 ta' Ġunju 2011, kont qed nagħmel viżita tal-istudio flats u ndunajt li kien beda x-xogħol fil-proprjeta' ta' maġenbna (tas-Sur Azzopardi). Dan kien jikkonsisti fit-twaqqigħ tal-bini antik u xogħol fuq il-pedamenti. Għalhekk iddeċidejt li bħalma nagħmel dejjem, nieħu ritratti. Dok DS4 u DS5 juru l-parti in kwistjoni wara li twaqqa' l-fond 92 (ta' Azzopardi's) u l-bidu ta' rikostruzzjoni. Jidher ċar mill-istess ritratti illi sa dik il-ġurnata ma kienx hemm l-ebda saqaf fuq il-bitħa.

Fl-4 ta' Lulju 2011, kont erġajt għamilt viżita fl-istudio flats u ndunajt li sa mill-aħħar viżita tiegħi, ċjoe' 8 ta' Ġunju 2011, kien tela' u ssaqqaf l-ewwel sular bil-konkos (kien għad hemm xi armar

tas-saqaf, injam eċċ). Indunajt ukoll li l-bitħa in kwistjoni kienet issaqfet parti kbira minnha. Dan kien ifisser li t-tieqa tal-ħanut (fond numru 90) spiċċat taħt il-livell ta' dan is-saqaf tal-konkos b'nuqqas sostanzjali ta' dawl u arja li kienet tgawdi qabel. Dan ifisser ukoll li minn fuq dan is-saqaf li ġie jgħatti l-bitħa, wieħed issa jista' jimxi u jmiss it-tieqa u anki jara ġewwa t-tromba tat-taraġ ta' fond 88. Jien għalhekk ħadt ir-ritratt Dok DS6.

Fl-4 ta' Awissu 2011, ħadt żewġ ritratti oħra Dok DS7 u Dok DS8 li juru l-istess area pero' iktar ċari minħabba li kien tneħħa l-armar tas-saqaf (injam eċċ). Jidher ukoll kif spjegajt 'il fuq, kemm hu faċli li wieħed jittawwal (jew jidħol jekk tkun imbexxqa) mit-tieqa tat-taraġ tal-fond 88.

Jiena kont inżomm id-direttur tal-kumpanija John Gauci Maistre u t-tifel tiegħu Jean-Pie nfurmati b'dak li kien qed jiġri. Dr Jean-Pie kkonferma li wara li jien infurmajtu bit-tisqief li kien sar, huwa kien għamel kuntatt mal-Perit Lawrence Gatt sabiex joġġezzjona għal dan it-tisqif. Naturalment dan kien qabel ma bdiet din il-kawża.

Qiegħed nesebixxi ritratt immarkat bħala Dok DS9 li huwa l-istess ritratt diġa' esebit bħala Dok DS4. F'dan ir-ritratt il-parti delineata bil-kulur aħmar tindika l-arja tal-bitħa qabel ma ġiet imsaqqfa u l-parti indikata bil-kulur iswed hija l-parti tal-bitħa li ġiet imsaqqfa. Ir-ritratt Dok DS10 huwa ritratt ċar li juri it-tisqif (fejn hemm it-tankijiet u l-bricks) u l-fetħa tal-bieb ta' Azzopardi sabiex ikun jista' jimxi fuq l-istess saqaf. Wara t-tankijiet hemm it-tieqa tat-tromba tat-taraġ u tieqa oħra man-naħa tax-xellug li t-tnejn jiftħu ġol-istess bitħa u l-katusi li jagħmlu parti mill-proprjeta' ta' Gauci Maistre. It-tieqa tal-ħanut (Dok DS2) ma tidhirx fir-ritratt peress illi dina tinsab taħt il-livell tat-tisqif."

Illi l-konvenuti da parti tagħhom ma xehdux iżda esebew kopja tal-kuntratti li permezz tagħhom huma akkwistaw il-proprjeta' u l-permessi tal-MEPA. Dawn id-dokumenti pero' kif ġja' ġie espress huma ta' ftit rilevanza f'każ simili.

Illi huwa evidenti, anke mir-ritratti eżebiti, illi filwaqt li s-soċjeta' attriċi għandha fil-proprjeta' tagħha twieqi li jħarsu fuq il-bitħa msemmija, huma l-konvenuti li evidentement għandhom l-aċċess għaliha. Għalhekk, fl-aħjar ipoteżi għall-konvenuti (u din hija l-fehma tal-Qorti li huwa l-każ), dan huwa każ ta' ko-pussess u huwa stabbilit li l-ko-pussessur jista' jaġixxi f'kawża ta' spoll kontra l-ko-pussessur l-ieħor (ara, per eżempju s-sentenzi fl-ismijiet: **"Emanuel Bajada et vs John Bajada et"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 t'April 2008; u **"Alfred Pisani nomine vs Victor Farrugia"** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' Jannar 1994 fejn intqal li: *"l-azzjoni ta' spoll għandha l-iskop li tipproteġi l-pussess u mhux il-pussess esklussiv"*).

Illi kwantu għar-rekwiżit li l-kawża saret *entro* x-xahrejn ġie suffiċjentement pruvat li l-azzjoni li dwarha saret it-talba saret fit-terminu stipulat għaliex l-ispoll sar ftit wara t-8 ta' Ġunju 2011 u l-kawża ġiet stitwita fil-5 t'Awissu 2011.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi, l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha attriċi. Il-Qorti tipprefiġġi terminu ta' xahar biex isiru x-xogħlijiet li f'kull każ għandhom isiru taħt is-superviżjoni tal-Arkitett u Inġinier Ċivili Robert Musumeci nominat għal dan l-iskop.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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