



MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2015

Citazzjoni Numru. 1027/2012

Greta Mary Carpenter

-vs-

Sasha Rudophe Baker

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attriċi fit-12 ta' Ottubru 2012 fejn ġie premess:

Illi l-esponenti hija sid tal-appartament numru 1, 141 Spinola Road, San Ġiljan;

Illi fl-20 t'Awissu 2012 u fil-gimghat ta' wara l-konvenut klandestinament għamel xogħol u poġġa *pipes* u *water heater fix-shaft* proprjeta' tal-esponenti;

Illi l-esponenti biss għandha aċċess għal dan ix-*shaft*;

Illi dawn ix-xogħlijiet saru b'mod klandestin u b'hekk dan l-aġir jikkonstitwixxi spoll vjolenti u klandestin;

Għalkemm il-konvenut gie interpellat b'ittra bonarja datata 2 ta' Ottubru 2012, sabiex ineħhi kull *pipe* u l-*water heater* l-istess konvenut baqa' inadempjenti u ma neħha xejn.

Għaldaqstant jitlob lil din l-Onorabbli Qorti li wara li jingħataw il-provvedimenti opportuni u jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji, għandha:

- (i) Tiddikjara li l-konvenut ikkommetta spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-attriċi;
- (ii) Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju jirripristina l-proprjeta' *de quo* fl-istat oriġinali tagħha qabel ma sar l-ispoll, u dan billi jneħhi kull *pipe* u l-*water heater* mix-*shaft* u jpoġġi x-*shaft* fl-istat tajjeb li kien qabel ma għamel ix-xogħol il-konvenut;
- (iii) U in difett tawtorizża lill-attriċi li tagħmel hija stess dan ix-xogħol taħt direzzjoni ta' Perit u spejjeż tal-konvenut.

Bl-ispejjeż inkluzi dawk tal-ittra bonarja datata 2 ta' Ottubru 2012 kontra l-konvenut li huwa ngunt għas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda tal-attriċi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Sasha Rudolphe Baker preżentata fl-4 ta' April 2013 li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż *stante* li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dana kif ser jiġi aħjar ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.
2. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-azzjoni attriċi ma tistax tirnexxi *stante* li ma jissussistux l-elementi rikjesti mil-liġi sabiex tali azzjoni tkun tista' tiġi proposta u għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda.
3. Illi l-eċċipjenti ma kkommetta l-ebda spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-attriċi.
4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenut.

Rat l-affidavits;

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali nkluż il-verbal tas-seduta tat-3 ta' Novembru 2014 fejn il-kawża tżalliet għas-sentenza wara li semgħet it-trattazzjoni bejn l-avukat difensuri rispettivi;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. L-attriċi qed issostni illi l-konvenut ikkommetta l-ispoll meta huwa nstalla *water geyser fix-shaft* li hija ssostni li huwa proprjeta' tagħha. Illi kif hu maghruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

1. il-pussess – *possedissee*;
2. li l-azzjoni spoljattiva 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-konvenut qed jikkontesta t-talbiet attriċi kif ġja' ssemma.

Illi fil-fehma tal-Qorti għalhekk il-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija jekk l-attriċi ssodisfatx ir-rekwiziti stipulati mill-liġi. Il-Qorti ma tistax tieħu konjizzjoni dwar il-kweżit petitorju 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 intiza 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 għall-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-possessor tagħha jkun ġie spoljat.”

F’din is-sentenza l-Qorti ċċitat sentenza riportata fil-Volum XXXIII-ii-83 illi irriteriet *‘che la reintegrazione dovrà essere dalla Corte ordinate, comunque viziato possa essere il possesso dell’ attore, comunque il citato possa essere il vero proprietario della cosa di cui l’ attore avesse sofferto lo spoglio; sicche’ l’ indagine intorno alla legittimita’ del possesso, da farsi in altra sede, tornerebbe oziosa in questo giudizio.*

Illi fis-sentenza **“Delia vs Schembri”** (Prim’ Awla – 4 ta’ Frar 1958) ġie ritenut illi:

“L-azzjoni ta’ spoll isservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x’ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda mingħand il-possessor jew detentur, u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kwazi 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 vjotent 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”** deciza fit-12 ta' April 1958:

“L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigēzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja u hija eminentement intiza 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 wieħed ukoll isib ġurisprudenza fis-sens illi:

*“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 Franciżi u Taljani huwa għal kollox irrilevanti u inapplicabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna – Appell Civili – **“Cardona vs Tabone”** – deciza fid-9 ta' Marzu 1992).*

Illi għalhekk din mhijiex kwistjoni ta' jekk l-attriċi hijiex proprjetarja tal-ambjenti in kwistjoni iżda ta' jekk hija kellhiex il-pussess tagħhom kif titlob il-liġi.

Illi f'din il-kawża l-konvenut mhuwiex jiċhad illi huwa nstalla l-*water geyser* kif imsemmi, iżda jgħid li huwa konvint li l-attriċi

mhijiex proprjetarja, u jgħid illi huwa avzaha minn qabel x'kienet l-intenzjoni tiegħu. Infatti fl-affidavit tiegħu (bl-ilsien Inġliż) (a fol 40) jgħid illi:

"I bought the flat internally marked number two (2) being on the third (3rd) floor underlying the flat internally marked number three (3) and overlying the flat internally numbered one (1) in the block numbered 141A, in Spinola Road, Saint Julians in virtue of a deed dated 1st August 2012 in the records of Notary Carmel Gafa'. On moving in I decided to change the bathrooms immediately. In September 2012 I personally informed Ms Carpenter that I was changing the bathroom and that I would be putting the geezer outside in the shaft, a practice which I understand is very common in Malta. What is more is that the shaft is very narrow and is not used by anybody apart from for drainage and sewage pipes so my view was that a geezer in the shaft at my level will be no bother to anyone.

Incidentally, since this dispute started, Ms Carpenter has started to leave a bucket and a mop in the shaft to show that she uses the shaft, however in practice these items have just been left there and are never used because her access to this shaft is extremely awkward since she would have to climb onto to her bath and the shaft is actually barely wide enough to stand.

Within a few days of me informing Ms Carpenter of the proposed works, she informed me that she "owned" the shaft and she would not allow the geezer to be placed in it and that the work I was carrying out was illegal and should be stopped. She also contacted the original freeholder of the building and owner of one of the 4 flats within the block, Mr Robert Forace, to protest against the work being done. By this time the old bathroom had been

dismantled and I ceased all works in the shaft to investigate her claim.

I was advised that unless there was a specific right of ownership of the shaft in her contract, then the shaft was to be presumed common party under the Condominium Act. So her claim of absolute ownership of the shaft was not true.

I informed Ms Carpenter that this was the advice that I had been given but said I was more than prepared to alter my arrangements if she could substantiate her claim of ownership. Ms Carpenter wanted me to meet with an architect who would verify that she owned the airspace. However, I declined that meeting because I said she had to substantiate her claim with legal documentation and that she needed a lawyer rather than an architect. After not hearing from Ms Carpenter and after contacting her on several occasions requesting such documentation, I informed her that unless she provided me with documentataion substantiating her claim (e.g. a copy of her contract) I would put the geezer in the shaft in 7 days. In the meantime, Mr Forace contacted me to say that, as the original freeholder of the building he also considered the shaft not to be owned by Mrs Carpenter and the proposed work legitimate and reasonable and that his position was supportive. That was the last I heard from Ms Carpenter so I assumed she had no claim to the shaft and I completed the work. I would like to stress the fact that I did not install any extra drains or pipes to those already existing in the shaft and which serviced my flat.

Subsequently Mrs Carpenter instituted these pictures.”

Illi l-Qorti għamlet ukoll aċċess fl-ambjenti in kwistjoni u huwa evidenti għaliha li l-proprjetarji tal-appartamenti in kwistjoni kollha huma għall-anqas ko-pussessuri tax-*shaft*; Allura l-konvenut iddisturba dan il-pussess bix-xogħlijiet li għamel; huwa risaput li l-azzjoni ta' spoll ma tipproteġix lill-pussessur esklussiv iżda anke lill-ko-pussessur (*vide* s-sentenza "**Jeanette Balzan vs Marlon Balzan**" deċiża minn din il-Qorti fit-28 ta' Marzu 2014).

Illi ma hemmx kontestazzjoni lanqas li l-azzjoni saret fi żmien ix-xahrejn indikati mill-liġi, u dan huwa sorrett ukoll mill-provi li tressqu; l-ispoll ġie kkommiss fil-bidu ta' Settembru 2012 (ara l-affidavit tal-Perit Ian Zammit li kkonferma l-istess bil-ġurament tiegħu fil-kors tal-provi) bħala l-aktar data favorevoli għall-konvenuti u l-azzjoni ġiet intavolata fit-12 ta' Ottubru 2012.

Illi għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċċad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet kollha attriċi.

Għall-fini tat-tieni talba tipprefiggi terminu ta' xahar u tinnomina bħala Perit Tekniku lil A.I.C. Robert Musumeci li għandu f'kull każ jissorvelja x-xogħlijiet neċessarji.

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

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----