QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Erbgha 20 ta' Jannar 2016

Kawza Numru : 11
Rikors Guramentat Numru : 451/2014LSO

Ronald Gauci (ID 49076M) u Christine Gauci (ID 72576M,) u Ray Miceli (ID 191653M) u Anna Miceli (ID 427356M)

vs

Joseph u Maria Stella konjugi Sammut

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Ronald u Christine konjugi Gauci u Ray u Anna konjugi Miceli datat 23 ta’ Mejju 2014 fejn Ray Miceli bil-gurament tieghu kkonferma : -

Illi Ronald u Christine konjugi Gauci huma proprjetarji tal-appartament internament numerat wiehed (1) fl-ewwel sular tal-binja numru 38, bl-isem ta' St. Joseph Flats, gewwa Triq il-Hgejjeg, San Gwann filwaqt illi Ray u Anna konjugi Miceli huma proprjetarji tal-appartament internament numerat tnejn (2) fit-tieni sular tal-binja numru 38, bl-isem ta' St. Joseph Flats, gewwa Triq il-Hgejjeg, San Gwann;

Illi l-atturi ilhom fil-pussess tal-bejt tal-binja fuq imsemmija u dan sa minn meta huma xtraw il-proprjetajiet rispettivi taghhom - Dok A & B annessi huma l-kuntratti tal-akkwist rispettivi;

Illi bejn id-29 ta' Marzu 2014 u l-1 ta' April 2014 il-konvenuti jew min minnhom, b' mod klandestin u vjolenti ghalqu l-access tal-bejt fuq imsemmi billi poggew katnazz sabiex l-atturi ma setghux aktar jaccedu fuq l-istess bejt - Dok C anness huwa ritratt li juri l-katnazz imqieghed mill-konvenuti sabiex l-atturi ma jkunux jistghu jaccedu fuq il-bejt;

Illi hadd mill-atturi ma ceda tali uzu. Huma dejjem baqghu jezercitaw dan id-dritt u kienu dejjem fil-pussess tal-imsemmi bejt sakemm il-konvenuti ghamlu dan il-katnazz;

Illi l-konvenuti ammettew illi kienu huma li ghamlu dan, *u di piu'* huma ghandhom ic-cwievet tal-imsemmi katnazz;

Illi inoltre, il-konvenuti b'mod vendikattiv qatghu l-provvista tal-gass tal-konjugi Miceli, u nehhew ic-cilindru tal-gass minn fuq il-bejt;

Illi l-intenzjoni tal-konvenuti hija li jcahhdu lill-atturi mill-pussess tal-bejt u mid-dritt tal-uzu tieghu - kif juru l-ittri annessi bhala Dok D & E;

Illi ghalhekk il-konvenuti ikkommettew spoll vjolenti u klandestin a skapitu tal-atturi li bl-agir tal-istess konvenuti jinsabu spussessati mill-imsemmi bejt kif ukoll mill-uzu tieghu;

Ghaldaqstant l-atturi jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara li l-konvenuti wettqu spoll klandestin u vjolenti meta ghamlu katnazz mal-bieb tal-bejt tal-binja numru 38, bl-isem ta' St. Joseph Flats, gewwa Triq il-Hgejjeg, San Gwann, b'mod illi waqqfu l-access, uzu u godiment tal-atturi fuq l-imsemmi bejt.

2. Tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex a spejjez taghhom fi zmien qasir u perentorju fissat minn din il-Qorti, u *occorrendo* taht id-direzzjoni ta' perit appuntat mill-Qorti, jirripristinaw kollox ghall-istat pre-ezistenti tieghu, u partikolarment inehhu l-katnazz u jergghu jifthu l-bieb tal-

bejt sabiex l-atturi ikunu jistghu jaccedu fuqu liberament u kif ukoll jergghu jinstallaw u jikkomunikaw il-provista tal-gass tal-konjugi Miceli fuq l-istess bejt.

Fin-nuqqas li jaghmlu dan, tawtorizza lill-atturi biex inehhu l-katnazz huma u jaghmlu kull xoghol iehor necessarju huma a spejjez tal-konvenuti u jekk hemm bzonn taht supervizjoni u ordni tal-istess Perit appuntat mill-Qorti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri bonarji.

Il-konvenuti ingunti biex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-1 ta' Lulju 2014.

Rat ir-risposta ta' Joseph Sammut et datata 17 ta' Gunju 2014 (fol 35) fejn bil-gurament tieghu ikkonferma :

1. IIIi preliminarjament sabiex tirnexxi l-*actio spolii* r-rikorrenti ghandhom jippruvaw li ressqu l-azzjoni taghhom fiz-zmien xaharejn mill-ispoll allegat *minnhom infra imestre deduxisse.*

2. Illi minghajr prgudizzju ghas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati kemm bhala fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontrihom *stante* li l-intimat bl-ebda mod ma kkommetta xi spoll *ai termini* tal-artiklu 535 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Illi bla pregudizzju ghas-succepit wiehed mill-elementi mehtiega sabiex tirnexxi azzjoni ta' spoll privileggjat huwa l-ezistenza ta' l-att spjolattiv. L-azzjoni reintegranta ghall-pussess tista’ tigi ezercitata biss b'success jekk il-pussess inkun jintilef. Meta l-pussess ma jkunx intilef tali azzjoni ma tistax u ma ghandhiex tirnexxi.

4. Illi l-arja hija proprjeta` esklussiva tal-intimat u r-rikorrenti kien gja infurmat sabiex inehhi l-affarijiet tieghu halli r-rikorrenti jkun jista' jibda l-bini tieghu skont il-permessi mahruga mill-MEPA.

5. Illi r-rikorrenti meta xtara l-proprjeta` tieghu kien gja jaf illi l-bejt huwa predestinat sabiex jinbena u ghalhekk ma jistax jopponi tal- zvilupp;

6. Illi r-rikorrenti Gauci gja gie ikkundannat sabiex hu stess iwaqqa’ l-kamra tal-bejt b'sentenza deciza fis-16 ta' Settembru 2013 bin-numru 1074/2006 u dan ma sehhx b'hekk qieghed vjolazzjoni tal-ordni tal-Onorabbli Oorti u l-istess sentenza tat id-dritt lill-esponenti sabiex iwaqqa’ a spejjes tar-rikorrenti tali kamra;

7. Illi r-rikorrenti talbu ghal *condition report*, *method statement* u *insurance* u dan sar u r-rikorrenti Gauci ma hallewx lill-perit tal-*Insurance* jidhol sabiex jaghmel ir-rapport tieghu;

8. Illi minhabba ragunijiet tal-Health and Safety u kif tinponi l-Ligi siti ta' kostruzzjoni ma jistghux jithallew

miftuha ghall-pubbliku u ghalhekk bilfors li siti ta' kostruzzjoni ghandhom ikunu maghluqa.

9. Illi ghar-ragunijiet fuq premessi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda interament u bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 8 ta' Jannar 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Martin Fenech, ghall-intimati, l-intimat Joseph Sammut prezenti. Dr Simon Galea Testaferrata ghar-rikorrenti konjugi Miceli prezenti fl-Awla u Dr Raymond Zammit ghar-rikorrenti konjugi Gauci. Dr Fenech informa lill-Qorti li fil-mori tad-differiment l-intimati rritornaw ic-cwievet tal-access tal-bejt lir-rikorrenti, li qablu dwar dan. Il-partijiet ghalhekk qablu li l-ewwel talba hija ezawrita, izda r-rikorrenti insistew dwar il-kap tal-ispejjez. L-intimati ma qablux li jbatu l-ispejjez ta' din il-kawza. Giet mghoddija kopja tal-affidavits tal-konjugi Miceli *seduta stante* lill-intimati. Id-difensuri tar-rikorrenti ddikjaraw li m'ghandhomx provi ulterjuri. Il-Qorti awtorizzat lill-intimati biex iressqu l-provi taghhom bl-affidavit fi zmien tletin (30) gurnata minn dan id-digriet. Dr Fenech ddikjara li jkollu bzonn jaghmel il-kontro-ezami tar-rikorrenti kif ukoll iressaq rapprezentanti tal-MEPA.

Rat il-verbal tas-seduta mimzuma l-Hamis, 29 ta' Ottubru 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Raymond Zammit u Dr Simon Galea Testaferrata ghall-atturi, l-attur prezenti; u Dr Martin Fenech ghall-konvenuti prezenti. Dr Fenech gibed l-attenzjoni tal-Qorti li Dok JS6 esebit a fol 115 tal-process ghandu xi pagni neqsin, u

senjatament zewg pagni bil-paragrafi 5 sa 21 tal-istess dokument, u qed jitlob li jipprezenta z-zewg pagni nieqsa 'seduta stante' sabiex jigu esebiti fil-process. Il-Qorti fic-cirkostanzi laqghet it-talba u awtorizzat li jigu esebiti u jigu nseriti fil-process u mmarkati bil-fol 116a u 116b. Kopja tal-istess giet mghoddija lid-difensuri tal-kontro-parti. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza fuq il-kap tal-ispejjez ghall-15 ta' Dicembru 2015 fid-9:30a.m.

Rat il-verbal tal-15 ta' Dicembru 2015 fejn billi l-Qorti kienet impenjata fuq xoghol iehor, din il-kawza giet differita ghall-Erbgha, 20 ta' Jannar 2016 fid-9:30a.m. ghall-istess skop tal-verbal precedenti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din is-sentenza hija limitata ghall-kap tal-ispejjez billi l-atturi gew reintegrati fil-pussess taghhom fil-mori tal-kawza.

Illi f'din l-azzjoni, l-atturi qed isostnu li l-intimati ikkomettew spoll billi tpogga katnazz u inghalaq l-access ghall-bejt ghall-atturi, u biex b'hekk vjolentement u klandestinament, l-atturi gew svestiti mill-godiment li kellhom fuq il-bejt.

Fil-mori l-kawza giet rizolta fuq dak li jolqot il-mertu. Fis-seduta tat-8 ta' Jannar 2015 (fol 53) l-intimati ddikjaraw li rritornaw ic-cwievet tal-access tal-bejt lir-rikorrenti, u kien hemm qbil dwar dan.

Illi jirrizulta ghahekk, li l-mertu tal-kaz hu ezawrit.

Illi huwa minnu li gurisprudenza taghna dejjem interpretat l-**artikolu 223 tal-Kap 12** b'mod flessibli (Ara **Costantino Muscat pro et noe et. Vs Nazzareno sive Reno Muscat et. -** App. Civ. 1 ta' Ottubru 2004, **Raymond Borg et vs HalMann Ltd**. - P.A. (Sede Inf.) 20 ta' Ottubru 2003; u **Sandro Vassallo vs Direttur tar-Registru Pubbliku et –** Appell Civili 28 ta' Frar 2014).

Il-Qorti ghandha d-diskrezzjoni li jbati t-tellief, jew sahansitra tinkombi l-kap tal-ispejjez fuq l-attur fejn kull wahda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawza, jew meta jindahlu kwistjonijiet difficli tal-ligi jew ghal xi raguni tajba ohra (art.223(3) Kap.12).

Illi fil-verbal datat 8 ta' Jannar 2015, il-mertu gie ezawrit izda, l-intimati zammew ferm fuq il-kap tal-ispejjez. Irrizulta li qabel bdiet din il-kawza nzammet laqgha bejn il-partijiet bl-ghan li jintlehaq ftehim, bl-ghajnuna tal-avukati, li ma kellhiex ezitu tajjeb. U jirrizulta wkoll li dakinhar stess ta' din il-laqgha ntbaghtet ittra interpellatorja datata 3 ta' April 2014 mill-avukat tar-rikorrenti liema ittra trattat dak li gara dakinhar tal-laqgha, izda sussegwentement interpella biex il-konvenuti jirreintigraw l-access ghall-bejt. Izda, l-konvenuti baqghu inadempjenti. (Dok G fol 26-27.) *Di piu`,*

din il-Qorti taqbel ma' dak sollevat fit-trattazzjoni mill-avukati difensuri tal-atturi, li l-provi prodotti mill-konvenuti sussegwentement ghall-verbal tat-8 ta' Jannar 2015 a fol 53, m'ghandhomx x'jaqsmu mal-kawza odjerna li hija dik ta' spoll, imma jitrattaw kwistjoni ohra li diga giet sorvolata permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta (is-sentenza esebita **Dok JS 3** a fol 76 *et sequitur*). Inoltre gew prodotti provi ohrajn relatati mal-permessi tal-bini u mad-dritt tal-intimati li jibnu sular iehor. Jigi sollevat li din mhix il-vertenza fil-kaz odjern, u ghalhekk dawn il-provi huma irrelevanti ghall-kaz taht ezami.

Jirrizulta manifest li l-atturi kellhom access ghall-bejt u dan l-access gie ostakolat mill-istess intimati. Kienet din l-azzjoni li wasslet ghall-istituzzjoni tal-proceduri odjerni u huma l-konvenuti li ghandhom jiehdu r-responsabbilita' u jbaghtu l-ispejjez ghall-agir illegali taghhom. Fil-materja ta' spoll, dak li huwa rilevanti huwa l-pussess jew anke s-semplici detenzjoni u mhuwiex rilevanti minn ghandu l-proprjeta' tal-bejt gjaladarba jirrizulta l-pussess favur l-atturi u l-att spoljattiv.

Ghalhekk, fil-kaz odjern, certament ma jezistux ragunijiet ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex tordna lill-konvenuti biex ibatu l-ispejjez ta' din il-kawza. Fil-fatt, din il-kawza infethet fit-23 ta' Mejju 2014 u l-ispejjez gudizzjarji saru inutilment billi setghu gew evitati mill-konvenuti

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni aktar tal-ewwel talba fil-mertu billi huwa ezawrit, u tiddeciedi dwar il-kap tal-ispejjez billi tordna li l-ispejjez kollha jkunu a karigu tal-konvenuti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
20 ta' Jannar 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
20 ta' Jannar 2016