QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR SIMONE GRECH
B.A., LL.D., M. Jur. (Eur Law),
Dip. Trib. Eccles. Melit.

Rikors Ġuramentat Numru: 89/2014 SG

Carmelo Portelli (detentur tal-karta ta' l-identita bin-numru 11746(G)) kemm f'ismu proprju kif ukoll bhala prokuratur ta' ibnu Josef Portelli (detentur tal-karta ta' l-identita bin-numru 189878(M)) bhalissa assenti mill-Gzejjer Maltin

vs

Dana Sophie Kranz (detentrici tal-karta ta' l-identita bin-numru 36838(A))

Illum il-Ġimgħa, 2 ta' Ġunju 2023

Il-Qorti;

Rat r-rikors ippreżentatat mir-rikorrenti, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

1. *L-esponenti Josef Portelli huwa proprjetarju tal-fond bin-numru 28, Cross Street, Qala, Għawdex, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu. Il-konvenuta hija proprejatarja tal-fond bin-numru 18, Triq Santa Marija tal-Qala, minn xi drabi magħrufa bħala Sqaq is-Salib, qabel Cross Street, Qala, Għawdex, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, inkluża l-arja sovrastanti;*

2. *L-esponenti minn dejjem kienu jgawdu aċċess għal fond proprjeta' ta' l-esponenti Josef Portelli mill-fond proprjeta' tal-konvenuta ċjoe' l-fond numru 18, Triq Santa Marija tal-Qala, minn xi drabi magħrufa bħala Sqaq tas-Salib, qabel Cross Street Qala, Għawdex u għalhekk huma kienu fil-pussess ta' tali aċċess jew passaġġ;*

3. *Dan l-aċċess jew passaġġ li kien fil-pussess ta' l-esponenti huma jiftakruh kemm meta l-fond bin-numru 28, Cross Street, Qala. Għawdex kien għadu proprjetà ta' hu l-esponenti Carmelo Portelli, u ċjoe' Gio Maria Portelli, kif ukoll wara meta ppervjena lill-esponenti Josef Portelli;*

4. *Il-jeddijiet ta' l-esponenti saħansitra ġew rikonoxxuti fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuta li – kif ser jirriżulta aħjar matul it-trattazzjoni ta' dina l-kawża – akkwistat "subject to the right of passage in favour to third parties through a staircase";*

5. *L-esponenti kienu fil-fatt jaċċedu għall-passaġġ imsemmi mil-bieb bin-numru 18, Triq Santa Maria tal-Qala, minn xi drabi magħrufa bħala Sqaq tas-Salib, qabel Cross Street Qala, Għawdex, li tiegħu kellhom iċ-ċwievet;*

6. *Reċentament u f'kull każ fi żmien anqas minn xahrejn minn meta qegħda tiġi pprezentata dina l-istanza, il-konvenuta biddlet l-imsemmi bieb, is-serratura u ċ-ċwievet li jagħtu għall-istess passaġġ u għalhekk abbużivament, illegalment, klandestinament u bi vjolenza ċaħdet lill-esponenti milli jidħlu u jaċċedu mill-imsemmi passaġġ li sa dak il-mument kien ukoll fil-pussess tagħhom;*

7. *Għalhekk il-konvenuta spoljat bi vjolenza u bil-moħbi lill-esponenti mil-pussess ta' l-imsemmi aċċess jew passaġġ;*

8. *Għalhekk kellha ssir dina l-kawża;*

9. *Dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment;*

Għaldaqstant wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, tgħid il-konvenuta għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qegħdin hawn jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuta spussessat u spoljat b'mod vjolenti u/jew klandestin lill-esponenti mill-pussess ta' l-aċċess jew passaġġ imsemmi fil-korp ta' dan ir-rikors maħluf ċjoe' l-aċċess*

mill-fond proprjeta' tal-konvenuta ossija l-fond bin-numru 18, Triq Santa Marija tal-Qala, minn xi drabi magħrufa bħala Sqaq tas-Salib, qabel Cross Street Qala, Għawdex, u dana billi bidlet l-imsemmi bieb, is-serratura u ċ-ċwievet li jagħtu għall-istess;

2. *Tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi lilha prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti tirreintegra lill-esponenti fil-pussess ta' l-aċċess jew passaġġ in kwistjoni u dan billi terġa' tqiegħed kollox fl-istess stat ta' qabel l-esponenti ma batew l-ispoll u dana billi tagħmel u tesegwixxi l-azzjonijiet u x-xogħolijiet kollha neċessarji illi jiġu lilha ordnati minn dina l-Onorabbli Qorti nkluzi billi tagħti kopja taċ-ċavetta l-ġdida wara li biddlet il-bieb u s-serratura kif ingħad hawn fuq;*

3. *Fin-nuqqas ta' adempiment minn naħa tal-konvenuta, tawtorizza lill-esponenti jieħdu dawk il-miżuri kollha u/jew jeżegwixxu dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji sabiex jieħdu lura pussess effettiv ta' l-aċċess imsemmi, jekk ikun hemm bżonn taħt is-sorveljanza ta' perit nominat minn dina l-Onorabbli Qorti, kollox a spejjeż tal-konvenuta, u skond kull direzzjoni jew ordni li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi jkun neċessarju jew opportun skont iċ-ċirkostanzi tal-każ;*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta illi hija minn issa stess inġunta in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimata fejn ġie eċċepit is-segwenti:

1. *Illi in linea preliminari jiġi eċċepit illi l-attur Carmelo Portelli m'għandu l-ebda locus standi f'din il-kawża, peress illi kif jirriżulta mir-rikors Ġuramentat stess huwa Josef Portelli li qiegħed jivvanta xi tip ta' dritt fuq il-proprjeta' tal-konvenuta;*

2. *Illi preliminarjament ukoll din il-kawża saret intempestivament u dan stante li fl-ebda mument hija ma ġiet avviċinata permezz ta' att ġudizzjarju qabel ma saret taf b'din il-kawża;*

3. *Illi t-talbiet attriċi huma nfondanti fil-fatt u fid-dritt kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża u kwindi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;*

4. *Illi l-atturi jew minnhom iridi jippruvaw illi għandhom ir-rekwiżiti essenzjali kollha ta' l-actio spolii u dan inter alia a tenur ta' l-Artikolu 791 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi fi kwalunkwe każ il-konvenut ma kkommetta l-ebda spoll;*

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.*

Rat li din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti hekk kif ippreseduta.

Semgħet il-provi;

Ra d-dokumenti ppreżentati;

Aċċediet fuq is-sit in kwistjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Xhieda prodotta

Carmelo Portelli xehed li ħuh Gamri Portelli akkwista l-post in kwistjoni konsistenti fi tliet (3) kmamar fi Cross Street Qala, liema proprjeta kienet aċċessibbli mil-proprjeta' ta' Maria Attard, kif ukoll minn ġo bieb fl-isqaq li jagħti għal taraġ għat-tieni sular b' dan l-aċċess jkun mill-proprjeta' tal-konvenuta. Xehed li Michelina Aquilina, li kienet miżżewġa lil wieħed minn nies li biegħu lill-konvenuta, tat iċ-ċavetta tal-bieb għall-aċċess lil ħuħ Gamri. Kompla jgħid li fis-sena 2014 ħuħ Gamri kien qabbad lil xi ħaddiema biex jaħdmu fil-post in kwistjoni, u kien proprju hu li kien qed jieħu ħsieb għax Gamri kien ma jiflaħx. Qal li proprju dak iż-żmien il-konvenuta kienet qalgħet xi kwistjonijiet fuq ix-xogħolijiet u hu kien offrielha sabiex jiltaqgħu u jirriżolvu l-kwistjoni bonarjament, bil-konvenuta titlob li din il-laqgħa tkun fil-presenza ta' Salvu Camilleri; bniedem ta' fiduċja tagħha. Żied jgħid li dakinhar l-konvenuta qaltlu li skond l-avukat tagħha ladarba l-post ta' ħuħ Gamri għandu aċċess minn post ieħor, ħuħ ma setax jgħaddi mill-aċċess l-ieħor li kien jgħaddi mill-proprjeta' tagħha. Spjega li kienu ltaqgħu hu, ħuħ Gamri u Salvu Camilleri biex jiddiskutu dan l-aċċess fejn Gamri kien qal li hu dejjem għadda mit-taraġ u Salvu Camilleri tah xi kopja tal-liġi ċivili rigwardanti l-aċċċess.

Kompla jgħid li wara l-mewt ta' ħuħ Gamri, il-post in kwistjoni kien mħolli b'titolu ta' legat lil ibnu Josef Portelli, u fit-testment kien imsemmi "*dritt ta' mogħdija mit-taraġ li jinstab fi Triq Santa Marija tal-Qala, Qala*". Żied li hu baqa' jgawdi l-aċċess imsemmi sa l-aħħar ġimgħa ta' Settembru 2014, meta mbagħad ġie ostakolat milli jagħmel hekk permezz ta' xi tliet filati ġebel kif ukoll ta' njama wara l-bieb. Kompla jgħid li ċempel lil Salvu Camillleri li kien qallu li kien ser ikellem lill-konvenuta. Portelli qal li fil-11 ta' Ottubru 2014 rċieva ittra mingħand il-konvenuta li tgħid li riedet prova tad-dritt li għandu hu, u li fl-istess żmien mar isib lil Michelina Aquilina fejn ikkonfermatlu li huma kellhom aċċess, liema aċċess ġie mniżżel fil-kuntratt li bih kienet xtrat il-proprjeta' l-konvenuta. Carmelo Portelli qal li hu kien iltaqa' ukoll ma' Salvu Camilleri, il-konvenuta u l-avukat Dr Joshua Grech, fejn hu kien ċaħad li kienu ilhom iktar minn tletin (30) sena ma jużaw l-aċċess. Huwa temm l-affidavit tiegħu billi qal li hu kellu jintavola kawża ta' spoll għax il-konvenuta ħadet il-liġi b'idejha u abbużivament u llegalment bidlet il-bieb tal-aċċess biċ-ċwievet u serratura u għalhekk ċaħditilhom id-dritt ta' aċċess.

Jesmond Borg spjega li meta kien għadu żgħir hu kien jitla' ma' familtu f'post mikri bħala villeġġjatura fi sqaq fi Triq is-Salib, Qala, u llum jisimha Triq Santa Marija tal-Qala, Qala. Xehed li huma kienu jafu li kien hemm dritt ta' aċċess għal terzi persuni u għalhekk qatt ma kienu jsakkru il-bieb. Xehed li t-taraġ imsemmi kien iwassal għal kamra li kienu jikru huma, għal għar li mbagħad meta sfronda kien missieru li għalaqlu l-aċċess, u għal żewġt (2) ikmamar oħra li kienu jintużaw bħala gallinar għall-fniek u tiġieġ filwaqt li l-kamra l-oħra kienet tintuża biex jinżamm is-silla u materjal għall-qfief tal-qasab minn ċerti Toni u Tona Theuma. Ix-xhud spjega li l-imsemmi post kien xtraħ Gamri Portelli u kien jaċċedi għalih mill-isqaq, liema aċċess kien anke jintuża minn Carmelo Portelli.

Xehed permezz tal-proċedura ta' l-affidavit **Guda Taddeo Buttigieg**, fejn spejga li fis-sena 2014 Gamri Portelli kien inkarigah sabiex inaddaflu post li kellu żewġ entraturi, u ċioe waħda minn Triq is-Salib tal-Qala, u oħra mill-isqaq fl-istess triq. Hu kompla jgħid li fil-bidu tas-sajf 2014 meta mar jipprova jidħol mill-entratura tal-isqaq, kien hemm sinjura Ġermaniża li bdiet tgħidlu li ma riditux jidħol minn hemm għax hemmhekk kien tagħha. Tenna jgħid li hu kien informa lil Gamri Portelli kif ukoll lil ħuħ Carmelo Portelli, fejn Gamri kien assigurah li hu kellu dritt jgħaddi mill-isqaq. Ix-xhud żied jgħid li wara ftit żmien Gamri Portelli kien marad u ftit wara miet u b'hekk kien waqaf milli jkompli jnaddaf.

In kontro eżami, dan ix-xhud spjega li kien jaf lil Carmelo Portelli minn meta kienu żgħar u li jaf iktar lil ħu Carmelo, Ġamri Portelli tant li flimkien kienu jmorru fid-dar mertu ta' din il-kawża. Ix-xhud qal li fis-sajf 2014 Ġamri kien qabdu biex imur inaddaf il-post, kien aċċeda għall-post mill-bieb ta' barra ta' mat-triq għaliex il-bieb l-ieħor, xi ħadd xi darba għalqu bil-ġebel.

Xehed ukoll **Angelo Xerri** fejn spejga li hu jaf kemm lil Karmnu Portelli kif ukoll lil ħuħ Gamri Portelli għax kienu ġirien fil-Qala u kienu jkunu flimkien b' mod regolari. Spjega li dejjem jaf lil Gamri Portelli jaċċedi għall-post in kwistjoni mill-isqaq, minn fejn kien jgħaddi minn bieb żgħir u jibqa' tiela' mit-taraġ għal kamra li kienet tinsab fuq. Żied jgħid li ġieli ra lil ċertu Toni, li jiġi r-raġel taz-zija ta' Gamri Portelli, jaċċedi għal dan il-post mill-isqaq, peress li dan kien imur biex jagħlef lill-fniek.

Mistoqsi in kontro eżami meta kien l-aħħar li ra lil Gamri jaċċedi għall-post mill-isqaq, ix-xhud wieġeb li dan seħħ xi sentejn jew tlieta qabel, però kompla jgħid li kienu għaddew iktar minn 30 sena minn meta kienu jmorru jagħlfu lill-fniek.

Michelina Aquilina xehdet li hi saret taf lil Karmnu Portelli minn meta bdiet il-kwistjoni odjerna. Spjegat li hi saret taf lill-konvenuta peress li xtrat żewġt ikmamar mingħand il-werrieta, u fost il-werrieta kien hemm ir-raġel tagħha. Xehdet li hija dehret fuq il-kuntratt għan-nom ta' żewġha iżda la hi u wisq anqas żewġha ma kellhom informazzjoni dwar dawn il-kmamar, tant li kellha ssaqsi biex tkun taf liema huma dawn il-kmamar, u kien hawn li xi

ġarr qalilha li kellu jkun hemm dritt ta' passaġġ għal terzi, liema terzi hi ma tafx min huma. Qalet li dan id-dritt għal passaġġ kienet saret referenza għalih jew fil-konvenju jew fil-kuntratt tal-bejgħ.

Xehed **Gunner Boehme** li spjega li l-konvenuta taċċedi għad-dar tagħha minn sqaq u d-dar tinsab fuq ġewwa nett fuq in-naħa tal-lemin tal-istess sqaq, kif ukoll proprjeta' żgħira fil-kantuniera tal-istess sqaq. Xehed li sa mis-sajf tal-1997, dejjem jiftakar li l-proprjeta' maġenb il-proprjeta' tal-konvenuta kienet dar imwaqqa', bil-ħitan biss u soqfa imwaqqgħin. Tenna jgħid li d-dar tal-konvenuta kellha bieb fuq l-isqaq u dan jafu għax hu kien jqatta' medja ta' erbgħa (4) ġimgħat fis-sena jgħix f'dan il-post mil-1997 sal-2007 u sussegwentament beda jikri l-proprjeta' ta' maġenb il-konvenuta sas-sena 2010, liema proprjeta' kellha aċċess minn *Cross Street* u minnha ma kienx jista' jara l-proprjeta' ta' l-attur. Ix-xhud spjega li l-proprjeta' tal-konvenuta kellha żewġ aċċessi, waħda kienet il-bieb prinċipali u l-oħra kienet grada fuq bitħa. Rigward it-taraġ li hemm fuq barra Gunner xehed li ġieli ra xi terzi persuni jużawh għax kien hemm xi kmamar jintużaw għall-btajjel.

Il-konvenuta **Dana Sophie Kranz** xehdet permezz tal-proċedura tal-affidavit, fejn spjegat li hi ilha midħla sew tal-post sa mis-sena 1987, meta fi ċkunitha kienet tilgħab fl-imsemmi sqaq. Spjegat li minn dejjem tiftakar il-proprjeta' ta' Portelli fi stat dilapat u mitluq għal kollox u qatt ma rat lil xi ħadd jaċċedi din il-proprjeta' mill-isqaq. Hija preżentat għadd ta' ritratti li ittieħdu minnha mis-sena 2014 'il quddiem li juru li t-taraġ (li minnu l-atturi allegatament kienu jaċċedu għall-fond tagħhom) kien ilu li twaqqa deċenji qabel. Kompliet tgħid li matul ħajjitha, hi dejjem tiftakar il-proprjeta fi stat ta' telqa, mingħajr ebda aċċess bejn il-proprjetajiet. Żiedet tgħid li l-proprjeta ta' l-atturi kienet perikoluża għax it-taraġ kien imkisser u dilapidat. Għalhekk hadd qatt ma uża l-aċċess mis-sena 1987 u l-parti ta' quddiem tal-kamra ta' fuq ukoll kienet imkissra u kien hemm ħafna żibel. In oltre, hija spjegat li ġebel kbir beda jaqa' mis-saqaf filwaqt li kibru diversi siġar u cactus. Xehdet li bejn 1987 u 2007 kienu jmorru fil-fond b'mod regolari u kienu joqgħodu hemm għal perjodu twal, tul liema snin huma setgħu jinnutaw li l-proprjeta ta' l-atturi kienet fi stat ta' abbandun stante li baqgħet tiddeterjora u l-ħaxix salvaġġ baqa' tiela kif ukoll żdiedu l-ġrieden.

Kompliet tgħid li mis-sena 2007 hi marret toqgħod fil-proprjeta' li kienet xtrat ommha u fejn għadha tgħix hemm sa llum, u l-istess qatt ma rat lil ħadd jaċċedi għall-proprjeta' ta' Portelli mill-isqaq. Żiedet tgħid li fl-2013 hija xtrat il-proprjeta' li tmiss mal-proprjeta' tagħha u bdiet tagħmel xi xogħolijiet bejn Ġunju 2014 u Novembru 2014. Xehdet li filwaqt li l-bieb inbidel f'Awwissu 2014, l-aċċess kien ilu magħluq minn Ġunju 2014 stante li l-bieb kien imblukkat u ħadd ma seta' jidħol. Stqarret li matul ix-xogħolijiet il-bieb kien imblukkat u ħadd ma talabha aċċess. L-ewwel darba li ġiet mitluba aċċess kien proprju meta biddlet il-bieb f' Awwissu 2014, mingħand Carmelo Portelli, fejn hi staqsietu għal provi ta' pussess tal-aċċess, liema provi qatt ma kienu ngħataw lilha. Sostniet li minħabba f' hekk, hi qatt ma tat iċ-ċwievet tal-bieb lil Carmelo Portelli. Hija temmet ix-xhieda tagħha billi qalet li qatt ma rat lil xi ħadd irabbi annimali fl-imsemmi post.

Il-konvenuta xehdet in kontro eżami fejn spejgat li ommha kienet xtrat il-proprjeta' numru 16, Triq Santa Marija, il-Qala, iżda l-proprjeta' mertu ta' din il-kawża hija in-numru 18 fl-istess triq, liema proprjetà kienet inxtrat minnha stess. Kompliet tgħid li hi qatt ma rat lil Portelli jgħaddi mill-passaġġ u li r-riferenza fil-kuntratt dwar passaġġ ta' terzi saret mix-xerrejja però ma kienx speċifikat min huma t-terzi, b'dana li hi kienet taf li l-passaġġ kien jirreferi għal dak ta' Gianni Portelli. Hija qalet li hi għamlet xi xogħolijiet fuq din il-proprjeta' fl-2014 u fl-istess żmien is-sur Portelli naddaf il-proprjeta' tiegħu, iżda hu kienu ilu ma juża l-aċċess għal aktar minn tletin (30) sena. F'Ottubru 2014, hija bagħtet ittra permezz ta' Salvu Camilleri lil Carmelo Portelli biex iġib prova bil-miktub tad-dritt għall-passaġġ. Kompliet ix-xhieda tagħha billi qalet li għalkemm fi żmien kollu li għamlet tgħix fil-proprjeta' l-oħra hi qatt ma kienet rat lil ħadd jagħmel użu minn dan id-dritt tal-passaġġ, hi xorta aċċettat fuq insistenza tax-xerrejja li d-dritt tal-passaġġ għal terzi jkun mniżżel fil-kuntratt ta' xiri. Il-konvenuta qalet li hi meta xtrat il-post qatt ma rat lil ħadd juża l-passaġġ u li d-dar li kienet mwaqqa' ġiet mibnija minn Joseph Portelli u llum hemm ħajt għoli fejn probabbilment kien hemm il-passaġġ.

Beate Gertrud Kranz, xehdet permezz tal-proċedura tal-affidavit fejn spejgat li hi kienet xtrat il-post 16, Cassia, Triq Santa Marija tal-Qala, qabel magħrufa bħala Triq tas-Salib, Qala, Għawdex, fis-sena 1987. Hi qalet li minn dejjem tiftakar il-proprjeta', li llum hi ta' Portelli fi stat dilapidat u mitluq, b'siġar tat-tin jikbru fil-proprjeta' u mimlija imbarazz. B'referenza għall-aċċess in kwistjoni, hi qalet li qatt ma rat lil ħadd juża l-imsemmi aċċess għall-proprjeta' ta' Portelli, b' mod partikolari meta t-taraġ kien iwassal għal bieb imbarrat bil-ġebel u li t-taraġ ta' fuq kien imwaqqa'. Xehdet li fl-2013, bintha, il-konvenuta xtrat il-proprjeta' li kienet tmiss mal-proprjeta' tagħha, u li anke minn dak iż-żmien lil hawn qatt ma rat lil ħadd jaċċedi għall-proprjeta' ta' Portelli mill-imsemmi bieb. Ix-xhud tenniet tgħid li qatt ma rat lil ħadd irabbi annimali fil-proprejta' ta' Portelli, u l-uniku annimali li kienet tara kienu ġrieden li ġieli anke ġew fil-ġnien tagħha. Temmet tgħid li l-proprjeta' ta' Portelli għandha tliet entraturi mit-triq li ħadd ma kien juża għax il-proprjeta' kienet ilha għal żmien twil mitluqa. Hija kkonfermat li fl-aħħar 30 sena, u anke qabel, qatt ħadd ma għamel użu mill-passaġġ ta' Portelli u ħadd ma ħa ebda interess f'din id-dar.

Xehdet **Grace Buttigieg**, fejn spjegat li hija residenti fil-fond numru 11, fi Sqaq li jinsab fi Triq Santa Marija tal-Qala, Qala, Għawdex, u li hi kienet midħla sew ta' l-isqaq peress li ilha tgħix hemm minn meta twieldet. Xehdet li fil-post li llum huwa proprjeta' ta' Portelli kienu joqgħodu żewġ anzjani u li wara li ġew neqsin, ħadd ma mar joqgħod minflokhom. Grace Buttigieg tenniet tgħid li madwar 65 sena ilu, il-kmamar proprjetà ta' Portelli ma baqgħux aċċessibbli mill-isqaq peress li kien hemm taraġ u kien waqa'. Qalet ukoll li madwar is-sena 1977 hi reġgħet marret toqgħod fl-isqaq imsemmi, u kompliet tgħid li dak iż-żmien fil-proprjeta' tal-konvenuta kienu joqgħodu żewġ Maltin u kien madwar dak iż-żmien li nbena ħajt biex jitneħħa l-periklu li kien jeżisti għall-aċċess tal-proprjeta' li llum hija ta' Portelli peress li t-taraġ kien baqa' mwaqqa'. Kompliet tgħid li għall-aħħar tas-snin disgħin, il-Maltin

kienu telqu u ħadd ma mar flokhom. Grace qalet ukoll li minn dak iż-żmien kien hemm mara b'kunjom Aquilina li kienet is-sid tal-post li ġieli kienet tiġi biex tipprova tbiegħ il-post; kienet għamlet żewġ katnazzi mal-bieb, u l-unika nies li kienu jaċċedu għall-post dak iż-żmien kienu jkunu mas-sid sa meta fl-aħħar xtratu l-konvenuta.

Joseph Mercieca xehed permezz tal-proċedura tal-affidavit, fejn qal li hu kien imqabbad jagħmel xi xogħol tal-*aluminium* darbtejn fil-post tal-konvenuta. Qal li fis-sena 2008 kien mar l-ewwel darba u kien jidher ċar li l-proprjeta' mertu ta' din il-kawża kienet fi stat ta' abbandun u dilapidata. Qal ukoll li meta mar biex jieħu xi kejl fuq il-proprjeta' li kienet xtrat il-konvenuta, hu kien ra li kien hemm periklu bejn il-proprjeta' tagħha u dik in kwistjoni, fejn mit-taraġ wieħed seta' jaqa' fil-proprjeta' abbandunata għax kull ma kien hemm ċint ta' żewġ filati mit-taraġ, tant u hekk li hu kien talab lis-sinjura biex tirranġa l-post qabel jidħol jieħu l-kejl tax-xogħol.

Peter Brian Axiaq spjega li t-tifel tiegħu għamel żmien joħroġ mal-konvenuta, u fis-sena 2008 hu kien mar il-post tagħha għax riedet tagħmel xi xogħol u għalhekk ra l-istat diżastruż li fih kien il-post ta' maġenb il-proprjeta' tal-konvenuta. Żied li matul iż-żmien li kien qed jagħmel ix-xogħol, qatt ma ra lil ħadd jaċċedi għall-proprjeta' ta' maġenb il-proprjeta' tal-konvenuta u t-taraġ li ssib malli tidħol mis-sqaq kien mimli imbarazz u ħmieġ. Spjega li kien anke jidher li kien ilu ma jintuża snin twal. Tenna jgħid li meta l-konvenuta xtrat il-post ta' maġenb ommha, hu kien għamel xi xogħol ta' kostruzzjoni u rinovar fih ukoll fejn fosthom kien tella' ħajt li kien jifred il-proprjetajiet tal-konvenuta u ta' maġenbha għax kien hemm ċint b'żewġ filati biss.

Joseph Sciberras, xehed li hu kien ħabib tal-familja tal-konvenuta u din ta' l-aħħar kienet qaltlu bid-dar li hija għandha ġewwa l-Qala u li xtaqet tagħmel xi xogħolijiet f'din id-dar konsistenti f'xogħol taż-żebgħa, tibjid, xogħol ta' aluminium u bdil tal-aperturi. Filfatt jgħid li kien għamel xi xogħol ta' l-aluminium fis-sena 1988. Żied jgħid li hu jikkonferma li l-proprjeta' ta' Portelli, kienet fi stat dilapidat ħafna u kien jidher li kienet ilha mitluqa.

Ikkunsidrat

L-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari

Illi permezz ta' l-ewwel eċċezzjoni tagħha, il-konvenuta eċċepiet illi l-attur Carmelo Portelli m'għandux ebda *locus standi* f'din il-kawża stante li kif jirriżulta mir-rikors ġuramentat huwa ibnu Josef Portelli li qiegħed jivvanta xi tip ta' dritt fuq il-proprjeta tal-kovenuta.

Illi din il-Qorti tagħmel referenza għad-dokumenti anness ma' l-affidavit ta' l-attur mil-liema jirriżulta illi skont it-testment ta' John Mary Portelli fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tat-28 ta' Lulju 2014, fost dispożizzjonijiet oħra, id-decujus ħalla lil Josef Portelli id-dar li tinsab fi Triq Santa Maria Qala kantuniera ma' Cross Street Qala Għawdex bl-arja tagħha konsistenti minn

żewġt' ikmamar għal fuq Cross Street u żewġt ikmamar oħra magħhom bis-saqaf imwaqqa', basement kbir taħt u għar taħt it-triq, setaħ kbir imwaqqa' u għorfa fuq il-basement bi dritt ta' mgħodija minn taraġ li jinsab fi Sqaq fi Triq Santa Marija Qala.

Illi permezz ta' l-istess testment senjatament it-tmien artikolu, John Mary Portelli nnomina u stitwixxa bħala eredi universali tal-beni tiegħu kollha in ġenreali, preżenti u futuri u mobbli u mmobbli lil ħuħ Carmelo Portelli u l-mara ta' l-istess Carmelo Portelli u ċioe Rose Portelli.

Illi mill-provi prodotti, Carmelo Portelli sostna li kien hu li kien jieħu ħsieb din il-proprjeta' għan-nom ta' ħuħ u baqa' jieħu ħsieb din il-proprjeta' wara li tħalliet lil ibnu. In fatti, huwa kkonferma li kien ukoll ingħata ċ-ċwievet ta' dan il-fond minn ħuħ. Għaldaqstant din l-ewwel eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

Dwar it-tieni eċċezzjoni, din il-Qorti sejra ukoll tiċħad l-istess eċċezzjoni stante li ma jirriżultax abbażi ta' liema disposizzjoni tal-liġi ġiet imsejsa din l-eċċezzjoni b' mod partikolari meta jittieħed in konsiderazzjoni li din hija proprju azzjoni ta' spoll b' terminu perentorju u qasir li fih tista' tiġi istitwita din il-kawża.

Din il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tevalwa din il-kawża fil-mertu fid-dawl tat-talbiet u l-bqija ta' l-eċċezzjonijiet magħmula.

Ikkunsidrat

Illi din hija kawża ta' spoll fejn l-attur qed isostni illi l-konvenuta għalqet l-passaġġ billi bidlet il-bieb, għamlet wieħed ta' l-aluminium, biddlet is-serratura u ċ-ċwievet bil-konsegwenza li l-atturi ġew imċaħħda mill-aċċess.

Prinċipji Legali

L-elementi klassiċi biex l-atturi jippruvaw din il-kawża ta' spoll huma:-

a. Possedisse;

b. Spoliatum fuisse;

c. Infra bimestre deduxisse.

L-element tal-Pussess

L-ewwel li jrid jiġi ppruvat mill-atturi huwa l-pussess effettiv u fattwali tal-proprjeta' jew drittijiet pretiżi. Dan hu l-aspett fundamentali f'kawża ta spoll billi l-ħarsien tiegħu huwa r-*raison d'etre* ta' din l-azzjoni speċjali. Ir-Ricci, li jiddiskuti dan l-aspett, jispjega li biex ikun

vjolenti u klandestin irid ikun hemm mhux il-potenzjalita' tat-tgawdija iżda proprju t-tgawdija tal-pussess tal-proprjeta':

> *"Lo spoglio, …., e' una turbativa violenta o clandestina che si reca nell'atto in cui il possesso si esercita e mediante la quale ci si impedisce la continuazione degli atti gia' cominciati. 'Secondo l-intendimento dell'art. 695, osserva la Cassazione di Roma, per darsi luogo all'azione occorre un impedimento effettivo violento o clandestine, non alla potenza, ma all'atto del godimento di un preteso nostro diritto. Questo vuol denotare la parola spoglio adoperata in correlazione delle altre forme di violenza o clandestinita'; …….. Il fatto soltanto e' dunque che la legge ha avuto in vista'." F. Ricci, Diritto Civile, Vol. V, p. 172, Torino, Unione Tipografico-Editrice 1886*

Id-deċiżjonijiet tal-qrati tagħna huma konkordi anki dwar dan l-element. Fid-deċiżjoni Stephen Farrugia vs Richard Farrugia et tat-13 ta' Ottubru 1998 il-Qorti ta' l-Appell (LXXXII.II.1062) ċaħdet l-azzjoni ta' l-ispoll proprju għaliex f'dak il-każ ma ġiex ippruvat l-element ta' pussess fattwali u effettiv:

> *"L-attur kellu jipprova l-pussess materjali, il-possessor di fatti, is-semplici pussess ta' fatt'; dan fil-mument meta gie kommess l-att turbattiv tal-pussess." (p. 1067)*

Fil-kawża Alfredo Delia vs Bonaventura Schembri et, deċiża fl-4 ta' Frar 1958 intqal li: "*Din l-azzjoni hija moghtija lis-semplici detentur, lill-possessur, kif ukoll lis-sid.*" Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Joseph Vassallo Gatt noe vs Joseph Camilleri pro et noe tas-26 ta' Jannar 1996 il-Qorti ta' l-Appell (LXXX.II.306) fil-waqt li osservat li kull xorta ta' pussess hu suffiċjenti sabiex tiġi radikata l-kawża ta' spoll, madanakollu tenniet "*Imma hu dejjem mehtieg li l-attur jipprova li ghandu un possesso di fatto. . .*" Deċiżjoni identika hija dik fl-ismijiet "Rosina Agius et vs Angelo u Antonia konjuġi Agius" tat-2 ta' Novembru 1994, (Appelli Ċivili, LXXVIII.II.319).

Konformament, ġie ritenut għar-rigward tal-element tal- pussess li "*All' attore in reintegrazione e' sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione…..*"(Camilleri v Agius PA.20/10/1882). Il-pussess li tirrikjedi l-liġi fl-ispoljat għall-fini tal-azzjoni tar-reintegrazzjoni huwa kwalunkwe pussess materiale u di fatto [Vol.XXXVII.I.280]. Spoll vjolent u abusiv "jikkonsisti fi kwalunkwe att arbitrarju li marte proprio jmur kontra l-persuna spoljata" [Vol.XLI.II.1133]; u "neanche e' permesso in queste cause di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo dominii o no perche' la legge non richiede che un possesso materiale di fatto**"** [Vol.X- 556; Vol.LXXXIII.II.76; Vol.XXXVII.I.28; Vol.XXXII.II.49].

Għalhekk pussess qualunque, anki purament materjali u *di fatto*, anche qasir ħafna u saħansitra momentanju huwa suffiċjenti sabiex tirnexxi kawża bħal dik odjerna, basta' jkun univoku**.**

Inolte ġie affirmat li għall-promozzjoni ta' din l-azzjoni, mhux neċessarju li l-pussess ikun esklusiv:

"Anzi l-Qrati nostrani dejjem ippermettew li l-ko possessur jagixxi b' din l-azzjoni kontra ko possessur iehor li jikkommetti spoll ghad-dannu tieghu u dan minhabba li l-azzjoni ta' spoll ghandha l-iskop li tipproteggi l-pussess u mhux il-pussess esklusiv" [PA Alfred Pisani vs Victor Farrugia [FGC] 21.01.94]

It-Teħid tal-Pussess b' Għemil tal-Konvenuta

It-tieni element li għandu jiġi ppruvat f'azzjoni ta' spoll huwa l-att spoljattiv innifsu. Fi kliem ieħor, irid jiġi ppruvat li l-konvenuta għamlet azzjoni kontra r-rieda ta' l-atturi li neħħietilhom il-pussess in kwistjoni.

Fis-sentenza fl-ismijiet Ellul Filomena vs Ellul Carmel sive Charles deċiża fit-23 ta' Jannar 2003, il-Prim' Awla studjat dan it-tieni element. Hija osservat illi:

"*Dwar it-tieni element, huwa mehtieg li jintwera li l-ghamil ikun wiehed arbitrarju u maghmul kontra r-rieda tal-possessur b' mod li jista' jaghti lok ghal azzjoni ta' danni kontra min ikun wettqu. Huwa wkoll mahsub li l-ghamil irid ikun wiehed vjolenti jew inqas mistur ghall-gharfien tal-persuna li kellha l-pussess.*"

L-istess ġie osservat fid-deċiżjoni mogħtija mill-Prim' Awla fil-21 ta' Novembru 2002 fl-ismijiet Nind Peter Leonard et vs Debono Francis et. F'din is-sentenza ġie wkoll enfasizzat illi l-azzjoni ta' spoll għandha tiġi diretta kontra min ikun iwettaq l-att allegatament spoljattiv.

In oltre, f' Gatt Philip et vs Cini Mario et deċiża fl-4 ta' Frar 2003, il-Prim' Awla spjegat li l-azzjoni spoljattiva għandha tikkostitwixxi att vjolenti jew klandestin fil-konfront ta' l-atturi. Intqal li dan l-element jiġi ppruvat jekk jintwera li l-atti saru mingħajr il-kunsens u r-rieda tal-possessuri:

"Gie mfisser ukoll li l-kliem "vis aut clam" li jirradikaw dan l-element tal-azzjoni, mhux tabilfors jissarraf f'ghamil ta' tkissir jew qerda ta' oggett mizmum mill-attur jew li fih huwa jgarrab xi hsara fizika, ghaliex huwa bizzejjed li l-ghamil spoljattiv isir kontra r-rieda tieghu jew minghajr ma jithalla jintebah bih."

It-Terminu previst mil-liġi

It-terminu ta' xahrejn joħroġ mid-disposizzjoni tal-liġi nnifisha dwar l-azzjoni ta' l-ispoll u ċioe' Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:-

"*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.*" (enfażi miżjud)

Apprezzament tal-Provi

Illi mill-provi prodotti jirriżulta mhux kontestat li Josef Portelli huwa proprjetarju tal-fond bin-numru 28, Cross Street, Qala Għawdex, filwaqt li l-konvenuta hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru 18, Triq Santa Marija Qala Għawdex, drabi oħra magħrufa bħala Sqaq is-Saliba. Jirriżulta wkoll li fil-kuntratt ta' akkwist ta' l-24 ta' Lulju 2013 atti tan-Nutar Paul George Pisani, irriżulta li tniżżel li kien hemm dritt ta' aċċess minn fuq il-proprjeta' li kienet qed takkwista l-konvenuta, għalkemm il-konvenuta sostniet li kienu l-vendituri li nsistew li din titniżżel fil-kuntratt u li hi qatt ma rat lil ħadd jaċċedi minn dan l-allegat aċċess. Madanakollu, kif ġia' ġie ribadit, din il-Qorti għandha quddiemha kawża possessorja u mhux kawża petitorja u għalhekk mhijiex ser tidħol fuq kwistjonijiet li ma jaqgħux fil-parametri ta' azzjoni ta' spoll.

Jirriżulta li huwa nkontestat li verament f' xi żmien kien hemm taraġ, iżda l-konvenuta u x-xhieda prodotti minnha nsistew li ħadd ma għamel aċċess minn dan il-passaġġ għal tul ta' snin. Meta din il-Qorti eżaminat l-atti proċesswali kollha kif ukoll aċċediet fuq is-sit in kwisjtoni, tqis li hija konvinta li dan l-allegat passaġġ ilu ma jintuża snin twal. In fatti, mix-xhieda prodotta b' mod partikolari dik mogħtija minn Grace Buttigieg, irriżulta li dan it-taraġ li minnu tasal għal proprjeta' ta' l-attur kien imkisser u kien ilu mkisser għal tul ta' żmien. Għalkemm huwa minnu li mill-provi jirriżulta li l-konvenuta għamlet it-tibdil rammentat fir-rikors ġuramentat promotur u ma għaddiet l-ebda kopja taċ-ċwievet il-ġodda lill-atturi, jibqa' l-fatt li l-atturi ma kienx għad kellhom pussess ta' dan l-aċċess peress li kien ilu għal diversi snin ma jiġix eżerċitat dan il-passaġġ minħabba l-kundizzjoni li fih kien jinsab it-taraġ in kwistjoni. Dan jirriżulta wkoll mir-ritratti li ġew eżebiti minn fejn jirriżulta l-kundizzjoni mwaqqa' ta' dan it-taraġ.

Din il-Qorti hija tal-fehma li x'ħin tikkunsidra l-provi kollha prodotti, ma jirriżultalhiex li x-xhieda ta' l-attur Carmelo Portelli hija waħda verosimili fis-sens li hija inverosimili dik il-parti tax-xhieda mogħtija minnu fejn xehed li baqa' jgawdi l-aċċess sa l-aħħar ġimgħa ta' Settembru 2014. In fatti, din il-verżjoni ġiet kontradetta minn xhieda oħra stess prodotti mill-attur fosthom ħaddiem stess li kien ġie nkarigat jagħmel xi xogħolijiet mill-istess attur.

Mill-banda l-oħra, il-konvenuta kienet ben konsistenti fix-xhieda tagħha u sostniet li qabel ma' nbidel il-bieb li jagħti għal dan l-aċċess, l-aċċess kien ilu magħluq minn Ġunju 2014 peress li l-bieb kien imblukkat u ħadd ma seta' jidħol. Dana apparti l-kwistjoni li ġia rreferiet għaliha din il-Qorti u ċioe' li t-taraġ kien ilu mwaqqa' għal perijodu ta' żmien qabel. Għalhekk, din l-azzjoni tfalli peress li r-rikors promutur ġie ppreżentat fis-7 ta' Novembru 2014 b'dana li kienu għaddew oltre x-xahrejn preskritti mill-liġi.

Decide

Għar-raġunijiet hawn fuq esposti din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċidi din il-kawża billi tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuta, tiċħad it-talbiet ta' l-atturi filwaqt li tilqa' l-bqija ta' l-eċċezzjonijiet tal-kovnenuta sa fejn huma kompatibbli ma' dak deċiż minn din il-Qorti.

Bl-ispejjeż ikunu a karigu ta' l-atturi ħlief għal dawk relatati ma' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-kovenuta, liema spejjeż ghandhom jiġu sopportati mill-istess konvenuta.

(ft) Dr. Simone Grech
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

02.06.2023 – Sup89.2014 – Portelli Carmelo pro et noe vs Kranz Dana Sophie
4812