MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 2484/1998/1

Avukat Dottor George Cutajar bhala mandatarju specjali tal-assenti Ignatius Chetcuti u fit-3 ta' Otturbu 2000 Ignatius Chetcuti l-attur assuma l-atti tal-kawza f' ismu minflok Dr.George Cutajar
vs
Giomaria maghruf bhala Jimmy Caruana

Il-Qorti,
Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu, l-attur, wara li **ppremetta**: illi l-attur ghandu b'titolu ta' qbiela il-fond ossia razzett maghruf bhala 'Meadows' grewwa Triq Ghajn Rihana, f'Burmarrad flimkien mar-raba adjacenti; illi xi snin ilu u cioe' circa sitt snin ilu il-konvenut gie awtorizzat mill-attur sabiex jaghmel xogholijiet ta' tiswija fir-razzett a akarigu tal-attur kif ukoll jahdem ir-raba adjacenti u dana bil-patt illi meta l-attur ikollu bzonn l-istess huwa jkun jista' jidhol fih u jabita fl-istess; illi bejn is-17 ta' Ottubru 1998 u l-21 t'Ottubru 1998 meta l-attur ipprova jidhol fir-razzett de quo sab illi c-cavetta tal-garage ghall-istess kienet giet

abusivament, illegalment u klandestinament mibdula waqt illi l-access mill-bieb principali kien gie ukoll abusivament, llegalment u klandestinament imbarrat; illi tali bidla tac-cavetta tal-garage u mbararar tal-bieb principali tal-fond imsemmi jikkonsisti fi spoll ricenti; illi l-attur wissa u talab lill-konvenut sabiex jaghtih access liberu u minghajr xkiel izda ciononostante il-konvenut baqgha inadempjenti;

Talab li l-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m' ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-agir tal-konvenut konsistenti fil-bdil tac-cavetta tal-garage u l-imbarar tal-bieb principali tal-fond Meadows, Triq Ghajn Rihana, Burmarrad jikkostitwixxi spoll ricenti;
2. Tikkundannah sabiex jerga jqieghed kollox fl-istat pristinu tieghu u dana billi jerga jqieghed l-istess serratura li taghha ghandu c-cavetta l-attur u jnehhi l-imbarar tal-bieb principali u dana fi zmien li jigi lilu prefiss;
3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jaghmel dawk ix-xogholijiet necessarji u opportuni biex tinbidel l-istess serrattura tal-garage u jitnehha l-imbarrar tal-bieb principali u jekk ikun il-kaz bl-opera ta' 'periti nominandi' a spejjes tal-konvenut.

Bl-ispejjes komprizi dawk tal-ittra interpellatorja tad-19 ta' Ottubru 1998 u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-attur u l-lista tax-xhieda;

Rat in-Nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li permezz taghha eccepixxa:

1. illi t-talbiet ta' l-attur nomine ghandhom jigu respiti stante li huma ghal kollox infondati kemm legalment kif ukoll fattwalment u dana kif ser jigi ppruvat ahjar waqt is-smiegh ta' din l-kawza;
2. illi fit-tieni lok l-eccipjent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li ma hux il-legittimu kontraditur u dana peress illi l-qbiela u l-pussess tar-razzett tar-raba adjacenti tghajjat lil missieru Emmanuel Caruana oltre li fl-istess premessi l-attur nomine stess ma jindikax lill-eccipjent bhala l-persuna li allegatament ikkommettiet l-ispoll;

3. illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghal premess ma jinkorrux l-elementi rikjesti fil-ligi ghall-azzjoni ta' spoll;
4. b'riserva li jigu prezentati eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz

Bl-ispejjez kontra l-attur nomine li min nissa qed jigu ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut u l-lista tax-xhieda;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Rat l-affidavits prezentati mill-partijiet, u semghet xhieda bil-gurament;
Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;
Rat li fl-udjenza tat-30 ta' Mejju 2003, il-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-data tallum;

Ikkunsidrat:

Kwadru tal-fatti
Illi l-kaz odjern jikkoncerna razzett, bir-raba adjacenti, maghruf bl-isem 'Meadows' sitwat go Triq Ghajn Rihana Burmarrad. F' xi zmien il-qbiela tar-raba ghaddiet f' idejn,Gio Maria Chetcuti, missier l-attur u li jigi ukoll n-nannu tal-konvenut Jimmy Caruana. Meta l-post kien f'idejh, missier l-attur bena r-razzett u dam jahdem r-raba sakemm miet fis-sena 1962, wara liema perijodu r-razzett u r-raba kompliet tiehu hsiebu omm l-attur sakemm mietet f' April tas-sena 1970.

Illi sadanittant u precisament f' Dicembru 1954 l-attur kien emigra lejn l-Awstralia u kien gie lura f' Awissu 1964. Fl-ghaxar xhur li dam Malta kien jahdem r-raba u precisament dik il-parti fejn kien hemm id-dwieli. Fl-affidavit tieghu l-attur spjega li wara l-mewt ta'ommu, meta huwa kien qieghed l-Awstralia, ir-razzett u r-raba kienet tiehu hsiebhom ohtu Grace mizzewga Caruana sa Marzu 1971. Fit-12 ta' April 1971 l-ahwa Chetcuti kollha, inkluza Maria mizzewga Caruana, li tigi omm il-konvenut, kienu ffirmaw skrittura fil-prezenza tal-Avukat Dottor Carmelo Vassallo fis-sens li l-ahwa kienu cedew is-sehem taghhom fir-razzett u r-raba de quo lill-attur Ignazio Chetcuti li

peress li f' dak iz-zmien kien qieghed l-Awstralia, kien gie rapprezentat minn ohtu Grace. Il-ftehim kien fis-sens li hut l-attur, inkluza Maria, *"ma joggezzjonawx illi l-qbiela tar-razzett u r-raba fuq imsemmi iduru ghall-fuq isem Grace Caruana bhala prokuratrici tal-imsifer Ignazio Chetcuti".*[1] u dan versu korrispettiv kif indikat fl-istess skrittura.

Illi sadanittant l-attur kien ikariga lil ohtu Grace biex thallas il-qbiela ghan-nom tieghu. L-attur qal li meta f' April 1975 Grace kienet emigrat lejn l-Awstralia, huwa kien awtorizza lil ohtu l-ohra Maria mizzewga Caruana, omm il-konvenut, sabiex dina tiehu hsieb ir-raba hi, thallas il-qbiela ghan-nom tal-attur u zzomm il-profitti milli biegha. L-attur sostna li meta huwa kien gie Malta fis-snin 1980 u 1990 huwa kien qattgha hafna mill-hin tieghu fir-razzett u fir-raba.

Fl-affidavit tieghu l-attur spejga li fil-bidu tas-sena 1992 il-konvenut, li f' dak iz-zmien kien jghix l-Awstralia, kien avvicinah u qalli li ommu Maria ma kienitx tiflah tiehu hsieb aktar l-art u r-razzett u talbu biex jibda jiehu hsiebhom hu. L-attur accetta u kien awtorizza lill-konvenut jaghmel xoghol ta' tkahhil u tibjid fir-razzett u l-attur minn naha tieghu kellu jirrifondilu l-ispejjez. Il-konvenut *"kien accetta u accetta wkoll li huwa ma kien ser ikollu ebda dritt fuq l-istess u li meta jiena [l-attur] mmur lura Malta huwa kellu johrog mir-raba u mir-razzett"*[2]

Illi fit-12 ta' Settembru 1995 l-attur kien baghat is-somma ta' Lm500 lill-konvenut sabiex ihallas il-qbiela u dan jithallas tax-xoghol li kien ghamel. Inizjalment il-konvenut ma accettax ic-cheque peress li sostna li l-ispejjez kienu ammontaw ghal Lm2,300, izda meta l-attur rega' baghtulu huwa kien accettah. L-attur informah li meta jigi Malta kien ser ihallsu ta' kollox.

Illi meta f' Awissu 1998 l-attur gie lura Malta, wara li kien ra x-xoghol li kien sar, huwa kien accetta li jirrifondilu l-ispejjez, u talab lill-konvenut ic-cwievet tal-post peress li

[1] Fol.43
[2] Fol12

sa dak iz-zmien il-konvenut kien ghamel il-bibien. Fil-fatt il-konvenut tah ic-cavetta biex jaghmel kopja taghha; izda fis-17 ta’ Ottubru 1998, meta l-attur kien informa lill-konvenut li kien bi hsiebu jigi lura Malta u jghix fir-razzett u ghalhekk talbu biex inehhi l-fniek minn hemm u johrog mir-raba, inqala’ t-tilwim bejniethom; u fit-22 ta’ Ottubru 1998 ghal habta tas-7.30 am. meta l-attur mar ir-razzett sabiex ikompli jahdem fih ma setghax jidhol peress li s-serratura tal-bieb kienet mibdula u l-bieb principali tar-razzett kien imbarrat minn barra.

Illi fid-deposizzjoni tieghu[3], l-attur spjega li l-konvenut kien ghamel il-bibien fil-post minghajr il-permess tieghu. Spjega wkoll li meta gie Malta fl-ahhar ta’ Awissu 1998, wara li kien qata’ kopja tac-cavetta li tah il-konvenut, kien beda jahdem fil-fond u ghamel *“qiesni fuq xahar xoghol sewwa go fih.”*[4] Irrizulta mill-provi li l-attur ghal habta ta’ Settembru kien dahha soddal fir-razzett, liema fatt kien gie ukoll ammess mill-konvenut[5].

Minn naha tieghu, il-konvenut ta versjoni tal-fatti li, f’ certu aspetti determinanti l-kwistjoni in disamina, ma jaqblux mal-versjoni moghtija mill-attur. Fl-affidavit tieghu[6] il-konvenut qal li hu ghandu erbghin sena u minn dejjem jiftakar ir-razzett u r-raba f’ idejn il-genituri tieghu li kienu jghiduli li Gianmari Chetcuti, in-nannu teighu, kien ghadda l-uzu u l-pusses tieghu lilhom, u li ghalhekk huwa kellu l-usu u l-possess esklusiv ta’ dan il-fond fejn iqieghdu l-ingenji tar-raba u jrabbu tjur u bhejjem. Dan il-pussess da parti tieghu dejjem gie esercitat bil-miftuh u kien pacifiku, stante li la l-attur u lanqas hutu qatt ma vvantaw xi pretensjoni fuq il-post; u kien insegwitu ghall-argument li nqala, meta l-attur qallu biex inehhi l-fniek minn hemm, li dana beda jippretendi li kellu xi sehem mir-razzetta. Il-konvenut nnega li kien hu li biddel is-serratura tal-post liema att ta lok ghal proceduri odjerni.

[3] Deposizzjoni 15.07.1999 fol.17 *et seq.*
[4] Fol.24
[5] Fol.135
[6] Fol.137 *et seq.*

Dwar il-flus li l-attur kien bagħt lill-konvenut, dana sostna li l-versjoni korretta hi li l-attur kien kitiblu u qallu li kien xtaq jgħaddi xi żmien ir-razzetta meta jiġi Malta,u kien għalhekk li kien offra li l-konvenut jirranġah u l-attur rrifondilu l-ispejjeż. Il-konvenut kien accetta din il-proposta peress li f' dak iż-żmien ma kienx hemm inwkwiet bejniethom. Hu qal li inizjalment il-flus mar riedtx jaccettahom peress li t-tiswijiet kien għamilhom minn rajh fil-post li kien f' idejh.

Fl-affidavit tagħha, Maria Caruana qalet li kien missierha, Gianmri Chetcuti, li matul ħajjtu li kien għaddielha bil-fomm il-pussess tar-razzett u tar-raba *"biex jiena nkun nista' ngawdih waħdi mal-familja tiegħi"*[7] Hi spjegat li missierha, ftit tas-snin qabel ma miet, kien qasam ir-raba bejn it-tfal *"Jiena (Maria Caruana) missni ossia għażilt li nieħu r-razzett in kwistjoni u l-ftit raba ta' miegħu u dan mhux biss bl-għarfien ta' ħuti iżda wkoll bil-volonta' tagħhom stess li kienu qaluli 'hu fejn trid".*[8] Rigward l-iskrittura fuq indikata, li Maria Caruana, flimkien ma' ħutha, kienu ffirmaw, din spjegat li l-attur ried biss ma jitlifx is-sehmu minn ta' missierhom <u>mir-raba kollu </u>u mhux il-fond de quo.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Osservazzjonijiet guridiċi

Illi in vena legali l-Qorti tosserva li l-azzjoni in disamina hija bażata fuq id-dispost tal-artikolu 535 tal-Kap 16 li jiddixxiplina l-azzjoni ta' spoll vjolent li għandu bħala elementi kostituttivi tiegħu tlett fatturi: il-pussess ***(possidesse),*** l-att spoljattiv ***(spoliatum fuisse)*** u dan l-att sar fi żmien xahrejn qbael ma giet intavolata l-azzjoni ***(infra bimestre deduxissesse).***

L-actio spolii hija radikata fuq l-esiġenza ta' utilitia' soċjali, intiża sabiex tkun esitiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess u jiġi mpedut lic-cittadin privat milli jieħu l-ġustizzja f' idejh, b' dan li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrtat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat.

---
[7] Fol.141
[8] Fol-141

Din l-azzjoni ghandha l-iskop li tassigura li jigi riprestinat l-ordni socjali li l-persuna li tkun vjolentement spussessata tigi qabel xejn reintegrata fil-pussess taghha. *Spoliatur ante omnia restituendum*. L-artikolu tal-ligi li jikkontempla din l-azzjoni huwa indubbjament ta' ordni pubbliku u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b' awtorita' privata jghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma jkunx jista' jesercitah minghajr l-intervent tal-Qrati ***[Vol.XLII.II.973; Vol.LXXXII.II.79 u 500]***

Konformament, gie ritenut ghar-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-ligi fl-ispoljat ghall-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].***

Inolte gie affirmat li ghall-promozzjoni ta' din l-azzjoni, mhux necessarju li l-pussess ikun esklusiv. *"Anzi l-Qrati jostrani 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]*

Ghalhekk pussess qualunque, anki purament materjali u *di fatto*, anche qasir hafna u sahansitra momentanju huwa sufficjenti, basta' jkun univoku u ma jkunx bazat fuq mera tolleranza ***[Vol.XXXII.II.642; Vol.LXXXIII.II.79].***

Osservazzjonijiet fattwali

Illi Qorti wara ezami rett tal-provi hija tal-fehma li ghandha taccetta bhala veritiera l-versjoni tal-fatti moghtija mill-attur, u dan a bazi tas-segwenti konsiderazzjonijiet:

1. Il-preponderanza tax-xhieda jikkoroboraw il-versjoni tal-attur;

2. Illi l-kontenut taql-iskrittura ffirmata mill-partijiet, inkluza omm il-konvenut, jikkorroboraw dak li dejjem sostna l-attur u cioe' li huwa qatt ma riedx rinunzja ghad-dritt tieghu fuq il-post, tant hu hekk li fit-termini tal-iskrittura hutu cedewlu lilu sehemhom mill-fond de quo, versu l-korrispettiv ta' mitt lira kull wiehed. Din il-prova ddaghjjef serjament, sal-punt li tinnewtralizzaha, l-allegazzjoni ta' Maria Caruana li hija u zewgha kellhom l-uzu u l-pussess esklusiv tar-razzett u raba, u tirrendi aktar veritiera l-versjoni tal-attur, konfermata wkoll minn hutu, li Maria Caruana kienet qed tuza l-post bl-awtorizzazzjoni u bil-kunsens tal-istess attur.

3. Illi l-ittri mibghuta mill-konvenut lill-attur, u li gew esebiti mill-attur fix-xhieda tieghu, u li per di piu' ma gewx kontestati mill-konvenuti, jaghtu konfort shih lit-tezi tal-attur.

4. Il-Qorti tosserva li l-fatt provat li l-attur kien hallas is-somma ta' Lm500 lill-konvenut ghat-tiswijiet li saru fil-post; il-fatt provat li l-attur kellu kopja tac-cavetta tal-bibien li jaghtu ghar-razzett u li kienu saru mill-konvenut, liema kopja saret wara li l-konvenut kien ikkonsenjalu c-cavetta proprju ghal dan il-ghan; il-fatt provat li l-attur l-ahhar li gie Malta f' Awissu 1998 kien dahhal sodda fir-razzetta, u li ghamel xahar jahdem fil-fond, jsahhu il-versjoni tieghu li huwa f' dak iz-zmien kellu access ghal, u kien qieghed juza, r-razzett u kellu l-pussess, anke jekk mhux esklusiv, tal-fond de quo.

Dawn l-elementi ta' prova, flimkien mal-fatturi fuq indikati, iwasslu ghall-konkluzjoni li fiz-zmien li nbiddlet ic-cavetta l-attur kellu il-pussess materjali, pacifiku u manifest tal-fond, u li dan il-pussess, mhuwiex wiehed ta' mera tolleranza kif qed jipprova jghati l-impressjoni l-konvenut, izda kien pussess materjali fit-termini tal-ligi li jaghti lok

ghall-azzjoni ta' spoll f' kaz li jigi disturbat. Dan jirrizulta car u manifest mill-preponderanza tal-provi; u ghalhekk, b' applikazzjoni tal-principji legali fuq esposti, it-tibdil arbitrarju u klandestin fis-serratura, bil-konsegwenzjali cahda lill-attur tal-access ghall-istess, huwa att turbattiv tal-pussess tal-attur, u ghalhekk jikkostitwixxi spoll privileggjat ai termini tal-Artikolu 535 tal-kap.16.

Illi rigward l-eccezzjoni tal-konvenut li huwa mhuwiex il-legittimu kontradittur stante li ma hemmx prova diretta li kien l-konvenut li kkommetta l-att spoljattiv u turbattiv tal-pussess materjali tal-attur, il-Qorti tirrileva li l-provi kollha jwaslu ghall-konkluzjoni necessarja li kien il-konvenut li f' dak iz-zmien kellu l-uzu tal-fond; u fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, hija logika, necessarja, naturali u lecita l-konkluzjoni li dan l-att gie kommess mill-konvenut. It-tesi tal-konvenut f' dan ir-rigward, esposta fis-segwenti termini *"ir-razzett u garage in kwistjoni kienu u ghadhom ghal ghexieren u ghexieren ta' snin f' idejn il-genituri tal-konvenuti b' mod esklusiv"*[9] - hija kontradetta mill-provi tal-konvenut inkluz l-affidavit tal-istess konvenut, minn fejn jirrizulta *ab abundantia* li f' dak iz-zmien u fis-snin ta' qabel, l-konvenut, u mhux il-genituri tieghu kien juza l-fond .

Konkluzjoni

Illi l-pussess materjali pacifiku u manifest da part tal-attur, l-att turbattiv ta' dan il-pussess da parti tal-konvenut, u l-prezentata tal-att tac-citazzjoni fiz-zmien legali, jintegraw il-figura tal-ispoll, liema att illegali u abbusiv gie kommess mill-konvenut ghad-danni tal-attur li allura ghandhu d-dritt ghar-reintegrazzjoni fil-pussess tieghu tal-fond de quo.

Illi in vista tal-premess il-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel talba tal-attur hija gustifikata fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandha tigi milqugha flimkien mat-talbiet l-ohra.

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi, previa rigett tal-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, tilqa t-talbiet attrici kif

[9] Nota ta' osservazzjonijiet konvenut – fol.161

dedotti, u, filwaqt li **tiddikjara** illi l-agir tal-konvenut konsistenti fil-bdil tac-cavetta tal-garage u l-imbarrar tal-bieb principali tal-fond Meadows, Triq Ghajn Rihana, Burmarrad jikkostitwixxi spoll ricenti, **tikkundanna** lill-istess konvenut sabiex jerga' iqieghed kollox fl-istat prestinu tieghu, u dana billi jerga jqieghed l-istess serratura li taghha ghandu c-cavetta l-attur u jnehhi l-imbarrar tal-bieb principali u dana fi zmien gimgha milllum; u fin-nuqqas **tawtorizza** lill-attur jaghmel dawk ix-xogholijiet necessarji u opportuni biex tinbidel l-istess serratura tal-garage u jitnehha l-imbarrar tal-bieb principali.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba a kariku tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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