MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-24 ta' Novembru, 2009

Citazzjoni Numru. 65/2008

Salvu u Mary Anne konjugi Attard; Facond sive Freddie u Rose Rita sive Rosita konjugi Buttigieg; Maurice u Salvina konjugi Zammit ; Agnese legalment separata minn Salvu Farrugia ; John Cassar f'ismu propju u ghan-nom ta' l-imsefrin Maria mart Emmanuel Aquilina, Saviour sive Sam Cassar, George Cassar, Frank Cassar; Angela armla ta' Paul Camilleri; Joseph Cassar u Anthony Cassar

Vs

Raymond Zammit

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-23 ta' Gunju 2008 mill-atturi fejn jiddikjaraw:-

Salvu u Mary Anne konjugi Attard u Facond sive Freddie u Rose Rita konjugi Buttigieg huma propjetarji ta' razzett

bir-raba mieghu bin-numru 201 fi Sqaq Ta’ Fuq il-Lunzjata.

Maurice u Salvina konjugi Zammit huma propjetarji ta’ fond u raba maghrufa bhala "Tal-Imgieret" sive "Ta’ Mulejja" fi Sqaq Ta’ Fuq il-Lunzjata.

Agnese Farrugia hija ko-propjetarja ta’ fond bin-numru 202 Sqaq ta’ Fuq il-Lunzjata, Fontana, Ghawdex.

John, Maria mart Emmanuel Aquilina, Saviour sive Sam, George, Frank, Angela armla ta’ Paul Camilleri, Joseph u Anthony ahwa Cassar huma propjetarji tal-fond numru 201 A Sqaq ta’ Fuq il-Lunzjata flimkien ma raba adjacenti.

L-uniku access ta’ l-atturi ghat-triq li ggib l-isem Triq ta’ l-Ghajn hija minn Sqaq maghruf bhala Sqaq ta’ Fuq il-Lunzjata u li ilhom bil-pussess tieghu ghal ghexrien shah ta’ snin.

Il-konvenut huwa propjetarju ta’ fond adjacenti ghal dan l-isqaq bin-numru 201 Triq ta’ L-Ghajn u parti mill-fond tieghu huwa mibni fuq l-arja sovrastanti ta’ dan l-isqaq msemmi.

Il-konvenut jew agenti tieghu ricentament u mill-ahhar jiem ta’ Mejju qabdu u kissru gandott ta’ l-ilma u ppjanaw bil-gebel hajt li ghandu jitla ma parti sostanzjali ta’ l-isqaq u li l-iskop finali hu li l-intimat jsaqqaf dik il-parti ta’ l-isqaq kontigwa ghad-dar tieghu skond il-permess mahrug mid-DNO tal-MEPA no 611/07.

Ricentament u dan fl-ahhar ftit jiem ilu rega nqala l-ippjantar deskritt f’paragrafu sebgha (7) u nghata xi membrane sabiex jkun jista jerga jsir l-ippanjatar u jittella il-hajt ippjanat u thalliet hofra ma tul parti mill-isqaq.

Dan it-tkissir tal-gandott u l-ippjantar tal-hajt bil-gebel li rega nqala u l-hofra li thalliet sar ad insaputa ta’ l-atturi u kontra l-volonta taghhom.

L-agir tal-konvenut jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin.

Minkejja li gie interpellat ufficjalment sabiex jirripristina l-isqaq ghal li kien qabel il-konvenut baqa' inadempjenti;

Sal-gurnata tal-lum l-agir deskritt fis-sebgha (7) u fit-tmien (8) u d-disgha (9) paragrafu ghadu ma giex sporgat.

L-atturi jrid illi l-intimat jigi ordnat sabiex jisporga dan l-ispoll.

Ghalhekk l-atturi talbu lil din il-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara illi l-konvenut jew agenti tieghu ikkommetta spoll a dannu ta' l-atturi meta huwa vjolentament, klandestinament u abbuzivament:

i. Qabad u kisser gandott ta' l-ilma fi sqaq fil-pussess ta' l-atturi;
ii. Ppjanta hajt mal-hajt ta' l-isqaq u tella hajt u saqqaf parti mill-isqaq;
iii. Ghamel hofra meta rega qala l-ippjantar tal-hajt;
iv. Konsegwentement irrestringa, dejjaq u cekken l-istess sqaq.

2. Tordna lill-konvenut sabiex jisporga l-ispoll kommess minnu jew agenti tieghu u jirripristina l-Isqaq ta' Fuq il-Lunzjata ghall-istat li fih kien qabel fi zmien qasir u perentorju li jigi minn din l-Onorabbli Qorti iffissat, okkorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi spejjez a karigu tal-konvenut.

3. Fin-nuqqas li l-konvenut jaghmel dan fi zmien lilu hekk prefiss mill-Onorabbli Qorti tawtorizza lill-atturi li jaghmlu ix-xogholijiet mehtiega taht id-direzzjoni ta' l-istess periti nominandi u dan spejjes a karigu tal-konvenut.

Rat ir-risposta gurmanetata tal-konvenut prezentata fil-21 ta'Awwissu 2008 (fol. 32) fejn eccepixxa:-

F'din il-kawza ma jezistux zewg elementi li trid il-ligi ghal ezercizzju ta' azzjoni ta' spoll privileggjat u cioe' il-pussess

fattwali (*possedisse*) u l-element tal-ispoll (*spoliatum fuisse*), kif jigi ppruvat dettaljatament waqt is-smiegh tal-istess kawza.

Dina l-kawza ta' spoll privileggjat saret wara li din il-Qorti bid-digriet taghha tal-hmistax (15) ta' Lulju 2008 cahdet ir-rikors numru: 45/2008 ghal hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet: **Salvu Attard et vs Raymond Zammit et**.

Il-gurisprudenza hija kostanti fis-sens illi hajt li jkun diga mibni jista' jigi rez komun. Ghalhekk wkoll u bl-istess argument il-bini ta' qoxra ta' sitt pulzieri (6') ma' hajt divizorju biex jigi rez dobblu kif trid il-ligi bl-ebda mod u manjiera ma jista' b'xi mod jikkostitwixxi spoll. Kull ma ghamel il-konvenut huwa li jezercita id-dritt li ghandu bil-ligi illi jirrendi hajt komuni. Min jirrendi hajt in komun ma jkunx qieghed inehhi xejn mill-pussess ta' xi parti ohra ghaliex certament m'hemmx ispossessament li jikkaratterizza cirkostanzi li jwasslu biex tkun tista' ssir l-*actio spolli*.

Fi kwalunkwe kaz, l-atturi jew whud minnhom ghandhom dritt biss ta' passagg bir-rigel minhabba l-interkjuzura tal-fond taghhom u attwalment il-wisa tal-passagg fl-aktar parti dejqa tieghu qieghda metro u tlieta u disghin centimetri (1m.93cm) u fil-fatt quddiem whud mill-istess atturi, fosthom Maurice Zammit u Agnese Farrugia il-wisa huwa anqas minn hekk.

Il-parti ta' quddiem tal-culvert li qieghed hemm biex jaqdi lill-konvenut baqa' kif kien u ma imtmessax. Ix-xoghol li sar kien fil-gandott li kien hemm fir-rampa li nqala' sabiex issir il-pedament tal-hajt komuni u wara tpogga kollox fl-istat prestinu tieghu bir-rizultat li l-ilma ghadu jghaddi ghat-triq. Il-hofra kienet saret biex isir il-pedament u wara li gie michud il-mandat ta' inibizzjoni intliet bil-konkrete u rega' sar l-gandott. Fi kliem iehor l-konvenut m'ghandu xejn jisporga ghaliex dak li ghamel bi dritt bl-ebda mod u manjiera ma gew il-konvenuti ispoljati f'xi pussess illi jippretendu li ghandhom fuq dan il-passagg.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku Guido Vella (fol. 128).

Rat l-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni numru:- 45/2008 fl-ismijiet **Salvu Attard et vs Raymond Zammit**.

Semghet il-provi.

Rat l-atti kollha tal-kawza nkluz in-noti ta’ sottomissjonijiet prezentati mill-partijiet.

Ikkunsidrat:-

1. Il-kawza hi *actio spolii*. Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:-

a. Il-konvenut proprjetarju tal-fond 201, Triq ta’ l-Ghajn, Fontana, Ghawdex.
b. Dan il-fond jikkonfina ma’ sqaq maghruf bhala sqaq ta’ fuq il-Lunzjata. Parti mill-bini tal-konvenut jestendi ghal fuq l-arja tal-isqaq.
c. L-atturi ghandhom proprjeta’ b’faccata fuq l-imsemmi sqaq. Ghal finijiet ta’ din l-azzjoni m’huwiex rilevanti jekk l-atturi jew xi whud minnhom ghandhomx access ghall-proprjeta’ taghhom minn xi entrata ohra.
d. Fis-sena 2008 il-konvenut ghamel xogholijiet li bihom kompla jsaqqaf parti mill-isqaq. Ghal dan l-iskop bena qoxra tal-bricks mal-gemb tal-isqaq. Dan wassal sabiex f’certu partijiet tal-isqaq, djieqet il-wisa’ tieghu. Il-konvenut jippretendi li dik il-parti tal-passagg fejn bena l-qoxra u saqqaf, hi proprjeta’ tieghu. Fl-atti tal-inibizzjoni ghamel riferenza ghall-kuntratt li sar fl-1 ta’ Frar 1958 fl-atti tan-nutar Giuseppe Cauchi[1]. Il-fond 201 gie assenjat lill-konvenut permezz ta’ kuntratt ta’ qasma li sar fl-24 ta’ Awwissu 2001 fl-atti tan-nutar Dr Silvio Hili[2]. Kien fil-mori ta’ din il-kawza, li b’att korrettorju li sar fl-4 ta’ Ottubru 2009 fl-atti tan-nutar Dr Christian Zammit (fol. 159) il-passagg gie nkluz fit-titolu tal-konvenut.

---

[1] Ara fol. 8 tal-mandat ta’ inibizzjoni numru: 45/2008.

[2] Kopja a fol. 36 tal-mandat ta’ inibizzjoni numru: 45/2008: *"il-lok tad-djar bin-numru mitejn u wiehed (201), Triq Fontana, Fontana, Ghawdex u b’zewg bibien ohra minghajr numru b’garage anness, deskritta ahjar fil-paragrafu tlieta (3) hawn fuq, tal-valur attribwit mill-kondividenti ta’ dsatax-il elf u hames mitt lira Maltin (Lm19,500)."*.

e. Il-bokka tal-passagg li min-naha tal-lvant tikkonfina ma' Triq ta' l-Ghajn, hi wiesa' 2.145 metri[3], ghalkemm fir-realta' hi idjaq ghaliex hemm gebla gholja cirka filata li tesporgi 'l barra fl-isqaq. L-iktar parti dejqa tal-passagg fil-parti fejn il-konvenut ghamel ix-xoghol meritu ta' din il-kawza, hi wiesgha 1.884 metri u markata bl-ittra "J" fil-pjanta li ghamel il-perit tekniku (fol. 133). Ftit passi 'il gewwa fil-passagg, fejn il-konvenut ma ghamilx xoghol, il-passagg wiesgha 1.906 metri (fol. 133). Iktar 'il gewwa, il-passagg jidjieq iktar (ara ritratti a fol. 111-112).

2. F'kawza ta' din ix-xorta l-elementi huma s-segwenti:-

a. Il-pussess jew detenzjoni.
b. L-ispoll.
c. L-azzjoni ssir fi zmien xahrejn minn meta jsehh l-ispoll.

Skond l-Artikolu 791(3) tal-Kodici Civili f'azzjoni ta' din ix-xorta, *"Il-qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt ta' l-ispoll."*. Il-konvenut jippretendi li dik il-parti tal-isqaq fejn ghamel ix-xoghol hi proprjeta' tieghu. Pero' hu maghruf li f'din ix-xorta ta' azzjoni, l-imharrek ma jistax jiddefendi ruhu billi jargumenta li agixxa entro d-drittijiet legittimi tieghu. Difiza li tappartjeni lill-gudizzju petitorju. Kwistjonijiet li m'ghandhomx jigu ndagati f'dan il-process, tant li hu maghruf li sid jista' jinstab hati li kkommetta spoll. L-atturi m'humiex jippretendu xi dritt ta' proprjeta' fuq l-imsemmi sqaq, anzi jsostnu li hu tal-Gvern. Madankollu fil-kors tas-smiegh tal-provi ma rrizultax li l-isqaq fejn sar ix-xoghol hu proprjeta' tal-Gvern (ara deposizzjoni ta' Carmel Camilleri, rapprezentant tal-Kummissarju tal-Artijiet a fol. 67).

Ghal finijiet tal-azzjoni ta' spoll il-pussess m'hemmx ghalfejn ikun b'titolu ta' proprjeta' jew ta' servitu, u pussess materjali hu bizzejjed.

[3] Ara rapport u pjanta tal-perit tekniku Guido Vella (fol. 128).

3. M’hemmx dubju li l-atturi jew x’uhud minnhom jaghmlu uzu minn dan l-isqaq sabiex jidhlu ghall-proprjeta taghhom. Dan hu l-uniku skop ta’ uzu tal-isqaq. F’dan il-kuntest certament li l-element tal-pussess gie sodisfatt; “*Neanche’ e’ permesso in questa causa di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo domini o no; perche’ la legge non richiede che un possesso materiale e di fatto; tanto e’ vero che si concede la detta azione anche al possessore che avesse in tempo precedente usurpato con violenza la cosa altrui*” (**Vol X p55**).

4. Ghal dak li hu t-terminu li fih ghandha ssir kawza ta’ spoll, jirrizulta li l-kawza giet prezentata fit-23 ta’ Gunju 2008. Kontestwalment l-atturi pprezentaw rikors ghall-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni, b’talba sabiex il-konvenut jigi inibit milli jibni hajt jew ighatti xi parti mill-isqaq. B’digriet moghti fil-15 ta’ Lulju 2008, it-talba tal-atturi giet michuda. Fir-risposta guramentata li pprezenta l-konvenut, ma kkontestax li l-atturi ghamlu l-kawza saret fit-terminu ta’ xahrejn. Il-konvenut illimita ruhu biex jikkontesta biss l-elementi tal-pussess u tal-ispoll. F’kull kaz, ghalkemm Anthony George Attard, xhud imressaq mill-konvenut, qal li x-xoghol ta’ thaffir kien beda fis-17 ta’ April 2008, ma rrizultax kemm sar xoghol f’dik il-gurnata u l-qorti lanqas mhi moralment konvinta li jekk sar xi spoll dan sehh dakinhar.

5. Mill-provi li tressqu mill-atturi jirrizulta li l-ilment principali taghhom hu li b’rizultat tax-xoghol li ghamel l-konvenut, illum l-isqaq djieq u m’ghadhomx jistghu jghaddu minnu permezz ta’ vetturi. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet li pprezentaw fit-30 ta’ Gunju 2009, qalu: *“Ix-xogholijiet li saru mill-konvenut spoljaw lill-atturi mill-pussess taghhom tal-isqaq Fuq il-Lunzjata.* ***Bla dubbju u minn ewl id-dinja l-ispazju ckien.”*** (fol. 196). Min-naha tal-konvenut, waqt l-access li sar fl-24 ta’ Novembru 2008 ta struzzjonijiet lill-ibnu sabiex jidhol fl-isqaq bil-vettura tieghu Mitsubishi Pajero. Fil-fatt il-vettura rnexxielha

tghaddi iktar ‘l gewwa minn fejn il-konvenut bena l-qoxra (ara wkoll ritratti a fol. 144-146), ghalkemm b’certu diffikolta’. Dan fis-sens li x-xufier tal-vettura jrid isuq bil-mod hafna sabiex il-vettura ma tolqotx xi parti mill-hitan tal-gemb. Fis-seduta tat-3 ta’ Marzu 2009 il-perit tekniku kkonferma li: *“.....dakinhar li sar l-access kien kejjel il-vettura Pajero li ddahlet fl-isqaq in kwistjoni u li mit-tarf ta’ mera sat-tarf tal-mera l-ohra gandha kejl ta’* ***1.735m.****”*.

Hu minnu li fejn il-konvenut bena l-qoxra tal-*bricks* mal-hajt ezistenti il-passagg djieq bejn cirka erbgha (4) pulzieri u sitt (6) pulzieri. Madankollu il-qorti tqies li hu iktar rilevanti l-fatt li fil-parti l-iktar dejqa fejn sar ix-xoghol mill-konvenut il-wisa’ tal-isqaq hu ta’ 1.87 metri (fol. 133)[4], u ftit passi iktar ‘il gewwa fejn ma sarx xoghol mill-konvenut il-passagg wiesgha 1.906 metri. Dan ifisser differenza ta’ **inqas minn erbgha (4) centimetri**. Diskrepanza li fil-fehma tal-qorti hi insinifikanti. Jekk kif ighidu l-atturi qabel kienu jidhlu fl-isqaq b’vettura, id-diskrepanza ta’ 4 centimetri m’hijiex ser taghmel differenza u xorta ser ikunu jistghu jidhlu bl-istess vettura li setghet kienet qeghda tintuza qabel. Fil-fehma tal-qorti f’dawn ic-cirkostanzi m’hemmx l-elementi rikjesti biex jinghad li sehh spoll, in kwantu l-atturi ghad ghandhom il-pussess tal-isqaq peress li x-xoghol li ghamel il-konvenut m’huwiex jimpedihom milli jaghmlu uzu minnu kif kienu jaghmlu qabel sar ix-xoghol.

6. Ghal dak li hu l-gandott tal-ilma, il-qorti temmen li l-ilment tal-atturi m’huwiex floku in kwantu jirrizulta li issa li tlesta x-xoghol rega’ sar il-gandott li jigbor l-ilma (ara ritratt a fol. 94). L-istess jinghad fir-rigward tal-fatt li parti mis-saqaf gie msaqqaf. Dan il-fatt m’huwiex qieghed jimpedixxi jew b’xi mod jostakola lill-atturi mill-ezercizzju tad-dritt li jghaddu mill-isqaq.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, fis-sens li hemm nieqes l-element tal-ispoll u ghalhekk tichad it-talbiet tal-atturi. Kull parti ghandha taghmel

[4] Point I fil-pjanta li hejja l-perit tekniku Guido Vella.

tajjeb ghall-ispejjez taghha, wara li l-qorti qieset li kien il-konvenut li minn jeddu u minghajr ma gharraf lil hadd qabad u ghamel xogholijiet fl-isqaq.

< Sentenza Finali >

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