MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tal-25 ta' Gunju, 2010

Appell Civili Numru. 1044/2005/1

Mario u Francesca Saveria konjugi Mifsud

v.

Mary u Anthony Spiteri

Il-Qorti:

Preliminari:

Dan hu appell minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Frar, 2010 fil-kawza fl-ismijiet premessi. Is-sentenza appellata tghid hekk:

"Din hija azzjoni ta' spoll.

"L-atturi jgħidu illi huma għandhom il-fond numru 2, Triq Frans Galea, l-Imtarfa, fejn hemm vit tal-ilma minn ġiebja li qiegħda fil-pjan terran. Fil-ħajt ta' din il-ġiebja hemm tieqa illi, barra milli sservi bħala tieqa, hija wkoll l-aċċess waħdieni li l-atturi għandhom għall-ġiebja; fil-fatt taħt it-tieqa hemm taraġ jew garigor mibni fuq ġewwa biex minnu tinżel fil-ġiebja.

"Ftit qabel ma nfetħet il-kawża l-konvenuti għamlu xogħol strutturali bi ksur tal-liġi ġewwa fond fi Triq l-Imtarfa, l-Imtarfa, meta tellgħu ħajt mat-tieqa b'mod li ċekknu t-tieqa u hekk għalqu l-aċċess li l-atturi kellhom għall-ġiebja. Il-konvenuti bnew ukoll kamra u saqqfuha b'mod illi l-użu tat-tieqa u l-aċċess minnha għall-ġiebja spiċċa għal kollox għax ġiet magħluqa fil-kamra li bnew il-konvenuti.

"Billi għalxejn sejħu lill-konvenuti, ukoll b'ittra interpellatorja tas-17 ta' Ottubru 2005, sabiex ireġġgħu lura l-ispoll, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-Qorti:

"1. tgħid illi l-konvenuti wettqu spoll klandestin u vjolenti kontra l-atturi meta tellgħu l-ħajt u bnew u saqqfu l-kamra kif imfisser fuq;

"2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju, u jekk meħtieġ taħt id-direzzjoni ta' perit li jinħatar għalhekk, ireġġgħu kollox kif kien qabel, b'mod illi t-tieqa terġa' tiġi kif kienet qabel ma għamlu x-xogħlijiet il-konvenuti u l-atturi jerġgħu jkollhom aċċess mit-tieqa għall-ġiebja; u

"3. jekk jonqsu l-konvenuti, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa, taħt id-direzzjoni ta' perit u bi flus il-konvenuti.

"Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż.

"Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

“1. Il-ġudizzju ma huwiex integru għax il-fond li dwaru saret il-kawża huwa komuni bejn il-konvenuti u Mary Carmen u Carmel konjuġi Busuttil, u x-xogħlijiet kollha li saru fil-fond saru mis-sidien flimkien;

“2. ma hemmx l-elementi li trid il-liġi għall-azzjoni ta’ spoll, kemm għax ix-xogħlijiet saru apertament u kif ukoll għax l-atturi qatt ma kellhom il-jeddijiet li huma jgħidu li ntlaqtu ħażin bix-xogħlijiet;

“3. dik illi l-atturi jsejħulha tieqa ma kienet tieqa xejn iżda biss fetħa li kienet għal kollox fil-proprjetà tal-eċċipjenti;

“4. l-atturi qatt ma kellhom aċċess għal din il-fetħa u, jekk qatt għaddew minnha, dan għamluh bil-moħbi mingħajr il-kunsens tal-eċċipjenti jew tal-awturi tagħhom;
“5. mill-atti ppreżentati mill-atturi stess jidher illi dawn għamlu vit fil-ġenb tal-ġiebja mill-bitħa tagħhom biex jieħdu l-ilma mill-ġiebja; dan għamluh bil-moħbi u fih innifsu huwa att ta’ spoll li fuqu l-atturi qegħdin issa jsejsu l-azzjoni tagħhom; u

“6. il-jedd tal-atturi li jmexxu b’din l-azzjoni waqa’ b’dekadenza billi għaddew aktar minn xahrejn.

“Il-fatti relevanti għal din il-kawża seħħew hekk:

“Il-proprjetajiet tal-partijiet imissu ma’ xulxin. Fil-fond tal-konvenuti fejn imiss ma’ dak tal-atturi hemm ġiebja mifruda b’ħajt mill-fond tal-atturi. F’dan il-ħajt fuq in-naħa tal-atturi hemm vit li minnu l-atturi jistgħu jieħdu ilma mill-ġiebja. Mill-għamla u l-istat tiegħu jidher illi dan il-vit ma tqigħedx dan l-aħħar iżda ilu hemm ħafna snin. F’ħajt ieħor tal-ġiebja hemm fetħa illi l-atturi kienu jaslu għaliha billi jgħaddu minn fuq is-saqaf ta’ kamra oħra fil-fond tal-konvenuti; il-fetħa hija għolja xi tliet filati. ’Il ġewwa minn din il-fetħa, fil-ġiebja nfisha, hemm taraġ forma ta’ garigor li minnu tista’ tinżel għal ġol ġiebja.

"Il-konvenuti issa għamlu xogħlijiet fil-fond tagħhom u, fost ħwejjeġ oħra, għollew il-livell tas-saqaf li minn fuqu kienu jgħaddu l-atturi biex jaslu sal-fetħa fil-ħajt tal-ġiebja u għalqu l-aċċess li l-atturi kellhom għal din il-fetħa li issa ġiet taħt mhux fuq il-livell tas-saqaf biex hekk issa l-atturi ma jistgħux aktar jidħlu fil-ġiebja, għalkemm għadhom jistgħu jieħdu l-ilma mill-vit.

"Ngħaddu issa biex, qabel ma nqisu l-meritu tat-talbiet tal-atturi, naraw l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti dwar nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju.

"Il-konvenuti qegħdin jgħidu illi ma humiex huma weħedhom sidien tal-fond għax għandhom sehem ukoll terzi, u illi x-xogħlijiet saru mis-sidien kollha flimkien.

"L-azzjoni ta' spoll ma hijiex dwar proprjetà, u għalhekk ma huwiex meħtieġ illi s-sidien ikunu parti fil-kawża. Għal-leġittimazzjoni passiva f'din l-azzjoni huwa biżżejjed illi l-konvenut ikun għamel atti li bihom ikun fixkel lill-attur fit-tgawdija. Fil-każ tal-lum ma huwiex kontestat illi l-konvenuti għamlu x-xogħlijiet li dwarhom qegħdin jilmentaw l-atturi, u fil-fatt ukoll it-talba lill-awtoritajiet kompetenti biex jinħarġu l-permessi għax-xogħlijiet saret mill-konvenuta Mary Spiteri[1].

"L-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju hija għalhekk miċħuda.

"It-tieni eċċezzjoni – safejn tgħid illi x-xogħlijiet saru "apertament" – ukoll hija ħażina għax spoll jista' jsir mhux biss bil-moħbi, jew clam, iżda jista' jsir ukoll vi, bi vjolenza jew kontra r-rieda tal-atturi, kif kien fil-każ tal-lum.

"It-tielet eċċezzjoni – li tgħid illi fil-ħajt tal-ġiebja hemm biss "fetħa", mhux "tieqa" – hija relevanti biss għall-għanijiet tar-redintegrazzjoni, jekk ikun il-każ. Li rridu naraw hu jekk l-atturi tassew setgħux jidħlu minn din il-fetħa, tissejjaħ kif tissejjaħ.

---

[1] Ara x-xhieda ta' Ivor Robnich fit-8 ta' Lulju 2008, *fol*. 63.

"Ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet jgħidu illi l-atturi kisbu bil-moħbi l-pussess li jridu jħarsu b'din l-azzjoni, u għalhekk kienu l-atturi li għamlu att ta' spoll.

"Il-konvenuti kien ikollhom raġun li kieku dak li għamlu biex jilqgħu għal dak li jgħidu li hu spoll mill-atturi għamluh tempestivament, confestim, għax *vim vi repellere licet*. Il-kwistjoni għalhekk hija jekk tassew l-atturi kellhomx it-tgawdija tal-jedd li jidħlu fil-ġiebja mill-fetħa li issa ngħalqet mill-konvenuti – ħaġa li għad irridu narawha. Fil-fatt dan kollu jaqbel mat-tifsira li taw il-partijiet stess lill-kontroversja ta' bejniethom meta, fis-seduta tat-8 ta' Lulju 2008, qablu illi:

""… … … l-kontestazzjoni hija dwar jekk l-atturi kellhomx pussess jew tgawdija u mhux dwar l-elementi l-oħrajn tal-azzjoni ta' spoll[2]."

"B'din l-istqarrija l-konvenuti jitqiesu illi rrinunzjaw għas-sitt eċċezzjoni, li tgħid illi l-azzjoni ma saritx *infra bimestre*.

"Nistgħu ngħaddu mela biex inqisu l-meritu tal-kontestazzjoni li, kif rajna, hija dwar jekk l-atturi tassew kellhomx it-tgawdija tal-jedd illi jgħaddu minn fuq is-saqaf tal-konvenuti biex, mill-fetħa fil-ħajt tal-ġiebja, jidħlu fil-ġiebja.

"L-attur Mario Mifsud xehed illi ilu 'l fuq minn sittin sena jgħix fil-post u hu u missieru qablu dejjem kien jidħol fil-ġiebja bla tfixkil:

""Minn dejjem hekk konna. Nitla' minn fuq il-bejt tiegħi; imbagħad kull ma trid tirfes żewġ passi u tidħol fuq il-bejt tagħhom … … … għal ġot-tieqa, għax bilfors minn hemm trid tidħol[3]."

"Xehed ukoll illi fil-ġiebja daħal kemm-il darba minn dik il-fetħa matul is-snin, u dan ikkonfermatu wkoll l-attriċi Francesca Mifsud, li xehdet ukoll illi qatt ma kienu jitolbu l-

---

2 *Fol.* 60.

3 Xhieda tal-attur fis-seduta tat-8 ta' Lulju 2008, *fol.* 91.

permess ta' ħadd biex jagħmlu dan[4]. Xehdu wkoll illi dawk li kienu joqgħodu fil-fond tal-konvenuti qabel ma ħaduh il-konvenuti kienu jafu b'dan u qatt ma waqqfuhom.

"Il-konvenuti xehdu illi qatt ma raw lill-atturi jidħlu fil-ġiebja minn din il-fetħa. Dan iżda ma jfissirx illi l-atturi ma humiex qegħdin jgħidu s-sewwa. Fil-ġiebja kienu jidħlu biex iduruha u jnaddfuha u din ma hijiex ħaġa li ssir ta' spiss, u għalhekk ma tkunx ħaġa kbira li l-konvenuti qatt ma nzertawhom, aktar u aktar meta tqis illi l-post tal-konvenuti għamel żmien twil ma kien joqogħd fih ħadd u lanqas meta nfetħet il-kawża ma kienu joqgħodu fih il-konvenuti għax kien jeħtieġ xogħlijiet[5].

"Il-Qorti għalhekk temmen illi l-atturi kellhom il-pussess materjali tal-jedd li jidħlu fil-ġiebja mill-fetħa li issa ma għadhiex aċċessibbli għalihom. Temmen ukoll illi dan il-pussess ilhom igawduh ħafna snin, u għalhekk ma jistax jingħad li dak li għamlu l-konvenuti għamluh *confestim* hekk kif l-atturi bdew igawdu l-pussess.

"Dan huwa biżżejjed għall-għanijiet tal-azzjoni ta' spoll, u ma huwiex meħtieġ li naraw jekk l-atturi għandhomx ukoll titolu għal dan il-jedd. Ladarba l-konvenuti fixklu lill-atturi, kontra r-rieda tagħhom, fit-tgawdija ta' dan il-jedd, għandhom iroddulhom il-pussess minnufih.

"Il-Qorti għalhekk taqta' l-kawża billi, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet tal-atturi: tgħid illi l-konvenuti wettqu spoll kontra l-atturi meta għalqulhom l-aċċess għall-ġiebja; tikkundannahom sabiex, fi żmien xahar mil-lum, jagħtu lill-atturi aċċess ħieles u bla xkiel għall-fetħa li minnha l-atturi jistgħu jidħlu fil-ġiebja, b'dan illi l-fetħa għandha jkollha l-istess qisien u aċċessibilità li kellha qabel ma sar l-ispoll; jekk il-konvenuti jonqsu milli jagħmlu dan fiż-żmien li ngħatalhom, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu jew iqabbdu lil min jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa, bi flus il-konvenuti. F'kull każ ix-xogħlijiet

---

4 Xhieda tal-attriċi fis-seduta tat-8 ta' Lulju 2008, *fol.* 106.

5 Xhieda ta' Carmen Busuttil, *fol.* 131, u tal-konvenut, *fol.* 134, fis-seduta tat-8 ta' Lulju 2008.

għandhom isiru taħt id-direzzjoni tal-A.I.Ċ. Mario Cassar li qiegħed jinħatar għal dan il-għan.

“Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji kollha.”

L-appell tal-konvenuti.

Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b’rikors ipprezentat fl-24 ta’ Frar 2010 talbu li, filwaqt li jaghmlu referenza u jirrizervaw illi jipproducu l-provi permessi mil-ligi, inkluz u partikolarment dawk dwar l-element ta’ *infra bimestre deduxisse* f’dan l-odjern kaz ta’ allegat spoll, ghar-ragunijiet hemm moghtija din il-Qorti joghgobha thassar is-sentenza appellata u tibghat l-atti lura lill-Qorti ta’ Prim Istanza sabiex tiehu konjizzjoni tal-provi li ghandhom il-konvenuti appellati limitatament dwar it-tieni u s-sitt eccezzjoni taghhom, sabiex dawn l-eccezzjonijiet jigu decizi fuq il-provi li hekk jingiebu, u konsegwentement jintlaqghu filwaqt li jigu michuda t-talbiet attrici. Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Ghandu jigi rilevat li fl-istess udjenza meta nghatat is-sentenza fuq riportata nghata wkoll provvediment fuq rikors pprezentat mill-konvenuti fil-5 ta’ Marzu, 2009. Dan il-provvediment (fol. 192 tal-atti) jghid hekk:

“Dan il-provvediment huwa dwar talba tal-konvenuti biex il-Qorti tħallihom iressqu xhieda biex jagħmlu prova kontra dak li huma stess qablu dwaru u ġie verbalizzat fl-atti.

“Fis-seduta tat-8 ta’ Lulju 2008 ġie verbalizzat hekk:

““Il-partijiet jaqblu illi l-kontestazzjoni hija dwar jekk l-atturi kellhomx pussess jew tgawdija u mhux dwar l-elementi l-oħrajn tal-azzjoni ta’ spoll.”

“B’rikors tal-5 ta’ Marzu 2009 il-konvenuti talbu illi jitħallew iressqu xhieda sabiex jikkontestaw ukoll element ieħor tal-azzjoni ta’ spoll, viz. jekk l-azzjoni saritx fiż-żmien ta’ xahrejn li tagħti l-liġi; effettivament, għalhekk, il-konvenuti qegħdin jitolbu illi jieħdu lura l-istqarrija tagħhom

verbalizzata fis-seduta tat-8 ta' Lulju 2008. L-atturi wieġbu fis-17 ta' Marzu 2009 u opponew it-talba.

"Dwar jekk stqarrijiet magħmula u verbalizzati waqt is-smiegħ tal-kawża jistgħux jittieħdu lura, l-Art. 695 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid hekk:

""695. (1) Kull dikjarazzjoni jew allegazzjoni, magħmula bil-fomm jew bil-miktub, minn avukat jew prokuratur legali, tista' titreġġa' lura bil-mezz ta' nota, f'kull waqt tal-kawża, ukoll fil-Qorti fi grad ta' appell, qabel is-sentenza, basta li ma jiġix ippruvat illi l-avukat jew il-prokuratur legali kien għamel id-dikjarazzjoni jew allegazzjoni b'inkarigu speċjali tal-parti.

""(2) Il-preżentata biss ta' att fil-Qorti mill-parti nfisha, mingħajr ċirkostanzi oħra, ma tagħmilx prova li l-avukat jew il-prokuratur legali għamel id-dikjarazzjoni jew l-allegazzjoni ta' fatt b'inkarigu speċjali tal-parti."

"Il-liġi tgħid espressament illi stqarrija ta' avukat ma torbotx lill-parti patroċinata minn dak l-avukat; a contrario sensu, stqarrija magħmula mill-parti stess torbot lill-parti, u ma tistax titreġġa' lura.

"Fil-każ tal-lum l-istqarrija saret mill-partijiet, għalkemm bil-għajnuna tal-avukat li seta' jassigura li l-partijiet fehmu sew it-tifsira u l-konsegwenzi tal-istqarrija li għamlu. Barra minn hekk, ma kienitx biss stqarrija unilaterali iżda bi ftehim mal-parti l-oħra, li għalhekk setgħet tagħmel affidament f'dak li ġie verbalizzat sabiex tirregola ruħha skond dak il-ftehim.

"Għal dawn ir-raġunijiet, it-talba magħmula bir-rikors tal-5 ta' Marzu 2009 sabiex il-konvenuti jieħdu lura l-istqarrija verbalizzata waqt is-seduta tat-8 ta' Lulju 2008 ma tistax tintlaqa' u hija miċħuda."

Issa huwa minnu li r-rikors tal-appell pprezentat mill-konvenuti jitratta dwar ic-cahda ta' tieni u s-sitt eccezzjoni tal-konvenuti in vista ta' dak li gie ritenut fil-korp tas-sentenza li, bhala konsegwenza tal-istqarrija maghmula

mill-kontendenti fl-udjenza tat-8 ta' Lulju 2008, "*il-konvenuti jitqiesu illi rrinunzjaw ghas-sitt eccezzjoni, li tghid illi l-azzjoni ma saritx infra bimestre.*" Dan il-hsieb tal-Qorti huwa rifless fid-digriet fuq riportat tal-5 ta' Frar, 2010 li, permezz tieghu, it-talba tal-konvenuti maghmula bir-rikors tal-5 ta' Marzu, 2009 sabiex "*jithallew iressqu xhieda sabiex jikkontestaw ukoll element iehor tal-azzjoni ta' spoll, viz. jekk l-azzjoni saritx fiz-zmien ta' xahrejn li taghti l-ligi"* giet michuda. B'dan kollu ma jirrizultax li saret talba ghar-revoka tad-digriet fuq imsemmi u konsegwentement din il-Qorti hija prekluza milli tikkunsidra t-talba kif kontenuta fir-rikors tal-appell fis-sens li din il-Qorti wara li thassar is-sentenza appellata "*tibghat l-atti lura lill-Qorti ta' Prim Istanza sabiex tiehu konjizzjoni tal-provi li ghandhom il-konvenuti appellati* (recte: appellanti) *limitatament dwar it-tieni u sitt eccezzjoni taghhom*". Dan in vista tal-fatt li l-ewwel Qorti, bid-digriet taghha hawn fuq riportat kienet cahdet it-talba tal-konvenuti biex dik l-istqarrija maghmula fl-udjenza tat-8 ta' Lulju, 2008 fejn gie dikjarat li "*Il-partijiet jaqblu illi l-kontestazzjoni hija dwar jekk l-atturi kellhomx pussess jew tgawdija u mhux dwar l-elementi l-ohrajn tal-azzjoni ta' spoll",* terga' tittiehed lura. Isegwi li dak id-digriet jaghmel stat fil-konfront tal-partijiet. In effetti ghandu wkoll jigi rilevat li fir-rikors taghhom tal-5 ta' Marzu, 2009 il-konvenuti kienu talbu s-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza biex dik il-Qorti tiffissa seduta ghall-provi taghhom "*limitatament ghat-tieni eccezzjoni taghhom u <u>specifikatament</u> dwar it-trapass tax-xahrejn".*

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuti qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata fl-intier taghha b'dan li t-terminu ta' xahar moghti fis-sentenza appellata jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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