MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2010

Citazzjoni Numru. 1074/2008

Carmela Busuttil Dougall u Carmelo Busuttil Dougall għal kull interess li jista' jkollu

-vs-

Kevin Borg u Jennifer Borg

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fl-24 ta' Ottubru 2008 li permezz tiegħu l-attriċi nomine ppremettiet:

Illi hija proprjetarja tal-fond bin-numru sitta u ħamsin (56), Triq l-Oratorju, Bormla, liema fond hija akkwistatu *causa mortis*.

Illi l-esponenti kellha l-pussess ta' dan il-fond kif ukoll ta' passaġġ li jagħti għal fuq bejt, kif ukoll għall-bejt li jinstab fuq in-naħa ta' wara ta' dan il-fond.

Illi dan il-passaġġ huwa aċċessibbli minn bieb fuq in-naħa ta' wara tal-fond tar-rikorrenti u jagħti għal fuq il-bejt mertu tal-kawża.

Illi l-bejt li tiegħu kellhom pussess ir-rikorrenti għandu s-servizz tad-dawl u l-ilma konness mas-sistema tad-dawl u l-ilma tal-fond tar-rikorrenti.

Illi l-bejt li tiegħu kellhom pussess ir-rikorrenti kien mifrud mill-bejt tal-intimati permezz ta' ċint.

Illi l-intimati jew min minnhom forzosament, klandestinament u mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti imblukkaw l-aċċess tar-rikorrenti għall-imsemmi bejt billi poġġew ġebel u oġġetti fil-passaġġ, mertu tal-kawża, liema oġġetti kienu fuq il-bejt mertu ta' din il-kawża, kif ukoll neħħew iċ-ċint li jifred il-bejt tal-intimati minn dak tar-rikorrenti b'mod li ġie bejt wieħed, u dan kif jidher fir-ritratt anness immarkat Dok EBD 001, konsegwenza ta' hekk ir-rikorrenti ġew spussessati li huma kellhom tal-passaġġ u tal-bejt u dan kif se jiġi ppruvat.

Illi dan l-aġir huwa mhux biss ta' dannu għar-rikorrenti iżda jikkostitwixxi wkoll vjolenza kontra l-istess soċjeta' attriċi u jagħti lok tal-azzjoni ta' spoll privileġġjat.

Jgħidu għalhekk il-konvenuti għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom ikkommettew spoll vjolenti għad-dannu tar-rikorrenti meta forzosament, klandestinament u mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti mblukkaw l-aċċess tar-rikorrenti għall-imsemmi bejt billi poġġew ġebel u oġġetti fil-passaġġ, mertu tal-kawża, kif ukoll neħħew iċ-ċint li jifred il-bejt tal-intimati minn dak tar-rikorrenti b'mod li ġie bejt wieħed, konsegwenza ta' hekk ir-rikorrenti ġew spussessati mill-passaġġ u tal-bejt;

2. Konsegwentement, tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jagħti lura l-pussess tal-

passaġġ u l-bejt in kwistjoni kif ukoll jinbena mill-ġdid il-ħajt li jifred il-bejt tar-rikorrenti minn dak tal-mittenti u jsiru dawk ix-xogħlijiet rimedjali b'mod li jinġieb kollox fl-istat pristin u taħt id-direzzjoni ta' perit nominandi.

3. Tawtorizza li r-rikorrenti fin-nuqqas li l-intimat ma jsegwix l-ordni tal-Qorti fi żmien lilhom iffissat jagħmlu dawk ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex ir-rikorrenti jieħdu lura l-pussess tal-passaġġ u tal-bejt kif ukoll jibnu l-ħajt u jifirdu ż-żewġt ibjut a spejjez tal-istess intimati u dan taħt is-sorveljanza tal-istess perit nominandi.

B'riserva għal kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati skond il-liġi u għas-spejjeż kontra l-intimati minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, ppreżentata fit-12 ta' Marzu 2009, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi primarjament, l-ewwel talba tar-rikorrenti għandha tiġi respinta *stante* illi hija inattendibbli peress illi hija preskritta *ai termini* tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi l-intimati huma l-proprjetarji tal-fond 16, Triq Abraham Gatt, Bormla u dan kif jirriżulta minn kuntratt pubbliku datat 10 ta' Lulju 2000 pubblikat minn Nutar Carmelo Mangion;

3. Illi bħala parti formanti l-akkwist tal-imsemmi fond, l-intimati akkwistaw ukoll l-arja ta' bitħa nterna li tifred il-postijiet in kwistjoni fil-kawża odjerma, *'and including its relative airspace and overlying property of third parties'*;

4. Illi inversament minn kif qegħdin ir-rikorrenti fir-rikors promotur, kieku l-istess rikorrenti illi mingħajr titolu iżda biss bi spoll vjolenti bnew ħajt formanti bħala pont sabiex ikollhom aċċess klandestin għal bejt ta' terzi,

u dan mingħajr ebda titolu legali naxxenti minn xi kuntratt, regolamenti, servitu jew Liġi;

5. Illi b'hekk tenut kont ta' dawn id-dikjarazzjonijiet għandhom jkunu respinti wkoll, it-tieni u t-tielet talbiet *stante* illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jirriżultaw waqt is-smiegħ tal-kawża, u bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tal-11 ta' Ġunju 2009 li permezz tiegħu wara li ġiet trattata, il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher ċar mill-att promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed isostni illi l-konvenuti mblukkaw l-aċċess tagħhom għall-bejt imsemmi fir-rikors u anke waqqgħu ċint li kienu fil-post. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

1. il-pussess;

2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta' tal-attur; u

3. li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll.

Il-konvenuti qed jeċċepixxu li kien għadda t-terminu biex tiġi preżentata ta' kawża ta' spoll (erronjament jeċċepixxu l-preskrizzjoni) u li l-atturi ma kellhom ebda dritt biex jaċċedu mill-passaġġ in kwistjoni. Jeċċepixxu wkoll li kienu l-atturi illi kkomettew l-ispoll meta bnew il-ħajt bħala pont biex jgħaddu.

L-eċċezzjonijiet tal-konvenuti rigwardanti l-proprjeta' m'humiex rilevanti għal din il-kawża, u dan għar-raġuni li hija azzjoni possessorja. Għalhekk il-Qorti ma tistax tiddeċiedi dwar il-kweżit petitorju (illi probabbilment hemm bżonn kbir li jiġi riżolt bejn il-partijiet għal raġunijiet li huma evidenti) <u>għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja.</u>

Illi fis-sentenza **"Delia vs Schembri"** (Prim' Awla – 4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi:

"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x'ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda mingħand il-possessur jew detentur u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali u hija inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata ... jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistgħax jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti."

Illi fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjolent huwa *"qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato"*. (Vol III Sez. 52).

Illi kif ġie ritenut fil-kawża **"Margherita Fenech vs Pawla Zammit"** deċiża fit-12 ta' April 1958:

"L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi impedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-liġi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat."

Illi kif ukoll ġie ritenut;

"Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna u ma tinsab f'ebda leġiżlazzjoni oħra u kompliet tgħid illi għalhekk indaġinijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franċiżi u Taljani huwa għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament

*ġuridiku tagħna – Appell Ċivili – **"Cardona vs Tabone"** – deċiża fid-9 ta' Marzu 1992).*

Illi l-Qorti jidhrilha li mill-provi mressqa (li ma ġewx kontestati) it-talba attriċi tirriżulta ampjament. Infatti s-soċjeta' konvenuta qabdet u bidlet il-katnazz u allura s-soċjeta' attrici ma setgħetx taċċedi aktar fil-fond.

Illi l-konvenut ammetta ċar u tond meta xehed illi huwa kkometta l-atti li dwarhom qed jilmentaw l-atturi. Għamel hekk għax isostni li l-atturi ma kellhom ebda dritt li jgħaddu minn fuq il-proprjeta' tiegħu; filwaqt li huwa kellu pjaċir bil-proprjetarja preċedenti sabiex tgħaddi, lill-atturi huwa ma kienx jafhom, u għalhekk ma setax jippermetti li jħalli dak l-istat ta' fatt. Din hija ammissjoni ċara li huwa kkommetta spoll; bħal ħafna nies jaħseb illi għax għandu dritt jista' jaqbad u jieħu l-liġi b'idejh!

Illi rigward l-hekk imsejħa preskrizzjoni (kif ġia' ingħad din hija terminoloġija legalment inapplikabbli għal azzjoni ta' spoll) il-Qorti hija konvinta li l-azzjoni spoljattiva seħħet f'Settembru 2006; il-kawża ġiet mibdija fl-24 ta' Ottubru 2008 u kwindi *entro* x-xahrejn indikati mill-Kodiċi Ċivili.

Illi fil-każ in kwistjoni l-konvenuti qajjmu wkoll il-problema addizzjonali dwar jekk japplikax il-prinċipju *vim vi ripellere licet*. Infatti l-ġist tal-argument tal-konvenut huwa li kienu l-atturi illi kkommettew l-ispoll għax meta tellgħu l-ħajt ma kellhomx dritt jagħmlu dan. Fuq dan l-aspett, il-Qorti tal-Appell fil-kawża **"Camilleri vs Bonello"** (deċiż fil-5 ta' Ottubru 1998) qalet illi:

"F'azzjoni possessorja ta' din ix-xorta l-att turbattiv tal-pussess li ta' lok għaliha għandu dejjem ikun identifikabbli u għandu jiġi bi preċiżjoni identifikat (spolitaum fuisse) bħala fatt li sar fi żmien determinat mhux biss għaliex mill-mument meta javvera ruħu li d-dekadenza estintiva tal-azzjoni jibda jiddekorri imma wkoll għaliex it-talba jeħtieġ tkun għar-reintegrazzoni tal-attur ..."

Illi l-Qorti ċċitat sentenza antika (**Vol XXIV pt 1** paġna 281) fejn irriteniet:

"Dell' altro canto chi rimuove ostacoli trovati el passaggio alle proprie terre per apririvi l' accesso che prima possedeva non fa' atto violento, ne' commette spoglio, ne' si fa' giustizia da se ma esercita il su diritto entro i limiti del suo possesso, o meglio, afferma e continua il proprio possesso di cui era in godimento legittimo che fu turbato da chi ha posto quegli ostacoli."

Illi l-Qorti mbagħad qalet li dan naturalment japplika *a contrario senso.* Naturalment pero' din l-azzjoni tal-konvenut trid tkun saret **immedjatament** wara li jkun sar l-ispoll tal-attur biex tkun ġustifikata. (ara wkoll is-sentenzi **"Pellegrini Petit vs Sammut"** – Appell deċiż fis-16 ta' Jannar 1920, u **"Sammut vs Sammut"** – Prim' Awla – deċiża fil-31 ta' Jannar 2003).

Illi għalhekk f'kazi simili, il-Qorti trid tiddeċiedi jekk kienx l-istess attur li ħa l-liġi b'idejh u kwindi kkometta l-ispoll hu, u allura l-konvenut kellux dritt jirrespinġi l-ispoll permezz ta' spoll ieħor – ħaġa li hija permessa mill-ġurisprudenza purke l-azzjoni tiegħu tkun proporzjonata (fis-sens li jerġa' jpoġġi l-affarijiet għall-istat li kienu qabel l-ispoll) u mmedjata.

Il-Qorti jidhrilha li dan il-prinċipju ġie żviluppat biex iservi ta' difiża għal min ikun ġie spoljat mill-pussess tal-ħaġa u jirreaġixxi billi jerġa' jistabbilixxi l-*istatus quo ante* fis-sens li jerġa' jakkwista l-pussess tal-ħaġa li jkun ġie spoljat minnha. Huwa minħabba f'hekk l-azzjoni tal-konvenut trid tkun immedjata għall-ispoll kommess mill-attur. Dan anke għaliex il-ġurisprudenza ħadet kont tal-fatt illi n-natura umana hija li hi u huwa naturali li l-bniedem jirreaġixxi b'dan il-mod. Madankollu l-Qrati ma jistgħux jippermettu li l-ispoljat jieħu l-liġi f'idejh la b'mod sproporzjonat u lanqas wara li jgħaddi wisq żmien fuq l-ispoll oriġinali (dejjem jekk dan ikun sar).

Illi f'din il-kawża l-kwistjoni fir-realta' ma tqumx għaliex jirriżulta ċar li dan il-passaġġ favur l-okkupant tal-fond illum tal-attriċi kien ilu jeżisti s-snin – biżżejjed wieħed jara d-depożizzjoni ta' John Meilak, raġel anzjan iżda ta'

memorja eċċezzjonali (prodott mill-konvenuti) li xehed fit-28 ta' Mejju 2010 u ta lill-Qorti rendikont dettaljat ta' kif żviluppaw l-affarijiet bejn iż-żewg fondi. Il-Qorti ma jidhrilhiex illi għandha tidħol fil-kwistjoni dwar jekk l-atturi spossessawx lill-konvenuti għaliex ċertament ma tistax taċċetta reazzjoni tal-konvenut snin wara li l-propjetarja preċedenti ngħatat il-permess taċċedi għal fuq il-bejt. Kieku tagħmel hekk, fil-fehma tagħha tkun qed taċċetta li wieħed jista' joqgħod jaħseb fir-retorsjoni u jmur jieħu l-liġi f'idejh – appuntu dak li l-Qorti trid tarġina permezz tal-azzjoni ta' spoll. Għalhekk ma għandha ebda dubju li għandha tilqa' t-talbiet attriċi.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti (u tilqa' t-talbiet kollha attriċi fil-konfront tal-konvenuti. Għall-fini tat-tieni talba tipprefiġġi terminu ta' xahar, u tinnomina lill-AIC Alan Saliba bħala espert tekniku illi f'kull każ għandu jissorvelja x-xogħlijiet neċessarji.

Spejjeż a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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