MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tal-11 ta' Novembru, 2011

Appell Civili Numru. 1042/2006/1

Anton u Rita konjuġi Piscopo

v.

Etienne Jeanne Formosa

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

Dan huwa appell ad istanza tal-intimata Etienne Jeanne Formosa li permezz tiegħu qed titlob lil din il-Qorti tħassar

u tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u konsegwentement tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti u tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrenti appellati.

Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħdha tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"**Il-Qorti:**

"Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fl-20 ta' Novembru, 2006, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) ssib li l-imħarrka wettqet spoll għall-finijiet tal-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili bi ħsara għalihom meta, kontra r-rieda tagħhom, fil-31 ta' Ottubru, 2006, bidlet iċ-ċavetta tal-bieb tal-kamra tal-bejt li minnu huma kienu jgħaddu biex jinqdew bis-servizzi għal darhom li jinsabu fuq l-istess bejt tal-bini bl-isem "*Clover Court*" fi Triq it-Tiben, Wied il-Għajn; (b) tordna lill-imħarrka biex, bi spejjeż għaliha u fiż-żmien qasir u perentorju li l-Qorti jogħġobha timponilha, terġa' tagħmel dak kollu meħtieġ biex troddilhom lura l-aċċess mill-imsemmi bieb, billi terġa' tibdel is-serratura jew billi tgħaddilhom kopja taċ-ċavetta li taqbel mas-serratura l-ġdida li waħħlet mal-bieb; u (ċ) f'każ li l-imħarrka tonqos li twettaq dak lilha ordnat fiż-żmien lilha mogħti, tagħtihom is-setgħa li jagħmlu huma dak kollu meħtieġ biex jeħdu lura l-pussess. Talbu wkoll l-ispejjeż;

"Rat id-degriet tagħha tas-7 ta' Diċembru, 2006, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrka u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

"Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrka fl-14 ta' Mejju, 2007, li biha laqgħet għall-azzjoni attriċi billi qalet li ma jeżistux l-elementi mitluba mill-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili u li b'hekk l-azzjoni attriċi ma tistax tirnexxi u t-talbiet tal-atturi m'għandhomx jintlaqgħu;

“Rat id-degriet tagħha tas-17 ta’ Mejju, 2007, li bih qiegħdet il-kawża fuq il-lista tal-kawżi ta’ qabel is-seduta (*pretrial*) u ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju tagħha biex iżżomm seduti għall-ġbir tal-provi tal-partijiet f’dak l-istadju tal-kawża;

“Rat il-verbali tas-seduti miżmuma mill-Assistent Ġudizzjarju;

“Rat id-degriet tagħha tat-2 ta’ Ġunju, 2010[1], li bih qiegħdet il-kawża għas-smigħ quddiemha;

“Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fit-30 ta’ Ġunju, 2010[2];

“Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrka fit-12 ta’ Ottubru, 2010[3];

“Semgħet id-dikjarazzjoni magħmula mill-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tat-28 ta’ Ottubru, 2010;

“Rat l-atti kollha tal-kawża;

“Rat id-degriet tagħha tat-28 ta’ Ottubru, 2010, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

“***Ikkunsidrat:***

“Illi din hija azzjoni ta’ spoll. L-atturi jgħidu li l-imħarrka qabdet u bidlet is-serratura tal-bieb tal-kamra li tagħti għall-bejt tal-blokka tal-bini li d-dar tagħhom tagħmel parti minnu. Huma kellhom aċċess mill-imsemmi bieb għall-bejt fejn tqiegħdu s-servizzi għall-post tagħhom u fejn għandhom ukoll *washroom*. Minħabba li dak l-għamil tal-imħarrka sar minn wara daharhom, kontra r-rieda tagħhom u neħħihom mill-pussess tal-aċċess għall-bejt,

[1] Paġ. 240 tal-proċess
[2] Paġġ. 242 – 4 tal-proċess
[3] Paġġ. 246 – 7 tal-proċess

fetħu din il-kawża billi l-imħarrka ma riditx terġa' lura minn dak li għamlet minkejja li talbuha;

"Illi għal din l-azzjoni l-imħarrka laqgħet billi ċaħdet li jeżistu l-elementi tal-azzjoni ta' spoll u qalet li t-talbiet tal-atturi m'humiex mistħoqqa;

"Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-partijiet jokkupaw appartamenti f'binja ta' erba' appartamenti li ġġib l-isem ta' "*Clover Court*", fi Triq it-Tiben, Wied il-Għajn. L-atturi huma s-sidien tal-appartament numru erbgħa (4)[4] filwaqt li l-imħarrka hija sidt l-appartament numru tnejn (2). L-atturi għandhom il-proprjeta' ta' sehem maqsum mill-bejt tal-kejl ta' mija u tmenin metru kwadru (180m^2) liema biċċa bejt hemm fuq in-naħa ta' wara tiegħu l-kamra tal-bejt (*washroom*) tagħhom. Din il-*washroom* tifred il-parti maqsuma tal-bejt tal-atturi mill-parti maqsuma tal-bejt tal-imħarrka. Il-kamra tal-bejt tal-atturi fiha bieb li jagħti għal fuq is-sehem tal-bejt tal-imħarrka u bieb ieħor fin-naħa l-oħra li jagħti fuq is-sehem tal-bejt tal-istess atturi. L-atturi għandhom ukoll garigor minn ġewwa li mill-appartament tagħhom jagħti għall-kamra tal-bejt tagħhom;

"Illi fuq il-bejt wieħed jitla' minn taraġ komuni li jagħti għal kamra li l-bieb tagħha huwa l-mertu ta' din il-kawża. Fuq is-saqaf tal-kamra tal-bejt l-atturi għandhom xi servizzi għall-post tagħhom filwaqt li l-bejt jużawh għall-inxir tal-ħwejjeġ. Biex wieħed jgħaddi għall-kamra tal-bejt tal-atturi mit-tromba tat-taraġ komuni, wieħed irid jgħaddi minn fuq il-parti tal-bejt li huwa s-sehem maqsum li tiegħu l-imħarrka hija s-sid. L-imħarrka wkoll għandha *washroom* fuq il-bejt u din tmiss ma' dik tal-atturi;

"Illi l-imħarrka kienet ilha tgħix f'wieħed mill-appartamenti (dak mal-livell tat-triq sa mill-1989[5], iżda meta hi u żewġha nfirdu (fl-1995) telgħet tgħix fl-appartament numru tnejn. Dan l-appartament ingħata lilha b'assenjazzjoni fl-imsemmija firda personali minn ma' żewġha[6];

[4] Dok "A", f'paġġ. 3 – 8 tal-proċess
[5] Dok f'paġġ. 196 – 201 tal-proċess
[6] Dok "MF", f'paġ. 193 tal-proċess

"Illi l-attur jgħid li sa minn dak inhar li huma kisbu l-ġid tagħhom f'Ottubru tal-1996, l-awtur tagħhom kien għaddhielhom kopja taċ-ċavetta tat-tromba li minnha wieħed joħroġ fuq il-bejt u li minnu mbagħad kienu jgħaddu għall-kamra tal-bejt imsemmija[7]. L-imħarrka tgħid li ċ-ċavetta tal-kamra tal-bejt tathielhom hi fuq talba tagħhom biex tgħinhom ħalli jkunu jistgħu jagħmlu xi xogħol fuq il-bejt iżda baqgħu qatt ma raddwehielha lura, minkejja li talbithielhom għadd ta' drabi[8]. Hija tgħid li l-atturi jistgħu jitilgħu ġol-kamra tal-bejt tagħhom b'taraġ li huma għamlu mill-appartament tagħhom li jiġi sewwasew taħt dik il-kamra[9];

"Illi fit-30 ta' Ottubru, 2006, l-imħarrka bidlet iċ-ċavetta tal-bieb tat-tromba tat-taraġ. L-atturi ressqu rapport dwar dan fl-Għassa ta' Ħaż-Żabbar dak inhar stess[10]. Fl-1 ta' Novembru, 2006[11], interpellaw lill-imħarrka biex tagħtihom kopja taċ-ċavetta tal-bieb, u billi baqgħet ma tathomx kopja, fetħu l-kawża fl-20 ta' Novembru, 2006;

"Illi bħala konsiderazzjonijiet ta' natura legali xieraq jingħad mill-bidu nett li, min-natura tal-azzjoni li l-Qorti għandha quddiemha, l-azzjoni mibdija mill-atturi hija dik possessorja magħrufa bħala l-Azzjoni ta' Spoll, u li hija msemmija fl-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili, għal liema azzjoni japplika wkoll l-artikolu 791 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

"Illi hija fin-natura tal-azzjoni tal-ispoll li l-Qorti tqis biss il-kwestjonijiet intimament marbutin magħha, mingħajr ma tindaħal f'dawk marbutin mat-titolu vantat mill-partijiet u li jagħmel sehem mill-istħarriġ ta' aspetti petitorji. Din il-preċiżazzjoni trid issir tabilfors minħabba li jidher li l-partijiet bnew il-biċċa l-kbira tal-każ tagħhom fuq il-prova tat-titolu tal-ambjenti tal-bejt u l-kmamar li jmissu miegħu u li, f'każ bħal dan, ma tistax tkun ta' siwi għas-soluzzjoni tal-kwestjoni li tintrabat biss mal-pussess. Kien għalhekk

[7] Affidavit tal-attur f'paġ. 41 tal-proċess
[8] Xhieda tagħha in subizzjoni 2.4.2008, f'paġġ. 56 – 8 tal-proċess
[9] *Ibid.* f'paġ. 61 tal-proċess
[10] Dok "TA", f'paġġ. 110 – 1 tal-proċess
[11] Dok "B", f'paġ. 8A tal-proċess

ukoll li din il-Qorti ma laqgħetx it-talba tal-partijiet li tisma' din il-kawża ma' oħra petitorja mibdija mill-imħarrka dwar jekk l-atturi (fil-kawża tal-lum) għandhomx xi jedd fuq il-bejt tagħha[12]. Il-Qorti lanqas ma hija sejra tidħol fil-kwestjoni dwar jekk il-bini nbeniex skond il-permessi maħruġa u x'kien ikun l-effett tal-aċċess tal-atturi għall-kamra tagħhom kieku l-bini nbena skond il-pjanti approvati. Dawn kollha huma kwestjonijiet li f'azzjoni bħal din tal-lum ma jidħlu bl-ebda mod;

"Illi huwa stabilit li l-azzjoni ta' spoll hija msejsa fuq l-ordni pubbliku u hija maħsuba bħala azzjoni mħaffa u effikaċi biex ma tħalli 'l ħadd li jieħu l-liġi b'idejh u jxekkel stat ta' fatt, u biex, jekk dan isir, min ikun għamel dan l-att jerġa' jqiegħed kollox minnufih kif kien, qabel kull indaġni oħra[13] (*spoliatus ante omnia restituendus*). F'din l-azzjoni huwa meħtieġ jiġu ippruvati tliet (3) elementi, u jiġifieri (a) il-pussess; (b) it-teħid tiegħu b'għamil tal-imħarrek u (ċ) li l-azzjoni nbdiet fi żmien xahrejn minn dak it-teħid;

"Illi dwar l-ewwel element, huwa meħtieġ li jintwera li, fil-waqt li sar l-għamil ilmentat, il-parti attriċi kienet fil-pussess imqar materjali jew ta' fatt[14]. Minbarra dan, il-pussess ma għandux ikun ekwivoku imma fid-dieher, ukoll jekk ikun għal waqt qasir[15], u l-Qorti għandha tillimita ruħha biss biex tqis il-fatt tal-pussess[16] u dak tal-ispoll[17]. Mhux meħtieġ li l-pussess li jista' jitħares minn azzjoni bħal din ikun wieħed esklussiv[18]. Huwa magħruf ukoll li din l-azzjoni tħares il-pussess ta' eżerċizzju ta' dritt. B'mod partikolari, jista' jkun il-każ fejn persuna jkollha pussess jew detenzjoni ta' jedd maħluq minn stat ta' fatt;

"Illi l-iżjed ħaġa rilevanti għall-finijiet tal-każ li għandha quddiemha l-Qorti llum hu li wieħed jista' jitkellem dwar pussess tutelabbli wkoll fejn tali eżerċizzju ta' jedd ma

---

[12] Kawża fl-ismijiet ***Etienne Jeanne Formosa vs Anton Piscopo et*** (Rik. 782/07AL) maqtugħa fid-29.4.2010 (appellata)

[13] Ara App. Ċiv. **9.3.1992** fil-kawża fl-ismijiet ***Cardona vs Tabone et*** (mhux pubblikata)

[14] App.: **26.1.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***J. Vassallo Gatt noe vs J. Camilleri pro et noe*** (Kollez. Vol.: **LXXX.ii.306**)

[15] P.A. : **21.2.1983** fil-kawża fl-ismijiet ***G.M. Tonna vs G.M. Tonna***

[16] App.: **4.12.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***J. Aquilina noe et vs L. Debono*** (Kollez. Vol:**LXXXII.ii.1217**)

[17] P.A. **12.6.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***J. Ċilia et vs L. Camilleri et*** (mhux pubblikata);

[18] P.A.: **21.1.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***A. Pisani et vs V. Farruġia*** (mhux pubblikata);

jkunx imnissel minn titolu, li n-nuqqas tiegħu m’huwiex ta’ xkiel għall-eżerċizzju tar-*remedium spolii*[19];

“Illi għalhekk minkejja kull sforz li seta’ sar minn kull waħda mill-partijiet biex issaħħaħ jew tibni l-każ tagħha fuq il-prova ta’ xi titolu ma jistax iservi għas-soluzzjoni tal-kawża. Jidher li, fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, l-akbar kwestjoni hija sewwasew dik li tirrigwarda l-pussess fl-atturi;

“Illi din il-Qorti tqis li jekk għandha tingħata tifsira sewwa tal-azzjoni possessorja tal-ispoll maħsuba fl-artikolu 535, din għandha tiġi mfissra kif riedha l-leġislatur. Kien għalhekk li dak l-artikolu suppost jinqara flimkien mal-imsemmi artikolu 791 tal-Kap 12, li jillimita l-għamla ta’ eċċezzjonijiet li jistgħu jittellgħu kontra l-attur għal dawk strettament ta’ natura dilatorja[20]. B’mod partikolari, għall-azzjoni ta’ spoll, l-imħarrek ma jistax iwieġeb jew jilqa’ billi jgħid li l-att tiegħu kien wieħed leġittimu, għaliex dik id-difiża tappartieni lill-ġudizzju petitorju[21]. Għaldaqstant ukoll, il-mottiv li jkun ġiegħel jew anima lill-imħarrek biex iwettaq l-għamil li jnaqqas il-pussess ma jiswa xejn biex itaffi jew ixejjen is-sanzjoni li l-azzjoni ta’ spoll iġġib magħha[22], jiġifieri dik li l-persuna mneħħija mill-pussess għandha titqiegħed lura f’dak il-pussess sħiħ u bla mittiefes qabel kull ħaġa oħra (*spoliatus ante omnia restituendus*)[23];

“Illi l-fatt tal-pussess irid jintwera mill-parti li tallega li tkun ġiet imfixkla mill-istess pussess. Il-Qorti hija tal-fehma li, l-fatt waħdu li l-parti mħarrka tkun għamlet xi ħaġa li biha tikseb aċċess jew pussess għal xi ħaġa, ma jissarrafx awtomatikament fil-prova tal-ispussessar tal-parti l-oħra. Kif ingħad diġa’, l-azzjoni tal-ispoll privileġġat ma tħarisx biss il-pussess esklussiv tal-parti li tkun, iżda l-pussess ukoll konġunt jew pussess flimkien ma’ persuni oħrajn. Għalhekk, il-fatt li persuna oħra tikseb pussess ma jfissirx

---

[19] App. Ċiv **21.4.1947** fil-kawża fl-ismijiet ***Cortis et vs Sammut*** (Kollez. Vol: **XXXIII.i.55)**

[20] App. Ċiv. **2.11.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Aġius et vs Aġius et*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.i.319**)

[21] P.A. **4.2.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Delia vs Schembri et*** (Kollez Vol: **XLII.ii.900**)

[22] App. Ċiv. **9.3.1992** fil-kawża fl-ismijiet ***C. Cardona vs F. Tabone et***, fuq imsemmija

[23] Ara P.A. NA **15.10.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Nażżareno Attard vs Francis Attard***

minnufih li l-persuna l-oħra tkun tilfitu[24]. Fi kliem ieħor, il-prova tal-pussess fil-ħaġa mill-parti attriċi trid tkun prova pożittiva tal-pussess;

“Illi l-imħarrka xehdet fis-sens li kienet hi li, fuq talba tal-attur, kienet tat iċ-ċavetta tal-bieb tat-tromba komuni tat-taraġ li jagħti għall-bejt u li dan għamlitu bil-bona grazzja tagħha u bla ebda jedd lill-attur. Fi kliem iħeor, l-imħarrka tinvoka ż-żamma prekarja jew b’tolleranza tal-istess aċċess. L-atturi jwarrbu dik ix-xhieda u jisħqu li ċ-ċavetta kienet ingħatatilhom mill-awtur tagħhom, wieħed Joseph Sciberras u dan sa minn dak inhar li kisbu l-ġid mingħandu fl-1996;

“Illi l-Qorti tagħraf li hija biss dwar għamla ta’ żamma bħal din li l-azzjoni tal-ispoll ma tagħtix il-protezzjoni tagħha[25], u dan minħabba li l-liġi nnifisha[26] tagħmilha ċara li żamma b’sempliċi tolleranza ma tiswiex biex wieħed jikseb il-pussess;

“Illi, iżda, allegazzjoni bħal din trid tiġi ippruvata minn min jallegaha imqar fuq bażi *prima facie*[27]. Ghalhekk, jekk kemm-il darba t-tolleranza ma toħroġx mad-daqqa t’għajn, u għalhekk tkun eskluża, l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta’ jedd ta’ azzjoni ta’ spoll imsejsa fuqha ma tibqax aktar ammissibbli[28]. Wieħed ma jridx jinsa li dan l-istħarriġ irid isir dejjem fil-qafas tal-indaġni “*limitatissima, rigoruża u skarna*”[29] li l-azzjoni ta’ spoll iġġib magħha. Huma meqjusin bħala atti ta’ sempliċi tolleranza dawk imnissla “*nei rapporti di buon vicinato in grazia dei quali si permetta o si tollerache altri faccia sulla cosa che ci appartiene cio’ che non avrebbe diritto alcuno di farvi*”[30]. Fi kliem ieħor, jitqies li tkun żamma b’sempliċi tolleranza dik fejn il-ħaġa tkun miżmuma b’sempliċi korteżija jew fejn

---

[24] Ara App. Ċiv.**20.3.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Refalo vs Rapa et*** (Kollez. Vol: **LXXIX.ii.405**)
[25] App. Ċiv. **12.3.1984** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ vs Dalli*** (Kollez. Vol: **LXVIII.ii.127**)
[26] Art. 526 tal-Kap 16
[27] P.A. **27.5.1960** fil-kawża fl-ismijiet ***Sammut vs Micallef et*** (Kollez. Vol: **XLIV.ii.608)**
[28] App. Ċiv. **28.3.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Mifsud vs Galea*** (Kollez. Vol: **XLI.i.245**)
[29] App. Ċiv. **28.12.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***George Falzon vs Joseph u Maryanne konjuġi Camilleri*** (mhix pubblikata)
[30] Ricci, Corso di Diritto Civile (Vol V, pag. 73)

ħaddieħor ikun jista' jirtiraha x'ħin irid[31]. B'żieda ma' dan kollu, jingħad ukoll li l-għemejjel ta' sempliċi tolleranza għandhom xejra ta' transitorjeta' u saltwarjeta'[32] Dan qiegħed jingħad minbarra li f'azzjoni ta' pussess privileġġjat bħalma hija l-Azzjoni tal-Ispoll, il-kwestjoni tat-tolleranza tal-pussess m'għandhiex normalment tiġi meqjusa[33];

"Illi wara li fliet sewwa l-atti tal-kawża, l-Qorti tasal għall-fehma li l-imħarrka ma seħħilhiex turi tajjeb biżżejjed li l-aċċess li l-atturi kellhom għall-kamra tal-bejt tagħhom mit-tromba tat-taraġ komuni kien wieħed prekarju. Għall-kuntrarju, jidher li l-pussess li kellhom l-atturi kien wieħed tutelabbli li l-azzjoni ta' spoll innifisha trid tħares. Bla ma tidħol fil-kwestjoni petitorja, hemm imniżżel u pruvat ċar biżżejjed li l-atturi għandhom il-komunjoni tat-taraġ komuni sal-livell tal-bejt. Bejn it-taraġ u l-imsemmi bejt, hemm il-bieb li l-imħarrka bidlet is-serratura tiegħu. Ma jidhirx mad-daqqa t'għajn, li l-jedd tal-atturi dwar il-komunjoni tat-taraġ komuni sal-bejt irid jissarraf biss fid-dritt li huma jittawlu lejn il-bejt mill-bieb magħluq;

"Illi lanqas ma jiswa jingħad li l-atturi xorta waħda għadhom jistgħu jidħlu b'mod ieħor għall-kamra tal-bejt tagħhom minn ġewwa l-appartament tagħhom, għaliex huwa magħruf li l-ispoll jimmaterjalizża wkoll meta jkun hemm imqar ċaħda parzjali ta' pussess[34];

"Illi għalhekk, il-Qorti ssib li l-atturi seħħilhom juru li kellhom pussess li jixraqlu jitħares u b'hekk l-ewwel element tal-azzjoni tagħhom jirriżulta mistħoqq;

"Illi <u>dwar it-tieni element</u>, huwa meħtieġ li jintwera li l-għamil spoljattiv ikun wieħed arbitrarju u magħmul kontra r-rieda tal-possessur b'mod li jista' jagħti lok għal azzjoni kontra min ikun wettqu[35]. Huwa wkoll maħsub li l-għamil

---

[31] App. Ċiv. **2.12.1955** fil-kawża fl-ismijiet ***Żahra vs Carabott*** (Kollez. Vol: **XXXIX.i.315)**
[32] App. Inf. **12.1.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Mario Cuschieri et vs Anġlu Ċilia***
[33] App. Ċiv. **5.10.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Fenech et vs Bonanno et*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.934**) u s-sentenzi hemm imsemmija
[34] P.A. **16.1.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***Cutajar vs Muscat*** (Kollez. Vol: **XLIX.ii..666**)
[35] P.A. **30.4.1991** fil-kawża fl-ismijiet ***J. Vella pro et noe. vs S. Micallef*** (Kollez. Vol: **LXXV.iii.695**)

irid ikun wieħed vjolenti jew imqar mistur għall-għarfien tal-persuna li kellha l-pussess[36];

"Illi, ġie mfisser ukoll li l-kliem "*vis aut clam*" li jirradikaw dan l-element tal-azzjoni, mhux tabilfors jissarraf f'għamil ta' tkissir jew qerda ta' oġġett miżmum mill-attur jew li fih huwa jġarrab xi ħsara fiżika, għaliex huwa biżżejjed li l-għamil spoljattiv isir kontra r-rieda tiegħu jew mingħajr ma jitħalla jintebah bih[37];

"Illi mill-provi mressqa jirriżulta bla ebda dubju li kienet l-iħarrka li bidlet is-serratura taċ-ċavetta tal-bieb tat-tromba tat-taraġ komuni. Tgħid li għamlet hekk fuq parir tal-konsulent legali tagħha. Jibqa' l-fatt li dan l-għamil żamm lill-atturi milli jibqgħu jinqdew b'dak il-bieb li, sa dak inhar, setgħu jużawh kemm-il darba jridu. Minn dak inhar 'il quddiem, ma setgħux jużawh aktar;

"Illi f'dan il-każ, ma hemm l-ebda dubju li l-atturi ma qablux ma' dak li sar u lanqas jidher li ġew mitlubin jagħtu l-kunsens tagħhom għall-bidla li saret. Għall-kuntrarju, huma minnufih ressqu rapport mal-Pulizija u fittxew avukat;

"Illi, għalhekk hawn ukoll dan it-tieni element tal-azzjoni huwa ippruvat kif imiss;

"Illi dwar it-tielet element, il-liġi trid li l-azzjoni għat-tneħħija tal-effetti tal-ispoll għandha tinbeda fi żmien xahrejn. Dan iż-żmien huwa meqjus bħala terminu ta' dekadenza[38]. Bħal kull wieħed ieħor mill-elementi tal-azzjoni, dan il-fatt għandu jiġi pruvat mill-attur;

"Illi fil-każ tal-lum, ma hemm l-ebda kwestjoni dwar jekk l-atturi fetħux il-kawża f'waqtha. Il-bidla tas-serratura saret fl-aħħar ta' Ottubru, 2006, u l-atturi fetħu l-kawża xahar wara;

---

[36] App. Ċiv. **9.1.1976** fil-kawża fl-ismijiet ***A. Mizzi noe vs R. Clark noe***
[37] App. Ċiv. **20.1.1961** fil-kawża fl-ismijiet ***Desira vs Lungaro*** (Kollez. Vol: **XLV.i.19**)
[38] P.A. NC **13.2.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred P. Farruġia et ne vs Peter Paul Cutajar***

"Illi biex isseħħ l-azzjoni tal-ispoll huwa meħtieġ ukoll li t-tliet elementi msemmija hawn ikunu kollha pruvati li jesistu, b'mod illi jekk jinstab, per eżempju, li l-attur naqas li jressaq l-azzjoni fiż-żmien ta' xahrejn, l-azzjoni taqa' minħabba n-nuqqas ta' wieħed mill-elementi meħtieġa;

"Illi fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet li għadhom kemm saru, dan it-tielet element jirriżulta pruvat kif imiss;

"Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddeċiedi l-kawża billi:

"**Tilqa' l-ewwel talba attriċi** u ssib li l-imħarrka ikkommettiet spoll bi ħsara tal-atturi meta, kontra r-rieda tagħhom, bidlet is-serratura tal-bieb tat-tromba tat-taraġ komuni tal-blokka ta' bini bl-isem ta' "*Clover Court*", fi Triq it-Tiben, Wied il-Għajn;

"**Tilqa' t-tieni talba attriċi** u tordna lill-imħarrka biex, fi żmien għoxrin jum mil-lum, tagħmel bi spejjeż tagħha dak kollu meħtieġ biex terġa' tagħti lill-atturi l-pussess taċ-ċavetta għall-imsemmi bieb b'mod li jerġa' jkollhom aċċess għall-bejt li jagħti għall-kamra tal-bejt tagħhom bħalma kellhom qabel twettaq l-ispoll;

"**Tilqa' t-tielet talba attriċi** u tawtorizza lill-atturi biex, f'każ li l-imħarrka tonqos li twettaq dak lilha ordnat fiż-żmien lilha mogħti, jagħmlu huma kulma huwa meħtieġ u bi spejjeż għall-istess imħarrka, biex jerġa' jitqiegħed kollox kif kien qabel ma sar l-għamil spoljattiv; u

"**Tikkundanna lill-imħarrka** biex tħallas l-ispejjeż tal-kawża.

<u>Rikors tal-appell tal-intimata Etienne Jeanne Formosa:</u>

L-intimata Etienne Jeanne Formosa ħassitha aggravata bis-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti fejn ġie dikjarat li hija kkommettiet spoll fil-konfront tar-rikorrenti u

konsegwentement ġiet ordnata tirripristina l-ispoll li wettqet u għalhekk interponiet dan l-appell minnha.

Għalkemm taqbel mal-eżerċizzju legali li għamlet il-Qorti fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija bażata fuq tlett elementi, hija ma taqbilx mal-konklużjonijet li waslet għalihom il-Qorti għaliex fil-fehma tagħha dawn it-tlett elementi ma jirriżultawx mill-provi.

Possedisse:

Fir-rigward tal-ewwel element rikjest f'azzjoni ta' spoll, hija ssostni li r-rikorrenti appellati ma kellhomx pussess u li kull ma kellhom kienet tolleranza da parti tagħha meta tathom iċ-ċavetta biex ikunu jistgħu jinqdew temporanjament.

Spoliatum fuisse:

Hija tkompli targumenta li ġialadarba ma kienx hemm pussess imma kien hemm biss tolleranza ma jistax jeżisti l-element spoljattiv. Hija tispjega li għamlet diversi tentattivi sabiex twaqqaf lir-rikorrenti appellati milli jkomplu jagħmlu użu mill-bejt u dan għamlitu bis-saħħa ta' rapport lill-pulizija fejn ir-rikorrenti ġie mwissi mill-Maġistrat Saviour Demicoli biex ma jidħolx aktar fil-bejt tagħha, kif ukoll bis-saħħa ta' mandat ta' inibizzjoni 831/2007, u wkoll permezz ta' knaten li hija għamlet wara l-bieb.

Infra bimestre deduxisse:

Fir-rigward tat-tielet element li huwa ta' xahrejn, hjia ssostni li minn imkien ma jirriżulta li hija biddlet iċ-ċavetta fl-aħħar ta' Ottubru 2006. Tgħid li għalkemm hija ammettiet li biddlet iċ-ċavetta, ma hemmx prova ta' <u>meta</u> hija biddlitha.

L-appellanti tispjega li għal sitt snin (1996-2002) kienet tippermetti lill- appellati jgħaddu minn fuq il-bejt tagħha b'sempliċi tolleranza. Fl-2002 ir-rikorrenti bena taraġ u għamel aċċess għall-bejt tiegħu. Kien fl-2003 li r-rikorrent appellat beda jabbuża mill-aċċess u beda anke jaħdem

injam u ħadid fuq il-bejt tagħha meta ġja kellu aċċess għall-bejt tiegħu.

L-appellanti tirreferi wkoll għas-sentenza tal-ewwel Qorti fl-ismijiet inversi mogħtija fid-29 ta' April 2010 (li minnha hemm appell) fejn ġie dikjarat li l-bejt in kwistjoni mhux soġġett għal drittijiet ta' terzi jew drittijiet li jippretendu r-rikorrenti u għalhekk ordnat li l-bieb jibqa' magħluq.

<u>Risposta tar-rikorrenti appellati Anton u Rita Piscopo:</u>

Ir-rikorrenti appellati wieġbu biex juru li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

Huma jsostnu li huma ġabu provi suffiċjenti biex jikkonvinċu lill-ewwel Qorti li kienu qed jgħidu l-verita` u li kienet l-intimata appellanti li invece ma kinitx qed tixhed is-sewwa. Fil-fehma tagħhom il-pussess jirriżulta sodisfaċentement mill-provi u l-ewwel Qorti waslet għal din il-konklużjoni minkejja l-gideb tal-intimata. Fir-rigward tat-tieni element huma jirreferu għall-ammissjoni tal-intimata stess fejn hija kienet ammettiet li għamlet att spoljattiv meta biddlet iċ-ċavetta tal-bieb tal-bejt. Huma jsostnu wkoll li ma hemm l-ebda dubju dwar it-tielet element, u cioe` li l-azzjoni ta' spoll ġiet intavolata fi żmien xahrejn kif trid il-liġi: l-ispoll seħħ fl-aħħar ta' Ottubru u l-kawża ġiet intavolata xahar wara.

L-appellati jiċħdu li l-intimata appellanti kienet qatt tathom iċ-ċavetta tal-bejt, anżi jgħidu li din hija gidba kbira. Huma jsostnu li din kien għaddihielhom il-venditur Sciberras, aventi causa tagħhom, meta Antoine Piscopo kien xtara l-post mingħandu. Jargumentaw li l-fatt li r-rikorrent xtara parti indiviża mit-taraġ tal-bejt u washroom jikkonferma l-veraċita` ta' dak li qed isostnu: huma jaċċedu għall-*washroom* u għall-bejt mit-taraġ in kwistjoni.

L-appellati jispjegaw li minn fuq il-bejt tal-appellanti jgħaddu s-servizzi kollha għall-appartament tagħhom. Żiedu jgħidu wkoll li huma għandhom saħansitra swiċċ fejn il-bieb tal-bejt biex jixegħlu l-*washroom* tagħhom meta jaċċedu għaliha mill-bieb tal-bejt.

Fir-rigward tat-taraġ li r-rikorrent appellat bena fl-2002, jargumentaw li dan m'għandux iċaħħadhom mid-drittijiet li kienu akkwistaw mal-fond. Il-fatt li r-rikorrent ipprova jkabbar il-faċilitajiet tiegħu m'għandux iċaħħdu minn dak li hu tiegħu bi dritt.

Fir-rigward tal-proċeduri quddiem il-Maġistrat Saviour Demicoli, l-appellati jispjegaw li l-intimata appellanti kienet akużata bir-reat ta' ragion fattasi meta biddlet iċ-ċavetta iżda l-azzjoni falliet għaliex il-Pulizija semmiet ġurnata b'oħra. Fir-rigward tal-mandat 831/2007 jispjegaw li dan kien ġie deċiż kontra l-intimata appellanti u hemm appell pendenti.

Finalment fir-rigward tas-sentenza tad-29 ta' April 2010, l-appellati jispjegaw li din għad mhix *res judicata* u fi kwalunkwe każ m'għandhiex ikollha piż fuq l-azzjoni ta' spoll.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:</u>

<u>Infra bimestre deduxisse:</u>

L-appellanti tilmenta li t-tlett rekwiżiti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi ma jirriżultawx fil-każ odjern. Din il-Qorti ser tibda' biex tikkunsidra t-tielet rekwiżit peress li dan si tratta ta' terminu ta' limitazzjoni għall-eżerċizzju tal-azzjoni. L-appellanti targumenta li għalkemm hija tammetti li kienet biddlet iċ-ċavetta tal-bieb in kwistjoni, ma jirriżultax ippruvat <u>meta</u> fil-fatt biddlitha u l-allegazzjoni tal-appellati li ċ-ċavetta nbiddlet propju fil-31 ta' Ottubru 2006 ma tirriżultax ippruvata.

Skont ir-rapport li jinsab a fol. 110 u 111 tal-proċess jirriżulta li fil-31 ta' Ottubru 2006 Anton Piscopo għamel rapport l-Għassa tal-Pulizija fejn iddikjara li fit-31 ta' Ottubru 2006 għall-ħabta tat-tlieta ta' wara nofs in-nhar (15:00) il-ġara tiegħu Etienne Formosa (l-appellanti) kienet biddlet is-serratura tal-bieb tal-aluminium tal-bejt bil-konsegwenza li kienet qed timpedih milli jagħmel użu

ta’ dan il-bejt. Il-pulizija PS Alexander Schembri[39] tkellem mal-appellanti u fir-rigward tal-verżjoni tagħha nizzel hekk: “*Hija stqarret li fis-16 ta’ Ottubru 2006 kellhom il-Qorti u l-avukat tagħha Dr Martin Fenech LL.D. kien qalilha li kellha dritt tbiddel is-serratura tal-bieb tal-bejt kif fil-fatt għamlet il-bierah*.”

Għalkemm PS 1330 Alexander Schembri ma ttellax jixhed, l-awtentiċita` tar-rapport iffirmat mill-istess uffiċjal tal-pulizija ma ġietx ikkontestata u għalhekk, għalkemm kien ikun desiderabbli li l-istess uffiċjal ġie prodott bħala xhud, il-Qorti qed taċċetta r-rapport imsemmi bħala prova tal-kontenut tiegħu.

Huwa għalhekk suffiċjentement ippruvat li l-bdil tas-serratura fil-fatt seħħ fit-30 ta’ Ottubru 2006. Peress li l-azzjoni ġiet intavolata fl-20 ta’ Novembru 2006 jirriżulta li t-tielet element tal-azzjoni ta’ spoll (*infra bimestre deduxisse*) jissussisti fil-każ in kwistjoni.

<u>Possedisse:</u>

L-intimata appellanti ssostni li l-ewwel element tal-azzjoni ta’ spoll, u cioe` l-element tal-pussess, ma ġiex ippruvat. Tinsisti li r-rikorrenti kellhom l-aċċess limitat għat-taraġ komuni sal-livell tal-bejt iżda mhux għal fuq il-bejt. Hija tallega li kienet hi li tat lir-rikorrenti appellati ċ-ċavetta tagħha biex ikunu jistgħu jinqdew temporanjament u għalhekk si tratta ta’ tolleranza u mhux pussess.

Jirriżulta li r-rikorrent appellat xtara l-appartament tiegħu (numru 4) fl-1996, liema xiri kien jinkludi l-komunjoni tat-taraġ komuni sal-livell tal-bejt (*stairwell up to the roof*) u wkoll washroom u bejt fuq in-naħa ta’ wara tal-washroom. L-ambjenti huma fis-sens li meta wieħed jitla’ t-taraġ sal-livell tal-bejt u jiftaħ il-bieb tal-bejt l-ewwel isib bejt li huwa proprjeta` tal-intimata appellanti imbagħad ftit metri ‘l quddiem hemm żewġ *washrooms* ħdejn xulxin. Il-

---

[39] Għalkemm il-PS 1330 Alexander Schembri ma ttellax jixhed, l-awtentiċita` tar-rapport iffirmat mill-istess puliżija ma ġietx ikkontestata u għalhekk għalkemm din il-Qorti tiddeplora dan in-nuqqas da parti tar-rikorrenti appellati, hija mhux ser tiskarta dan id-dokument.

washroom li għandu l-bieb tal-aluminium (fuq ix-xellug) hija l-*washroom* tal-intimata appellanti, u l-*washroom* li għandu l-bieb tal-ħadid (fuq il-lemin) hija tar-rikorrent appellat. Fuq in-naħa ta' wara tal-*washroom* tar-rikorrent appellat hemm imbagħad bieb ieħor li jagħti aċċess għal fuq dik il-parti tal-bejt li hija proprjeta` tar-rikorrent appellat.

Meta r-rikorrent appellat xtara l-appartament tiegħu fl-1996 jidher li l-uniku aċċess għal fuq il-*washroom* u l-bejt tiegħu kien minn fuq il-bejt tal-intimata appellanti. Skont kif ġie riportat fis-sentenza mogħtija fid-29 ta' April 2010 fir-rigward tal-kawża fl-ismijiet inversi (782/2007[40]) xi snin wara li r-rikorrent appellat xtara l-appartament tiegħu huwa niffed l-istess appartament tiegħu mal-parti tal-bejt tiegħu permess ta' garigor. "*Il-konvenut xehed ukoll li fl-2002 kien għamel toqba fis-saqaf sabiex bena garigor li jagħti għall-flat tiegħu u qabel l-2002 kien jgħaddi mill-komun*." Ifisser għalhekk li fl-2002 ir-rikorrenti appellati kellhom aċċess ieħor għal fuq il-bejt tagħhom permezz ta' dan il-garigor. Fix-xhieda tagħhom fil-kawża odjerna, ir-rikorrenti appellati ma jsemmux dan il-garigor. L-intimata appellanti issemmi dan il-garigor fix-xiehda tagħha u jidhrilha li ladarba r-rikorrenti intimati jistgħu jidħlu direttament fil-*washroon* tagħhom internament m'għandhomx bżonn li jaċċedu minn fuq il-bejt tagħha.

F'kawża ta' spoll bħal ma hija din odjerna huwa rrilevanti jekk ir-rikorrenti appellati kellhomx dritt jgħaddu minn fuq il-bejt tal-intimata appellanti, jew jekk tali dritt ta' aċċess għadux jeżisti issa li bnew il-garigor u kkomunikaw il-bejt mal-appartament tagħhom internament. Dak li jrid jiġi stabbilit primarjament huwa (1) jekk ir-rikorrenti appellati kinux fil-fatt jgħaddu mill-bieb tal-bejt in kwistjoni biex jaċċedu għall-washroom u bejt tagħhom, u (2) jekk iva, jekk dan kinux jagħmluh minħabba tolleranza da parti tal-intimata appellanti jew għax kellhom il-pussess li azzjoni ta' spoll trid tipproteġi.

---

[40] Sentenza sebita a fol 214-225 tal-proċess odjern

F’ dan ir-rigward il-verżjonijiet tal-kontendenti huma konfliġġenti. Ir-rikorrent appellat Anton Piscopo xehed li meta huwa xtara l-appartament mingħand Joseph Sciberras huwa kien għaddielu ċ-ċavetta tal-bieb tat-tromba tal-bejt li minnu huwa kien jgħaddi minn fuq il-bejt tal-intimata appellanti biex jaċċedi għall-*washroom* tiegħu. Xehed li dan kien jagħmlu għal snin twal mingħajr tfixkil da parti tal-intimata appellanti. Martu Rita Piscopo wkoll ikkonfermat li kienu jagħmlu użu mit-taraġ komuni u mill-bejt tal-intimata appellanti sabiex jaċċedu għall-washroom. L-intimata appellanti Etienne Jeanne Formosa targumenta li l-allegazzjoni tar-rikorrent appellat li ċ-ċavetta tal-bieb kien tahielu s-sid preċedenti tal-flat ma tirriżultax ippruvata u din il-persuna ma nġabitx tixhed. Min-naħa tagħha hija tgħid li r-rikorrenti appellati ma kellhomx ċavetta tal-bieb tal-bejt u li inveċe kienet hi li tathom iċ-ċavetta u dan għaliex riedu jaċċedu għal fuq il-bejt tagħha biex jagħmlu xi xogħlijiet. “*Sibt karta mal-bieb tal-bejt tiegħi, biex nagħtih iċ-ċavetta għax irid jagħmel xi xogħlijiet u jiena, voluntarjament, bla ebda fini, bla skop, biex ngħinhom, tajthom iċ-ċavetta, imbagħad bdew jagħmluli ħsarat fuq il-bejt u dan l-affarijiet.”* Hija tilmenta li r-rikorrenti qatt ma rritornaw iċ-ċavetta li allegatament kienet hi li tathielhom u tilmenta wkoll li kienu “*jgħaddu minn fuq il-bejt bla permess*”.

Wara li fliet iż-żewġ verżjonijiet tal-kontendenti din il-Qorti jirriżultalha fl-ewwel lok li r-rikorrenti appellati kienu fil-fatt jgħaddu mill-bieb tat-tromba tal-bejt. Huma mhux biss iż-żewġ r-rikorrenti appellati li jgħidu dan, iżda l-intimata appellanti stess tikkonferma li kienu fil-fatt jgħaddu minn fuq il-bejt tagħha. Irrispettivament minn jekk kellhomx dritt jew le li jagħmlu dan, u minn jekk ir-rikorrent appellat kienx jabbuża mill-aċċess billi jaħdem injam u ħadid fuq il-bejt tagħha flok fuq il-bejt tiegħu, jirriżulta li kienu fil-fatt jgħaddu mill-bieb tat-tromba tal-bejt.

In vista tal-fatt li min jeżerċita poter ta’ fatt fuq il-ħaġa huwa preżunt pussessur, jispetta lil min jikkontesta dan il-pussess li jipprova li l-pussess hekk vantat jidderivi minn att ta’ tolleranza. Dan għaliex kif drabi oħra ġie osservat mill-Qrati tagħna, “*it-tolleranza ma għandhiex tiġi preżunta*

u għandha għalhekk tiġi pruvata almenu prima facie" (Kollez Vol XXXVI p.I, p.292) u "*l-piż ta' din il-prova jinkombi fuq min jinvoka t-tolleranza*" (Kollez Vol XLIV p.II, p.608)."[41]

Dwar l-allegazzjoni li kienet l-intimata appellanti stess li tathom iċ-ċavetta u li kienet ħallietħom jgħaddu temporanjament sabiex ikunu jistgħu jagħmlu xi xogħlijiet, din assolutament ma ġietx ippruvata. Kif osservat l-ewwel Qorti, l-intimata appellanti ma rnexxilhiex tipprova li l-aċċess li r-rikorrenti appellati kellhom għall-*washroom* tagħhom mill-bieb tat-tromba tat-taraġ kien wieħed prekarju. Ma ġiex pruvat li l-aċċess li kienu jgawdu ir-rikorenti appellati minn fuq il-bejt tal-intimata appellanti kien ġie konċess lilhom mingħand l-intimata appellanti bi pjaċir. Lanqas ma ġie pruvat li kien hemm xi ftehim bejniethom li hija kienet qegħda ttihom iċ-ċavetta għal żmien limitat jew li setgħet tirtiraha meta trid. Il-karta li allegatament ħallewlha mwaħħla mal-bieb li fiha talbuha ċ-ċavetta sabiex ikunu jistgħu jgħaddu biex jagħmlu xi xogħlijiet temporanji qatt ma ġiet esebita għaliex qalet li remietha.

Di piu` jiġi osservat li fir-rikors tal-appell l-intimata appellanti qed tgħid ukoll li kienet tippermettilhom li jgħaddu minn fuq il-bejt tagħha b'tolleranza mill-1996 sal-2002, is-sena li sar il-garigor meta inħoloq aċċess mill-appartament tar-rikorrent appellat għall-bejt tiegħu. L-istess intimata appellanti għalhekk għandha żewġ verżjonijiet: waħda fejn tgħid li silfithom iċ-ċavetta temporanjament biex ikunu jistgħu jagħmlu xi xogħlijiet wara li rat in-nota li ħallewlha mal-bieb, u oħra fejn tgħid li kienet tippermettilhom jgħaddu b'tolleranza għal diversi snin għaliex ma kellhomx aċċess ieħor qabel ma għamlu l-garigor mill-appartament għal ġol-washroom. Din l-inkonsistenza fil-verżjonijiet tagħha tkompli tagħmel l-allegazzjoni tat-tolleranza iktar inverosimili.

<u>*Spoliatum fuisse*</u>:

---

41 **Maria Caruana vs Benedict Spiteri et**, Appell Inferjuri, Imħ. Philip Sciberras, deċiża 24 ta' Marzu 2004

Stabbilit li l-pussess li kellhom r-rikorrenti appellati huwa fil-fatt dak tutellabbli bl-azzjoni ta’ spoll, isegwi li l-bdil tas-serratura in kwistjoni jammonta għal spoll.

Il-kawża petitorja:

Finalment dwar is-sentenza tad-29 ta’ April 2010, (il-kawża petitorja) fejn ġie dikjarat li l-bejt in kwistjoni mhux soġġett għal drittijiet ta’ terzi jew drittijiet li jippretendu r-rikorrenti appellati u għalhekk ordnat li l-bieb jibqa’ magħluq, din il-kawża fl-ewwel lok għad mhix *res judicata* għaliex hemm appell minnha, u fi kwalunkwe każ, kif sostnew ir-rikorrenti appellati, kawża bħal din m’għandhiex ikollha piż fuq l-azzjoni ta’ spoll.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad dan l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-intimata appellanti.

< Sentenza Finali >

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