MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' l-14 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 41/2011

Maria Grima

Vs

Josephine Farrugia u b'digriet tal-24 ta' Novembru, 2011 giet kjamata in kawza Doreen Buttigieg

Il-Qorti,

Rat illi r-rikorrenti ppremettiet :

Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni li sar fl-atti tan-Nutar Anna Maria Mizzi tal-erbgha (4) ta' Mejju elfejn u hdax (2011), gie diviz fost hwejjeg ohra, il-fond numru erbgha u tletin (34), Triq il-Qala, Nadur, Ghawdex, bil-mandra mieghu annessa fuq wara, f'zewg porzjonijiet divizi, u porzjoni diviza minn dan il-fond u cioe' dik li tigi fuq in-naha tal-punent giet assenjata lir-rikorrenti Maria Grima filwaqt li l-porzjoni diviza l-ohra, u cioe' dik tan-naha tal-

lvant, giet assenjata lill-intimata Josephine Farrugia u lil hutha l-ohra Philip, Alfred, Joseph, John, Mary, xebba, Saviour, Peter Paul, u Doreen Buttigieg, ahwa Attard.

Illi l-mandra ta' dan il-fond hija soggetta li tircievi l-ilma tax-xita minn proprjeta' ta' terzi, kif ukoll l-ilma li jaqa' fl-istess fond, jghaddi minn qana tal-ilma li hemm fl-istess mandra, u l-ilma kollu kien jispicca fi Sqaq San Gakbu, u minn hemm ghal got-triq;

Illi l-porzjoni diviza li giet assenjata lill-ahwa Attard hija dik li tikkonfina mal-isqaq;

Illi f'dawn l-ahhar jiem inbnew il-hitan divizorji u l-fond u l-mandra gew maqsumin fizikament skond il-pjanta li tinsab annessa mal-att tad-divizjoni;

Illi fil-bini tal-hajt tal-mandra l-bennej halla l-qana tal-ilma miftuha halli ma jimblukkax in-nixxiegha tal-ilma li jircievi u li jghaddi mill-porzjoni diviza tar-rikorrenti ghall-porzjoni diviza l-ohra tal-ahwa Attard;

Illi l-bierah il-Hamis, 2 ta' Gunju 2011, l-intimata mblukkat din il-qana tal-ilma b'gebla bil-konsegwenza li l-ilma li jircievi l-fond tar-rikorrenti m'ghandux issa minfejn jibqa' ghaddej, u ma' l-ewwel xita li ser taghmel il-fond tar-rikorrenti ser jispicca mgharraq bl-ilma b'dannu kbir ghaliha;

Illi dan l-imblokk tal-qana tal-ilma sar mill-intimata, u iben ir-rikorrenti, Joseph Grima, hakimha fil-waqt twettaq dan l-att spoljattiv, u, minkejja li wissiha bil-kelma t-tajba biex tiftahha mill-gdid, hija rrifjutat li taghmel dan, anzi ppersistiet fl-agir taghha, u halliet il-qana mblukkata;

Illi bl-agir taghha, l-intimata kkomettiet spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tar-rikorrenti;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talbet lil din il-qorti:

1. tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuta bl-agir taghha hawn fuq deskritt ikkommettiet spoll vjolenti u klandestin a dannu tar-rikorrenti;

2. konsegwentement tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss tirreintegra l-ispoll vjolenti u klandestin minnha kommess billi tigi kkundannata li tnehhi kull imblokk ui tiftah mill-gdid il-qana ghall-passagg tal-ilma li mill-porzjoni diviza tal-mandra tar-rikorrenti kien jibqa' ghaddej ghall-porzjoni diviza l-ohra tal-istess mandra, illum tal-intimata u hutha;

3. f'kaz li jghaddi nutilment it-terminu li jigi lilha prefiss, tawtorizza lir-rikorrenti tesegwixxi x-xoghlijiet kollha necessarji biex jitnehha kull imblokk tal-qana tal-ilma, u dan a spejjez tal-istess intimata, occorrendo taht id-direzzjoni ta' perit nominand.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta.

Bl-ingunzjoni tal-konvenuta ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa hija mharrka.

Rat li l-intimata eccepiet:

1. Illi preliminarjament dina l-kawza giet istitwita skorrettement u dana stante illi din hija proprjeta' komuni bejn diversi persuni ohra;

2. Illi in oltre' t-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u di fatti dina l-istess proprjeta' giet assenjata lill-esponenti u hutha permezz ta' sentenza ta' dina l-Onorabbli Qorti stess;

3. Illi in oltre, kemm fir-relazzjoni peritali kif ukoll fil-kuntratt ta' divizjoni ma jirrizultax illi l-proprjeta' li giet assenjata lill-esponenti u hutha b'xi mod jew iehor kellha tkun soggetta ghal xi servitu';

4. Illi in oltre, qatt ma setghet tezisti tali servitu' stante illi l-hajt ta' divizjoni nbena recentement u cioe' wara l-

kuntratt gia esebit u ghalhekk qatt ma setghet ezistiet servitu’ minn hajt li ma kienx ezistenti qabel;

5. Illi in oltre, kien iben l-attrici Joseph Grima li minghajr ebda awtorizzazzjoni ordna lill-bennej sabiex ihalli ftuh fil-hajt il-gdid li tela’ b’ordni tal-qorti u li meta ra li l-istess bennej ghalaq tali toqba minghajr ebda awtorizzazzjoni dahal fil-proprjeta’ ta’ l-esponenti u hutha u dana minghajr ebda awtorizzazzjoni minghand il-proprjetarji;

6. Illi l-esponenti ghalhekk titlob li jsir access fuq il-post u dana sabiex l-Qorti tkun tista’ tistabilixxi l-fatti ahjar.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni tal-atturi li ghaliha minn issa jinsabu ingunti.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamata fil-kawza Doreen Buttigieg :

1. Illi preliminarjament dina l-kawza giet istitwita skorrettement u dana stante illi din hija proprjeta’ komuni bejn diversi persuna ohra;

2. Illi in oltre’ t-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u di fatti dina l-istess proprjeta’ giet assenjata lill-esponenti u hutha permezz ta’ sentenza ta’ dina l-Onorabbli Qorti stess;

3. Illi in oltre, kemm fir-relazzjoni peritali kif ukoll fil-kuntratt ta’ divizjoni ma jirrizultax illi l-proprjeta’ li giet assenjata lill-esponenti u hutha b’xi mod jew iehor kellha tkun soggetta ghal xi servitu’;

4. Illi in oltre, qatt ma setghet tezisti tali servitu’ stante illi l-hajt ta’ divizjoni nbena recentement u cioe’ wara l-kuntratt gia esebit u ghalhekk qatt ma setghet ezistiet servitu’ minn hajt li ma kienx ezistenti qabel;

5. Illi fi kwalsiasi kaz, l-azzjoni tal-esponenti ma hijiex ghajr att car ta’ *vi vim ripellere licet* u dana hekk kif gia rrizulta fic-car mill-provi gia migbura quddiem dina l-istess Onorabbli Qorti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni tal-atturi li ghaliha minn issa jinsabu ngunti.

Semghet ix-xhieda.

Accediet ukoll fuq il-post.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Rat li fis-seduta tas-16 ta’ Dicembru, 2011 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-seduta tat-3 ta’ Frar, 2012 u li fis-seduta tat-3 ta’ Frar 2012 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidrat:

Illi qabel xejn huwa xieraq li wiehed iqis xi aspetti legali tal-azzjoni li l-qorti ghandha quddiemha;

Illi l-azzjoni mressqa mill-atturi hija wahda possessorja li hija msemmija fl-artikolu 535 tal-Kodici Civili, ghal-liema azzjoni japplika wkoll l-artikolu 791 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

F’kawza ta’ spoll jehtieg li jigu ppruvati tliet (3) elementi:

1) Possedisse
2) Spoliatum Fuisse
3) Infra bimestre deduxisse

Illi fuq skorta ta’ gurisprudenza kostanti jirrizulta li ‘materja ta’ din l-azzjoni, ma taghtix lok ghall-ebda ndagni ohra barra dik li tistabilixxi : (a) il-fatt tal-pussess/detenzjoni u

(b) il-fatt tal-ispoll... .... stante li din l-indagni hija wahda limitatissima rigoruza u skarna[1]'.

Illi din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta' fatt, arbitrarjament u hija ntiza unikament biex igieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekk biss.

Illi dwar l-ewwel element, il-pussess li huwa mehtieg li jintwera li, filwaqt li sar l-eghmil ilmentat, l-attur kien fil-pussess imqar materjali ta' fatt. L-attur m'ghandux bzonn li jaghti prova li ghandu dritt ta' proprjeta' jew servitu', jew titolu iehor fuq il-haga. Anzi hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li huwa spoljat ghandu semplici detenzjoni ghalkemm tali pussess m'ghandux ikun ekwivoku, anzi ghandu jirrizulta li huwa manifest u dan fih innifsu huwa stat ta' fatt u mhux wiehed ta' mera tolleranza[2].

Illi dwar it-tieni element li jehtieg li jigi ppruvat fl-*actio spolii*, huwa li l-atturi effettivament gew spoljati mill-pussess taghhom. Irid jintwera li l-eghmil spoljattiv kien wiehed arbitrarju u maghmul kontra r-rieda tal-possessur b'mod li jista' jaghti lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min wettqu. Huwa wkoll mahsub li l-eghmil irid ikun wiehed vjolenti jew imqar mistur mill-gharfien tal-persuna li kellha l-pussess. Gie mfisser li l-kliem *vis aut clam* li jirradikaw dan l-element tal-azzjoni mhux ta' bil-fors jissarraf f'eghmil ta' tkissir jew qerda ta' oggett mizmum mill-attur jew li fih huwa jgarrab xi hsara fizika, ghaliex huwa bizzejjed li l-eghmil spoljattiv isir kontra r-rieda tieghu jew minghajr ma jithalla jintebah bih[3].

Illi dwar it-tielet element, il-ligi tiddisponi li l-azzjoni trid tigi proposta entro t-terminu ta' xahrejn mill-att spoljattiv. Dan iz-zmien hu meqjus bhala terminu ta' dekadenza. Dan il-fatt ghandu jigi pruvat mill-attur. Izda meta l-konvenut

[1] **Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone**, App. Civili deciza fid- 9 ta' Marzu 1992
[2] **Paul Carbonaro vs Norman Dimech**, Cit Nru 632/98RCP deciza fit-12 ta' Lulju 2001
[3] **Salvatore Grima et vs Emanuel Mallia**, Cit Nru 441/01JRM deciza fis-27 ta' Settembru 2002

jeccepixxi li l-kawza saret *fuori termine* allura l-prova li l-kawza saret barra minn zmienha taqa' fuq l-istess konvenut.

Illi *tornando* ghall kaz inkwistjoni, il-fatti li mhumiex in kontestazzjoni huma s-segwenti:-

i. In segwitu ghas-sentenza fl-ismijiet 'Pietro Paul Said et vs Giuseppe Said et' (38/73AE) deciza fis-16 ta' Settembru, 2009 gie ppubblikat kuntratt ta' divizjoni fl-4 ta' Mejju, 2011.

ii. Fost proprjeta' li giet diviza jirrizulta li kien hemm il-fond nru 34, Triq il-Qala, Nadur, Ghawdex, bil-mandra mieghu annessa fuq wara. Dan il-fond gie diviz f'zewg porzjonijiet – porzjon diviza minn dan il-fond, dik fuq in-naha tal-punent giet assenjata lill-attrici odjerna Maria Grima, filwaqt li l-porzjon diviza l-ohra (dik tan-naha tal-lvant) giet assenjata lil Josephine Farrugia u lil hutha l-ohra, inkluz il-kjamata fil-kawza.

iii. B'konsegwenza ta' dan kollu nbnew il-hitan divizorji biex b'hekk saret il-qasma fizikament skont il-pjanta annessa mal-att tad-divizjoni.

iv. Fl-att tad-divizjoni b'referenza ghal dan il-fond u mandra ma jissemma' xejn dwar xi servitu' li kienet ezistenti jew li kienet qed tigi kreata (dan qed jinghad mhux ghax f'din l-azzjoni ezistenza o meno ta' servitu' hija importanti izda biss bhala fatt li rrizulta in atti).

v. Waqt il-bini tal-hajt tal-mandra thalliet toqba mill-bennej fil-parti t'isfel tal-hajt, liema toqba nghalqet. L-allegazzjoni attrici hija li t-toqba nghalqet mill-konvenuta u mill-kjamata fil-kawza.

Illi referenza issa se ssir ghal dak li ntqal minn diversi xhieda.

Illi <u>l-attrici</u> (li messitha l-parti tan-naha ta' wara tal-mandra) tghid li l-mandra fuq wara hija soggetta li tircievi l-ilma tax-

xita minn zewg fondi ohra proprjeta’ ta’ terzi. Infatti hemm toqba fil-hajt divizorju tal-mandra li minnha jghaddi l-ilma u dan kif jixhed ir-ritratt markat Dok MG2[4]. Skont l-attrici, l-ilma tax-xita li jghaddi minn din it-toqba kif ukoll l-ilma zejjed tax-xita li jaqa’ fil-mandra ta’ wara, li fiha jaqa’ wkoll l-ilma tal-bjut tad-dar taghha, jghaddi minn go qana tal-ilma antika li hemm ghaddejja minn mal-genb tal-mandra fuq in-naha ta’ wara tal-bini taghha, u mbaghad l-ilma kien jibqa’ ghaddej mill-parti tal-mandra li messet lill-konvenuta u hutha u kien johrog ghal gol-isqaq billi jizbokka minn toqba li hemm fil-hajt. Joseph Grima, iben l-attrici, jikkonferma dan kollu fl-affidavit tieghu[5].

Illi l-bennej Raymond Cefai[6] xehed testwalment *‘Quddiemi Joseph Grima u Peter Paul Attard kienu qablu li ghandi nhalli din it-toqba fil-parti t’isfel tal-hajt il-gdid fit-tarf tal-bini fuq in-naha ta’ wara fejn dan jikkonfina mal-mandra[7], u dan sabiex l-ilma tax-xita li jaqa’ fil-mandra tal-fond li bil-qasma kien mess lil omm Joseph Grima jkollu minfejn jibqa’ jghaddi halli jmur fl-isqaq kif kien jaghmel qabel ma nbena l-hajt tal-qasma. Bil-bini tal-hajt tal-qasma tal-mandra li kieku l-partijiet ma qablux li ghandha ssir din it-toqba, dan kien ser jimblokka l-access tal-ilma tax-xita li qabel kien ighaddi mill-mandra li messet lill-ahwa Attard, u l-ilma li jaqa’ fil-mandra ta’ Maria Grima kien ser jispicca jidhol u jgharraq id-dar taghha. Fil-mandra ta’ Maria Grima jaqa’ wkoll l-ilma li gej mill-fondi ta’ nies ohra’.*

In kontro-ezami[8] kkonferma li mid-diskussjonijiet li saru quddiemu u quddiem il-Perit Peter Attard u Joe Grima ftehmu li jhallu toqba biex ighaddi l-ilma. Doreen Buttigieg u Josephine Farrugia qalulu biex jaghlaq it-toqba li thalliet. Huwa xehed li l-ghada li thalliet din it-toqba huwa kellu bzonn jinzel Malta u meta mar lura sab xi nies jargumentaw fuq il-post. Kien hemm Doreen Buttigieg u Josephine Farrugia li kienu qed jargumentaw mal-

---

[4] A fol 35 tal-process
[5] A fol 49 tal-process
[6] A fol 37 tal-process
[7] Dan il-fatt rega’ wkoll ikkonfermah in kontro-ezami – fol 70 tal-process
[8] Seduta tas-27 ta’ Settembru 2011 a fol 70 u 71 tal-process

haddiema tieghu. Huwa ra lil Josephine Farrugia taghlaq it-toqba. Jidhirlu li ghalqitha b'gebla tal-franka.

Illi rrizulta li Peter Paul Attard[9] , hu l-konvenuta u l-kjamata fil-kawza, kien mar fuq il-post mal-Perit, il-bennej u Joseph Grima biex jaghmlu l-qsami. Huwa xehed li Joseph Grima talbu biex jaghmel *pipe* biex jilqa' l-ilma tal-gnien. B'referenza ghal Dok MG2 ix-xhud ikkonferma li mit-toqba jghaddi l-ilma mill-proprjeta' ta' terzi. Hutu ma tawx permess ghall-pipe. Huwa qal li Joseph Grima talbu hux possibbli li jkun hemm komunikazzjoni mal-pipe tal-bitha ghall-kanal li jaghti fuq barra sabiex l-ilma jkun jista' jghaddi minn hemm izda hutu qalulu le. Ix-xhud qal ukoll li huwa ta l-permess sabiex issir it-toqba sakemm ikellem lil hutu. In kontro-ezami x-xhud qal li sar kanal li ma kienx hemm originarjament.

Illi fid-dikjarazzjoni tieghu, il-Perit John Saliba[10] qal hekk:

'At the back of part B owned by Maria Grima there is a storm water outlet through which runoff water originating from property belonging to third party flows. This storm water builds up with storm water falling on part B of the premises. The ground at the back of the property slopes in such a way that when this runoff water hits the back part of the building it is led to the adjoining alley through an existing opening in the dry stone wall photos of which are also attached. As the construction of the dividing wall from part X to X intercepts this flow of runoff water it was decided by the respective parties and I also agreed that an opening was to be left in the wall permitting the flow of this runoffwater as it originally flowed to the alley as otherwise it would flow into part B of the property'.

Illi in kontro-ezami[11] kkonferma li fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tad-divizjoni ma jidhirx li kellu jkun hemm xi

---

[9] A fol 43 tal-process

[10] A fol 54 tal-process li huwa l-Perit li tqabbad minn Peter Attard u hutu l-ko-proprjetarji l-ohra u bil-kunsens ta' Maria Grima biex jimmarka fuq il-post il-posizzjoni tal-hajt divizorju li kellu jaqsam il-fond nru 34, Triq il-Qala, Nadur f'zewg partijiet.

[11] Seduta tas-27 ta' Settembru, 2011 a fol 65 et seq tal-process

servitu'. Din generalment tkun indikata izda ma eskludix li seta' kien hemm nuqqas min-naha ta' min ghamel l-istess pjanta f'dan il-kaz. In ri-ezami l-Perit Saliba gie mistoqsi qabel inbena l-hajt tal-qasma l-ilma minfejn kien ighaddi u fejn kien imur huwa xehed li l-art kollha taqleb minn mal-bini 'l fuq. Il-proprjeta' ta' l-attrici hija f'livell aktar baxx mill-proprjetajiet l-ohrajn ossija mill-mandra. Fuq dan il-gnien hemm *outfall* li jghaddi minnha l-ilma tax-xita li gej minn proprjeta' ta' terzi. Il-Perit ikkonferma wkoll li meta kien qieghed jigi diskuss il-bini tal-hajt divizorju ma' Peter Attard u Joe Grima, Grima kien qajjem din il-kwistjoni tal-ilma u kien hemm qbil li kellha tithalla din it-toqba fil-hajt divizorju. Il-Perit xehed *'hija xi haga vizwali illi tidher illi l-art taqleb minn wara ghall-quddiem'. 'l-ilma dejjem hekk kien ighaddi, kien jahbat mal-bini, jghaddi mal-hajt tal-mandra u jghaddi minn dik l-outlet' (immarkata T fuq il-pjanta a fol 14).*

Illi Emanuel Zammit[12] , haddiem ma' Raymond Cefai, xehed li Doreen Buttigieg qaltlu biex jaqta' gebla u jhalliha hemm. Huwa kejjel it-toqba, qata' l-gebla u halliha qrib il-magna.

Illi Christian Borg[13] xehed li l-hamrija li nqalghet mill-pedamenti tal-hajt nfirxet fuq in-naha ta' Maria Grima. Tnehhew xi zewg piedi gholi materjal. Huwa ra lil Josephine Farrugia taghlaq it-toqba li thalliet fil-hajt li nbena. In kontro-ezami qal li giet migrufa l-art billi tnehhiet il-hamrija sal-blat minfejn toqba (fuq il-pjanta a fol 14 immarkata X) sat-toqba l-ohra li giet mizduda (immarkata S fuq il-pjanta a fol 14).

Illi l-konvenuta Josephine Farrugia[14] xehdet li ohtha Doreen Buttigieg kienet tkun prezenti fuq il-post meta tispicca mix-xoghol. Hija kienet biss prezenti fl-ahhar gurnata peress li ohtha qaltilha biex tmur ghax kienet se tithalla toqba. Meta waslet fuq il-post il-hajt kien baqaghlu xi zewg filati minn fuq. Hija ma kinitx taf b'din it-toqba u

[12] Seduta tas-27 ta' Settembru, 2011 a fol 68 u 69 tal-process
[13] Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2011 a fol 81 u 82 tal-process
[14] A fol 83 tal-process

meta staqsiet lill-haddiema ghalfejn kienet thalliet qalulha ghaliex kellhom ihalluha bilfors ghaliex inkella Joe Grima ma kienx ser ihalluhom ikomplu. Hija qaltilhom li ma kellhomx ghalfejn ihalluha hemm u kompliet tixhed hekk:

'Jiena pruvajt indahhal il-gebla illi sibt minn hemmhekk u pero' dahlet biss nofsha u nofsha baqghet barra u ghamiltilha t-tajn. Kien hemm zewg gebliet minn mal-art u hadt wahda minnhom. Imbaghad giet ohti mix-xoghol, qalghet li ghamilt jien, imbaghad qabdet lil Ray Zammit jaghmel gonta u wahhalha hu. Meta qed nghid illi jiena ghamilt it-tajn mal-gebla, peress illi l-gebla ma riditx tidholli minhabba illi ma kinitx maqtugha l-istess minn kullimkien. It-toqba nfethet fil-ghodu u nghalqet wara nofsinhar fl-istess gurnata'.

Il-konvenuta sostniet li qatt ma kien hemm gandott u l-ilma tat-terzi li jaqa' kienet tixorbu l-hamrija. In kontro-ezami qalet li meta l-hamrija tkun xorbot hafna xita l-ilma kien jibqa' fil-wicc. Skont hija l-ilma tal-bejt kien dejjem ighaddi mit-toqba principali.

Dwar huha Peter Paul xehdet li huwa kien mar xi darbtejn biex jimmarkaw il-hitan fejn kellhom jigu. Sostniet li ohtha Doreen kienet tmur kuljum pero' ma kienux qalulha bit-toqba. Hija xehdet li hija halliet f'idejn Peter Paul u ohtha pero' ladarba n-naha taghhom tappartjeni lil tmienja sostniet li l-qbil kellu jsir bejn kulhadd.

Hija sostniet li kien Zammit li wahhal il-gebla fit-tieni darba.

Illi l-kjamata fil-kawza, Doreen Buttigieg, xehdet li hija kienet tmur kuljum fuq il-post inkwistjoni wara x-xoghol. Il-bennej kien ifissrilha kuljum ix-xoghol li kien ikun qed isir. Hija xehdet ukoll li l-parti tal-hajt fejn hemm it-toqba saret fl-ahhar gurnata. Qalet li ghall-habta tat-8.30a.m. kien cemplilha Raymond Cefai u qalilha li ried ihalli toqba u dan peress li Joe Grima kien ghamillu xenata shiha u qallu li jekk ma jhallix din it-toqba ma kienx ser ihalli li jitkompla l-hajt. Skont hija kien weghda li qabel ma kien se johrog kien se jaghlaq it-toqba. Din it-toqba kien se

jhalliha matul dik il-gurnata biex ikun jista' jkompli. It-toqba thalliet mit-8.30a.m. sal-kwarta (12.15). B'hekk cemplet lil ohtha. Kif spiccat mix-xoghol (12.05) marret fuq il-post sabet lil ohtha, Joe Grima u sabet hafna konfuzjoni. Sabet lil ohtha taghmel gebla u tipprova ddahhal gebla li ma dahlitx kollha u ghamlitha bit-tajn. Rat li din it-toqba ma kinitx saret skont is-sengha u ghalhekk nehhiet kollox. Hija ssostni li l-gebla qataghha u poggiha Zammit. Qabel ma sar il-gandott dan kien inezistenti u l-ilma kien jinxtorob mill-hamrija. Qalet ukoll li meta kienu se jiftehmu fuq il-marki hija kienet xoghol u ma setghetx tmur pero' tghid ukoll li marret ma' Peter Paul izda Joe Grima ma hallihiex tidhol ghax ried li persuna wahda biss tidhol.

Illi minn dan kollu jirrizulta li din il-qorti ghandha quddiema zewg verzjonijiet. It-tezi attrici hija li kien hemm ftehim li ntlahaq bejn binha u Peter Paul Attard li kien qieghed jidher ghal hutu l-ohra li tithalla toqba fil-hajt sabiex ikun jista' jghaddi l-ilma tax-xita li jaqa' fil-mandra u l-ilma li jaqa' minn bjut ta' terzi. Dan il-ftehim intlahaq fil-prezenza tal-Perit Saliba u tal-bennej Raymond Cefai. Meta eventwalment thalliet it-toqba Josephine Farrugia qabdet u ghalqet l-istess toqba. It-tezi tal-konvenuta u tal-kjamata fil-kawza hija li huma ma kienux jafu li kienet se tithalla din it-toqba u li huhom ma kellu l-ebda dritt jaghti l-kunsens ghan-nom taghhom. Ladarba fuq il-kuntratt tad-divizjoni ma kien hemm imsemmija l-ebda servitu' u fuq il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt ma kien hemm indikata l-ebda servitu' huma jsostnu li l-attrici m'ghandha l-ebda jedd tippretendi li tithalla tali toqba. Sostnew ukoll li l-attrici biddlet il-fizjonomija tan-naha tal-mandra li messet lilha billi tefghet il-hamrija li nqalghet mill-pedamenti u ghalhekk gholliet il-livell ta' l-istess mandra. Il-konvenuta Farrugia tammetti li hija ghalqet it-toqba li thalliet b'gebla li sabet u ghamlitilha t-tajn. Doreen Buttigieg hasset li din ma saritx skont is-sengha u ghalhekk qalghet kollox li ghamlet ohtha, qabbdet lil Emanuel Zammit jaqtghalha gebla u kien huwa li pogga l-gebla kif maqtugha. Huma jsostnu li t-toqba damet miftuha biss xi erba' sieghat u huma agixxew hekk peress li huma stess kienu gew spoljati.

Illi fl-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuta u l-kjamata fil-kawza eccepew li l-kawza giet istitwita skorrettement peress li l-proprjeta' hija komuni bejnhom u huthom. Din l-eccezzjoni pero' m'ghandhiex tintlaqa' peress li f'azzjoni ta' spoll m'hemmx din il-htiega ghaliex din ghandha tigi diretta kontra l-persuna jew persuni li fil-fatt wettqu l-att spoljattiv jew altrimenti li sar taht struzzjoni jew sorveljanza taghhom.

Illi kif gie rilevat biex tirnexxi azzjoni ta' spoll hemm tlett rekwiziti li jridu jigu sodisfatti.

Illi dwar l-ewwel rekwizit tal-<u>pussess</u> il-konvenuti sostnew li dan huwa mankanti peress li l-gandott li gie ffurmat sabiex l-ilma kemm dak tal-mandra stess kif ukoll dak li gej minn fondi ta' terzi jigi direzzjonat ghal got-toqba li thalliet sar fl-istess gurnata. Din l-istess toqba ma kinitx tezisti stante li l-hajt innifsu ma kienx jezisti u kienet l-attrici stess li holqot cirkustanzi sabiex tipprova tiggustifika tali pussess.

Illi fl-ewwel lok f'din ix-xorta ta' azzjoni l-qorti ma tistax tidhol fil-pettitorju u ghalhekk zgur li ma tistax tidhol fil-kwistjoni ta' jekk kinitx tezisti servitu' jew le. F'kawzi ta' spoll *"Il-qorti ghandha tezamina* ***biss*** *il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt ta' l-ispoll"* (Artikolu 791[3] tal-Kap. 12) u li kawza tkun saret fi zmien xahrejn minn dakinhar li jkun sar l-ispoll. Il-pern tal-kwistjoni hi dwar jekk l-atturi kellhomx pusses, u li ghalkemm jista' jitnissel minn *causa injusta* hu difiz mil-ligi kontra l-ispoll vjolenti u klandestin. Kif tajjeb inghad fis-sentenza **John Sammut vs Emanuel Sammut**[15]: *"Hu pacifiku li l-espressjoni "pussess ta' kwalsiasi xorta" tikkomprendi tant il-pussess civili kemm dak sempliciment naturali u anke dak vizzjuz (**Vol XLII pII p973**). Pero hu mehtieg dejjem li l-attur jipprova li ghandu dan il-pussess (**Vol XXXII pII p238**). Anke wiehed qasir hafna u sahansitra pussess momentaneju jibbastaw biex jawtorizzaw l-azzjoni ta' spoll (**Vol XXXVII pII p642**)."*. Ghalhekk il-protezzjoni li taghti l-ligi m'hijiex radikata fuq id-dritt ta' proprjeta' jew ta' servitu'. M'hemmx dubju li

[15] Prim'Awla per Imhallef Philip Sciberras deciza fil-31 ta' Jannar, 2003

f'azzjoni ta' din ix-xorta *"... non e' permesso di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, perche' la legge non richiede che un possesso materiale e di fatto."* (**Giuseppe Felice vs Giorgio Cini et** deciza fl-24 ta' Novembru 1935). Ghalhekk f'dan il-kuntest: *"....chi propone l'azione di spoglio non e' necessario che provi aver egli diritto di proprieta' o di servitu' sulla cosa di cui per violenza o clandestinitamente venne spogliato****; e se l'azione tende a fare rimuovere l'impedimento frapposto con violenza od occultamente ad un passaggio prediale, l'attore non ha bisogno ne' il dovere di produrre il titolo costitutivo della servitu' in sostegno della sua azione."*** (**Capitano Roberto Mizzi nomine vs**
Francesco Sant deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Frar1921). Ghalhekk anke fin-nuqqas ta' titolu hu possibbli li wiehed jirrikorri ghall-azzjoni ta' spoll.

Illi fil-kaz *de quo* t-tezi attrici giet ikkoroborata mix-xhieda minnha prodotti kif ukoll minn xhieda ohra. Irrizulta li x-xhieda tal-Perit Saliba u tal-kuntrattur Raymond Cefai huma xhieda totalment indipendenti mill-partijiet. Dawn iz-zewg xhieda kkonfermaw li t-toqba thalliet bi ftehim bejn Joe Grima (iben l-attrici) u Peter Paul Attard li kien qieghed jidher ghan-naha tal-parti l-ohra ossija hutu l-komproprjetarji l-ohra. Dan il-ftehim intlahaq fil-prezenza tal-Perit Saliba u ta' Raymond Cefai. Ghalhekk dak li sostniet Doreen Buttigieg li Cefai qalilha li t-toqba kellha tithalla peress li Joe Grima kien qieghed jhedded li ma kienx se jhallihom ikomplu mhux veritier. Infatti l-istess Cefai ikkonferma anki in kontro-ezami l-ftehim li ntlahaq dwar li kellha tithalla t-toqba u dan sabiex l-ilma li jaqa' fil-mandra ta' wara tal-parti diviza li messitha l-attrici mill-istess mandra jibqaghlu zblokk fil-bini tal-hajt li jibqa' ghaddej kif kien ighaddi qabel m'inghatat is-sentenza u qabel ma gie ppubblikat il-kuntratt tad-divizjoni. Hawnhekk se terga' ssir referenza ghal dak li qal il-Perit Saliba:

'At the back of part B owned by Maria Grima there is a storm water outlet through which runoff water originating from property belonging to third party flows. This storm water builds up with storm water falling on part B of the

premises. The ground at the back of the property slopes in such a way that when this runoff water hits the back part of the building it is led to the adjoining alley through an existing opening in the dry stone wall photos of which are also attached. As the construction of the dividing wall from part X to X intercepts this flow of runoff water it was decided by the respective parties and I also agreed that an opening was to be left in the wall permitting the flow of this runoffwater as it originally flowed to the alley as otherwise it would flow into part B of the property'.

Illi kif diga' gie rilevat il-mandra inkwistjoni giet diviza fizikament proprju bil-bini tal-hitan u ghalhekk qabel ma nbnew tali hitan ma kien hemm l-ebda toqba ezistenti. Izda dan m'ghandux iwassal lil din il-qorti biex tirrigetta l-azzjoni attrici. Infatti lil din il-qorti rrizultalha li verament kien hemm ftehim biex tithalla din it-toqba. Il-preokkupazzjoni ta' l-attrici dwar id-dhul ta' ilma fil-proprjeta' taghha mhix wahda fiergha ghaliex minn diversi xhieda rrizulta li l-mandra dejjem kienet tilqa' l-ilma tax-xita u ilma minn bjut ta' terzi. Irrizulta wkoll li l-bini ta' l-attrici kien u baqa' taht il-livell tal-blat tal-mandra li messet lilha. Ghalkemm irrizulta wkoll li tferrxet ammont ta' hamrija fil-parti li messet lill-attrici meta din il-qorti accediet fil-fond inkwistjoni setghet tosserva li bhala hamrija lanqas hemm sitt pulzieri u hekk kif tnehhiet il-hamrija immedjatament instab il-blat fil-wicc.

Ghalhekk dan l-element gie ppruvat.

Illi ghar-rigward tar-rekwizit ta' *spoliatum fuisse* m'hemmx dubju li l-eghluq tat-toqba inkwistjoni sar kontra l-volonta' ta' l-attrici. Kif inhu maghruf biex jigi sodisfatt dan ir-rekwizit huwa bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta' kunsens, espress jew tacitu, ghal min isofri l-ispoll. Hekk kif intqal fis-sentenza **Ersilia Zahra vs Aurelio Carabott**[16] *'Sabiex jigi sodisfatt dan ir-rekwizit ma hemmx bzonn il-vis atrox, cioe' xi vjolenza fizika jew morali fuq il-persuna tal-possessur, imma bizzejjed il-vjolenza fuq il-haga; liema*

---

[16] Appell Civili deciz 2 ta' Dicembru, 1955, Vol XXXIX.I.320; **John Mary Schembri et vs Dominic Borg,** Cit Nru: 1327/2003LFS deciza fis-16 ta' Jannar, 2008

vjolenza tavvera ruhha jekk l-opera spoljatrici tkun saret kontra l-kunsens tas-sid….'.

Illi dwar min effettivament ghalaq it-toqba rrizulta li l-konvenuta Josephine Farrugia ghalqet it-toqba b'gebla li sabet u ghamlitilha t-tajn madwarha. Hekk kif Doreen Buttigieg rat li x-xoghol ma sarx skont is-sengha nehhiet dak li ghamlet ohtha. Buttigieg issostni li qabdet lil Emanuel Zammit biex jaqta' gebla tal-qies bl-ezatt u pogga l-gebla huwa. Zammit min-naha l-ohra xehed li huwa qata' l-gebla izda poggietha Buttigieg. In verita' anki kieku huwa minnu li Zammit pogga l-gebla, ghalkemm din il-qorti temmen mod iehor, dan ma jezonerax lill-konvenuta u lill-istess kjamata in kawza peress li fi kwalunkwe kaz il-gebla tpoggiet fuq struzzjonijiet taghhom. Infatti kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **George Falzon vs Joseph Camilleri et**[17] fejn l-eccezzjoni tal-konvenuti kienet li huma qatt ma kkommettew spoll fil-konfronti ta' l-attur. Infatti kien irrizulta li l-gheluq tal-hajt (li kien ta lok ghal dik l-azzjoni) ma sarx personalment mill-konvenuti izda minn familjari taghhom. Madankollu l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell sostniet hekk:

'Dan jindika li l-konvenuta personalment kienet prezenti waqt li nghalaq il-hajt u l-konvenut l-iehor meta sar jaf b'dak li gara wara li rritorna mix-xoghol accetta dak li kien sar. Certament din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-konvenuti meta qalu li 'huma m'ghandhomx jirrispondu ghall-agir ta' haddiehor".

Illi l-kjamata fil-kawza nvokat l-eccezzjoni tal-*vim vi repellere licet*. Din l-eccezzjoni qeghda tigi michuda. It-toqba thalliet hemmhekk wara li kien sar ftehim bejn iben l-attrici u Peter Paul Attard li huwa hu l-istess kjamata fil-kawza u li ltaqa' ma' iben l-attrici biex jimmarkaw fejn kienu se jinbnew il-hitan. Inoltre' tirrizulta wkoll kontradizzjoni mix-xhieda ta' Doreen Buttigieg fis-sens li mhux minnu li hija ma kinitx taf bit-toqba. Raymond Cefai kien avzaha minn gurnata qabel li kienet thalliet toqba. Infatti hija baghtet lil ohtha Josephine Farrugia sabiex l-

[17] Appell Civili Nru: 80/96 deciz fit-28 ta' Dicembru, 2001

ghada tmur fuq il-post. Ghalhekk ma jistax jinghad li hija agixxiet istantanjament biex tiddefendi hwejjigha.

Illi ghar-rigward tar-rekwizit tax-xahrejn dan ukoll gie sodisfatt peress li l-imblokk sar fit-2 ta' Gunju, 2011 u l-kawza giet prezentata fit-3 ta' Gunju, 2011.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi din il-qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza, billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta u tal-kjamata fil-kawza, tilqa' t-talbiet attrici b'dan illi:

1. tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuta u l-kjamata fil-kawza bl-agir taghhom hawn fuq deskritt ikkommettew spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tar-rikorrenti;

2. konsegwentement tikkundanna lill-konvenuta u lill-kjamata fil-kawza sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' tletin (30) jum mil-lum jirreintegraw l-ispoll vjolenti u klandestin minnhom kommess billi jigu kkundannati li jnehhu kull imblokk u jifthu mill-gdid il-qana ghall-passagg tal-ilma li mill-porzjoni diviza tal-mandra tar-rikorrenti kien jibqa' ghaddej ghall-porzjoni diviza l-ohra tal-istess mandra, illum tal-intimata, tal-kjamata fil-kawza u hutha;

3. f'kaz li jghaddi nutilment it-terminu lilhom prefiss, tawtorizza lir-rikorrenti tesegwixxi x-xoghlijiet kollha necessarji biex jitnehha kull imblokk tal-qana tal-ilma, u dan a spejjez tal-istess konvenuta u kjamata fil-kawza u dan taht id-direzzjoni tal-Perit Valerio Schembri.

Bl-ispejjez a karigu tal-konvenuta u tal-kjamata fil-kawza.

< Sentenza Finali >

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