



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tas-7 ta' Marzu, 2012

Citazzjoni Numru. 23/2007

Raymond Cauchi

VS

Emmanuel u Pauline konjuġi Bajada,
U
Helen Portelli.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-attur, wara li ppremetta illi:

1. Illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond internament markat bin-numru (6) fi blokk ta' appartamenti mingħajr numru u magħruf bl-isem 'Barkuna Flats' fi triq Puniċi ġia Triq Atena, Xlendi, Għawdex, il-blokk intier konfinanti mill-majjistral ma' l-istess triq, grigal ma' beni tal-kumpanija Penelope Properties Limited, u mill-grigal ma' beni allegatament tal-konvenuti jew min minnhom.

2. Illi fuq in-naħa ta' wara tal-proprjeta' tiegħu ċioe' minn naħa tal-grigal l-attur għandu entratura oħra għal proprjeta' tiegħu illi tinfed għal triq il-Bizantini ġia triq il-Merkurju.

3. Illi sabiex jasal għat-triq l-esponenti kien jgħaddi minn fuq strixxa art żgħira ta' ċirka ħames piedi wisgħa li l-konvenuti jallegaw illi hija tagħhom.

4. Illi l-attur kien ilu juża' dan il-passaġġ għal dawn l-aħħar snin, liema passaġġ kien jiġi eżerċitat b'mod apert.

5. Illi riċentament u ċioe' f'anqas minn għaxart ijiem ilu, l-konvenuti bdew xogħlijiet ta' kostruzzjoni fuq din l-istrixxa art, fejn matulhom qerdu għal kollox dan il-passaġġ illi kien jiġi wżat minn l-attur, b'mod illi l-attur ma jistax juża aktar dan il-passaġġ. Fil-fatt bix-xogħlijiet immedija illi sa issa huma xogħlijiet prinċipalment ta' skavar, l-attur ma jistax juża' aktar l-entratura tan-naħa ta' wara ċioe' ta' triq il-Bizantini, tal-proprjeta' tiegħu.

6. Illi l-aġir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin għad-dannu ta' l-attur.

7. Illi l-attur irid illi dan l-ispoll jiġi spurgat u hu jerga' jgawdi l-passaġġ li kellu qabel ma seħħ l-ispoll.

8. Illi dan ir-rikors qiegħed isir u qed jiġi kkonfermat bil-ġurament minn Raymond Cauchi illi għandu konossenza vera u propria tal-fatti in kawża.

Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. tiddikjara illi l-konvenuti wettqu spoll vjolenti u klandestin għad-dannu ta' l-attur meta bix-xogħlijiet tagħhom huma neħħew il-passaġġ li kien jiġi eżerċitat minn l-attur, u meta qatgħulu kompletament l-entratura għal proprjeta' tiegħu minn naħa ta' triq l-Bizantini .

2) tordna lill-konvenuti sabiex entro terminu qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss jispurgaw l-ispoll minnhom kkommess.

3) Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex jagħmel dawk ix-xogħlijiet neċessarji huwa stess a spejjeż tal-konvenuti.

4) Tinnomina perit arkitett sabiex jissorvelja x-xogħlijiet neċessarji .

Bl-ispejjeż kollha u bl-ingunzjoni tal-konvenuti minn issa għas-subizzjoni .

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti li eċċepew illi:

1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kollha kontra l-attur.

2. Illi fl-ewwel l ok għandu jiġi senjالات illi Helen Portelli ma wettqet ebda xogħlijiet fuq l-art de quo, u ma kwindi ma hijiex il-leġittima kontradittriċi tal-attur. Għandha għalhekk tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizju bl-ispejjeż kollha kontra l-attur.

3. Illi mhux minnu illi l-attur xi darba kellu xi pussess minn fuq l-art tal-konjuġi Bajada jew illi dan xi darba kien jgħaddi min fuq l-istrixxa art imsemmija fit-tielet paragrafu tar-rikors ġuramentat;

4. Illi kwindi fil-każ odjern jonqsu l-element tal-pussess, u per konsegwenza anke l-element tal-ispoll rikjest skond il-liġi sabiex din l-azzjoni tkun tista' tiġi esperirta b'suċċess.

5. Illi b'riferenza għall-paragrafi enumerati tar-rikors promotur, imbagħad, l-esponenti għandhom is-segwenti x'jgħidu.

6. L-ewwel paragrafu huwa korrett, ben intiż illi l-art illi tinsab fuq il-grigal tal-proprjeta' tal-attur hija

effettivament proprjeta' tal-esponenti konjuġi Bajada, u dan kif stabbilit *erga omnes* bis-saħħa ta' sentenzi mar-Registru tal-Artijiet;

7. Illi t-tieni paragrafu mhux korrett u qiegħed jiġi kontestat;

8. Illi hekk ukoll it-tielet paragrafu mhux korrett għaliex sa fejn jafu l-esponenti l-attur qatt ma għadda minn fuq il-proprjeta' tagħhom;

9. Illi isegwi illi anke r-raba paragrafu mhux korrett.

10. Illi huwa veru illi l-esponenti konjuġi Bajada intraprendew xogħol ta' taħmil u kostruzzjoni fil-proprjeta' tagħhom iżda b'daqs hekk huma ma ddisturbawx lill-attur b'ebda mod u manjiera. Kwindi l-ħames paragrafu mhux korrett.

11. Illi għalhekk huma ma kkommettew ebda spoll għad-dannu tal-attur u s-sitt u s-seba' paragrafi huma wkoll skorretti.

Rat id-digriet tagħha tad-29 ta' April 2009 fejn ordnat l-allegazzjoni ta' l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 47/2000 fl-ismijiet "Emanuel Bajada vs Raymond Cauchi".

Rat l-atti ta' l-istess Mandat.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti esebiti.

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża ta' spoll. Dwar kawża ta' dan it-tip ġie mfisser illi:

"In tema legali jingħad li l-'actio spolii' hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut tal-gustizzja, u hija eminentement intiża sabiex

tkun estiża l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jiġi mpedut li ċittadin privat jieħu l-gustizzja f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak illi jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat;

L-art. 572 (illum 535) tal-Kodiċi Ċivili, li jikkontempla din l-azzjoni, huwa ndubbjament ta' ordni pubbliku, u huwa inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata jagħmel għaddannu ta' terza persuna att li, għalkemm jista' jkollu dritt għalih, ma jkunx jista' jeżerċitah mingħajr l-intervent tal-Qrati (ara Kassazzjoni Torin 1 ta' Awissu 1879 in re Borboglio vs. Fischt, Volum XIII, P.1, pag. 555 tal-Annali tal-Ġurisprudenza). Ma' dan l-artikolu fuq imsemmi tal-liġi ċitata, ma għandux jiġi minsi l-art. 794 (illum 791) tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ġivili, li jaħseb u jgħid li kontra l-azzjoni ta' spoll ma humiex ammissibbli ħlief eċċezzjonijiet dilatorji – dak li huwa konfermat mill-ġurisprudenza lokali u estera (ara Vol. XXXI. I. 296 Appell 8 ta' Marzu 1943, in re "Francesco Mifsud vs Michele Cassar"; Vol. XXI. II. 83 P'Awla Civili, 20 ta' April 1916, in re 'Michelina Falzon vs Giuseppe Bonello et.' konfemata fl-Appell fis-26 ta' Marzu 1917; Kassazzjoni Palermo 27 ta' Ottubru 1899, in re Decarcano vs. Cafici, Foro Catanese Vol. 1889, pagna 124; u dan biex ingħataw xi sentenzi);.....".¹

Illi, għalhekk, kif ġie ripetutament imfisser mill-qrati tagħna, jenħtieġu tliet elementi sabiex tirnexxi kawża bħal din:

- (i) li l-attur kellu l-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-ħaġa spoljata (*possedissee*);
- (ii) li ġie disturbat f'dan il-pussess (*spoliatum fuisse*); u
- (iii) li għamel il-kawża fi żmien xahrejn mill-allegat spoll (*infra bimestre deduxisse*).

¹ Marherita Fenech v. Pawla Zammit : Prim'Awla : 12.4.1958 vol. XLII. II. 975 .

*“Jekk imqar xi wieħed minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali ma jiġix ppruvat, l-azzjoni taqa’ mingħajr ma jkun hemm bżonn li jiġi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiżiti l-oħra.”*²

Għalhekk sabiex il-Qorti tkun tista’ tilqa’ t-talbiet attriċi, jrid jiġi stabilit jekk jeżistux dawn it-tliet elementi fil-każ in eżami. Mill-provi mressqa rriżulta illi l-attur qed jilmenta għax il-konvenuti ħammlu strixxa art li tiġi faċċata ta’ l-appartament tiegħu, b’tali mod li ma setgħax ikompli jgħaddi minn fuqha biex jaċċedi għalih. Dan il-fatt ma ġiex kontestat mill-konvenuti, anzi l-konvenut Emmanuel Bajada stess ammetta illi dan ix-xogħol sar fuq struzzjonijiet tiegħu.

Il-konvenuti pero’, apparti li jiċċdu li Helen Portelli b’xi mod kellha x’taqsam ma’ dak li ġara, jikkontestaw il-pretensjoni ta’ l-attur illi huwa kellu l-pussess jew detenzjoni kif trid il-liġi fi ħwejjeġ simili sabiex ikun jista’ jingħad illi huwa ġie disturbat f’dan il-pussess u għalhekk intitolat għar-reintegrazzjoni.

Dwar l-ewwel element, indikat hawn fuq, li huwa meħtieġ sabiex tirnexxi kawża ta’ spill ingħad:

*“Illi l-ewwel rekwiżit, kwindi, sabiex l-azzjoni tar-rintegrazzjoni tista’ tiġi milqugħa bil-favur, huwa li l-instanti jkollu l-pussess ta’ kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-ħaġa li fuqha jkun pretiż li sar l-ispoll. L-espressjoni wżata mill-liġi – “**possession of whatever kind**” – dak li jinteressana f’dal-każ – tikkomprenedi tant il-pussess ċivili kemm dak sempliċement naturali, u anki dak vizzjuż; imma pero’ težiġi dejjem f’dak li jippromwovi din l-azzjoni xi pussess; l-għaliex, jekk l-attur f’kawża bħal din li fuqha qegħdin nitkellmu ma jkunx ippossjeda l-ħaġa, l-azzjoni hija destinata li ma tirnexxix.”*³

Fil-każ in kwistjoni l-attur wera kif meta akkwista l-proprijeta’ ta’ l-appartament tiegħu fix-Xlendi, kien ingħata l-fakolta’ li *“jagħmel passaġġ ta’ tlett piedi (3) wisa’ fuq in-*

² Joseph Tabone v. Joseph Flavia sive de Flavia ; Appell Civ. 7.3.1958 – vol. XLII. I. 86 .

³ Fenech vs Zammit gia citata .

naħa ta' wara tal-flat preċiżament fuq in-naħa tax-xlokk."⁴ Bis-saħħa ta' din l-awtorizzazzjoni l-attur f'xi żmien wara, kien kabbar il-veranda tan-naħa ta' wara ta' dan l-appartament tiegħu b'tali mod li fforma speċi ta' pont minn fuq l-arja tal-bitħa sottostanti u wasslu sa fejn il-ħajt diviżorju tal-blokk ta' appartamenti, li minnu l-flat tiegħu kien jiffurma parti, kien imiss ma'din l-istrixxa art.⁵ Huwa jgħid illi dan għamlu biex jiffaċilita' l-aċċess għall-appartament tiegħu li, għalkemm minn naħa ta' quddiem kien jiġi fit-tielet sular, minn naħa ta' wara kien jiġi fl-istess livell mat-triq. Kompla jispjega kif minn fuq dan il-pont kien jgħaddi minn fuq l-istrixxa art in kwistjoni, li kienet biċċa art abbandunata b'xi siġar ta' l-oleander imħawlin fiha, u mdawra b'ħajt baxx u minn hemm jiġi fit-triq. Dwar dan ressaq diversi xhieda bħal ġirien tiegħu, ħuh u anke wieħed li darba kien għenu jdaħħal xi għamara b'dan il-mod. Meta mbagħad giet skavata il-biċċa art in kwistjoni,⁶ ma setax ikompli jgħaddi minn hemm, u għalhekk ipproċeda b'din il-kawża.

Minn naħa l-oħra l-konvenuti konjuġi Bajada, apparti li ressqu diversi provi li din l-istrixxa art hija proprjeta' tagħhom, ħwejjeġ li mhumieq daqstant rilevanti f'kawża possessorja bħal din, insistew li huma dejjem oġġezzjonaw għal kull min kien jittenta jgħaddi minn fuq din l-istrixxa art biex jaċċedi għall-proprjeta' tiegħu, u dan billi pproċedew kontribom sew ċivilment u anke kriminalment. Infatti meta f'okkażżjoni minnhom l-attur kien waqqa' partijiet mill-ħajt li jiċċirkonda din l-istrixxa art, probabilmment biex jiffaċilita' l-aċċess tiegħu minn fuqha, il-konjuġi Bajada kienu ressqu talba quddiem din il-Qorti għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra tiegħu, u dan il-ħajt reġa' ttella' kif kien, mingħajr ebda reżistenza da parti ta' l-attur.⁷

Fiċ-ċirkostanzi u tenut kont li biex jgħaddi minn fuq din l-istrixxa art l-attur kien ikollu jaqbeż minn fuq ċint għoli xi

⁴ Ara kopja tal-kuntratt in atti Nutar Dr. Enzo Dimech tas-7.09.1991 esebit bhala Dok. A a fol. 15 - 16 tal-process .

⁵ Ara ritratt Dok. B a fol. 17 .

⁶ Ara ritratt Dok. C fl-istess pagna .

⁷ Ara atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 47/2000 .

erba' filati,⁸ li dan kien jagħmlu sporadikament, billi huwa jgħix is-safar u jkun hawn biss għall-vaganzi, u kull meta l-konvenut inzerat jgħaddi minn hemm oġġezzjona għal dan u anke saru rapporti lill-Pulizija, il-pussess tiegħu ma jistax ma jitqiesx bħala wieħed ekwivoku. Kif insibu fil-ġurisprudenza, f'kawżi bħal dawn, sabiex tirnexxi t-talba, il-pussess ta' l-attur ma kellux ikun ekwivoku, imma kellu jkun manifest.⁹

Imma apparti din l-ekwivoċità, hemm haġa oħra iżjed gravi li timmilita kontra l-pussess ta' l-attur. Dan għaliex l-attur jippretendi li ġie spoljat mill-użu ta' passaġġ li kien jagħmel fuq l-art tal-konvenuti konjuġi Bajada, użu li ex *admissis* kien jagħmel biss għall-konvenjenza tiegħu u mhux b'xi dritt. Kif pero' ġie mfisser f'dan ir-rigward mill-qrati tagħna: *"...il semplice fatto di avere per qualche tempo esercitata il passaggio sul fondo altrui non autorizza colui che di tale esercizio e' stato privato ad agire in reintegrazione. Essendo la 'servitus itineris' una servitu' discontinua essa non puo' costituire sa non mediante un titolo: il semplice esercizio di essa presume essere effetto di tolleanza da parte del padrone del fondo che avrebbe potuto opporvisi ma per condiscendenza non vi si oppone. E' gli atti di tolleranza non possono costituire a favore di che e' considerendoli come tale, ne usufruisce, nemmeno quell qualunque possesso di cui parla l-articolo 230 (illum l-artiklu 535 tal-Kodiċi Ċivili)."*¹⁰ Fil-każ tagħna, kif rajna, mhux talli ma kienx hemm tolleranza biex l-attur jgħaddi minn fuq l-art tal-konjuġi Bajada, talli dawn iċċirkondawha b'haġt, propjru biex ħadd ma jidhol fiha, u oġġezzjonaw, anke permezz ta' proċeduri legali, kull meta raw lil xi ħadd jgħaddi minn hemm.

Konsegwentement ma jistax jingħad illi l-attur jkellu l-pussess li trid il-liġi f'każijiet simili. Ikun għalhekk superfluwu li jiġu ndagati ż-żewġ elementi l-oħra meħtieġa f'kawża ta' spoll.

⁸ Ara ritratt Dok. CG 4 a fol . 65 .

⁹ Camilleri vs Giglio : kollez. vol. X. p. 55, 56; Prim'Awla : Gio Maria Tonna vs Gius. Maria Tonna : 21.02.1983 .

¹⁰ Filippo Agius vs Paolo Gauci, kollez. Vol. XXV. ii. 220 .

Kopja Informali ta' Sentenza

Fir-rigward tal-konvenuta Helen Portelli ma tressqu ebda provi dwar x'involviment li din setgħa kellha fl-akkadut, u għalhekk hemm lok għall-liberazzjoni tagħha *ab observanza*.

Għal dawn il-motivi, filwaqt illi tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti u tillibera lill-konvenuta Helen Portelli mill-osservanza tal-ġudizzju, u peress li jonqos wieħed mill-elementi meħtieġa mill-liġi sabiex tirnexxi kawża bħal din, tilqa' wkoll l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenuti u tiċċad it-talbiet attriċi.

Bl-ispejjeż kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----