MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-13 ta' Lulju, 2012

Citazzjoni Numru. 1304/2010

Joseph Spiteri f'ismu proprju u f'isem l-assenti Frances Bonnici, Godwin Spiteri, Emanuel Spiteri, Lawrence Spiteri, Yvonne Saliba, Mary Said, Jane Zerafa, Andrew Zammit, Joseph Zammit, u Carmelo Zammit

-vs-

Spiridione Cauchi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fis-17 ta' Diċembru 2010 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi in forza ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Antonio Carbonaro fl-20 ta' Awissu 1981 (Dokument A) saret id-diviżjoni bejn l-aħwa Spiteri u l-aħwa Zammit komparenti fl-istess kuntratt, tar-razzett fiż-Żejtun, Triq

San Tumas, bin-numru sitta (6), konfinanti ma' sqaq privat, tar-remissa illi kienet tagħti fuq wesgħa tal-imsemmi sqaq privat fiż-Żejtun, tal-għalqa fi Triq ir-Ramla, fiż-Żejtun konfinanti u għalqa oħra wkoll diviża u konfinanti din it-tieni għalqa ma' l-isqaq privat hawn fuq imsemmi.

2. Illi l-kuntratt hawn ċitat jindika bir li jingħad speċifikament illi minnu l-kondividenti aħwa Spiteri u aħwa Zammit, fuq imsemmija "għandhom dritt jieħdu l-ilma għall-għelieqi" ndikati wkoll fl-istess kuntratt, kif jingħad hawn fuq.

3. Illi bid-diviżjoni magħmula kif ġie spejgat id-dritt li jittieħed l-ilma mill-bir imsemmi kellu jkompli jseħħ a favur tal-għelieqi in diviżjoni, billi ngħad illi r-razzett fi Triq San Tumas, numru sitta (6) fiż-Żejtun, fuq imsemmi, kellu jibqa' "soġġett pero għad-dritt tal-aħwa Zammit illi jieħdu l-ilma mill-ġiebja eżistenti fir-razzett".

4. Illi l-konvenut huwa l-attwali possessur tar-razzett imsemmi; u jippretendi li l-atturi, li dejjem ħadu l-ilma mill-bir imsemmi, m'għandhomx id-dritt li jagħmlu dan. Il-konvenut lejn l-aħħar ġimgħa ta' Ottubru 2010, klandestinament u bi vjolenza għamel katnazz ma' l-għatu tal-istess bir, bi ksur tad-drittijiet tal-atturi li għalhekk ġew preklużi minn kull possibbilta' li jieħdu l-ilma minn dak il-bir.

5. Il-konvneut ġie msejjaħ biex jirrimwovi l-katnazz hekk magħmul minnu, iżda baqa' inadempjenti.

Jgħid għalhekk il-konvenut għaliex m'għandhiex din il-Qorti, għar-raġunijiet premessi:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-għemil tiegħu kif fuq spejgat huwa kkometta spoll vjolenti bi ksur tad-drittijiet tal-atturi;

2. Tordna li fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss lilu minn din il-Qorti l-istess konvenut għandu jirrimwovi l-katnazz li ġie mqiegħed mal-bir imsemmi kif qiegħed jingħad; u

3. Fil-każ illi l-konvenut jonqos milli jagħmel dak li jiġi ordnat fiż-żmien lilu prefiss, tawtorizża lill-atturi biex jagħmlu huma stess ix-xogħol ta' rimozzjoni meħtieġ a spejjeż tal-konvenut;

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' żewġ ittri interpellatorji, u bir-riserva espressa ta' kull dritt ta' azzjoni għar-risarċiment ta' danni, kontra l-konvenut inġunt in subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut ppreżentata fis-27 ta' Jannar 2011, li permezz tagħha eċċepixxa:

L-EĊĊEZZJONIJIET:

1. Illi issa l-atturi ġabu għall-ewwel darba l-prova tat-titolu tagħhom minn fejn jidher naxxenti d-dritt li jieħdu l-ilma mir-razzett proprjeta' tiegħu li huwa xtara in forza ta' kuntratt tal-1 ta' Settembru 2006, in atti Nutar Dottor Bartolomeo Micallef u dana minkejja li kien stipulat fil-kuntratt tal-akkwist tiegħu li dan kien "liberu u frank minn kull ċnus, piż jew servitu" (Ara Dok "A" hawn unit) huwa lest li jikkonsenja kopja taċ-ċavetta tal-katnazz li hemm ma' l-għatu fuq il-bokka tal-istess bir.

2. Illi bla preġudizzju għall-premess l-esponent ma għandux ibati spejjeż ta' dina l-kawża peress dan il-proċeduri kienu biss riżultat tat-testatagni tal-atturi li naqsu li jibgħatu kopja tad-diviżjoni tagħhom u b'hekk jagħmlu l-prova tal-allegat dritt tagħhom li jieħdu l-ilma mill-bir u dana kif jidher evidenti mill-korrispondenza skambjata (Ara Dok "B" u "C" hawn uniti).

3. Salv risposta ulterjuri skond il-liġi.

IL-FATTI:

1. Illi l-esponent xtara d-dar bin-numru uffiċjali sitta (6) bl-isem "Andar" sitwat fi Triq id-Daħla ta' San Tumas ġieli magħrufa bħala Ramla Road, ġewwa ż-

żejtun, u dana in forza ta' kuntratt tal-1 ta' Settembru 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef (Dok "A"). Inkluż f'dan il-fond hemm bir fil-ġjardina konfinanti ma' l-istess fond u li minnhu l-atturi bdew jippretendu li għandhom id-dritt li jieħdu l-ilma. Peress li l-esponent kien akkwista l-fond "liberu u frank minnkull ċnus, piż jew servitu" huwa talab lill-atturi jippruvaw l-allegat dreitt tagħhom, iżda huma baqgħaw inadempjenti minkejja li ġew mitlubin dartejn jibgħatu kopja tal-kuntratt minn fejn skond huma kellu jirriżulta l-allegat dritt tagħhom.

2. Illi għal ħabta ta' Settembru jew Ottubru 2010, l-esponent sakkar l-għatu tal-bir b'katnazz. Dan għamlu wara li xi ħadd kien neħħielu l-għatu u l-ġebla li kien hemm fuq il-bokka tal-bir u meta huwa rrikorra għand il-Pulizija din għarrfitu li kien ħu l-persuna responsabbli jekk jiġri xi nċidenti

3. Illi kemm ilu li l-esponent akkwista l-fond fuq imsemmi mingħand Mary Grace Spiteri, oħt l-atturi, huwa sab diversi ostakoli mingħandhom inkluż l-aċċess mill-isqaq għall-garage u l-ġnejna li jagħmlu ma' l-istess fond u li kienu ġew garantiti lilu fuq il-kuntratt tal-akkwist tiegħu bħalal liberi minn kull problema (Ara para 7 tad-Dok A)

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

Rat l-affidavits;

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tal-15 ta' Ġunju 2012 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza wara li l-Avukati trattaw il-kawża;

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher ċar mill-att promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed isostnu li l-konvenut għamel katnazz mal-bir imsemmi fir-rikors u allura spussessahom mid-dritt li jtellgħu l-ilma mill-istess bir. Dawn it-tip ta' kawżi huma

sfortunatament numerużi f'ambjenti rurali f'pajjiżna. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

1. il-pussess – ***possidesse***;

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

3. li l-azzjoni issir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse***.

Illi l-konvenut fil-verita' mhux jiċħad il-fatt li għamel il-katnazz iżda jgħid li meta ġie nterpellat biex ineħħi l-ostakolu imsemmi, huwa talab lill-atturi biex jgħaddulu kopja tal-kuntratt li minnu qed jivvantaw it-titolu tagħhom. Huwa qal li eventwalment meta ġie muri l-kuntratti, għalkemm għadu jgħid li l-atturi ma għandhom ebda dritt fuq il-bir imsemmi għaliex huwa xtara l-proprjeta' tiegħu bħala libera u frank minn kull piż u servitu, iddepożita ċ-ċavetta tal-katnazz taħt l-awtorita' tal-Qorti permezz taċ-ċedola ta' depożitu li kopja tagħha ġiet esebita f'dawn il-proċeduri.

Illi huwa mportanti ħafna li l-partijiet jifhmu li din il-kawża **ma hija se tagħti jew tneħħi ebda dritt relatat mal-ambjenti in kwistjoni** għaliex il-Qorti quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja u l-prinċipji derivanti minnha.

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

"L-azzjoni ta' spoll iservi biex tipproteġi il-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 jistax jeserċitah 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 wieħed ukoll isib fil-kawża **"Margherita Fenech vs Pawla Zammit"** deċiża fit-12 ta' April 1958 illi:

"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 mpedut 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 leġislazzjoni 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 Civili** – **"Cardona vs Tabone"** – deċiża fid-9 ta' Marzu 1992).*

Illi l-punt kardinali għalhekk f'din il-kawża huwa li kien definittivament il-konvenut li biddel dak li nsejħulu ***status quo ante*** għaliex waħħal il-katnazz u għalhekk il-kontestazzjonijiet tiegħu li l-atturi qatt ma tawh prova tat-titolu tagħhom qabel ma bdiet il-kawża huma inutili. Huwa ma setax iċaħħad lill-atturi mill-pussess b'mod unilaterali kif għamel, u kien messu rreintegrahom kif appena ġie nterpellat. Kienet l-intransiġenza tiegħu u mhux tal-atturi li wasslet għall-kawża.

Illi fit-trattazzjoni orali, l-abbli difensur tal-konvenut irrefera għall-fatt li mhux l-atturi kollha jagħmlu użu mill-għelieqi in kwistjoni. Dan in vista tal-fatt ukoll li inizjalment kienu biss uħud minnhom illi interpallaw lill-konvenut biex jirrintegrahom. F'dan ir-rigward pero' ma hemm ebda eċċezzjoni formali u f'kull każ wieħed ftit jara l-utilita' prattika ta' tali eċċezzjoni.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet kollha attriċi. Għall-fini tat-tieni talba l-Qorti qed tipprefiġġi terminu ta' xahar, u tinnomina lil AIC Valerio Schembri bħala espert tekniku jekk ikun meħtieġ, liema perit għandu jissorvelja x-xogħlijiet neċessarji.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu sopportati mill-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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