MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 988/2011

Emanuel u Maria Concetta konjuġi Spiteri

-vs-

Christopher u Marisa konjuġi Galea

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fil-11 ta’ Ottubru 2011 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi l-esponenti xtraw il-*flat* internament immarkat bin-numru tlieta (3) formanti parti minn blokk ta’ tlett *flats*, liema blokk jismu “Saint Michael” numerat mija u dsatax (119), ġja’ d-dar numerata mija u erbgħa (104) Triq Pietru Pawl Caruana, ġja’ Triq San Mikiel, Bormla u dan permezz ta’ kuntratt ta’ bejgħ fl-Atti tan-Nutar Dottor Anthony Grech Trapani tas-17 ta’ Jannar tas-sena elfejn u tnejn (2002);

2. Illi l-esponenti kellhom aċċess għall-bejt, liema bejt jinsab immarkat fuq il-pjanta annessa u mmarkata "Dok A", u dan sa minn meta akkwistaw il-*flat de quo*;

3. Illi dan l-aħħar il-konvenuti biddlu s-serratura tal-bieb li jagħti għall-bejt tal-blokk, u dan kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;

4. Illi tali aġir jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-esponenti;

5. Illi minkejja li ġew debitament interpellati sabiex jirrimedjaw l-ispoll u dan permezz ta' ittra hawn annessa u mmarkata "Dok B", il-konvenuti għażlu li jibqgħu inadempjenti;

6. Illi għalhekk, l-esponenti kellhom jirrikorru għal din l-azzjoni;

Illi r-raġuni ta' din it-talba hi li l-konvenuti wettqu spoll riċenti, vjolenti u klandestin fil-konfront tal-esponenti u għalhekk huma għandhom jiġu kkundannati sabiex ireġġgħu lura x-xogħlijiet li għamlu u jirrintegraw lill-esponenti fit-tgawdija tagħhom tal-bejt *de quo*;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjoni neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġobha:

1. Tiddikjara illi għar-raġunijiet premessi, il-konvenuti kkommettew spoll klandestin u vjolenti għad-dannu ta' l-esponenti;

2. Tordna lill-konvneuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss jagħmlu dawk ix-xogħlijiet rimedjali kollha opportuni sabiex jirripristinaw lill-esponenti fit-tgawdija tal-bejt ta' blokk ta' *flats* bl-isem "Saint Michael" numru 119, ġja' d-dar numerata 104, Triq Pietru Pawl Caruana, ġja' Triq San Mikiel, Bormla, u dan billi jneħħu kwalsiasi ngombru jew ibiddlu s-serratura tal-bieb tal-bejt *de quo* u dan *occorrendo* taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi;

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-istanti jagħmlu dawk ix-xogħlijiet rimedjali a spejjeż tal-konvenuti *occorrendo* taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti minn issa nġunti in subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-istanti.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fl-20 ta' Diċembru 2011, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Alison Camilleri Bowman fil-wieħed u għoxrin ta' Jannar tas-sena elfejn u għaxra (21.01.2010) huma xtraw il-*flat* internament immarkat bin-numru 2 fl-appartamenti bin-numru uffiċjali mija u dsatax (119) fi Triq Pietru Pawl Caruana, Cospicua;

2. Illi, skond l-istess kuntratt, apparti l-partijiet komuni tad-daħla, tromba tat-taraġ u taraġ kien hemm ukoll nofs indiviż tal-bejt u ġie dikjarat li n-nofs l-ieħor tal-bejt jappartjeni lill-*flat* numru wieħed (1), u ċjoe' l-bejt huwa esklussivament propjeta' tal-*flats* numru wieħed (1) u tnejn (2);

3. Illi dan il-*flat* inxtara mingħand il-werrieta u l-armla ta' Salvatore Galea liema *flat* kien oriġinarjament inxtara minn Salvatore Galea permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor George Cassar fit-tlieta ta' Awissu tas-sena elf disa' mija erba' u tmenin (03.08.1984);

4. Illi minn dan il-kuntratt jirriżulta wkoll li l-bejt jappartjeni biss lill-*flats* numru wieħed (1) u tnejn (2);

5. Illi illegalment, abbużivament u klandestinament Emanuel Spiteri qabad u daħal fil-proprjeta' ta' Christopher u Marisa konjuġi Galea meta huma ma kienux hemmhekk, u ċjoe' daħal fuq il-bejt li

huwa ma għandu l-ebda dritt għalih u waħħal tank tal-ilma li qabel kien fuq il-bejt jew proprjeta' oħra tiegħu u għadda pajpijiet mill-proprjeta' tagħhom, kif ukoll neħħa xi *bricks* tal-konjuġi Galea minn fuq l-istess bejt u poġġihom fil-komun mingħajr l-ebda awtorizzazzjoni;

6. Illi barra minn hekk meta Christopher Galea ġibidlu l-attenzjoni li huwa ma kellu l-ebda dritt li jagħmel dan għaliex il-bejt kien biss tal-*flats* numru wieħed (1) u tnejn (2) u li jekk jippretendi li kellu xi dritt għandu jippreżenta l-kuntratt tiegħu, Emanuel Spiteri beda jirrabja, jgħajjat, jidgħi u pprova jaggredixxi lill-istess Christopher Galea, tant li werwirlu t-tifel iż-żgħir u fil-fatt sar rapport l-għassa tal-Pulizija ta' Bormla dwar dan l-inċident;

7. Illi Emanuel Spiteri hedded ukoll lil Christopher Galea u qallu li għadu ma jafx min hu, u anki heddu li se jirrappurtah lill-MEPA.

8. Illi Emanuel Spiteri assigura lis-Surġent tal-Pulizija numru 337 li huwa kellu jurih il-kuntratt li juri li huwa għandu dritt li jagħmel dan kif ukoll li kellu jneħħi t-tank.

9. Il-fatt li Emanuel Spiteri qal lill-istess Surġent tal-Pulizija li huwa kien se jneħħi t-tank ifisser li huwa mhux tassew kellu dritt li jagħmel it-tank hemmhekk.

10. Illi minkejja din il-wegħda, Emanuel Spiteri baqa' qatt ma wera dan il-kuntratt lis-Surġent tal-Pulizija numru 337 jew lil xi Uffiċjal tal-Pulizija ieħor jew neħħa t-tank mill-propjeta' tas-Sinjuri Galea.

11. Illi Emanuel Spiteri ġie mwissi dwar l-aġir tiegħu permezz ta' ittra tad-dsatax ta' Settembru tas-sena elfejn u ħdax (19.09.2011) biex ineħħi t-tank u l-pajpijiet mill-proprjeta' tas-Sinjuri Galea, ma jużax aktar id-dawl tal-konjuġi Galea li hemm fil-komun għaliex ma ħallas u ma jħallasx xejn għalih, kif ukoll ma jkomplix jgħid lil nies li huwa jġib biex ibiegħ il-*flat* li huwa għandu xi dritt għall-bejt proprjeta' tas-Sinjuri Galea. Fl-istess ħin, il-konjuġi

Galea bidlu s-serratura tal-bejt ħalli Emanuel Spiteri ma jibqax jidħol bla ebda dritt fil-proprjeta' tagħhom.

12. Illi minħabba li Emanuel Spiteri baqa' qatt ma ppreżenta l-kuntratt tiegħu biex juri li huwa għandu xi dritt fuq il-proprjeta' tal-konjuġi Galea u baqa' qatt ma reġġa' kollox lura għal kif kien qabel u minkejja li anki s-Surgent Numru 337 kien ċempillu kemm-il darba biex ifakkru li huwa kellu jippreżenta dan il-kuntratt, huwa ġie intimat biex jagħmel hekk permezz ta' Ittra Uffiċjali ippreżenta fil-ħamsa ta' Ottubru tas-sena elfejn u ħdax (05.10.2011).

13. Illi wara din l-ittra Emanuel Spiteri kien ċempel lill-Avukat Dottor Lawrence Galea fejn huwa assigurah li kellu jibgħatlu kopja tal-kuntratt tiegħu li juri li huwa għandu dritt flimkien ma' kopja tal-pjanta tal-bejt.

14. Illi minkejja din l-assigurazzjoni Emanuel Spiteri baqa' qatt ma bagħat la kopja tal-kuntratt li huwa jgħid li jagħtih dritt fuq il-proprjeta' tal-konjuġi Galea u lanqas pjanta.

15. Illi permezz ta' ittra mingħand l-Avukat tiegħu Emanuel Spiteri allega li l-konjuġi Galea fixkluh fid-drittijiet tiegħu.

16. Illi minħabba li Emanuel Spiteri baqa' inadempjenti, huwa ġie interpellat permezz ta' ittra oħra tat-tlieta u għoxrin ta' Ottubru tas-sena elfejn u ħdax (23.10.2011) biex jippreżenta kopja tal-kuntratt kifkien qal li se jagħmel u fin-nuqqas it-tank kien se jitneħħa bi spejjeż tiegħu.

17. Illi permezz tal-Avukat tiegħu Emanuel Spiteri wieġeb li ma kellux għalfejn jippreżenta xejn għaliex kienu se jsiru proċeduri legali kontra il-konjuġi Galea.

18. Illi sadanittant, sar rapport lill-MEPA li l-konjuġi Galea kienu bnew kamra fuq il-bejt mingħajr permess, imma minn spezzjoni li saret minn Uffiċjal tal-MEPA meta s-Sinjuri Galea lanqas kien jinsabu d-dar, instab li din

kienet gidba u r-rapport kien biss bħala vendikazzjoni lill-konjuġi Galea.

19. Illi minkejja li Emanuel Spiteri beda din il-kawża, huwa baqa' ma annettiex kopja tal-kuntratt mad-dokumenti tal-kawża imma annetta biss pjanta tal-bejt tal-Flat numru wieħed (1) u tnejn (2) li isolata mill-kuntratt ma tifisser assolutament xejn.

20. Illi Emanuel Spiteri baqa' ma ippreżentax kopja tal-kuntratt tiegħu għaliex fis-sewwa il-kuntratt tiegħu ma jagħtih l-ebda dritt fuq il-proprjeta' tal-konjuġi Galea u kien huwa li llegalment, klandestinament u abbużivament ikkommetta spoll fuq il-proprjeta' tal-konjuġi Galea.

21. Illi għalhekk din il-kawża saret inutilment minn Emanuel Spiteri u hija sempliċiment frivola u vessatorja fil-konfront tal-konjuġi Galea u saret biss biex tirrita u ddejjaq lill-istess konjuġi Galea.

Għaldaqstant, il-konvenuti jitolbu bir-rispett illi din l-Onborabbli Qorti tiċħad it-talbiet kollha tal-attur bl-ispejjeż kollha kontra l-istess attur.

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

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tat-18 ta' Ġunju 2012 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza bil-fakolta' li l-partijiet jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat,

Illi kif jidher ċar mill-att promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed isostni illi l-konvenuti kkommettew dan l-ispoll billi biddlu s-serratura tal-bieb li jagħti għall-bejt tal-blokk ta' appartamenti li jgħixu fih il-partijiet. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi u dawn huma;

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 ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse.***

Illi l-konvenuti qed jeċċepixxu li l-atturi m'għandhom ebda dritt jaċċedu għal fuq il-bejt in kwistjoni u li huma talbu diversi drabi lill-atturi biex juruhom kopja tal-kuntratt tagħhom għal dan il-għan; għalhekk għalkemm mhux indikat testwalment kulma għamlu huma kien li ddefendew il-proprjeta' tagħhom, ossia kellhom dritt jagħmlu dan minħabba l-hekk imsejjaħ prinċipju *'vim vi ripellere licet'.*

Illi huwa mportanti ħafna li l-partijiet jifhmu li din il-kawża **ma hija se tagħti jew tneħħi ebda dritt ta' proprjeta' jew servitu'** kif donnhom qed jaħsbu huma u ċertu provi li tressqu ma humiex rilevanti għal din il-kawza u dan għar-raġuni ċara li din hija azzjoni possessorja. Għalhekk il-Qorti ma tistax tiddeċiedi dwar dan il-kweżit petitorju (illi probabbilment hemm bżonn xorta li jiġi riżolt bejn il-partijiet għal raġunijiet li huma evidenti) <u>għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja u l-principji derivanti minnha</u>. Dan il-prinċipju, ripetut diversi drabi minn din il-Qorti, jiġi regolarment injorat mhux biss mill-partijiet (li wieħed jifimha) **iżda anke mill-Avukati fil-pariri li jagħtu lill-klijenti tagħhom u fil-konduzzjoni ta' dawn it-tip ta' kawżi.**

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

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

għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistax jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti."

Illi 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:

"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 ma jgħidux ġuristi u awturi Franċiżi u Taljani huwa għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna – Appell Ċivili – **"Cardona vs Tabone"** – deċiża fid-9 ta' Marzu 1992).

Illi biex wieħed jifhem aħjar il-mertu tal-kawza, il-Qorti se tirriproduċi l-verżjoni tal-partijiet in kwistjoni. **L-attur** xehed li hu xtara l-appartament fl-2002 u l-konvenuti fl-2010. Qatt ma kellu problema jaċċedi għal fuq il-bejt għall-skop ta' *'maintenance'* tat-tank sakemm l-konvenut bidillu s-serratura fil-21 ta' Settembru 2011. **Il-konvenut** xehed illi dejjem oppona li t-tank ikun fuq il-bejt u qal li biddel is-serratura fuq parir tan-Nutara li ppubblikat il-kuntratt tal-akkwist tiegħu. Għalhekk ammetta li kien hu li biddel is-serratura in kwistjoni.

Fil-każ in kwistjoni għalhekk huwa jekk japplikax il-prinċipju *vim vi ripellere licet*. Infatti l-ġist tal-argument tal-konvenut huwa li kienu l-atturi illi kkomettew l-ispoll meta

bdew jitilgħu fuq il-bejt u ma kellhomx dritt jagħmlu dan. Fuq dan l-aspett, il-Qorti tal-Appell fil-kawża **"Camilleri vs Bonello"** (5 t'Ottubru 1998) konsidrata mill-Qrati tagħna bħala *'leading case'* fil-materja, qalet illi:

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

Illi ġiet ukoll ċitata sentenza riportata fil-**Vol LXXIII-II-273**) fejn intqal illi:

"Contro l' altrui azione violenta e' consentita anche l' auto difesa. Percio' posso oppormi alla violenza mentre questa ' in atto (in continenti e non ex intervallo). Se invece la violenza e' cassata devo ricorrere al giudice esprendo l' azione possessoria."

Illi l-Qorti ċċitat ukoll sentenza oħra antika (**Vol XXIV pt 1 pagna 281**) fejn ġie ritenut illi:

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

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

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

Illi l-Qorti jidhrilha li dan il-prinċipju ġie żviluppat biex iservi ta' difiża għal min ikun ġie spoljat mill-pussess tal-ħaġa u jirreaġixxi billi jerġa' jistabbilixxi l-*istatus quo ante* fis-sens li jerġa' jakkwista l-pussess tal-ħaġa li jkun ġie spoljat minnha. Huwa minħabba f'hekk l-azzjoni tal-konvenut trid tkun immedjata għall-ispoll kommess mill-attur. Dan anke għaliex il-ġurisprudenza ħadet kont tal-fatt illi n-natura umana hija li hi u huwa naturali li l-bniedem jirreaġixxi b'dan il-mod. Madankollu l-Qrati ma jistgħux jippermettu li l-ispoljat jieħu l-liġi f'idejh la b'mod sproporzjonat u lanqas wara li jgħaddi wisq żmien fuq l-ispoll oriġinali – dejjem jekk dan ikun sar. (**"Mifsud vs Farrugia"**, Prim' Awla 13 ta' April 2005).

Illi f'din il-kawża lil-Qorti ma ssib ebda diffikolta' tikkonkludi li l-konvenuti ma jistgħux jipproponu b'suċċess din l-eċċezzjoni. L-ewwelnett mill-provi jirriżulta ċar li l-atturi kienu ilhom snin twal jaċċedu għal fuq il-bejt; u *oltre* dan mill-istess ittra mibgħuta mid-difensur tal-konvenut (Dok B), datata 19 ta' Settembru 2012, huwa kien diġa' qed jinterpella lill-attur biex ineħħi t-tank u tah zmien sal-aħħar ta' dak ix-xahar biex jagħmel dan. Minflok, ħa l-ligi b'idejh u waqqaflu l-aċċess jumejn wara!

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha attriċi fir-rigward u tipprefiġġi terminu ta' xahar għall-fini tat-tieni talba. Il-Qorti tinnomina lill-A.I.C. Valerio Schembri bħala espert tekniku jekk ikun meħtieġ illi għandu jissorvelja x-xogħlijiet neċessarji.

Spejjeż ikunu a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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