MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX)
(GURISDIZZJONI SUPERJURI)
(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR.
JOSETTE DEMICOLI

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2013

Citazzjoni Numru. 5/2012

Anthony Bartolo u Josephine Bartolo

Vs

Lorne Joseph Cremona

Il-Qorti,

Illi permezz tar-rikors guramentat l-atturi ppremettew:-

Illi r-rikorrenti huma s-sidien ta’ porzjon art fi Triq Il-Wileg, Qala, Ghawdex, li fuq parti minnha hemm mibni garage, liema porzjon art tikkonfina ma’ beni tal-konvenut min-naha ta’ lvant ;

Illi l-porzjonijiet rispettivi tal-partijiet huma mifrudin permezz ta’ hajt tas-sejjiegh;

Illi nqalghu divergenzi bejn il-partijiet dwar l-izvilupp li l-konvenut irid jaghmel fuq is-sit tieghu, u n-nuqqas ta' qbil kien jirrigwarda principalment il-hajt tas-sejjiegh li jifred il-porzjonijiet rispettivi, it-thaffir tas-sit u l-mod kif ghandu jsir dan it-thaffir billi qrib dan il-hajt ir-rikorrenti ghandhom spiera fi hwejjighom ;

Illi minhabba dan in-nuqqas ta' qbil, il-konvenut permezz ta' ittra tal-4 ta' Frar 2012 (esibita u markata A) debitament notifikata lilu, kien gie mwissi biex ma jaqlax il-hajt divizorju, u fit-tqattiegh tal-blat josserva d-distanzi legali u biex jibni skont il-ligi ;

Illi nonostante din it-twissija u kontra r-rieda espressa tar-rikorrenti, nhar il-Hamis, 9 ta' Frar 2012, ghall-habta tat-tlieta ta' wara nofsinhar u lejliet btala pubblika anzi' *long weekend*, il-konvenut ipproceda biex qala' ghal kollox u nehha b'gaffa dan il-hajt mit-triq sa fejn bi hsiebu jasal bil-bini tieghu u halla biss parti zghira fuq in-naha ta' wara li bi hsiebu jhalliha bhala mandra jew gnien mad-dar, u ghamel ukoll hsara fil-proprjeta' tar-rikorrenti ;

Illi bl-agir tieghu, il-konvenut ikkommetta spoll vjolenti u klandestin a dannu tar-rikorrenti ;

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti :

1. tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut bl-agir tieghu hawn fuq deskritt kkommetta spoll vjolenti u klandestin a dannu tar-rikorrenti ;

2. konsegwentement tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss jirreintegra l-ispoll vjolenti u klandestin minnu kommess billi jigi kkundannat li jibni mill-gdid il-hajt tas-sejjiegh u dan qabel ma jissokta jaghmel kwalsiasi' xoghlijiet ohra fis-sit tieghu, kif ukoll li jregga' l-art tar-rikorrenti ghall-istat li fih kienet originarjament billi jirrimpjazza bil-hamrija l-art fejn din il-hamrija tnehhiet bil-gaffa u li jsewwi kull hsara ohra li ghamel fl-art tar-rikorrenti ;

3. f'kaz li jghaddi nutilment it-terminu li jigi lilu prefiss, tawtorizza lir-rikorrenti jesegwixxi x-xoghlijiet kollha necessarji a spejjez tal-istess intimat, occorrendo taht id-direzzjoni ta' perit nominand.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut, inkluzi dawk tal-ittra nterpellatorja tal-4 ta' Frar 2012, u tal-mandat ta' inibizzjoni pprezentat kontestwalment ma' dan ir-rikors guramentat.

Bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa hija mharrek.

Rat li l-konvenut fir-risposta guramentata tieghu eccepixxa hekk:-

(1) Illi t-talbiet attrici huma totalment u kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi fil-kaz odjern huma ghal kollox mankanti l-elementi klassici illi huma mehtiega ghall-ezercizzju b'success ta' azzjoni ghal spoll. Illi fil-fatt u minghajr pregudizzju ghall-premess, huwa ghal kollox mankanti l-element tal-pussess fl-atturi; tant illi l-eccipjent fl-ebda hin u fl-ebda mument ma ddisturba l-pussess vantat mill-atturi. Tant hu hekk illi l-eccipjent illimita ruhu illi jaghmel uzu minn jedd illi taghtih il-ligi; senjatament dak illi jhott hajt tas-sejjieh komuni, u xejn aktar. Isegwi awtomatikament illi l-att spoljattiv ma jistax jissussisti, u ghalhekk l-azzjoni attrici hija inesorabilment destinata illi tfalli;

(2) Illi ghal dawn ir-ragunijiet, u ghal dawk ir-ragunijiet kollha illi ser jirrizultaw fil-mori ta' dina l-procedura, l-esponenti jissottometti illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda in toto, bl-ispejjez kontra l-istess atturi;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt permessi mil-ligi.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-protest gudizzjarju bin-numru 6/2012 fl-ismijiet "Lorne Cremona vs. Anthony u Josephine konjugi Bartolo", u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni.

Semghet ix-xhieda

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza inkluz in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Kunsiderazzjonijiet

Illi din is-sentenza hija dwar il-kap tal-ispejjez stante li l-mertu gie ezawrit wara li l-partijiet lahqu transazzjoni fil-mori tal-kawza.

Din il-kawza hija wahda ta' spoll. Permezz taghha l-atturi allegaw li l-konvenut ikkommetta spoll meta fid-9 ta' Frar 2012 gibed bil-gaffa u waqqa' l-hajt tas-sejjiegh li jifred l-ghelieqi rispettivi tal-partijiet. Il-konvenut eccepixxa li ma jissistux ir-rekwiziti ghal spoll u dan peress li din il-kawza ma setghetx tigi ntavolata in vista li huwa kemm illimita ruhu ghall-jedd li taghtih il-ligi.

Sabiex din il-Qorti tiddetermina jekk l-atturi kienux gustifikati li javvanzaw il-pretensjonijiet taghhom b'tali kawza necessarjament trid tidhol fil-mertu.

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 indagni 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]'.

---

[1] **Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone**, App. Civili deciza fid- 9 ta' Marzu 1992

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 iggieghel 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-ghemil 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-ghemil 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-ghemil 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 tabilfors jissarraf f’ghemil ta’ tkissir jew qerda ta’ oggett mizmum mill-attur jew li fih huwa jgarrab xi hsara fizika, ghaliex huwa bizzejjed li l-ghemil 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 jeccepixxi li l-kawza saret *fuori termine* allura l-prova li l-kawza saret barra minn zmienha taqa’ fuq l-istess konvenut.

---

[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

Illi m’hemmx kontestazzjoni li l-partijiet fil-kawza huma proprjetarji ta’ zewg ghelieqi li jmissu ma’ xulxin b’hajt komuni li jifridhom. Mhux kontestat lanqas li l-konvenut waqqa’ dan il-hajt komuni billi inkariga lill-kuntrattur Teddy Xuereb fid-9 ta’ Frar 2012. Din il-kawza giet prezentata entro t-terminu ta’ xahrejn ghaliex giet prezentata ftit jiem wara.

Illi jirrizulta mill-atti li l-partijiet kienu ilhom ghaddejjin bi trattativi bejniethom, ftit aktar minn sena, sabiex jiffirmaw kuntratt pubbliku li permezz tieghu kien, fost l-ohrajn, se jigi determinat li kien hemm anki qbil fejn kienet se tigi l-linja divizorja. Pero’ kien hemm anki kwistjonijiet ohra bejn il-partijiet bhall-fatt li hemm spiera fil-proprjeta’ ta’ l-atturi vicin il-hajt tas-sejjiegh. Kwistjoni ohra kienet li kien hemm overlap fir-registrazzjoni ta’ l-art tant huwa hekk li kellu jsir survey tal-qasma ghall-fini ta’ korrezzjoni. Infatti l-Perit Scerri spjega li l-iskop tas-survey kien illi tigi kkoreguta l-linja divizorja li kienet hazina fir-registrazzjoni. Jirrizulta li ghall-ewwel survey li sar, l-atturi ma kienux prezenti.

Illi l-konvenut jargumenta li kienu gew iffissati diversi appuntamenti sabiex jigi ffirmat il-kuntratt bejn il-partijiet izda l-atturi dejjem kienu jaqilghu xi haga gdida. Fl-ahhar darba, siegha u nofs qabel l-iffirmar intbaghat abbozz gdid li kien fih diversi emendi li l-konvenut ma kienx lest li jaccetta. Huwa jsostni li minn dawn il-kuntratti jirrizulta li kien sar qbil dwar il-linja divizorja u ghalhekk huwa seta jipprocedi. Jinghad li dawn il-kuntratti kienu ghas-skop ta’ trattativi bejn il-partijiet li kif inhu maghruf jsiru minghajr pregudizzju. Illi mir-rapport tal-Perit Shaun Micallef[4] u kif anki kkonfermat minnu li bejn il-pjanta li kienet gietipprezentata mill-konvenut lill-atturi u l-pjanta li biha l-atturi kienu xtraw kien hemm diskrepanzi fil-qisien li kienu jirrikjedu spjegazzjoni qabel ma’ jitnehha l-hajt tas-sejjiegh.

Illi jirrizulta wkoll li l-konvenut baghat ittra lill-atturi fil-31 ta’ Jannar 2012 u kien fost ohrajn infurmahom li bil-kuntratt jew minghajru huwa kien se jipprocedi bix-xoghlijiet ta’

[4] Mahtur fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 3/2012

skavazzjoni tas-sit tieghu nkluz dan il-hajt tas-sejjiegh. L-atturi wiegbu permezz ta’ ittra ta’ l-4 ta’ Frar 2012 u kienu avzawh li ma kellux imiss il-hajt tas-sejjiegh. Il-konvenut wiegeb tramite l-avukat ta’ fiducja tieghu li huma ma kellhom l-ebda dritt izommuh milli jhott il-hajt tas-sejjiegh ezistenti. Tahom zmien sat-Tnejn 13 ta’ Frar 2012 biex l-atturi jaghtuh risposta fejn xtaqu li jitpogga n-nofs tal-hajt taghhom. Nonostante tali ittra l-konvenut inkariga lill-kuntrattur biex fid-9 ta’ Marzu 2013 inehhi dan il-hajt fejn apparti l-hajt ingibed ukoll parti mill-hajt ‘il barra mil-linja tal-bini[5] li taghtu l-MEPA u li kellu jinzamm intatt.

Kwindi kieku l-qorti kellha tikkunsidra dan biss irrizulta li t-tliet rekwiziti gew sodisfatti.

Izda l-Qorti trid ukoll necessarjament tikkunsidra d-difiza mressqa mill-konvenut meta sostna li l-ligi taghtih il-jedd li jnehhi hajt divizorju anki minghajr il-kunsens tal-proprjetarju l-iehor u ghalhekk ma tistax tissussisti kawza ta’ spoll. Infatti huwa rrefera ghas-sentenza fl-ismijiet **Neil Bianco vs A. Bonello Limited**[6] li tenniet il-jedd li wiehed jirrendi hajt komuni anki kontra l-volonta’ tal-gar, mal-jedd li wiehed jinalza jew jibni mill-gdid hajt divizorju komuni a tenur ta’ l-artikolu 415 tal-Kodici Civili. F’din is-sentenza saret referenza ghall-kawza ohra fl-ismijiet **Refalo vs Rapa et**[7] li kienet ukoll kawza ta’ spoll. F’din il-kawza ukoll gie mtenni li l-ligi ma tirrikjedix procedura partikolari biex hajt li jkun diga’ mibni u li huwa possibbli li jigi rez in komun, jigi effettivament rez komuni. Il-Qorti kompliet:

“Hija forsi l-kortesija, il-kostumi salutari ta’ bwon vicinat u ragunijiet ohra li jaghmluha rakkomandabbli li qabel ma persuna tirrendi hajt in komun tinforma lill-proprjetarju b’din l-intenzjoni, pero’, dana m’huwiex rikjest ad hoc mil-ligi, li anqas, s’intendi, ghalhekk, ma tirrikjedi xi formalita’ partikolari jew illi qabel ghandu jigi ottenut il-permess jew il-kunsens tas-sid. Ir-raguni ghal din hija ovvja, u cioe’ li meta persuna tibni hajt li minnu nnifsu jista’ jigi rez in

[5] Dan jirrizulta mix-xhieda in eskussjoni tal-Perit Micallef fis-seduta tat-28 ta’ Frar 2012 fl-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni Numru 3/2012
[6] Appell Civ Nru: 577/2007 deciz fit-30 ta’ Novembru 2012
[7] Qorti ta’ l-Appell, deciza fl-20 ta’ Marzu 1995

komun eventwalment, dan huwa stat ta' fatt li jkun jidhol fih konsapevolment.

Isegwi wkoll ghalhekk illi l-proprjetarju tal-art adjacenti li jkun irid jirrendi dak il-hajt in komun u li ghandu dritt jirrendih in komun, kull ma ghandu jaghmel huwa proprju jaghmel dak l-att fiziku illi permezz tieghu jirrendih in komun. Ma jkun qieghed inehhi xejn mill-pussess – ghaliex hawnhekk qeghdin in materja ta' pussess wara kollox – tal-proprjetarju ta' dak li kien sa dak iz-zmien proprjetarju assolut u uniku tal-imsemmi hajt, ghaliex il-pussess hemm kien u hemm jibqa', hlief li issa se jkun hemm ko-pussessur.

Pero', certament m'hemmx dak l-ispossessament li jikkaratterizza cirkostanzi li jwasslu biex tkun tista' ssir l-actio spolii. Il-pozizzjoni ghalhekk kif taraha din il-Qorti hija wahda semplici, u cioe', illi l-fatt li persuna minghajr ma tkun avzat lill-proprjetarju ta' hajt, izda li jkollha dritt legali li tirrendi dak il-hajt komuni, taqbad u jew tappoggja jew tibni fuq dak il-hajt biex tirrendih komuni, ma jwassal qatt ghall-konsegwenzi ta' spoll kif qed jippretendi l-attur izda semmai jista' jaghti biss drittijiet lil dak li jkun li jittutela dak li ghandu dritt ghalih bhalma gie osservat fil-bran citat is-sentenza msemmija u li jizgura li ma jkunx hemm hsara. Pero' din il-Qorti ma tarax li jista' jikkonfigura l-ispossessament li hu rekwizit principali fil-kazijiet ta' spoll."

In vista ta' tali nsenjament, il-konvenut qieghed jargumenta li ladarba gar ghandu dritt jirrendi hajt divizorju komuni billi jappoggja mieghu u b'hekk ma jkun qieghed jikkometti l-ebda spoll, *a contrariu sensu* ko-proprjetarju ta' hajt ghandu dritt iwaqqa' hajt divizorju sabiex itella' hajt iehor li kapaci jiflah il-binja tieghu minghajr ma jikkawza spoll.

Din il-Qorti taqbel ma' dawn l-insenjamenti appena citati ossija li gar ghandu dritt jappoggja ma' hajt divizorju minghajr il-kunsens tas-sid l-iehor li min-naha tieghu jifdallu l-jedd ghall-hlas. L-istess atturi qatt ma nnegaw id-dritt tal-konvenut li jwaqqa' l-imsemmi hajt sabiex jibni iehor.

Izda dak li ghandha quddiemha din il-Qorti hija sitwazzjoni differenti. Hawnhekk il-konvenut m'appoggjax ma' hajt li kien diga' mibni izda gibed b'gaffa il-hajt tas-sejjiegh li kien hemm. Relevanti hawnhekk ix-xhieda tal-Perit Tekniku in eskussjoni[8]

"Xhud l-AIC Shaun Micallef: Mhux kwistjoni ma sarux bl-arti u s-sengha, il-kwistjoni hemm...dan sar...il-loose material tnehha, issa biex tnehha l-loose material, jien nifhimha, li ma tistax tkun ezatt f'certu affarijiet. Issa jekk waqa' l-hajt, ghandi nifhem li certu hamrija minn tan-naha l-ohra ha tittiehed, issa....ezatt.

Il-bicca xoghol trid tkun, li wara li jsiru x-xogholijiet, l-affarijiet jergghu jippruvaw isiru kemm jista' jkun kif kienu, hux.

Dr Damian Bigeni: Mela nghid tajjeb illi almenu f'dak li stajt tara inti, waqt l-access, ma kienx kaz fejn kien hemm serq apposta ta' hamrija? kien semplici kaz fejn saru x-xogholijiet, u n-natura tax-xogholijiet innifisha,....

Xhud l-AIC Shaun Micallef: Jekk kif...jekk kif qeghdin tghidu, meta,bhal ma ghidtu meta accedejt jien fuq il-post,li s-survey, fil-presenza taz-zewg partijiet, dan is-survey, jigifieri hemm qbil, huwa facli li wiehed isib il-linja tan-nofs, u li hu tar-rikorrent ha jmur ghand ir-rikorrent, u li hu ta' l-intimat...vera, issa r-rikorrent, ha jsofri li parti mill-proprjeta' tieghu bhal issa, qeghda mhux kif kienet originarjament. "

Mill-atti rrizulta li l-konvenut gibed il-hajt tas-sejjiegh inkwistjoni kontra l-volonta' espressa tal-atturi. Anki jekk skont l-artikolu 415 tal-Kodici Civili l-konvenut ghandu l-jedd li jibni mill-gdid hajt komuni jekk ma jiflahx il-piz tal-bini li ser isir fuqu, dan ma jaghtihx id-dritt (anki jekk il-permessi necessarji mill-MEPA kienu hargu) li jaqbad u jwaqqghu meta kien gie mwissi mill-atturi espressament,

---

[8] Seduta tat-28 ta' Frar 2012 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 3/2012

waqt trattativi li kienu ghaddejjin bejniethom, u qabad u ha l-ligi b'idejh. Hekk kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Dimitry Orlov vs Edward Pavia et**[9] l-azzjoni ta' spoll tinteressa ruhha biss fl-att spoljattiv *ut sic* u dan in konformita' mal-principju li hadd ma jista' jiehu l-ligi b'idejh, anke minn jippretendi li ghandu dritt, u huwa immaterjali li jkun hemm konvenzjoni dwar l-istess, stante li l-azzjoni ta' spoll ma hijiex ibbazata fuq relazzjoni guridika kontrattwali izda *ex delicto,* u fl-ahharnett sostniet li l-*animus spoliandi* mhux necessarju li jigi pruvat sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll, anke ghaliex tali att spoljattiv fih innifsu huwa bizzejjed, u l-att spoljattiv isehh jekk dan l-att sar kontra l-volonta' tal-attur fil-kawza.

Ghaldaqstant fil-fehma tal-Qorti l-ispussessament gie ppruvat ukoll.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tastjeni mill-mertu tal-kawza stante li dan gie cedut, tiddeciedi dwar il-kap tal-ispejjez li l-ispejjez ghandhom ikunu kollha a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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

[9] Appell Civili deciz fl-14 ta' Jannar 2002