QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 14 ta' Ottubru 2015

Ċitazzjoni Numru: 153/1995

Saviour sive Sammy Attard u b'digriet tat-3 ta' Frar 2015 il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Sergio Attard għan-nom ta' uliedu l-minuri Shaun Attard u Amy Attard, u ta' Leslin Camilleri għan-nom ta' uliedha l-minuri Jacob Camilleri u Andre Camilleri, minflok Saviour sive Sammy Attard stante l-mewt tiegħu fil-mori tal-kawża

vs

Victor Cassar, u Daniel Cassar

Il-Qorti,

Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta:

Illi l-attur huwa proprjetarju ta' garage u flat internament markat bin-numru wieħed (1A)m f'Belvedere Court "A", Triq Ħondoq ir-Rummien, Qala, Għawdex, minnu akkwistat in forza ta' kuntratt tas-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 1994) (atti Nutar Paul George Pisani), esebit bħal Dokument "A", fil-kawża fl-ismijiet: "Saviour sive Sammy Attard vs Victor u Vincenza konjuġi Cassar" (Ċitaz Nru.: 106/1995);

Illi l-konvenut Victor Cassar huwa l-proprjetarju ta' żewġ garages bl-isem "Daniel" fil-ground floor level, formanti parti minn korp ta' bini bla numru magħruf bl-isem "Belvedere View", Block "A", fi Triq

Ħondoq ir-Rummien, Qala, Għawdex, minnu akkwistat b'kuntratt tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 1994 (atti Nutar Paul George Pisani), esebit bħala Dokument "B" fil-kawża hawn fuq imsemmija;

Illi l-konvenut Victor Cassar mingħajr l-ebda dritt, klandestinament u bl-iskop uniku li jeżerċitaw xi dritt li huma jippretendu li għandhom, ikkommetta spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-attur u dana billi waħħal pjanċa mal-ħajt diviżorju, proprjeta' wkoll tal-istess attur;

Ili l-attur irresista għal dina l-vjolenza u wara li neħħa l-istess pjanċa minn fejn kienet, talab sabiex dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha toħroġ kontra l-istess konvenut u martu, Vincenza Cassar l-opportun Mandat ta' Inibizzjoni – Mandat ta' Inibizzjoni Numru 480/1995 fl-ismijiet: "Saviour sive Sammy Attard vs Victor u Vincenza konjuġi Attard";

Illi dina l-Onorabbli Qorti bid-digriet tagħha tal-ewwel (1) ta' Awwissu 1995, laqgħet l-istess talba u ordnat il-ħruġ tal-opportun Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-istess konvenut u martu, Vincenza Cassar;

Illi fil-ħamsa (5) ta' Awwissu 1995, iż-żewġ konvenuti, reġgħu waħħlu pjanċa oħra mal-istess ħajt diviżorju u fis-sitta u għoxrin (26) ta' Awwissu 1995, meta kienet ġia ġiet presentata kawża ta' disprezz lejn l-awtorita' tal-Qorti kontra dana Victor Cassar, l-istess Victor Cassar u ibnu, Daniel Cassar waħħlu t-tieni pjanċa, kif jidher mill-annessi ritratti, hawn markati bħala Dokuemtni R1, R2, u R3;

Illi dana kollu jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin di front tal-istess attur, u l-attur jrid li jiġi spurgat l-ispoll vjolenti u klandestin kommess fil-konfront tiegħu.

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

1. Tiddikjara li l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti u klandestin fil-ħamsa (5) u s-sitta u għoxrin (26) ta' Awwissu 1995 meta waħħlu ż-żewġ pjanċi hawn fuq imsemmija;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fiż-żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss jispurgaw dan l-ispoll u jerġgħu jpoġġu kollox fl-istat prestinu tiegħu;

3. F'każ li l-istess żmien jgħaddi inutilment, għaliex l-istess attur m'għandux jiġi awtorizzat li jagħmel l-istess xogħolijiet huma stess a spejjeż tal-istess konvenut;

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċċjali tat-30 ta' Awwissu 1995 u bl-inġunzjoni tal-istess konvenuti għas-subizzjoni li għaliha minn issa huma mħarrka.

B'riserva għal tal-azzjoni għad-danni.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-attur debitament ikkonfermata minnu.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew:

1. Illi d-domandi attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt bill ma jissussistux l-elementi ta' spol sabiex tirnexxi din il-kawża. B'mod partikolari ma jeżistix l-element tatturbativa tal-pussess rikjesta mil-liġi;

2. Illi x-xogħol magħmul mill-konvenuti skond il-jeddijiet mogħtija lilhom espressament bil-liġi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-istess konvenuti kkonfermata bil-ġurament ta' Victor Cassar.

Rat id-digriet tagħha tal-14 ta' Marzu 2006 li bih ġie nominat l-A.I.C. Valerio Schembri sabiex jikkonstata l-posizzjoni tal-linja diviżorja bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti.

Rat ir-relazzjoni tal-istess perit ppresentata fit-3 ta' Ġunju 2008 u minnu maħlufa fl-istess ġurnata.

Rat ir-relazzjoni addizzjonali tal-perit Schembri ppresentata u maħlufa fit-23 ta' Jannar 2009.

Rat id-digriet tagħha tas-6 ta' Ottubru 2010 fejn, in vista tal-konklużjonijiet tal-perit Schembri, innominat lill-A.I.C. Saviour Micallef sabiex jagħmel *survey* tal-artijiet rispettivi tal-kontendenti u jindika l-linja diviżorja ta' bejniethom.

Rat ir-relazzjoni tal-istess perit ippresentata fid-19 ta' Novembru 2012 u minnu maħlufa fit-3 ta' Jannar 2013.

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

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti, l-affidavits u d-dokumenti oħra esebiti, kemm f'din il-kawża kif ukoll f'dawk konnessi, u ċioe' ċ-ċitaz. Nru.106/1995 fl-ismijiet: "Saviour Attard vs. Victor u Vincenza konjuġi Cassar", iċ-ċitaz nru. 124/1995 fl-ismijiet "Saviour Attard vs Victor u Vincenza konjuġi Cassar", u ċitaz. Nru. 141/1995 fl-ismijiet "Saviour sive Sammy Attard vs Victor Cassar" li kienu qegħdin jinstemgħu kontestwalment minn din il-Qorti kif ippresjeduta, u l-Mandat ta' Inibizzjoni nru. 480/1995 fl-ismijiet "Saviour sive Sammy Cassar vs Victor u Vincenza konjuġi Cassar."

Rat id-digriet tagħha tat-23 ta' Ġunju 2015 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

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-eżiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut tal-ġustizzja, u hija eminentement intiża sabiex tkun estiża l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jiġi mpedut li ċittadin privat jieħu l-ġustizzja 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 publiku, u huwa inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata jagħmel għad-dannu 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-Organizazzjoni u Proċedura Ċivili, 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 Ċivili,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, paġna 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 (*possedisse*);

(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*).

"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]

Dwar din l-azzjoni il-**Mattirolo** jispjega illi:

*"La reintegrazione del possesso a favore di chi ne fu spogliato e' una misura di ordine pubblico, e' un provvedimento diretto a conservare la pace pubblica. L'articolo 695 del Cocice Civile applica,in tutto il suo rigore,la regola **"spoliatus ante omnia restituendus"**. Il perche' l'azione di reintegrazione, compiuto lo spoglio, compete a qualunque possessore, astrazione fatta dal carattere del suo possesso, sia pur questo anche solo precario, o di origine*

[1] Margħerita Fenech v. Pawla Zammit:Prim'Awla:12.4.1958 vol.XLII..II.975
[2] Joseph Tabone v. Joseph Flavia sive de Flavia;Appell Civ.7.3.1958 – vol.XLII.I.86

illegittima, purche' pero' abbia il carattere esteriore dell'esercizio di un preteso diritto."[3]

Għalhekk sabiex il-Qorti tkun tista' tilqa' t-talbiet attriċi, jrid jiġi stabilit jekk jeżistux dawn it-tliet elementi fil-każ in eżami.

1. **Il-Pussess**:

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

"*Illi l-ewwel rekwiżit, kwindi, sabiex l-azzjoni tar-reintegrazzjoni, 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 - tikkomprendi tant il-pussess ċivili kemm dak sempliċement naturali, u anki dak vizzjuż; imma pero' tesiġi 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.*"[4]

Fil-każ in eżami, l-attur jikkontendi li ġie spussessat minn ħwejjġu billi f'żewġ okkażjonijiet separati, l-ewwel meta l-konvenut Victor Cassar qabad u waħħal pjanċa taż-żingu mal-ħajt diviżorju li jifred il-proprjeta' tiegħu mill-mandra tal-konvenut u martu, u t-tieni darba meta, bl-għajnuna tat-tifel tiegħu, l-konvenut l-ieħor, poġġa t-tieni pjanċa fuq l-oħra mqegħda qabel.[5] L-attur ippretenda li dan il-ħajt kien tiegħu in vista tal-klawsola numru disgħa (9) fil-kuntratt ta' akkwist tal-fond tiegħu, fis-sens illi: "*L-appoġġi tal-garages li jagħtu għal fuq il-mandra huma inklużi fil-prezz.*"[6] Huwa evidenti għalhekk li l-attur kellu l-pussess anke *animo domini* fuq dan il-ħajt, meta saru x-xogħolijiet lamentati. Għaldaqstant l-ewwel element sabiex tirnexxi kawża bhal din ġie ppruvat.

2. **Ix-xahrejn**:

[3] Trattato di Dirito Giudiziario Civile Italiano Vol.I. 5ta.ed.1902 Torino,para.271
[4] Fenech vs Zammit, gia citata
[5] Ara ritratti Dokti. R 1, R 2 u R 3 a fol. 8
[6] Ara kuntratt in atti nutar dottor Paul G.Pisani tas-26 ta' Jannar 1994, kopja ta' liema tinsab esebita mac-citazzjoni tal-kawza nru.106/1995, a fol.7

L-attur qal fiċ-ċitazzjoni tiegħu illi ż-żewġ atti ta' spoll lamentati minnu seħħew fil-ħamsa (5) u fis-26 ta' Awwissu 1995. Għalkemm jidher illi hu kontestat illi din il-kawża ġiet intavolata fi żmien ix-xahrejn rikjesti mil-liġi mid-data li fiha seħħ li spoll, jirriżulta mill-okkorenza relattiva li kienet saret dwar l-ewwel inċident in segwitu għar-rapport li l-attur kien għamel mal-Pulizija, li dan seħħ fil-5 ta' Awwissu 1995, tant li meta marru l-Pulizija fuq il-post sabu lill-konvenuti għadhom għaddejjin bix-xogħolijet tagħhom.[7] Dan ġie konfermat ukoll bix-xhieda tal-Ispettur Paul Vassallo.[8] It-tieni inċident l-attur jgħid li seħħ fis-26 tal-istess xahar, u ċioe' wara li ġiet imwaħħla it-tieni pjanċa. Il-kawża presenti ġiet intavolata fis-6 ta' Settembru 1995 u għalhekk qabel ma laħqu skadew ix-xahrejn stipulati fil-liġi fir-rigward taż-żewġ inċidenti.

3. Li spoll:

Huwa ammess mill-konvenut Victor Cassar illi kien huwa li waħħal sew l-ewwel pjanċa taż-żingu fuq il-ħajt diviżorju, kif ukoll fit-tieni okkazzjoni meta, din id-darba bl-assistenza ta' ibnu l-konvenut l-ieħor, qabbad pjanċa oħra ma' dik eżistenti. Dan jgħid li għamlu sabiex isostni d-dritt ta' privatezza u biex ma jkunx hemm introspezzjoni fuq il-proprjeta' tiegħu mill-attur. Jinsisti wkoll illi kellu kull dritt iqabbad ma' dan il-ħajt, anke jekk ma kienx tiegħu, u b'hekk jirrendih komuni.

Intqal f'dan ir-rigward mill-Qorti tal-Appell:

"Jekk wieħed għalhekk janalizza l-provi kollha biex jara l-vertenza verament x'inhija, jsib li din tikkonsisti biss fil-kwistjoni dwar jekk persuna li tkun trid tirrendi ħajt komuni għandhiex qabel ma tirrendih komuni billi tappoġġja miegħu jew billi tibni fuqu, tinforma lill-persna l-oħra li sa dak iż-żmien kellha l-proprjeta' ta' l-istess ħajt fl-intier tiegħu, jew inkella tistax taqbad u tappoġġja u tirrendih komuni mingħajr ebda preavviż.

Fil-Petizzjoni tal-Appell, l-appellanti għamlu referenza għal sentenza mogħtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili in re Saċerdot Carmelo Gauci vs Michele Zerafa,(vol.XXIV.ii.451), fejn intqal dan li ġej: 'nel fatto il

[7] ara okkorrenza relattiva esebita bhala Dok. JG 1 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru.480/1995
[8] Ara deposizzjoni tiegħu fil-kawza citaz.nru 141/1995 a fol. 24

convenuto ha elevato il detto muro divisorio commune senza il consenso e malgrado il rifiuto dell'attore: ma anche qui, per le stesse ragioni sopra espresse, il convenuto non ha con cio' commesso spoglio in modo da intitolare l'attore a chiedere la demolizione del sovralzamento poiche' gli stessi diritti che l'attore aveva per la comunione del muro sono rimasti illesi, e la legge gli concede il diritto tanto di chiedere il risarcimento dei danni che nel fatto dell'inalzamento egli venisse a sofrire, come pure quello di acqusitare la comunione della porzione sovra elevata.'

Din il-Qorti jidrilha li din iċ-ċitazzjoni minn din is-sentenza appena msemmija tikkristalizza proprju l-posizzjoni legali. Il-liġi ma tirrikjedix proċedura partikolari biex ħajt li jkun diġa' mibni u li huwa possibbli li jiġi reż in komun, jiġi effettivament reż komun. Hija forsi l-korteżija, l-kostumi salutari ta' buon viċinat u raġunijiet oħra li jagħmlu rakkomandabbli li qabel ma persuna tirrendi ħajt in komun tinforma lill-proprjetarji b'din l-intenzjoni, pero' dana m'huwiex rikjest ad hoc mill-liġi, li anqas, s'intendi, għalhekk, ma tirrikjedi xi formalita' partikolari jew illi qabel il-bini għandu jiġi ottenut il-permess jew il-kunsens tas-sid. Ir-raġuni għal dan hija ovvja, u ċioe' li meta persuna tibni ħajt li minnu nnifsu jista' jiġi reż in komun eventwalment, dan huwa stat ta' fatt illi dak li jkun jidħol fih konsapevolment. Isegwi wkoll għalhekk illi l-proprjetarju tal-art adjaċenti li jkun irid jirrendi dak il-ħajt in komun u li għandu dritt jirrendih in komun, kull ma għandu jagħmel huwa li proprju jagħmel dak l-att fiżiku illi permezz tiegħu jirrendih in komun. Ma jkun qiegħed ineħħi xejn mill-pussess – għaliex hawnhekk qegħdin in materja ta' pussess wara kollox – tal-proprjetarju ta' dak li kien sa dak iż-żmien proprjetarju assolut u uniku tal-imsemmi ħajt, il-għaliex il-pussess hemm kien u hemm jibqa' ħlief li issa se jkun hemm ko-possessur. Pero' ċertament m'hemmx dak l-ispossessament li jikkaratterizza ċirkostanzi li jwasslu biex tista' ssir l-actio spolii. Il-posizzjoni għalhekk kif taraha din il-Qorti hija waħda sempliċi, u ċioe', illi <u>l-fatt li persuna mingħajr ma tkun avżat lill-proprejtarju ta' ħajt, iżda li jkollha dritt legali li tirrendi dak il-ħajt komuni, taqbad u jew tappoġġja jew tibni fuq dak il-ħajt biex tirrendih komuni, ma jwassal qatt għall-konsegwenzi ta' spoll kif qed jippetendi l-attur</u>, iżda semai jista' jagħti biss drittijet lil dak li jkun li jittutela dak li għandu drit għalih bħal ma ġie osservat fil-bran ċitat mis-sentenza msemmija u li jisgura li ma jkunx hemm ħsara. Pero', din il-Qorti ma tarax li jista' jikkonfigura l-ispussessament li hu rekwiżit prinċipali fil-każijiet ta' spoll.[9]

[9] Emmanuel Refalo vs John u Rita konjugi Rapa: 20.03.1995; sottolinear ta' din il-Qorti

Fil-każ tagħna, l-konvenuti ma nalzawx il-ħajt diviżorju bil-bini ta' filati oħra fuq dak eżistenti. Dan Victor Cassar u martu esiġew li jsir mill-istess attur f'kawża separata,[10] fejn talbu lill-Qorti sabiex tordna lill-attur itella' dan il-ħajt sal-għoli ndikat mil-liġi. Bil-pjanċi li waħħlu mal-ħajt diviżorju riedu pero' jilħqu l-istess għan immedjatament u b'mod proviżorju sakemm isir dak mitlub minnhom fil-kawża l-oħra. Jekk dan il-ħajt diviżorju kienx ġia komuni jew le, mhux kompitu tal-Qorti li tiddeċidi f'kawża possessorja bħal din. Jibqa' fatt pero' li, fi kwaunkwe każ, kien dejjem ħajt diviżorju.

Fin-Nota tal-osservazjonjiet tiegħu l-attur semma' wkoll li b'dak li għamlu l-konvenuti għattewlu l-veduta mit-terrazzin tiegħu u mit-tieqa li tagħti għal fuq l-istess terrazzin. Imma l-pussess ta' veduta jista jkun tutelat biss f'każ ta' servitu' *altius non tollendi*, ħaġa li qatt ma ssemmiet f'din il-kawża.

Billi għalhekk jirriżulta illi f'dan il-każ jonqos wieħed mill-elementi rikjesti mil-liġi sabiex tirnexxi kawża bħal ma hi dik in eżami, u ċioe' dak tal-ispoll, il-kawża ma tistax tirnexxi. Għaldaqstant tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-atturi presenti.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

[10] Ara kontro-talba tal-attur fic-citaz. nru. 106/1995