MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta ta' l-4 ta' Mejju, 2004

Citazzjoni Numru. 86/2001/1

Anthony Sciberras u Mary Anne Sciberras

-vs-

Dr Monica Vella kuraturici deputata mahtura bid-digriet tal-5 ta' Ottubru 2001 sabiex tirrapprezenta l-interess ta' l-imsiefra Renate Ramasamy u Gerhard Nakerst

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi wara li ppremettew illi huma proprjetarji ta' bicca art f'Sannat Ghawdex tal-kejl ta' cirka mitejn u tmenin metru kwadru (280mk) konfinanti mit-tramuntana ma' Sqaq Dun Luqa, punent mat-triq u lvant ma' beni ta' Mario Muscat, akkwistata permezz ta' kuntratt ta' xiri fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Awissu elf disa' mija sebgha u tmenin (1987) kif ukoll ta' bicca proprjeta' ohra. Illi dawn il-proprjetajiet

kienu minn dejjem igawdu d-dritt illi jiehdu ilma minn go bir li jinsab go bitha f'razzett numru wiehed fi Triq Dun Luqa, illum proprjeta' tal-konvenuti.

Illi huma bhala proprjetarji ta' dawn il-fondi jgawdu u sa ftit zmien ilu kienu jidhlu gewwa l-bitha sabiex itellghu l-ilma minn go dan il-bir sabiex isaqqu r-raba' indikati hawn fuq. Illi originarjament, kien hemm xatba taghlaq din il-bitha, pero' x-xatba ma kinitx tissakkar. Aktar tard, tnehhiet ix-xatba u ma sar xejn minflokha, u wara xi erba' snin minn mindu l-konvenuti akkwistaw ir-razzett, sar bieb jissakkar, pero' l-atturi flimkien ma' persuni ohrajn inghataw c-cavetta mill-konvenut nfushom, biex ikunu jistghu ikomplu jidhlu liberament itellghu l-ilma minn go dan il-bir.

Illi l-konvenuti kienu konxji ta' dan id-dritt attingendi favur l-atturi u ohrajn, dritt illi sahansitra jissemma' fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-awturi fit-titolu tal-konvenuti;

Illi fil-11 ta' Awissu 2001, jew gurnata verjuri qrib dik id-data, il-konvenuti qabdu u biddlu s-serratura ta' dan il-bieb, minghajr ma taw lill-atturi c-cavetta li tiftah din is-serratura u hekk imblokkaw l-access ta' l-atturi ghall-bitha, u cahduhom milli jkomplu jtellghu l-ilma. Barra minn dan huma mblokkaw is-sieqja minn fejn kien jimtela' l-bir u ghalhekk illum il-bir m'ghadux f'posizzjoni illi jintela' bl-ilma tax-xita. Inoltre l-konvenuti qatghu l-pipes li kienu jintuzaw mill-atturi sabiex mill-bir jikkonduci l-ilma ghall-ghelieqi taghhom.

Illi ghalkemm l-attur interpella lill-konvenuti sabiex jilliberaw l-access ghal dan il-bir u jhalluh itella' l-ilma mill-istess bir, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Illi dan l-agir jikkostitwixxi spoll vjolenti ghad-dannu tal-atturi in kwantu qieghed itellifhom mill-pussess tad-drittiijiet tieghu.

Talbu li din il-Qorti:

1. tiddikjara illi l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu ta' l-atturi meta fi jew qrib

il-11 ta' Awissu 2001 l-konvenuti mbaraw l-access illi l-atturi kellhom ghall-bir meta biddlu s-serratura tal-bieb li jaghlaq il-bitha taghhom, minghajr ma tawhom cavetta tas-serratura l-gdida, u ma hellewhomx jaghmlu uzu aktar mill-istess bir, kif ukoll kkommettew spoll meta mblokkaw is-seqja illi permezz taghha kien jircievi l-ilma l-istess bir, u qatghu l-pipes li kienu jintuzaw mill-atturi sabiex mill-bir jikkonduci l-ilma ghall-ghelieqi taghhom.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju illi jigi prefiss l-konvenuti jew min minnhom jisporgaw l-ispoll kommess minnhom billi jpoggu kollox fl-istat pristinu tieghu;

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghlijiet necessarji huma a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Awissu 2001 u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huma msejha.

Bir-rizerva ta' kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lill-attur kontra taghhom.

Rat id-dikjarazzjoni debitament guramentata, l-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti annessi.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' Dr Monica Vella nomine et fejn eccepixxiet:

1. Illi l-konvenuti jichdu l-pretensjonijiet kollha ta' l-atturi stante illi huma ma kkommettew l-ebda spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu ta' l-atturi. Illi mill-gurnata ta' l-akkwist tal-proprjeta' taghhom 'il quddiem, il-konvenuti kienu hadu provvedimenti sabiex jipprotegu l-proprjeta' taghhom u dana peress illi l-bitha taghhom kienet saret qisha pjazza kulhadd jitlajja go fiha. U billi l-konvenuti ma kienux ikunu prezenti f'dawn il-gzejjer matul is-sena kollha huma hassew il-htiega illi jipprotegu l-proprjeta' taghhom; illi l-atturi qatt ma kellhom id-detenzjoni u jew pussess u wisq anqas kif ser jirrizulta fil-

kors tat-trattazzjoni ma sar xi spoll klandestin jew vjolenti, fis-sostanza, r-rekwiziti ta' l-azzjoni ta' l-ispoll ma jirrizultawx;

2. Illi kien l-attur Anthony Sciberras illi mar personalment jitlob il-permess tal-konvenuti sabiex jiehdu l-ilma mill-bir proprjeta' ta' l-atturi u fl-ebda zmien u bl-ebda mod u manjiera ma ppretenda jew iddikjara mal-konvenuti li huwa kellu xi dritt bil-ligi illi jiehu l-ilma mill-bir taghhom;

3. Illi l-konvenuti xtaqu illi kellhom relazzjoni tajba mal-girien taghhom u ghalhekk bil-buona gratia u b'kortezija huma taw permess lill-attur illi jiehu l-ilma mill-bir ghall-ghalqa tieghu. L-atturi qatt ma ppretendew illi kellhom xi dritt legali kontra l-konvenuti. Tant hu hekk illi ghal diversi snin wara illi l-konvenuti xtraw il-proprjeta' taghhom, kull darba illi riedu jiehdu l-ilma mill-bir, l-attur kien jitlob permezz lill-konvenuti u l-konvenuti kienu jifthulu l-bieb sabiex jiehu l-ilma.

4. Illi li kieku l-atturi tassew kellhom xi dritt, huma kienu jiehdu azzjoni minnufih u mhux ihallu dawn is-snin kollha jghaddu u imbaghad jiehdu azzjoni.

5. Gara illi fis-sajf li ghadda, ghall-ewwel darba l-attur ma talabx il-permess lill-konvenuti sabiex jiehdu l-ilma izda l-konvenuta innotat illi l-bir kien spicca kwazi bla ilma;

6. Kien hawnhekk illi l-konvenuta wara illi ttawlet fil-bir irrealizzat illi xi hadd kien installa xi katusi jew pipes kienu ukoll jibqghu ghaddejin fil-hajt tal-bitha taghha u jkomplu ghall-isqaq pubbliku, u dan ghad-dannu tal-konvenuti u bi hsara ghall-istess bir u ghall-proprjeta' tal-konvenuti u in oltre minghajr l-ebda jedd fil-ligi.

7. Illi hadd m'ghandu d-dritt illi jidhol fil-proprjeta' ta' haddiehor u jaghmel li jrid biha kif ppretenda l-konvenut meta huwa qabad u minghajr ebda dritt fil-ligi u minghajr il-kunsens u l-permess tal-konvenuti nstalla l-imsemmija katusi u pipes.

8. Illi huwa dan l-att kommess mill-atturi illi jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tal-konvenuti u xejn aktar. F'kaz illi l-konvenut ghandu xi dritt ghat-tehid ta' l-ilma kif qed jallega, u minn jallega irid jipprova, xorta wahda tali dritt ghat-tehid ta' l-ilma ma jaghti l-ebda dritt ghall-istallazzjoni ta' katusi u pipes; u ghat-thaffir fil-proprjeta' tal-konvenuti sabiex issir tali installazzjoni, u ghax-xoghlijiet l-ohra kollha illi saru mill-atturi fil-proprjeta' tal-konvenuti. Huwa dan l-agir da parti ta' l-atturi illi jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin kontra l-konvenuti u mhux l-agir tal-konvenuti illi kulma jridu huwa li hadd ma jabbuza mill-proprjeta' taghhom;

9. Illi in oltre, kuntrarjament ghal dak illi qed jinghad mill-atturi m'hux minnu illi fil-kuntratt ta' l-akkwist tal-konvenuti hemm xi accenn ghal dritt ta' terzi ghat-tehid ta' l-ilma. Mhux biss, izda anke fil-kuntratt ta' l-akkwist tal-predecessur taghhom fit-titolu lanqas hemm xi accenn ghal tali dritt; u ghaldaqstant il-konvenuti qatt ma kellhom xi gharfien ta' tali dritt;

10. Illi inoltre, anke jekk jirrizulta illi hemm xi dritt ghat-tehid ta' l-ilma, tali dritt ma jista' qatt jigi estiz sabiex jinkorpora l-installazzjoni ta' struttura ghat-tehid ta' l-ilma illi originarjament ma kinitx tezisti;

11. Barra minn hekk, f'kaz illi jirrizulta tali dritt, allura jrid jigi stabbilit kif u meta ghandu jittiehed l-ilma u mhux jiehu l-ilma kull min ifettillu u minghajr kundizzjonijiet ta' xejn ghax jekk hemm dritt favur terzi, l-ewwel u qabel kollox hemm dritt illi s-sid ukoll igawdi mill-imsemmi ilma u t-terz m'ghandux id-dritt illi jizvojta l-bir u b'hekk inehhi t-tgawdija tas-sid, kif gara ricentement;

12. In oltre, wiehed irid jikkonstata ukoll kemm huwa wiesa' tali dritt ta' l-ilma u x'jinkludi u x'jeskludi.

13. Illi lanqas ma huwa minnu illi hemm xi terzi persuni ohra minbarra l-atturi illi qed jippretendu illi ghandhom xi dritt ghat-tehid ta' l-ilma mill-bir proprjeta' tal-

konvenuti stante illi hadd qatt ma avvicina lill-konvenuti sabiex jiehu l-ilma hlief l-attur;

14. Illi ghall-kuntrarju ta' dak illi qed jallegaw l-atturi, l-konvenuti bl-ebda mod u manjiera ma mblokkaw il-moghdija ta' l-ilma ghal gol-bir taghhom peress illi huma m'ghandhom l-ebda intenzjoni illi jitilfu l-ilma tal-bir taghhom;

15. Illi, in kwantu kuratur, l-esponenti tirriserva li teccepixxi ulterjorment u li ticcara u tikkwalifika l-eccezzjonijiet taghha nomine.

Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, u l-lista tax-xhieda annessa.

Semghet ix-xhieda;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Rat il-verbal taghha tal-4 ta' Mejju 2004;

Ikkunsidrat:

Li l-Qorti thoss li ghandha, qabel kollox, taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:

- li din hi kawza ta' spoll li giet intavolata sentejn u sitt xhur ilu circa;

- li l-atturi flimkien mac-citazzjoni taghhom esebew ix-xhieda taghhom kollha permezz tal-procedura tal-affidavit;

- li l-provi tal-konvenuti huma limitati ghax-xhieda tal-konvenuta Renate Ramasamy Nakrest li xehdet fis-17 ta' Ottubru 2002;

- li l-konvenuti naqsu li jipproducu provi ohra nonostante t-termini cari tal-verbal ta' din il-Qorti tad-9 ta' Dicembru 2003.

Illi l-provi tal-atturi huma kemm testimonjali u kemm dokumentarji. Dawk testimonjali jadducu ghall-bitha fid-dar numru 1 fi Triq Dun Luqa, Sannat, Ghawdex, fl-liema bitha hemm bir li minnu l-atturi allegaw li kienu jattingu l-ilma. Proprjament, ntqal minn diversi xhieda prodotta mill-atturi li dan id-dritt attingendi ma kienx esklussiv u/jew limitat ghall-atturi izda wkoll ghall-terzi. Dawn it-terzi pero' m'humiex parti fil-kawza u ghalhekk dak li ser jintqal aktar 'l isfel f'dan il-gudikat japplika biss u jaghmel test ghall-atturi u hadd izjed. Il-prova dokumentarja, mill-banda l-ohra, tirreferi ghall-kuntratt datat 30 ta' Dicembru 1981 atti Nutar Emmanuel George Cefai u iehor datat 28 ta' Awissu 1987 ippublikat minn Nutar Joseph Spiteri.

Illi l-ewwel citat kuntratt jirreferi ghall-awtrici tal-konvenuti certa Barbara Anne Briggs li kienet xtrat: "the house at number one of Dun Luqa Street, Sannat, with a mandretta adjoined measuring about 37.5 sq.m … the whole subject to the right of third parties of drawing water from the well which is situated in the said mandretta… transferred "tale quale" with vacant possession and with all its rights and appurtenances", u t-tieni li jirreferi ghall-akkwist mill-attur ta' bicca art fis-Sannat tal-kejl ta' cirka 280.5mk… "bid-dritt li jiehu l-ilma minn bir vicin".

Intant l-provi testimonjali prodotti mill-atturi huma elokwenti fir-rigward dan id-dritt attingendi li l-atturi kienu jgawdu mill-bir li jinsab fil-bitha tal-fond numru 1, Triq Dun Luqa, cjoe' dak proprjeta' tal-konvenuti, billi rrizulta li hemm fond iehor bl-istess numru abitat minn certa Antonia mart Emmanuel Spiteri li wkoll xehdet f'dawn il-proceduri. Dawn ix-xhieda kollha kemm huma xehdu u taw stampa ta' kif kien ezercitat dan id-dritt, sia mill-awturi ta' l-attur u l-attur innifsu. Izda mhux biss stante li minn dawn ix-xhieda jirrizulta wkoll il kif kien jiehu l-ilma dan il-bir fosthom mill-isqaq permezz tas-sieqja.

Illi jirrizulta bhala fatt pruvat li l-konvenuta mblokkat din is-sieqja u sakkret il-bieb li jaghti ghall-bitha, fejn hemm dan il-bir, b'dan li pprekludiet lill-atturi li jkomplu jattingu l-ilma mill-bir u dan billi biddlet is-serratura u rrendiet ineffikaci l-uzu tac-cavetta li zewgha innifsu kien ta lill-attur biex biha jidhol fil-bitha u jiehu l-ilma.

Illi l-konvenuta dan ma nnegatux anzi kkonfermatu. Tabilhaqq, kemm fix-xhieda taghha u n-nota tal-eccezzjonijiet, hi spjegat li ghamlet dak li ghamlet billi l-attur, ammess minnu stess, pogga mutur u ghadda pipe ghall-ghalqa tieghu biex jiffacilita l-uzu u jnaqqas, skond hu, l-inkonvenjenza ghall-konvenuti.

Ikkunsidrat:

Illi l-azzjoni esperita hi wahda ta' spoll intiza sabiex ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta' fatt arbitrarjament u bl-iskop li ggieghel lil minn ikun ikkommetta l-ispoll li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma iddisturbaha u dan fuq l-istregwa tal-principju "spoliatus ante omnia restituendus" – kif d'altronde deciz f'numru konsistenti ta' decizjonijiet ta' dawn il-Qrati.

Illi huwa wkoll principju assodat li f'kawza ta' spoll l-ebda ndagni m'hi permessa barra minn dik li hi mmirata biex tistabilixxi:

(a) il-fatt tal-pussess jew detenzjoni, u

(b) il-fatt ta' l-ispoll, u dan kollu jissarraf filli, pruvat li l-kawza giet intavolata "infra bimestre", l-azzjoni tirnexxi jekk jirrizultaw pruvati z-zewg fatturi fuq imsemmija.

Illi huwa inutili li f'kawza ta' spoll l-konvenuta tittanta tiggustifika l-agir taghha jekk dan l-agir jikkostitwixxi spoll billi tghid li hi sabet il-pompa u l-pipe u kwazi bir vojt u l-irwejjah jitilghu minnu. Jekk l-konvenuta ghandha lmenti dwar l-estensjoni tad-dritt ezercitat fuq il-proprjeta' taghha u dwar il-metodu tal-ezercizzju minn terzi ta' dan id-dritt ghandha l-azzjoni petitorja ghad-disposizzjoni taghha u

ma tistax tiehu il-ligi b'idejha u lanqas tinqeda b'din l-azzjoni ta' natura possessorja biex tissokta l-ilmenti taghha.

Illi wkoll donnha l-konvenuta pprendentiet li agixxiet biex tiripelli att illegali tal-atturi fl-esercizju tad-dritt attingendi li huma ppruvaw li jgawdu fuq il-bir in-kwistjoni. Anke hawn pero', fil-fehma tal-Qorti, minn imkien ma jirrizulta l-estensjoni vera u proprja ta' dan id-dritt; apparti li d-difiza tal-'vim vi repellere' treggi 'in continenti' u qatt 'ex intervallo'. Dak li rrizulta fic-car hu li l-konvenuta pprekludiet b'mod assolut lill-atturi li jiehdu l-ilma u ghalhekk rrendiet lilha inifisha passabbli ghall-zewg atti ta' spoll billi anke ghalqet t-tnixxija ta' l-ilma fil-bir minn naha tal-isqaq.

Inghad dan, il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-atturi irnexxilhom jippruvaw il-kaz taghhom u kwindi qeghdha tilqa' t-talbiet taghhom kif dedotti fic-citazzjoni.

Ghalhekk qeghdha tiddeciedi l-kawza billi:

1. tiddikjara illi l-konvenuti jew min minnhom ikkommettew spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu ta' l-atturi meta fil-11 ta' Awissu 2001 imbarraw l-access lill-atturi ghall-bir fil-waqt li biddlu s-serratura tal-bieb li jaghlaq il-bitha tal-konvenuti li fih hemm il-bir u b'hekk cahdu lill-atturi li jattingu l-ilma mill-bir u wkoll li l-konvenuti kkommettew spoll meta mbukkaw is-sieqja illi permezz taghha l-bir jircievi l-ilma u oltre li qalghu l-pipes li kienu juzaw l-atturi sabiex mill-bir jikkonducu l-ilma ghall-ghelieqi taghhom;

2. konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti li fi zmien tliet xhur mill-lum jisporgaw l-ispoll billi iqeghdu kollox fi stat pristine;

3. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghlijiet necessarji huma stess a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kollha tal-kawza a karigu tal-konvenuti.

(ft.) A. Micallef Trigona
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur

< Sentenza Finali >

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