MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-26 ta' Lulju, 2007

Citazzjoni Numru. 87/2006

Adelina Cini

Vs

Michael Saliba

Il-Qorti,

Kawza ta' spoll dwar xatba tal-hadid li tqieghdet mill-konvenut f'art proprjeta' tieghu u li taghti ghal fuq passagg maghruf bhala tal-Konti, limiti Zebbug, Ghawdex.

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-14 ta' Awwissu 2006 li permezz tieghu l-attrici ppremettiet:-

Illi hija proprjetarja ta' porzjon art maghrufa bhala Tal-Konti u formanti parti mit-territorju maghruf ukoll bhala Tal-Konti fil-limiti taz-Zebbug, Ghawdex li fiha kejl ta' circa

tlett mija u erbgha u hamsin metri kwadri (354m.k) konfinanti mit-tramuntana ma’ beni ta’ Victor Zammit, punent ma’ beni tal-aventi kawza ta’ Carmelo Grech, u lvant ma’ beni ta’ Victor Zammit liema porzjon art tidhol ghaliha minn fuq passagg li hemm minn fuq beni ta’ terzi fosthom hemm l-ghalqa tal-konvenut.

Li ricentement fil-bidu ta’ Lulju 2006, il-konvenut klandestinament wahhal xatba tal-hadid u sakkarha b’katnazz u vjolentement imblokka l-passagg ghall-ghalqa tal-konvenuta bil-konsegwenza li ostakola l-access ghar-raba’ taghha, liema xatba tidher murija ahjar fir-ritratti annessi u markati A u B.

Li l-ghalqa tieghu l-konvenut xtraha u akkwistaha madwar sena u nofs ilu.

Li l-attrici ghal dawn l-ahhar hamsa u tletin (35) sena circa dejjem kellha l-access ghall-imsemmija ghalqa taghha minn fejn ghalaq il-konvenut il-passagg permezz tax-xatba, u l-ahhar li l-attrici dahhlet fl-ghalqa taghha kien fl-ahhar gimgha ta’ Gunju meta x-xatba kienet ghadha ma twahhlitx.

Li minkejja li l-konvenut gie nterpellat sabiex jiftah u jnehhi din ix-xatba, kemm verbalment u permezz ta’ ittra interpellatorja tal-24 ta’ Lulju 2006, huwa baqa’ inadempjenti.

Ghalhekk l-attrici talbet sabiex il-Qorti:-

1. Tiddikjara li bl-agir tieghu l-konvenut ikkommetta spoll a dannu tal-attrici.
2. Tikkundana lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jirreintegra l-ispoll b’mod li l-attrici jkollha access minn tali passagg sabiex tghaddi ghall-ghalqa taghha, kif l-attrici kellha in precedenza, b’dan ghalhekk li jitnehhew l-ostakoli kollha li ghamel il-konvenut fl-istess passagg inkluz ix-xatba li l-konvenut illegalment ghamel fl-istess passagg u sakkarha b’katnazz.
3. F’kaz li jghaddi inutilment it-terminu hekk prefiss, tawtorizza lill-attrici tesegwixxi hi nnifisha x-xoghol kollu

necessarju sabiex jitqieghed kollox fl-istat pristin tieghu b'dan li l-attrici jkollha access liberu mill-istess passagg kif dejjem kellha in precedenza, kollox a spejjez tal-istess konvenut, occorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi.

Permezz ta' nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata fit-2 ta' Ottubru 2006 (fol. 10) il-konvenut eccepixxa li:-

1. L-eccipjenti ma kkommetta l-ebda spoll ghad-dannu ta' l-attrici.
2. It-talbiet attrici ghandhom jigu respinti in toto bl-ispejjez kontra l-attrici peress illi ma huwiex assolutament minnu illi l-attrici kellha ghal dawn l-ahhar hamsa u tletin (35) sena access u/jew pussess, detenzjoni u tgawdija ghall-ghalqa proprjeta' taghha proprju minn fejn l-eccipjenti wahhal ix-xatba.
3. L-eccipjenti fuq talba specifika ta' l-attrici, awtorizza lill-istess attrici sabiex hija tkun tista' taccedi ghall-ghalqa taghha flimkien ma' xi makkinarju necessarju ghal xi xogholijiet mehtiega fl-ghalqa taghha liema permess inghata esklusivament ghal dan l-iskop u ghal dak il-perjodu ta' zmien. Tali fatt ma jikkostitwixxi bl-ebda mod xi pussess, detenzjoni jew tgawdija tali illi jistghu validament jikkostitwixxu bazi legali sostenibbli ghall-azzjoni ta' spoll kif interpost mill-attrici.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Fil-5 ta' Lulju 2007 il-Qorti zammet access fuq il-post.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Mejju 2007 fejn jinghad li l-kawza giet differita ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Illi l-kawza odjerna hi wahda ta' spoll. Ir-rekwiziti ta' din l-azzjoni huma li:- (1) tigi ezercitata fi zmien xahrejn

mill-ispoll; (2) li min jippretendi li sofra spoll ikollu l-pussess tal-haga; (3) il-konveut ikun ghamel l-ispoll.

2. Sabiex wiehed ikun jista' jifhem ahjar dan il-kaz ghandu jirreferi ghall-pjanta li tinsab ezebita a fol. 16 tal-process:-

(a) L-attrici hi proprjetarja tal-porzjon art li hi delinejata bil-kulur ahdar u markata bhala "Z".
(b) Il-konvenut hu proprjetarju tal-porzjon art delinejata bil-kulur blu u markata bl-ittra "Y".
(c) L-attrici tippretendi li ghandha jedd ta' moghdija bir-rigel minn fuq l-art tal-konvenut. Dan il-passagg gie markat mill-attrici bil-kulur isfar fuq l-istess pjanta u jibda minn Triq Tal-Hluq. Kif jidher mill-istess pjanta l-passagg markat mill-attrici jghaddi wkoll minn parti tal-art li hi proprjeta' tal-konvenut.
(d) Il-konvenut isostni li l-attrici m'ghandha l-ebda jedd tghaddi mill-proprjeta' tieghu u l-jedd taghha hu li tghaddi minn passagg maghruf bhala Tal-Konti[1]. Il-konvenut jargumenta wkoll li fl-art tieghu m'hemm l-ebda passagg.
(e) Tmiss mal-art tal-konvenut hemm porzjon ohra delinejata bil-kulur ahmar u markata bl-ittra "X" li hi wkoll proprjeta' ta' l-attrici.
(f) Il-konvenut ghamel xatba tal-hadid (ara fol. 4 u 5) minn fejn l-attrici ssostni li ghandha d-dritt ta' moghdija bir-rigel. Din ix-xatba saret f'parti fejn l-ghalqa tal-konvenut tmiss mal-passagg maghruf bhala Tal-Konti.

3. Mill-atti jirrizulta li l-punt kontestat f'din il-kawza huwa l-element ta' pussess. Il-kwistjoni jekk l-attrici ghandix servitu' ta' moghdija bir-rigel mill-proprjeta' tal-

---

[1] *"Ghalhekk huwa inutili li l-konvenut jghid li l-attur ghandu passagg iehor li jista' jghaddi minnhu. "Neanche' e' permesso in questa causa di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo domini o no; perche' la legge non richiede che un possesso materiale e di fatto; tanto e' vero che si concede la detta azione anche al possessore che avesse in tempo precedente usurpato con violenza la cosa altrui"* (**Vol X p55**)" (**John Sammut vs Emanuel Sammut** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef P. Sciberras) fil-31 ta' Jannar 2003).

konvenut hija kwistjoni li tezorbita mil-limiti tal-kawza possessorja u tidhol fil-kamp petitorju u ghalhekk m'hijiex rilevanti ghall-ezitu ta' din il-kawza. Sabiex tirnexxi fl-azzjoni taghha, l-attrici trid tipprova li fil-mument ta' l-ispoll kienet fil-pussess ta' l-oggett spoljat. Ghal finijiet ta' pussess m'hemmx bzonn li wiehed ikollu titolu ta' proprjeta' jew xi servitu' fuq l-oggett; huwa bizzejjed wkoll pussess purament materjali (*possesso di fatto*); Inoltre, *"Il-gurisprudenza hija fis-sens li z-zmien ta' dan il-pussess ma hemmx bzonn li jkun twil, jista' jkun qasir hafna, u* ***sahansitra momentanju****"* (**Grace Camilleri vs Frenc Muscat et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Settembru 2006)[2]. Fil-kawza **Rev. Kan. Salvatore Ellul pro et noe v. Kan Primicerju Giuseppe Farrugia** deciza mill-PrimAwla fis-7 ta' Frar, 1953 (Volum XXXVII.ii.642) gie kkonfermat li anki pussess qasir hafna, u sahansitra momentanju, hu bizzejjed biex jawtorizza l-ezercizzju ta' din l-azzjoni. F'dan ir-rigward il-Qorti osservat: *"….skond l-art. 572 fuq citat, ghall-azzjoni ta' spoll bizzejjed li l-persuna tkun imnezza' mill-pussess, "ta' liema xorta jkun" –fit-test originali taljan "possesso qualunque esso sia" (art. 230 ord. VII ta' l-1868); jigifieri mhux biss kwantu ghan-natura tieghu,* ***imma anki ghaz-zmien****. "Questa azione", irriteniet il-Kassazzjoni ta' Napli fil-kawza "Pantalone utrinque", deciza fit-30 ta' Gunju 1869, "si da' a chiunque sia stato spogliato di un possesso qualunque, senza che occorra conoscere ne' il tempo del quale lo spogliato riteneva la cosa, ne' il titolo in virtu' del quale posssedeva" (Bettini, Giurisp. Italiana, 1862, I,652)"*. Jinghad ukoll li sabiex wiehed jirnexxi b'din l-azzjoni ta' spoll m'huwiex mehtieg li jkollu pussess esklussiv. Kompossessur jista' jagixxi b'din l-azzjoni kontra kompossessur iehor li jikkommetti spoll ghad-dannu tieghu u dan minhabba li l-azzjoni ta' spoll ghandha l-iskop li tipprotegi l-pussess u

[2] Ara wkoll sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef G. Valenzia) fil-kawza fl-ismijiet **Gio Maria sive Gamri Carabott et vs Spiridione sive Spiru Bonnici** deciza fit-30 ta' Marzu 2007; **Joseph Debono et vs Michael Mifsud** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef P. Sciberras) fid-9 ta' Dicembru 2002; **Joseph Vella proprio et nomine vs Salvu Micallef** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef J. Said Pullicino) fit-30 ta' April 1991 – Vol. LXXV.iii.695; u **Nazzarena Sant et vs Rita Sammut** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Ottubru 1996.

mhux il-pussess esklussiv (Prim'Awla tal-Qorti Civili, **Alfred Pisani et v Victor Farrugia** deciza fil-21 ta' Jannar 1994).

4. Inghataw verzjonijiet kontrastanti dwar jekk l-attrici kienitx qeghda tghaddi mill-ghalqa tal-konvenut fiz-zmien li twahhlet ix-xatba. F'dan il-kwadru ta' fatti u verzjonijiet il-Qorti jkollha tkun gwidata minn dawn il-principji fl-evalwazzjoni ta' l-istess fatti:

(1) Li taghraf tirrikava korroborazzjoni li tista' tikkonforta t-tezi ta' naha wahda jew ohra fost il-kontendenti. Dan bl-adoperu tas-soliti kriterji tal-kredibilita` u tal-versomiljanza, in kwantu dawn huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant. (**Kollez. Vol. L P II p 440**);

(2) Li tara jekk huwiex il-kaz li tapplika xi wahda minn dawn il-massimi: "*actore non probante reus absolvitur*" jew "*reus in excipiendo fit actor*"

(3) *"fi kwistjoni ta' kredibilita` u apprezzament ta' provi il-kriterju ma huwiex jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjoni imma jekk dik l-ispjegazzjoni hiex possibbli u minn lewn id-dinja fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja" –* "**Joseph Borg et -vs- Joseph A. Bartolo**", Qorti ta' l-Appell Sede Inferjuri[3].

5. Il-partijiet ressqu bosta xhieda dwar il-kwistjoni jekk l-attrici kellix il-pussess, cjoe' kienitx tghaddi mill-ghalqa tal-konvenut biex tidhol fil-passagg tal-Konti. Pero' l-parti l-kbira ta' dawn ix-xhieda xehedu fuq dak li seta' kien jigri snin qabel u mhux fiz-zmien li sehh l-allegat spoll. Hekk per ezempju ssir riferenza ghax-xhieda moghtija minn Victor Agius (fol. 17), Michael Agius (fol. 20), Pauline Cini (fol. 46), Joseph Agius (fol. 61), u Joseph Fiteni (fol. 62). Kif sewwa rrilevat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili[4] fil-kawza fl-ismijiet **Alfred Fenech vs Michael Angelo Fenech**

---

[3] 25 ta' Gunju 1980 (presjeduta mill-Onor. Imhallef Maurice Caruana Curran).
[4] Onor. Imhallef P. Sciberras.

proprio et noe deciza fit-3 ta' Ottubru 2003:- *"Dan ifisser illi jekk jirrizulta **__l-pussess materjali fil-mument li fih sehh l-att spoljattiv__**, bhal ma huwa hekk proprju l-kaz fejn l-attur kellu wkoll f' idejh sett cwievet tal-fond, ikun inutili li wiehed jindaga fis-sottomissjonijiet imqanqla mill-konvenuti kif aktar 'il fuq esposti. Jigi sottolinejat illi anke kieku stess, u dan qed jigi sottomess gratia argomenti kellu jigi accettat illi l-attur kien tenut jikkonsenja c-cwievet u jekk dan ma ghamlux il-pussess tieghu kien wiehed illegittimu, xorta kien ikun jissussisti l-element ta' spoll mehtieg ghall-iskop ta' l-actio spolii. Fi kliem iehor, xorta wahda l-ispussessament forzat u arbitrali ta' pussess illegittimu kien jintitola lill-attur li jezercita l-azzjoni de qua u jesigi l-pjena re-integrazzjoni fil-pussess jew detenzjoni"*.

6. Il-Qorti ghandha zewg verzjonijiet:-

(a) **L-attrici xehedet li**:-*"M'hemm ebda dhul iehor ghar-raba' tieghi u minn fejn qed jippretendi li ghandi nghaddi Michael Saliba, dan huwa ferm diffikultuz specjalment biex tidhol b'mohriet, u jiena qatt m'ghaddejt minn fejn qed jippretendi hu"* (fol. 14). Kompliet tghid li fil-bidu ta' Lulju 2006 il-konvenut ghamel din ix-xatba tal-hadid u *"ghalaqli l-passagg li minnu kont ilni nghaddi ghal dawn l-ahhar hamsa u ghoxrin sena minn kemm ilu li miet missieri, u qabel ma miet missieri niftakarni li kont nidhol mieghu biex jahrat dan ir-raba' minn hemm ukoll u wkoll ma' huti"* (fol. 14-15). Skond l-attrici, *"l-ahhar li dhalt fir-raba' tieghi kien fl-ahhar ta' Gunju 2006 u meta mort biex nerga' nidhol f'Lulju u cioe' ftit jiem wara, sibt lil Michael Saliba jaghmel il-kancell biex jaghlaqli l-access ghall-ghalqa tieghi. Jiena kont mort ipprotestajt mieghu u qalli li minn hemm ma ridnix nghaddi aktar"*.

(b) **Il-konvenut xehed li**:- l-attrici m'ghandha l-ebda dritt li tghaddi minn fuq l-ghalqa tieghu u ghandha tghaddi mill-passagg maghruf tal-Konti. Qabel ma xtara l-art kien ghamel verifiki mal-gabbillott li kien jahdem l-ghalqa jekk kienx hemm xi terzi li ghandhom dritt ta' passagg minn fuq l-art u dan ikkonfermalu li hadd ma kien ighaddi minnha. Kompla jzid li hu ilu s-snin midhla ta'

dawk l-inhawi u l-art ta’ l-attrici *“jiena qatt ma niftakarha tinhadem u dejjem kienet mitluqa minghajr ma tinharat jew ma jizraw xejn fiha”*. Jikkonferma wkoll li wara li kien sar xoghol fil-proprjeta ta’ l-attrici, *“innotajt f’zewg okkazzjonijiet liz-zija tal-mara tieghi, Adelina Cini, ghaddejja bil-mohriet minn fuq l-art tieghi mill-istess post fejn kienet ghaddiet il-gaffa. Jiena niftakarni nghid lil mara “ara din ghaddejja bil-mohriet. Jiena il-permess tajtu biss ghal gaffa” Il-mara tieghi kienet qaltli li peress illi forsi ghall-ewwel darba riedu jahdmuha bil-mohriet, kellna naghlqu ghajnejna biex ma jinqalax inkwiet u nhalluha tghaddi ghal dawn iz-zewg darbiet sabiex ma jinqalghux problemi. Wara pero’ innotajt illi hi regghet ippruvat tghaddi darba ohra bil-mohriet, u dak il-mument allura jien, li kif gia spjegajt qabel kont tajt permess meta dan intalab lili u ghal-gaffa biss, deherli li din kienet qed tabbuza mill-permess illi jiena kont tajt, u ghaldaqstant mis-sebgha riedet tiehu l-id”* (fol. 27). Ammetta wkoll li kien hu li ghamel ix-xatba *“biex inkun nista’ nzomm aktar privat il-bicca art li kienet proprjeta’ tieghi”* (fol. 27).

7. Il-fatt li nghataw dawn iz-zewg verzjonijiet kontrastanti ma jfissirx li l-Qorti ghandha tichad it-talbiet ta’ l-attrici. Kif tajjeb gie osservat mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili (Imhallef M. Caruana Curran) fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Farrugia -vs- Rokku Farrugia** deciza fl-24 ta’ Novembru 1966, *“mhux kwalunkwe tip ta’ konflitt ghandu jhalli lill-Qorti f’dak l-istat ta’ perplessita` li minhabba fih ma tkunx tista’ tiddeciedi b’kuxjenza kwieta u jkollha taqa’ fuq ir-regola ta’ l-“in dubio pro reo”. Il-konflitt fil-provi, sakemm il-bniedem jibqa’ soggett ghal l-izbalji tal-percezzjonijiet tieghu u ghall-passjoni, huma haga li l-Qrati jridu jkunu dejjem lesti ghaliha … … . Meta l-kaz ikun hekk, il-Qorti m’ghandhiex taqa’ comb fuq l-iskappatoja tad-dubju, imma ghandha tezamina bl-akbar reqqa jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita` u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc talprobabilita` u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f’kawza civili, huma generalment sufficjenti ghallkonvinciment tal-gudikant … … . Anzi,*

f'kazijiet bhal dawn, aktar ma jkun il-konflitt bejn versjoni u ohra, aktar tidher il-possibilita` tal-qerq da parti ta' xi wiehed mill-kontendenti."

8. Ghalkemm huwa minnu li mill-provi rrizulta li l-ghalqa tal-attrici kienet ghamlet zmien ma tinhadimx, min-naha l-ohra jirrizulta wkoll li din tnaddfet ghal habta ta' April 2005. F'dan ir-rigward xehed Emmanuel sive Leli Mintoff (fol. 40):-*"Ghal habta ta' April 2005 niftakar li kienet inkarigatni certa Adelina Cini li jiena kont naf, biex nghamilla xi xoghol bil-gaffa tieghi go ghalqa li hija kella fl-inhawi taz-Zebbug. Ix-xoghol li riedet minghandi kien jikkonsisti filli nizvojta/nizbarazza u nnaddaf l-area li kellha minn hafna haxix hazin u zkuk ta' sigar li kienu ingemghu matul iz-zmien f'din l-ghalqa. Niftakar illi l-ghalqa kienet f'certu stat ta' zdingar u ma kinitx tidher illi kienet mahduma. Fil-fatt tant hu hekk li x-xoghol ta' tindif u clearing li jiena kelli naghmel ma kienx xoghol li seta' jsir bl-idejn u ghalhekk kien jinhtieg li jiena ngib gaffa biex naghmel dan ix-xoghol"*. L-attrici xehedet li minn dak iz-zmien kienet regghet bdiet tahdem l-ghalqa markata bl-ittra "Z" fuq il-pjanta a fol. 16, prova li ma gietx kontradetta. Il-Qorti hi tal-fehma li mill-provi li tressqu jirrizulta li fiz-zmien meta saret ix-xatba l-konvenuta kienet qeghda tghaddi mill-ghalqa tal-konvenut biex tmur fl-ghalqa taghha, u dan proprju fejn il-konvenut pogga x-xatba. Il-konvenut stess ikkonferma li nzertaha tghaddi f'zewg okkazzjonijiet, ghalkemm qal li kienet *"ghaddiet mill-istess post fejn kienet ghaddiet il-gaffa"* (fol. 27). Mart il-konvenut ikkonfermat ukoll li f'okkazzjoni minnhom hi u zewgha raw ukoll lit-tifel ta' l-attrici jghaddi mill-ghalqa taghhom. Il-Qorti temmen li hu iktar verosimili li l-attrici ghaddiet minn fuq dik il-parti tal-art tal-konvenut fejn indikat l-attrici, u kien ghalhekk li saret xatba tissakkar. Waqt l-access li sar fil-5 ta' Lulju 2007 l-Qorti kellha l-opportunita' li tinzel mill-passagg maghruf tal-Konti u kkonstatat personalment kemm f'partijiet minnu dan il-passagg hu diffikultuz ferm biex tinzel minnu u hafna iktar difficli biex titla' minnu. F'din il-parti, il-passagg hu wieqaf hafna. Dan kuntrarjament ghal dak li per ezempju xehedet Maria Stella Borg in kontro-ezami (fol. 64), persuna ta' 69

sena li xehedet *"ma naqbilx li tal-konti hu passagg diffikultuz bix tghaddi minnu. Jiena t-tnejn li ghadda inzilt, u ghaddejt minn triq tal-Kont biex ghaddejt. Pero' ma ghadnix ninzel ta' spiss ghax irkuptejja jwegghuni"*. Wara li l-Qorti marret personalment fuq il-post u ghaddiet ukoll minn dan il-passagg, ma tistax tqies bhala kredibbli dak li qeghda tghid din ix-xhud. Il-passagg tal-Konti f'parti minnu hu wieqaf hafna u minn dak li rat il-Qorti m'huwiex verosimili li l-attrici kienet qeghda tuza dan il-passagg sabiex tinzel u titla' mill-ghalqa taghha markata "Z" fuq il-pjanta a fol. 16, ghallinqas minn kemm ilu li tnaddfet din l-ghalqa. Il-konvenut xehed li *"jiena ghamilt kancell jissakkar ghaliex dik hija l-proprjeta' tieghi"* (fol. 60) u qal ukoll li ghamel il-fetha li taghti ghall-passagg tal-Konti ghaliex *"jiena ghandi tractor u ridt nghaddi minn hemmhekk"* (fol. 60). Il-Qorti lanqas ma tista' tifhem kif l-attur jista' jghaddi bit-tractor mill-passagg tal-Konti (ghallinqas zgur f'partijiet minnu kif jinsab llum). Min-naha taghha mart il-konvenut xehedet, *"Ahna konna tkellimna ma' Fiteni qabel ma xtrajna il-proprjeta' minghand Cruz. U ma' Fiteni konna tkellimna u hu kien qalilna illi minn fuq dik l-art hadd ma kellu dritt illi jghaddi. Jiena u zewgi konna saqsejna lil Fiteni jekk kienx hemm xi hadd illi kellu d-dritt illi jghaddi minn fuq ir-raba' taghna jew dik ridna nixtru"* (seduta tat-28 ta' Mejju 2007). Wiehed minghajr ma jrid jistaqsi, x'setgha kien l-iskop ta' dawn id-domandi jekk kif ighid il-konvenut fl-ghalqa proprjeta' tieghu qatt ma kien hemm moghdija, fejn illum hemm ix-xatba meritu tal-kawza kien hemm hajt tas-sejjiegh, u x-xhud stess tghid li minn ckunita qatt ma rat lil hadd ighaddi mill-ghalqa ? Il-Qorti trid taghmilha cara li m'hiijex b'daqshekk tghid li l-passagg tal-Konti ma kienx jintuza mill-bdiewa li kellhom raba', kif ghandha l-attrici, fl-inhawi maghrufa tal-Konti. Li qeghda tghid il-Qorti hu li fiz-zmien rilevanti (minn meta l-attrici nadfet l-ghalqa [April 2005] sakemm tqieghdet ix-xatba [Gunju 2006]) ma tqisx li hu verosimili li l-attrici kienet qeghda tghaddi mill-passagg tal-Konti sabiex tmur fl-ghalqa markata "Z" fuq il-pjanta a fol. 16.

9. Fir-rigward tat-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut li hu kien ta permess sabiex il-haddiem inkarigat

mill-attrici jghaddi minn go hwejgu b'gaffa biex jidhol fl-ghalqa tal-attrici sabiex isiru xogholijiet, m'hijiex rilevanti ghall-ezitu ta' din il-kawza. Dan in kwantu l-Qorti hi sodisfatta li mill-provi rrizulta li l-permess li nghata kien sabiex il-haddiem jghaddi minn parti ohra tal-proprjeta' tal-konvenut (dik li tidher fir-ritratt AE2 prezentat mill-attrici fejn hemm virga tal-hadid sservi bhala xatba) u li tibqa' hierga ghal fuq Triq tal-Hluq. Il-konvenut stess ikkonferma li meta Emanuel Mintoff dahal bil-gaffa, *"ma ghaddiex mill-parti fejn tidher il-gate, fol hamsa (5)"* (fol. 60). Ghalkemm il-konvenut qal li huwa ma ftehemx ma' dan Mintoff minn fejn kellu jghaddi, m'huwiex verosimili li dan ma kienx jaf minn fejn ser ighaddi iktar u iktar meta wiehed iqies li dahal b'gaffa[5] u certament fil-parti fejn hemm ix-xatba meritu ta' din il-kawza m'hijiex accessibbli b'gaffa. F'kull kaz gie osservat li:-*"Mix-xhieda tal-konvenut jidher li qed jissuggerixxi li l-attur kien ighaddi mill-fetha fil-hajt b'tolleranza. F'azzjoni ta' spoll tali sottomissjoni hija guridikament inaccettabbli. Kif qalet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet "Felix Fenech et vs Carmelo Bonanno et" moghtija fil-5 ta' Ottubru 1998 (Vol. LXXXII.ii.934): "Kif gie ritenut kostantement fil-gurisprudenza, eccezzjoni ta' din ix-xorta hi 'f'kull kaz legalment insostenibbli in kwantu kwistjoni ta' tolleranza m'ghandhiex normalment tigi ezaminata f'dan il-gudizzju semplicement possessorju privileggjat' (Vol. XXXVI.i.292; Vol. XXX.i.85; Xuereb vs Sant Fournier, Appell Civili 12 ta' Dicembru 1952; Borg vs Dalli, Appell Civili 22 ta' Marzu 1984; Wismayer vs Wismayer, Prim'Awla 5 ta' Ottubru 1992 u ohrajn)"* (**George Falzon vs Joseph Camilleri et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Dicembru 2001).

10. Fil-kors tat-trattazzjoni orali, id-difensur tal-konvenut argumenta wkoll li dak li ghamel il-konvenut kien istantanju b'reazzjoni ghal fatt li l-attrici kienet qeghda tippretendi li ghandha dritt li tghaddi mill-ghalqa tal-konvenut. Filwaqt li din is-sottomissjoni ma tressqitx bhala wahda mill-eccezzjonijiet tal-konvenut, eccezzjoni ta' *vim vi ripellere licet* tista' tigi applikata biss meta l-azzjoni

[5] Il-koonvenut iddeskriviha bhla *"gaffa minn dawk il-kbar tal-katina"* (fol. 27).

difensiva ssir "*confestim*" u "*in continenti*", u mhux "*ex intervallo*" (**Kollazz Vol. XLI P II p 846**; **Frances Spiteri -vs- Gilju Briffa**", Appell, Sede Inferjuri, 15 ta' April 1986; **Carmelo Sant -vs- Gerolamo Deguara et**, Appell Civili, 25 ta' Jannar 1989). Haga li zgur li ma tirrizultax fil-kaz odjern apparti l-fatt li l-konvenut xehed li x-xatba wahhalha mhux ghaliex kienet qeghda tghaddi minn hemm l-attrici.

11. Fir-rigward tal-ispoll m'hemm l-ebda dubju li l-konvenut pogga xatba tal-hadid u bih ghalaq l-access li mill-ghalqa tieghu jaghti ghal fuq il-passagg tal-Konti. Fil-kawza fl-ismijiet **Caterina Vella vs Giovanni Vella** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Novembru 1957[6] gie osservat, *"Kwantu ghar-rekwizit tal-ispoll, dan jikkonsisti fi kwalunkwe att arbitrarju li, 'marte proprio', isir kontra l-volonta' tal-persuna spoljata. Mhux necessarju li jkun hemm il-privazzjoni totali tal-haga, imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet, jew hsara lil min isofri l-ispoll; u ghalhekk huwa ndifferenti z-zmien li jkun dam l-ispoll u l-entita' tat-tfixkil jew hsara fl-ispoljat"*. Fil-kaz tal-lum ghandna tqieghed ta' xatba, li kif ikkonstatat il-Qorti fl-access li ghamlet fuq il-post qieghed jirrestringi l-access tal-attrici ghal fuq il-passagg tal-Konti minn fuq l-ghalqa tal-konvenut.

12. Fir-rigward tat-tielet u l-ahhar element, dan ukoll jirrizulta sodisfacentement pruvat mill-attrici. L-attrici xehedet li x-xatba saret fil-bidu ta' Lulju 2006 (fol. 14) u min-naha tieghu l-konvenut qatt ma kkontesta dan il-fatt. Il-kawza giet prezentata fl-14 ta' Awwissu 2006 u ghalhekk entro t-terminu ta' xahrejn stabbilit mil-ligi.

13. Fl-ahharnett il-Qorti qeghda terga' taghmilha cara li permezz ta' din is-sentenza m'hijiex tiddeciedi dwar jekk l-attrici tgawdix servitu' ta' moghdija bir-rigel minn fuq il-proprjeta' tal-konvenut jew ghandix mezz ta' access iehor ghall-proprjeta' taghha, kwistjonijiet li ghandhom jigu

[6] Vol. XLI.ii.1129.

trattati u decizi f'azzjoni petitorja. Fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Rosario Dimech vs Antonia Fenech et**[7] deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Jannar 1957 gie osservat, *"Illi l-kontendenti, barra minn xi prova orali, giebu anki xi dokumenti in riferenza ghall-pretiza servitu' ta' tieqa; izda dawn il-provi mhumiex ammissibbli, minhabba li taht ic-cirkustanzi mhux lecitu li jigi delibat il-petitorju. Difatti f'kaz ta' spoll il-ligi tippermetti biss eccezzjonijiet dilatorji (art. 572 Kod. Civ. U 794 Proc. Civ); u billi d-divjet tal-kumulu tal-petitorju mal-possessorju huwa ta' ordni pubbliku, il-principju mhux derogabbli lanqas bil-kunsens espress jew tacitu tal-partijiet (Kollez. XXI.i.488; u App. Civ. 28.5.1956 in re Cassar vs Xuereb Montebello); u konsegwentement il-Qorti ma tistax, f'gudizzju possessorju, tiehu konjizzjoni ta' eccezzjonijiet, trattati u diskussi mill-partijiet, li pero' huma ta' indoli petitorja (App. Civ. 7.12.1956 in re Borg vs Zammit)"*. Il-konvenut ressaq hafna xhieda biex juri li l-attrici ghandha tghaddi mill-passagg tal-Konti minn fejn jibda fuq nett u mhux tghaddi bir-rigel mill-ghalqa tieghu u tibqa' hierga ghal fuq il-passagg tal-Konti. Pero' kif tajjeb inghad fil-kawza fl-ismijiet **John Sammut vs Emanuel Sammut** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[8] deciza fil-31 ta' Jannar 2003 (sentenza li saret riferenza ghaliha mid-difensur tal-konvenuta fil-kors tat-trattazzjoni), *"ghal fini tal-azzjoni proposta din id-difiza ma hi ta' l-ebda suffragju. Huwa immaterjali jekk l-attur ghandux moghdijiet ohra servjenti ghal htigijiet tieghu. Kull prova f'dan il-kuntest ma teliminax l-att arbitrarju tieghu. Huwa proprju dan l-agir li l-artikolu tal-ligi jrid jikkolpixxi u jistronka"*.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut tilqa' t-talbiet attrici b'dan li qeghda tiffissa terminu ta' tletin (30) gurnata mil-lum sabiex l-attur inehhi x-xatba li ghamel jew alternattivament jaghti kopja tac-cavetta lill-attrici sabiex ikollha access biex tghaddi bir-rigel minn din l-entratura minghajr ebda xkiel u ostakolu. Fin-nuqqas l-attrici qeghda tigi awtorizzata sabiex a

[7] Vol. XLI.ii.846.
[8] Imhallef Philip Sciberras.

spejjez tal-konvenut tnehhi x-xatba li tidher fir-ritratti a fol. 4 u 5. F'dan l-istadju l-Qorti m'hijiex ser tinnomina perit sabiex jigu evitati spejjez bla bzonn.

Spejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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