MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-23 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 90/2006

John u Helen konjugi Vella

Vs

Carmel u Antonia kojugi Vella

Il-Qorti,

Actio Spolii – *Vim Vi Ripellere Licet*.

Il-Qorti rat ir-rikors guramentat prezentat mill-atturi fid-19 ta' Awwissu 2007 li permezz tieghu ppremettew li:

Huma proprjetarji tal-fond numru disgha u ghoxrin (29), Triq San Pawl, Munxar, Ghawdex.

Il-proprjeta' tal-atturi hi quddiem dik tal-konvenuti bl-indirizz Gardjola, Triq San Pawl, Munxar, Ghawdex.

Fit-23 ta’ Gunju 2007 il-konvenuti kkommettew spoll vjolenti u klandestin meta huma qabdu u waqghu l-hajt divizorju illi jifred il-proprjetajiet rispettivi minn xulxin.

Wara li l-atturi regghu bnew il-hajt divizorju, fil-25 ta’ Gunju 2006, regghu kkomettew spoll vjolenti u klandestin meta huma qabdu u regghu waqqghu dan il-hajt.

Dan l-agir jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu u detriment tal-atturi.

Talbu ghalhekk l-atturi sabiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin kontra l-atturi.
2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien perentorju illi ghandu jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti, jergghu jibnu mill-gdid il-hajt imsemmi, permezz ta’ periti nominandi ghal dan il-ghan, a spejjez taghhom u dan sabiex jirripristinaw l-istat ta’ fatt.
3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jibnu dan il-hajt huma stess ghas-spejjez tal-konvenuti.

Rat ir-risposta prezentata mill-konvenuti fil-5 ta’ Ottubru 2006 li permezz taghha eccepew li:

1. Irrispettivament mill-ezitu ta’ din il-kawza, il-konvenuti m’ghandhomx jigu kkundannati jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez relatati ma’ l-ittra ufficjali mibghuta mill-atturi fis-17 ta’ Lulju 2006 peress li f’din l-ittra deliberatament ikkwotaw indirizz falz tar-residenza taghhom, meta huma kienu jafu li fl-indirizz ma kien joqghod hadd ghax il-post m’huwiex abitabbli u l-konvenut kellhom jaghmlu spejjez zejda sabiex tigi notifikata l-ittra responsiva.
2. Il-fatti tal-kawza huma identici ghall-kawza l-ohra ta’ spoll li saret mill-konvenuti fl-ismijiet **Carmelo Vella et vs John Vella et** u ghalhekk iz-zewg kawzi ghandhom jinstemghu flimkien skond l-Artikolu 793 tal-Kap. 12.
3. Din il-kawza saret inutilment ghaliex l-att spoljattiv li minnu qeghdin jilmentaw l-atturi diga’ gie retifikat minnhom stess bil-bini tal-hajt u ghalhekk it-talbiet huma ezawriti.

4. Dak li ghamlu l-atturi kien sempliciment li rripellaw l-ispoll li kien ghadu kif gie kommess mill-atturi fil-konfront taghhom, skond il-massima legali vim vi ripellere licet, metal-atturi jew persuni ohra fuq struzzjonijiet taghhom, bnew hitan li nvadew il-proprjeta’ li hi fil-pussess tal-atturi.
5. Ghalhekk fil-kaz odjern jonqsu tnejn mit-tlett elementi essenzjali ghall-proponiment b’success ta’ din il-kawza ta’ spoll, u cioe’ l-element tal-pussess, u l-element ta’ l-ispoll. Ghalhekk it-talbiet ta’ l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat il-verbali tas-seduti tal-21 ta’ Marzu 2007 u tas-26 ta’ Lulju 2007 fejn gie ddikjarat li l-provi migbura fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Vella et vs John Vella et** (Rikors numru: 111/2006AE) ghandhom iservu bhala prova wkoll ghal din il-kawza. Dan peress li l-provi ngabru kollha f’dik il-kawza.

Rat l-atti tal-kawza fl-ismijiet **Carmelo Vella et vs John Vella et** (Rikors numru: 111/2006AE) li qeghda wkoll tigi deciza wkoll illum.

Rat l-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 38/2006PC fl-ismijiet **Carmelo Vella et vs GV Gozo Developments Company Limited et** li gie degretat fl-4 ta’ Awwissu 2006.

Rat l-atti tal-kawza kollha, inkluz il-verbal tas-seduta tas-26 ta’ Lulju 2007 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:

1. Il-fatti tal-kaz huma semplici:-

(a) L-atturi huma proprjetarji tal-fond 29, Triq San Pawl, Munxar, Ghawdex. Din il-proprjeta’ nxtrat permezz ta’ kuntratt datat 19 ta’ Gunju 2006 fl-atti tan-nutar Dr. Paul George Pisani (fol. 4).
(b) Il-konvenuti huma l-proprjetarji ta’ *store* u appartament (numru tnejn [2]) fil-blokk bl-isem il-Gardjola, Triq San Pawl Munxar, Ghawdex.

(c) Il-korp ta' bini bl-isem il-Gardjola jikkonfina mal-proprjeta' tal-atturi kemm min-naha ta' wara u mill-gemb.
(d) Fuq il-parti ta' wara hemm hajt divizorju li jaqsam il-proprjetajiet tal-kontendenti. Hajt li originarjament kien gholi sular u nbena qabel xtraw il-proprjeta' taghhom il-partijiet.
(e) L-atturi innalzaw il-hajt divizorju li jaqsam dawn iz-zewg proprjetajiet (ara ritratti a fol. 18 u 19 tal-kawza **Carmelo Vella et vs John Vella et** (Rikors numru: 111/2006AE). Minn dak li rat il-Qorti fl-access jirrizulta li diga' kien hemm hajt divizorju li jaqsam iz-zewg proprjetajiet, gholi bejn wiehed u iehor ta' sular. Min-naha taghhom l-atturi ziedu l-gholi ta' dan il-hajt kif jidher fir-ritratt A1 f'dokument CV3 (fol. 18[1]). Fatt li gie kkonfermat ukoll minn John Vella li xehed: *"Kien hemm diga' l-hajt gholi ta' sular li kien jibda mill-bitha. Ahna kullma ghamilna kien illi tellghajna fuq dan il-hajt"* (fol. 26[2]).
(f) Fit-23 ta' Gunju 2006 il-konvenuti skoprew dak li kien gara u qalbu l-hajt. Dan rega' nbena mill-atturi u fis-26 ta' Gunju 2006 il-konvenut rega' qalbu.
(g) Fis-26 ta' Gunju 2006, il-konvenuti pprezentaw rikors li permezz tieghu talbu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-attur u l-kumpannija GV Gozo Development Company Limited sabiex jigu inibiti milli *"personalment jew permezz ta' terzi taghmlu xi xogholijiet ta' kostruzzjoni fuq il-hajt tal-basement, inkluz bini addizzjonali ta' filati fuq dan l-istess hajt, fomanti parti mill-blokk appartamenti bl-isem il-Gardjola, Triq San Pawl, Munxar, Ghawdex, liema hajt jifred il-basement proprjeta' tar-rikorrenti minn proprjeta' ta' terzi u liema hajt jinsab mibni interament fil-proprjeta' tar-rikorrenti"*.
(h) Permezz ta' digriet moghti fl-4 ta' Awwissu 2006 it-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni giet michuda defenittivament.
(i) Permezz ta' din il-kawza, li giet prezentata fit-18 ta' Awwissu 2006) l-atturi qeghdin jilmentaw mill-agir tal-konvenuti.

---

[1] **Carmelo Vella et vs John Vella et** (Rikors numru: 111/2006AE).
[2] **Carmelo Vella et vs John Vella et** (Rikors numru: 111/2006AE).

2. Illi fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni ma tressqu l-ebda provi sabiex jissostanzjaw dak li gie allegat. Fir-rigward tat-tieni eccezzjoni jinghad li effettivament din il-kawza nstemghet kontestwalment mal-kawza fl-ismijiet **Carmelo Vella et vs John Vella et** (Citaz. Numru: 111/2006AE) li qeghda tigi deciza llum.

3. Fil-meritu l-konvenut ammetta li huwa qaleb il-hajt divizorju li nbena mill-atturi. Hekk per ezempju:-

(a) **<u>Fl-affidavit ta' Carmelo Vella</u>** (fol. 14) prezentat fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Vella et vs John Vella et** (Rikors numru: 111/2006AE);

(b) **<u>Fir-rapport tal-Pulizija datat 26 ta' Gunju 2006</u>** - fih konferma li *"il-pulizija kellmet lil Carmelo Vella ID 1062047M T/99200069 fejn qal li rigward dan l-incident huwa kien mar fil-flat tieghu flimkien ma tfal tieghu Anthony Vella 20 yrs u Karl Vella 18 yrs u hekk kif ra li l-hajt divizorju li dwaru kellna kwistjoni dwaru nhar il-Gimgha li ghaddiet 23 ta' Gunju 2006 reggha nbena u hekk kif rajtu jien iddecidejt li nergghu inwaqqa mill-gdid"*.

4. Fil-meritu l-Qorti hi tal-fehma li l-konvenuti wettqu spoll meta qalbu parti mill-hajt divizorju li tellghu l-atturi fuq dak li kien diga' ezistenti. Kuntrarjament ghal dak li jallega il-konvenuti, hemm l-elementi kollha mehtiega sabiex tirnexxi azzjoni ta' spoll (pussess, l-ispoll u li l-kawza ssir fi zmien xahrejn minn meta jigi kommess l-ispoll). Dan kollu sar minn wara dahar l-atturi. Min-naha taghhom il-konvenuti qeghdin jipprovaw jiggustifikaw l-agir taghhom bid-difiza ta' *vim vi ripellere licet*, li fil-fehma tal-Qorti m'hijiex gustifikata fil-fattispecjie ta' dan il-kaz. Il-kawza odjerna tittratta l-incidenti li sehhew fit-23 ta' Gunju u fis-26 ta' Gunju 2006 meta l-konvenuti qalbu l-hajt divizorju li kien inbena mill-atturi. Mill-provi rrizulta li dan il-hajt kien inbena ghat-tieni darba fil-25 ta' Gunju 2006. Meta l-ghada l-konvenut mar fl-appartament tieghu u ra li dan il-hajt rega' nbena, ha l-ligi b'idejh u qalbu ghall-isfel;

"it-Tnejn ta' wara dan l-incident, u cioe' fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Gunju 2006, jiena ergajt mort fl-appartament u sibt li parti mill-hajt kien rega' ttella'. Ghal darba ohra jiena ergajt waqqajt il-hajt li kien bena Vella fil-proprjeta' tieghi. Tul ix-xhud ta' Lulju u Awissu, il-hajt ma regax intmess, u baqa' kif kien wara li jinea ergajt waqqajtu ghat-tieni darba" (fol. 15). Mill-provi rrizulta li r-rejazzjoni ghal dak li kienu ghamlu l-atturi ma kienitx waqt li kien qieghed jinbena l-hajt divizorju. Fil-kawza fl-ismijiet **Gorg Camilleri vs Gorg Bonello** deciza fil-5 ta' Ottubru 1998, il-Qorti ta' l-Appell iddikjarat li *"il-konvenut ma jistax jipprevalixxi ruhu mill-principju vim vi ripellere licet billi skond id-dottrina in materja (Koll. Vol. LLXXIII.ii.273) "contro l'altrui azione violenta e' consentita anche l-autodifesa. Percio' posso oppormi alla violenza mentre questa e' in atto (in continenti e non ex intervallo). Se invece, la violenza e' cessata, devo ricorrere al giudice esperendo l-azione possessoria – omissis- Ma se non c'e' l'immediatezza, il possessore che difendesse il suo 'ius possessionis' agendo personalment incorrebbe nel reato di ragion fattasi"*. Il-Qorti kompliet tghid: *"Il-konvenut rega' bena l-hajt biex jaghlaq l-apertura in kwistjoni wara li kienet spiccat il-vjolenza ta' l-attur, u b'hekk il-konvenut ha l-ligi b'idejh (raggion fattasi) ghaliex l-agir tal-konvenut ma sarx waqt li l-attur kien qed iwaqqa' l-hajt, izda meta l-vjolenza ta' l-attur ma kinitx in atto"*. Applikat dan il-principju, anke jekk ghall-grazzja ta' l-argument biss wiehed kellu jaccetta it-tezi tal-konvenuti li dak li ghamlu kien b'rejazzjoni ghall-pussess li gew imnezzghin minnu, id-difiza ta' *vim vi ripellere licet* ma tistax tirnexxi in kwantu fir-rejazzjoni tal-konvenuti jonqos l-element ta' immedjatezza. Dan apparti konsiderazzjonijiet ohra li saru minn din il-Qorti fil-kawza l-ohra fir-rigward tad-dritt ta' innalzament ta' hajt divizorju u li jidhru li japplikaw ghal dan il-kaz ukoll fir-rigward tad-dritt ta' innalzament ta' hajt komuni (ara f'dan ir-rigward ukoll sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Grace Camilleri vs Frenc Muscat et** deciza fil-25 ta' Settembru 2006 u l-gurisprudenza citata fl-istess sentenza). Konsiderazzjonijiet li qeghdin jigu applikati wkoll ghal finijiet tal-kaz odjern.

5. Bhala fatt m'hemmx dubju li l-meritu ta' din il-kawza hu llum ezawrit, u dan meta wiehed iqies li l-iskop ta' azzjoni bhal din hu sabiex b'heffa jigi assigurat li kollox jitqieghed fl-istat li kien qabel ma sehh l-att; l-azzjoni ta' spoll ***"hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli 'l hadd jiddisturba stat ta' fatt, arbitrarjament u hija intiza unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha u daqshekk biss"*** (**C. Cardona vs F. abone et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Marzu 1992 u citata wkoll f'sentenza ta' l-istess Qorti fl-ismijiet **Rosina Agius et vs Angelo Agius et tat-2 ta' Novembru 1994**[3]). F'dan il-kaz l-atturi (fil-mori tal-kawza) regghu bnew il-hajt in kwistjoni. Il-Qorti ghamlet access fuq il-post nhar l-Erbgha 13 ta' Gunju 2007 u kkonstatat li l-hajt divizorju in kwistjoni rega' nbena mill-atturi. Il-Qorti giet ukoll murija dik il-parti tal-hajt li qalbu l-konvenuti. Il-hajt hu proprju faccata l-gallarija miftuha li hemm fl-appartament tal-atturi, u liema hajt ghalaq ghal kollox il-veduta li l-atturi kienu jgawdu mill-proprjeta' taghhom (ara ritratti a fol. 17 tal-kawza fl-ismijiet **Carmelo Vella et vs John Vella et** [Citaz. Numru:- 111/2006AE]). Ghalhekk m'hemmx reintegrazzjoni x'issir ghaliex kienu l-atturi stess li regghu bnew il-hajt in kwistjoni. Mill-provi rrizulta wkoll li l-hajt rega' nbena wara li giet intavolata din il-kawza. F'dan ir-rigward issir riferenza ghax-xhieda tal-konvenut:*"tul ix-xhur ta' Lulju u Awissu, il-hajt ma regax intmess, u baqa' kif kien wara li jiena ergajt waqqajtu ghat-tieni darba.* ***<u>Lejn l-ahhar ta' Settembru pero', il-konvenut John Vella rega' tella' dan il-hajt</u>****"* (fol. 15).

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi tiddikjara li ghalkemm irrizulta li l-konvenuti kkomettew spoll u ghalhekk l-eccezzjonijiet moghtija minnhom huma bla bazi, pero' peress li mill-provi rrizulta li fil-mori ta' din il-kawza l-atturi regghu bnew il-hajt in

---

[3] Vol. LXXVIII.i.Pt II.319; *"percio' – come gia' si e' detto – le azioni possessorie assicurano una tutela di carattere provvisorio: chi soccombe nel giudizio possessorio* ***<u>deve restituire la cosa</u>****, ma, se e' titolare del diritto di proprieta' o di un diritto reale, potra' riaverla promuovendo giudizio petitorio, nel quale ha, peraltro, l'onere ben grave di dimostrare il suo diritto"* (*Manuale di Diritto Privato*, A. Torrente u P Shclesinger, Giuffre' Editore pagna 382).

kwistjoni tiddikjara li l-meritu hu llum ezawrit u m’hemmx provvedimenti x’jinghataw.

L-ispejjez ghandhom jibqghu minghajr taxxa bejn il-partijiet, mehud ukoll in konsiderazzjoni li l-atturi setghu facilment ghenu sabiex jimminimizzaw l-ispejjez fil-bidu tas-smiegh tal-kawza billi jirrinunzjaw ghal-meritu in kwantu regghu bnew il-hajt divizorju u fl-istess hin setghu jzommu ferm il-kap ta’ l-ispejjez.

< Sentenza Finali >

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