MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tal-5 ta' Frar, 2010

Citazzjoni Numru. 1044/2005

Mario u Francesca Saveria konjuġi Mifsud

versus

Mary u Anthony Spiteri

Din hija azzjoni ta’ spoll.

L-atturi jgħidu illi huma għandhom il-fond numru 2, Triq Frans Galea, l-Imtarfa, fejn hemm vit tal-ilma minn ġiebja li qiegħda fil-pjan terran. Fil-ħajt ta’ din il-ġiebja hemm tieqa illi, barra milli sservi bħala tieqa, hija wkoll l-aċċess waħdieni li l-atturi għandhom għall-ġiebja; fil-fatt taħt it-tieqa hemm taraġ jew garigor mibni fuq ġewwa biex minnu tinżel fil-ġiebja.

Ftit qabel ma nfetħet il-kawża l-konvenuti għamlu xogħol strutturali bi ksur tal-liġi ġewwa fond fi Triq l-Imtarfa, l-Imtarfa, meta tellgħu ħajt mat-tieqa b’mod li ċekknu t-tieqa u hekk għalqu l-aċċess li l-atturi kellhom għall-ġiebja. Il-konvenuti bnew ukoll kamra u saqqfuha b’mod illi l-użu

tat-tieqa u l-aċċess minnha għall-ġiebja spiċċa għal kollox għax ġiet magħluqa fil-kamra li bnew il-konvenuti.

Billi għalxejn sejħu lill-konvenuti, ukoll b'ittra interpellatorja tas-17 t'Ottubru 2005, sabiex ireġġgħu lura l-ispoll, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenuti wettqu spoll klandestin u vjolenti kontra l-atturi meta tellgħu l-ħajt u bnew u saqqfu l-kamra kif imfisser fuq;

2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju, u jekk meħtieġ taħt id-direzzjoni ta' perit li jinħatar għalhekk, ireġġgħu kollox kif kien qabel, b'mod illi t-tieqa terġa' tiġi kif kienet qabel ma għamlu x-xogħlijiet il-konvenuti u l-atturi jerġgħu jkollhom aċċess mit-tieqa għall-ġiebja; u

3. jekk jonqsu l-konvenuti, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa, taħt id-direzzjoni ta' perit u bi flus il-konvenuti.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. Il-ġudizzju ma huwiex integru għax il-fond li dwaru saret il-kawża huwa komuni bejn il-konvenuti u Mary Carmen u Carmel konjuġi Busuttil, u x-xogħlijiet kollha li saru fil-fond saru mis-sidien flimkien;

2. ma hemmx l-elementi li trid il-liġi għall-azzjoni ta' spoll, kemm għax ix-xogħlijiet saru apertament u kif ukoll għax l-atturi qatt ma kellhom il-jeddijiet li huma jgħidu li ntlaqtu ħażin bix-xogħlijiet;

3. dik illi l-atturi jsejħulha tieqa ma kienet tieqa xejn iżda biss fetħa li kienet għal kollox fil-proprjetà tal-eċċipjenti;

4. l-atturi qatt ma kellhom aċċess għal din il-fetħa u, jekk qatt għaddew minnha, dan għamluh bil-moħbi mingħajr il-kunsens tal-eċċipjenti jew tal-awturi tagħhom;

5. mill-atti ippreżentati mill-atturi stess jidher illi dawn għamlu vit fil-ġenb tal-ġiebja mill-bitħa tagħhom biex jieħdu l-ilma mill-ġiebja; dan għamluh bil-moħbi u fih innifsu huwa att ta' spoll li fuqu l-atturi qegħdin issa jsejsu l-azzjoni tagħhom; u

6. il-jedd tal-atturi li jmexxu b'din l-azzjoni waqa' b'dekadenza billi għaddew aktar minn xahrejn.

Il-fatti relevanti għal din il-kawża seħħew hekk:

Il-proprjetajiet tal-partijiet imissu ma' xulxin. Fil-fond tal-konvenuti fejn imiss ma' dak tal-atturi hemm ġiebja mifruda b'ħajt mill-fond tal-atturi. F'dan il-ħajt fuq in-naħa tal-atturi hemm vit li minnu l-atturi jistgħu jieħdu ilma mill-ġiebja. Mill-għamla u l-istat tiegħu jidher illi dan il-vit ma tqigħedx dan l-aħħar iżda ilu hemm ħafna snin. F'ħajt ieħor tal-ġiebja hemm fetħa illi l-atturi kienu jaslu għaliha billi jgħaddu minn fuq is-saqaf ta' kamra oħra fil-fond tal-konvenuti; il-fetħa hija għolja xi tliet filati. 'Il ġewwa minn din il-fetħa, fil-ġiebja nfisha, hemm taraġ forma ta' garigor li minnu tista' tinżel għal ġol ġiebja.

Il-konvenuti issa għamlu xogħlijiet fil-fond tagħhom u, fost ħwejjeġ oħra, għollew il-livell tas-saqaf li minn fuqu kienu jgħaddu l-atturi biex jaslu sal-fetħa fil-ħajt tal-ġiebja u għalqu l-aċċess li l-atturi kellhom għal din il-fetħa li issa ġiet taħt mhux fuq il-livell tas-saqaf biex hekk issa l-atturi ma jistgħux aktar jidħlu fil-ġiebja, għalkemm għadhom jistgħu jieħdu l-ilma mill-vit.

Ngħaddu issa biex, qabel ma nqisu l-meritu tat-talbiet tal-atturi, naraw l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti dwar nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju.

Il-konvenuti qegħdin igħidu illi ma humiex huma weħedhom sidien tal-fond għax għandhom sehem ukoll terzi, u illi x-xogħlijiet saru mis-sidien kollha flimkien.

L-azzjoni ta' spoll ma hijiex dwar proprjetà, u għalhekk ma huwiex meħtieġ illi s-sidien ikunu parti fil-kawża. Għal-leġittimazzjoni passiva f'din l-azzjoni huwa biżżejjed illi l-konvenut ikun għamel atti li bihom ikun fixkel lill-attur fit-tgawdija. Fil-każ tallum ma huwiex kontestat illi l-konvenuti għamlu x-xogħlijiet li dwarhom qegħdin jilmentaw l-atturi, u fil-fatt ukoll it-talba lill-awtoritajiet kompetenti biex jinħarġu l-permessi għax-xogħlijiet saret mill-konvenuta Mary Spiteri[1].

L-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju hija għalhekk miċħuda.

It-tieni eċċezzjoni – safejn tgħid illi x-xogħlijiet saru "apertament – ukoll hija ħażina għax spoll jista' jsir mhux biss bil-moħbi, jew *clam*, iżda jista' jsir ukoll *vi*, bi vjolenza jew kontra r-rieda tal-atturi, kif kien fil-każ tallum.

---

1 Ara x-xiehda ta' Ivor Robnich fit-8 ta' Lulju 2008, *fol*. 63.

It-tielet eċċezzjoni – li tgħid illi fil-ħajt tal-ġiebja hemm biss "fetħa", mhux "tieqa" – hija relevanti biss għall-għanijiet tar-redintegrazzjoni, jekk ikun il-każ. Li rridu naraw hu jekk l-atturi tassew setgħux jidħlu minn din il-fetħa, tissejjaħ kif tissejjaħ.

Ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet igħidu illi l-atturi kisbu bil-moħbi l-pussess li jridu jħarsu b'din l-azzjoni, u għalhekk kienu l-atturi li għamlu att ta' spoll.

Il-konvenuti kien ikollhom raġun li kieku dak li għamlu biex jilqgħu għal dak li jgħidu li hu spoll mill-atturi għamluh tempestivament, *confestim*, għax *vim vi repellere licet*. Il-kwistjoni għalhekk hija jekk tassew l-atturi kellhomx it-tgawdija tal-jedd li jidħlu fil-ġiebja mill-fetħa li issa ngħalqet mill-konvenuti – ħaġa li għad irridu narawha. Fil-fatt dan kollu jaqbel mat-tifsira li taw il-partijiet stess lill-kontroversja ta' bejniethom meta, fis-seduta tat-8 ta' Lulju 2008, qablu illi:

… … … l-kontestazzjoni hija dwar jekk l-atturi kellhomx pussess jew tgawdija u mhux dwar l-elementi l-oħrajn tal-azzjoni ta' spoll.[2]

B'din l-istqarrija l-konvenuti jitqiesu illi irrinunzjaw għas-sitt eċċezzjoni, li tgħid illi l-azzjoni ma saritx *infra bimestre*.

Nistgħu ngħaddu mela biex inqisu l-meritu tal-kontestazzjoni li, kif rajna, hija dwar jekk l-atturi tassew kellhomx it-tgawdija tal-jedd illi jgħaddu minn fuq is-saqaf tal-konvenuti biex, mill-fetħa fil-ħajt tal-ġiebja, jidħlu fil-ġiebja.

L-attur Mario MIfsud xehed illi ilu 'l fuq minn sittin sena jgħix fil-post u hu u missieru qablu dejjem kien jidħol fil-ġiebja bla tfixkil:

Minn dejjem hekk konna. Nitla' minn fuq il-bejt tiegħi; imbagħa kull ma trid tirfes żewġ passi u tidħol fuq il-bejt tagħhom … … … għal ġot-tieqa, għax bilfors minn hemm trid tidħol.[3]

Xehed ukoll illi fil-ġiebja daħal kemm-il darba minn dik il-fetħa matul is-snin, u dan ikkonfermatu wkoll l-attriċi Francesca Mifsud, li xehdet ukoll illi qatt ma kienu jitolbu l-permess ta' ħadd biex jagħmlu dan[4]. Xehdu wkoll illi

---

2 *Fol.* 60.

3 Xiehda tal-attur fis-seduta tat-8 ta' Lulju 2008, *fol.* 91.

4 Xiehda tal-attriċi fis-seduta tat-8 ta' Lulju 2008, *fol.* 106.

dawk li kienu joqgħdu fil-fond tal-konvenuti qabel ma ħaduh il-konvenuti kienu jafu b'dan u qatt ma waqqfuhom. Il-konvenuti xehdu illi qatt ma raw lill-atturi jidħlu fil-ġiebja minn din il-fetħa. Dan iżda ma jfissirx illi l-atturi ma humiex qegħdin igħidu s-sewwa. Fil-ġiebja kienu jidħlu biex iduruha u jnaddfuha u din ma hijiex ħaġa li ssir ta' spiss, u għalhekk ma tkunx ħaġa kbira li l-konvenuti qatt ma nzertawhom, aktar u aktar meta tqis illi l-post tal-konvenuti għamel żmien twil ma kien joqgħod fih ħadd u lanqas meta nfetħet il-kawża ma kienu joqogħdu fih il-konvenuti għax kien jeħtieġ xogħlijiet[5].

Il-qorti għalhekk temmen illi l-atturi kellhom il-pussess materjali tal-jedd li jidħlu fil-ġiebja mill-fetħa li issa ma għadhiex aċċessibbli għalihom. Temmen ukoll illi dan il-pussess ilhom igawduh ħafna snin, u għalhekk ma jistax jingħad li dak li għamlu l-konvenuti għamluh *confestim* hekk kif l-atturi bdew igawdu l-pussess.

Dan huwa biżżejjed għall-għanijiet tal-azzjoni ta' spoll, u ma huwiex meħtieġ li naraw jekk l-atturi għandhomx ukoll titolu għal dan il-jedd. Ladarba l-konvenuti fixklu lill-atturi, kontra r-rieda tagħhom, fit-tgawdija ta' dan il-jedd, għandhom iroddulhom il-pussess minnufih.

Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet tal-atturi: tgħid illi l-konvenuti wettqu spoll kontra l-atturi meta għalqulhom l-aċċess għall-ġiebja; tikkundannahom sabiex, fi żmien xahar millum, jagħtu lill-atturi aċċess ħieles u bla xkiel għall-fetħa li minnha l-atturi jistgħu jidħlu fil-ġiebja, b'dan illi l-fetħa għandha jkollha l-istess qisien u aċċessibilità li kellha qabel ma sar l-ispoll; jekk il-konvenuti jonqsu milli jagħmlu dan fiż-żmien li ngħatalhom, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu jew iqabbdu lil min jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa, bi flus il-konvenuti. F'kull każ ix-xogħlijiet għandhom isiru taħt id-direzzjoni tal-A.I.Ċ. Mario Cassar li qiegħed jinħatar għal dan il-għan.

Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji kollha.

[5] Xiehda ta' Carmen Busuttil, *fol.* 131, u tal-konvenut, *fol.* 134, fis-seduta seduta tat-8 ta' Lulju 2008.

< Sentenza Finali >

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