MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-11 ta' Lulju, 2011

Citazzjoni Numru. 240/2004/1

Paul Waldboth

-vs-

Nazzareno Micallef

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fis-6 ta’ April 2004 li permezz tagħha l-attur ppremetta:

Illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond *ossia flat* internament immarkat numru tlieta (3) f’blokk *flats* bl-isem Sueliz Flats, Tal-Fjuri, Wardija Lane, limiti ta’ San Pawl il-Baħar; u

Illi l-konvenut jokkupa l-fond, *ossia flat* internament immarkat numru wieħed (1), fl-istess blokk ta’ *flats*;

Illi l-konvenut għamel xogħlijiet fix-*shaft* u bitħa nterna li minnha jgħaddu l-katusi tal-utilitajiet, *ossia drain* u ilma, li jservu l-fond proprjeta’ tal-attur, liema xogħlijiet kienu jikkonsistu f’demolizzjoni kompleta tal-istess sistema ta’ *pipes* u katusi, bil-konsegwenza illi l-ilma tax-xita li kien jintlaqa’ f’dawn il-katusi qed jaqa’ direttament fil-bitħa sottostanti; u

Illi l-proprjeta’ tal-konvenut hija soġġetta għas-servitu’ li tilqa’ l-ilmijiet u ħwejjeġ oħra li jnixxu jew jaqgħu waħedhom mill-proprjeta’ soprastanti tal-attur, u minn meta saru x-xogħlijiet msemmija, il-konvenut żamm u waqqaf dik in-nixxiegħa jew twaqqiegħ; u

Illi dawn ix-xogħlijiet li ġew eżegwiti fuq inkarigu tal-konvenut jikkostitwixxu spoll klandestin u vjolenti tad-drittijiet tal-attur; u

Illi għalkemm interpellat sabiex jerġa jpoġġi l-katusi fil-pożizzjoni oriġinali tagħhom, il-konvenut baqa’ inadempjenti.

Jgħid għalhekk il-konvenut għaliex din l-Onorabbli Qorti m’għandhiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenut kkommetta spoll klandestin u vjolenti għad-danni tal-attur, għar-raġunijiet premessi.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju jirrisprestina l-bitħa nterna u s-*shaft* li minnhom kienu għaddejjin il-katusi li jservu l-fond proprjeta’ tal-attur, għall-istat oriġinali tagħhom, u dan billi jerġa’ jpoġġi l-katusi tad-*drain* fil-pożizzjoni li kienu qabel saru x-xogħlijiet fuq inkarigu tal-istess konvenut, kif ukoll jerġa’ jpoġġi l-*iskylight* fl-istess pożizzjoni li kien qabel.

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-istess attur jagħmel dawn ix-xogħlijiet rimedjali, okkorrendo bl-opera ta’ Periti nominandi, a spejjeż tal-konvenut.

Bl-ispejjeż, inkluż tal-ittra interpellatorja datata 15 ta' Marzu 2004, kontra l-konvenut inġunt għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attur u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut Nazzareno *sive* Reno Micallef preżentata fit-28 ta' Mejju 2004, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi preliminarjament l-attur ma jista' qatt jivvanta ebda pussess jew detenzjoni ta' xi tgawdija jew kumdita' fuq l-immobbli appartenenti għall-eċċipjenti ġar tiegħu, ta' lqugħ ta' *"ilmijiet u <u>ħwejjeġ oħra</u> li jnixxu jew jaqgħu waħedhom"* kif jallega l-attur fir-raba' premessa tal-att taċ-ċitazzjoni tiegħu bir-riferenza fuq ċitata, bi ksur manifest u lampanti tar-restrizzjoni ordinarja tan-natura ta' ordni upolitika pubblika sanċita bl-Artikolu 445 tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta) fuq xi servitu' ta' stilliċidju naxxenti biss fl-istat naturali u fiżiku ta' fondi dominati u servjenti li jeżistu <u>*ut sic*</u> **<u>mingħajr ebda intervent tal-bniedem</u>** proprju għax l-ilmijiet u l-*"ħwejjeġ oħra"* ma nixxux jew ma jaqgħux waħedhom kif allegat iżda ***<u>biss</u>*** għax hekk abbużivament intervjena biex iwaqqagħhom l-istess attur u / jew il-predeċessuri tiegħu fit-titlu bi ksur taċ-ċitat Artikolu 445 u għalhekk wisq anqas ma jista' l-attur jipprova xi pussess jew detenzjoni kif tassattivament rikjest mill-Artikolu 791(3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-sueċċepit, din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta ġja' eskludiet u skejttament iddikjarat li l-attur ma jista' qatt *prima facie* jkollu ebda *fumus boni juris* wisq anqas bażi soda fid-dritt jew fil-fatt għall-pretensjoni ta' xi twaqqigħ jew nixxiegħa ta' ilma għal fuq il-fond tal-esponent kif l-attur jallega fl-azzjoni odjerna, għaliex tali pretensjoni wkoll identikament formulata fir-rikors tiegħu numru 4343/99 RCP bit-talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-eċċipjent ġar tiegħu sabiex huwa ma jeżegwix xogħlijiet ta' demolizzjoni fl-istess fond appartenenti lill-eċċipjent u koperti bil-permess regolari tal-Awtorita' Maltija

għall-Ambjent u Ppjanar (*Malta Environment and Planning Authority – MEPA)*, liema talba ġiet miċħuda bid-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti tat 22 ta' Diċembru 1999, kopja legali ta' liema rikors *de quo,* ir-risposta relattiva u l-imsemmi digriet hija hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument NM1";

3. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-sueċċepit, fost *"l-ilmijiet u ħwejjeġ oħra li jnixxu jew jaqgħu waħedhom …"* kif jingħad fil-premessi taċ-ċitazzjoni pprezentata mill-attur, ma hemm ebda nixxiegħa jew waqa' waħeda ta' ilma frisk u ġieri li wieħed jistenna fl-istat naturali, iżda hemm ilmijiet maħmuġa w eskrement tal-urina tal-bniedem u / jew annimali oħra miżmuma mill-attur fil-fond tiegħu li jserrħu l-bżonnijiet naturali tagħhom fit-terrazzin bħala lattrina, liema ilmijiet u urina mbagħad bl-intervent abbużiv u rregolari tal-attur jew il-predeċessuri tiegħu jiġu dirottati sabiex inixxu u jiskulaw għal fuq il-fond tal-eċċipjent ġar tiegħu mhux biss kontra l-ewwelnett l-imsemmi Artikolu 445 tal-Kap 16, iżda wkoll kontra kull liġi sanitarja fuq is-suġġett, u għaldaqstant din l-azzjoni u t-talbiet odjerni qegħdin jikkostitwixxu abbuż mill-attur tal-proċess ġudizzjarju li fil-fehma tal-eċċipjent ikun ppremjat kieku għall-grazzja tal-argument kellhom ikunu akkolti t-talbiet attriċi;

4. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-sueċċepit, in vista tas-sueċċepit għaldaqstant ma jista' validament bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni jiġi allegat li l-eċċipjent ikkommetta xi għemil, fatt jew element materjali essenzjali f'kull allegazzjoni ta' spoll *ai sensi* tal-Artikolu 535(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema spoll ukoll għandu jiġi separatament ippruvat mill-attur skond l-Artikolu 791(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

5. Illi *inoltre* subordinatament u bla preġudizzju għas-sueċċepit, in segwitu tal-proċeduri ġudizzjarji bir-rikors numru 4343/99RCP bejn il-partijiet bl-ismijiet fuq premessi li wasslu għad-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti tat-22 ta' Diċembru 1999 u anki tal-korrispondenza skambjata bejn id-difensuri legali tal-istess partijiet fuq dan l-istess suġġett, ċertament lanqas ma jista' jingħad li

jissussisti l-inġredient essenzjali ta' *vjolenza* jew *ħabi* li huwa indispensabbli fl-azzjoni kontra xi allegat spoll kif tassativament jirrikjedi l-Artikolu 535(1) tal-Kap 16 u l-Artikolu 791(3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti proċesswali u s-sentenza ta' din il-Qorti – diversament preseduta – tat-18 ta' Marzu 2010 li permezz tagħha t-talbiet attriċi ġew akkolti u dik tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Lulju 2010 li permezz tagħha s-sentenza msemmija ġiet dikjarata nulla u l-atti tal-kawża intbagħtet quddiem din il-Qorti mill-ġdid u l-verbal tas-seduta tal-11 ta' Mejju 2011 li permezz tagħha l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-Avukati trattaw il-kawża;

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher ċar miċ-ċitazzjoni din hija kawża ta' spoll. L-attur qed isostni illi l-konvenut għamel xogħlijiet konsistenti f'demolizzjoni kompleta ta' sistema ta' *pipes* u katusi, b'riżultat li l-ilma tax-xita beda jaqa' direttament fil-bitħa sottostanti. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi u dawn huma;

1. il-pussess;

2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta' tal-attur; u

3. li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll.

Illi l-konvenut qed jeċċepixxi li l-attur ma jista' jivvanta ebda pussess jew detenzjoni fuq l-ambjenti in kwistjoni u li huwa ma kkommetta ebda spoll.

Fil-fehma tal-Qorti il-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija jekk l-attur kellux il-pussess rikjest. Dan għaliex il-

konvenut fil-fatt ma ċaħadx illi huwa għamel ix-xogħlijiet lamentati mill-attur. Anzi fit-tieni eċċezzjoni qed jgħid illi kellu l-permessi neċessarji (fol 37). Il-Qorti la ma hija se tidħol fil-kwistjoni tal-permessi għaliex dik hija materja ta' indoli kriminali u lanqas ma tista' tiddeċiedi dwar il-kweżit petitorju (illi indubbjament dejjem ikun hemm bżonn kbir li jiġi riżolt bejn il-partijiet għal raġunijiet li huma evidenti) għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja. Qed jingħad dan ukoll għaliex ħafna mill-kontenut tar-risposta tal-konvenut huwa ta' natura petitorja. Lanqas ma hemm eċċezzjoni li l-kawża ġiet intavolata wara x-xahrejn imsemmija mill-liġi.

Illi fis-sentenza **"Delia vs Schembri"** (Prim' Awla – 4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi:

"L-azzjoni ta' spoll iservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x'ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda mingħand il-possessur jew detentur u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali u hija inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata … jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistax jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti."

Illi fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjolent huwa *"qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato"*. (Vol III Sez. 52).

Illi kif gie ritenut fil-kawża **"Margherita Fenech vs Pawla Zammit"** deċiża fit-12 ta' April 1958:

"L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi impedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-liġi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat."

Kif ukoll:

"Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra u kompliet tgħid illi għalhekk indaġinijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franċiżi u Taljani huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna" – Appell Ċivili –**"Cardona vs Tabone"** – deċiża fid-9 ta' Marzu 1992).

Illi l-Qorti jidhrilha li ma hemmx dubju li l-attur kellu l-pussess rikjest mill-liġi; dan għaliex indubbjament id-direzzjoni tal-inżul tal-ilma nbidlet kif qal hu fir-rikors tiegħu. Kif ġia ngħad il-konvenut qajjem biss eċċezzjonijiet ta' natura legali li fil-verita' ma huma ta' ebda rilevanza f'kawza ta' spoll. Kif xehed il-Perit Refalo a fol 109, *"I can definitely say ... that the drainage that used to flow on the terrace has been interrupted becaude of the demolition of part of the terrace"* (fol 109). Dan huwa biżżejjed prova li l-allegazzjoni tal-attur ġiet ikkonfermata minn persuna teknika *purche ex parte*. L-istess perit ikkonferma ukoll li l-attur biss għandu aċċess għall-imsemmi terrazzin u allura ma hemmx dubju illi l-pussess kien għandu. Kwantu għall-eċċezzjoni li l-attur kien mgħarraf mill-konvenut b'dak li kien se jagħmel, din mhijiex difiża għall-kawża ta' spoll – ara sentenza **"Albert Portelli vs Paula Developments Limited"** – 16 ta' Jannar 2004 Prim' Awla u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Novembru 2006.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet kollha attriċi. Għall-fini tat-tieni talba tipprefiġġi terminu ta' xahar. Il-Qorti tinnomina bħala espert tekniku lill-A.I.C Mario Cassar illi f'kull każ għandu jissorvelja x-xogħlijiet neċessarji.

Spejjeż a kariku tal-konvenut – naturalment barra dawk ġja' deċiżi mill-Qorti tal-Appell.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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