



MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2014

Citazzjoni Numru. 1314/2010

Nazzareno **Spiteri** u **martu**
Josephine Spiteri għal kull
interess li jista' jkollha, u **Mario**
Spiteri

-vs-

Karl Busuttil u Samuel Delia

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat mill-atturi fl-20 ta' Diċembru 2010, fejn ġie premiss:

Illi r-rikorrenti u ħuh Mario Spiteri huma ko-proprjetarji u fil-pussess ta' għalqa magħrufa bħala "Ta Ħal Lew", Wied Babu, fiż-żona magħrufa bħala tal-Ħniena, limiti, tal-Qrendi, u dan kif jirriżulta minn ċertifikat ta' titolu, maħruġ mir-Registru ta' l-Artijiet, hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument A';

Illi l-uniku aċċess għal din l-għalqa huwa minn għalqa adjaċenti, liema għalqa tinsab fil-pussess tal-intimati;

Illi riċentement, preċiżament fl-aħħar ġimgħa tax-xahar ta' Novembru 2010, l-intimati, jew nies inkarigati minnhom, tellgħu l-ħajt tas-sejjeħ li jiddividi l-għalqa tagħhom minn dik tar-rikorrenti, b'dan illi issa qed iċaħħdu l-aċċess tar-rikorrenti milli jaċċedu għal għalqa tagħhom;

Illi dawn il-fatti hawn esposti huma kkonfermati wkoll minn rapport peritali anness u mmarkat bħala Dokument B, redatt mill-perit A. C. Bezzina;

Illi dan l-aġir tal-intimati kif hawn spjegat huwa llegali, abbusiv, u jikkostitwixxi spoll vjolenti, klandestin, illeċitu u riċenti għad-dannu tar-rikorrenti *ai termini* tal-artikolu 535 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili;

Illi l-esponenti jaf personalment bil-fatti hawn dikjarati u debitament enumerati.

Jgħidu għalhekk l-intimati għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-aġir tal-intimati jew nies inkarigati minnhom kif hawn spjegat jikkostitwixxi spoll klandestin għad-dannu tar-rikorrenti *ai termini* tal-artikolu 535 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili.
2. Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, sabiex fi żmien qasir u perentorju lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti huma jerggħu jirrintegraw lir-rikorrenti fil-pussess pien tal-għalqa hawn ċitata, u dan billi jiftħu l-ħajt li huma tellgħu sabiex spoljaw lir-rikorrenti mill-pussess tal-istess għalqa.
3. Fin-nuqqas li l-intimati jew min minnhom jagħmlu dak li lilhom jiġi ordnat fiż-żmien konċess, allura r-rikorrenti jkunu minn issa awtorizzati li jagħmlu x-xogħol rikjest, u dan a spejjeż tal-intimati stess, u dan taħt kull provvediment ieħor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huwa xieraq u opportun.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, inkluż dawk tal-ittra interpellatorja datata 24 ta' Novembru 2010, li huma minn issa ngunti għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Carl Busuttil, preżentata fid-9 ta' Frar 2011, li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi preliminarjament l-illegittimita' tal-persuna tal-attriċi Josephine Spiteri li qed tipproponi din l-azzjoni "*għal kull interess li jista' jkollha*" għaliex mhuwiex mogħti fil-liġi li attur iħarrek f'vesti incerta;

Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, li t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda *stante* li ma jirrikorru l-elementi meħtieġa għall-eżerċizzju tal-azzjoni ta' spoll;

Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, li t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda peress li kwalsiasi att li l-eċċipjenti seta' għamel u li minnu qed jilmentaw l-atturi huwa ġustifikat b'applikazzjoni tal-prinċipju *vim vi repellere licet*;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Illi in sostenn ta' dawn l-eċċezzjonijiet, l-esponenti jiddikjara s-segwenti fatti minnu magħrufa personalment u li qiegħed jikkonfermahom bil-ġurament:

Illi l-esponenti resaq għal negozju mal-konvenut l-ieħor Samuel Delia sabiex jakkwista għalqa magħrufa bħala "*Ta' Iccinus*" fil-kontrada ta' Ħal-Lew fil-limiti tal-Qrendi liema għalqa għandha l-kejl ta' ċirka elfejn seba' mija u tmienja u sittin metri kwadri (2,786m²);

Illi Qabel ma resaq għall-kuntratt u saru r-riċerki, irriżulta li meta s-sidien tal-għalqa adjaċenti (atturi f'din l-istanza) irreġistraw it-titolu tagħhom dawn immarkaw anke parti mill-għalqa in vendita fil-pjanti tagħhom;

Illi l-esponenti, li jiġi n-neputi tal-atturi, tkellem ma' wieħed minnhom u dan ikkonfermalu li huma kellhom biss sal-ħajt tas-sejjieħ li jifred iż-żewġ għelieqi;

Illi sussegwentement inbidlet id-diska u l-atturi bdew jippretendu jeddijiet fir-rigward ta' biċċa mill-istess raba' li l-esponenti kien qiegħed jakkwista – jeddijiet li qatt ma kellhom u li qatt ma kienu vvantaw qabel;

Illi minkejja dak kollu li qiegħed jingħad mill-atturi, dawn qatt ma kellhom pussess tal-beni li qed jippretendu jeddijiet dwarhom u dan kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;

Illi illum l-esponenti huwa proprjetarju tal-għalqa *de quo*;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Samuel Delia, preżentata fit-18 ta' Marzu 2011, li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi l-esponenti mhuwiex legittimu kuntradittur *stante* li l-eċċipjenti ttrasferixxa sehmu mill-beni mertu tal-kawża b'kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Sylvana Borg tat-28 ta' Lulju 2010, liema kuntratt ġie debitament insinwat nhar it-30 ta' Lulju 2010, u dan kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża u għalhekk l-esponenti ma jstax ikun l-awtur tal-allegat spoll li minnu qed jilmentaw l-atturi, u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż;

Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda *stante* li ma jirrikorru l-elementi meħtieġa għall-eżekizzju tal-azzjoni ta' spoll;

Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċhuda *stante* li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Illi in sostenn ta' dawn l-eċċezzjonijiet, l-esponenti jiddikjara s-segwenti fatti minnu magħrufa personalment u li qiegħed jikkonfermahom bil-ġurament:

Illi l-esponenti kien proprjetarju tal-għalqa magħrufa bħala "*Ta' Iccinus*" fil-kontrada ta' Hjal Lew fil-limiti tal-Qrendi, liema għalqa għandha l-kejl ta' ċirka elfejn seba' mija u tmienja u sittin metri kwadri (2,786m²);

Illi l-esponenti daħal f'negozju mal-konvenut l-ieħor Carl Busuttil sabiex ibiegħlu l-għalqa *de quo*;

Illi qabel ma sar il-kuntratt, saru r-riċerki u rriżulta li meta s-sidien tal-għalqa adjagenti (atturi f'din l-istanza) irreġistraw it-titolu tagħhom fir-Registru tal-Artijiet dawn immarkaw anke parti mill-għalqa li kienet proprjeta' tal-esponenti fil-pjanti tagħhom;

Illi l-kumpratur ossia l-konvenut Busuttil, li jiġi n-neputi tal-atturi, avvicina lill-atturi sabiex dawn jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi minkejja dak kollu li qiegħed jingħad mill-atturi, dawn qatt ma kellhom pussess tal-beni li qed jippretendu jeddijiet dwarhom u dan kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;

Illi b'kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Sylvana Borg tat-28 ta' Lulju 2010 l-esponenti biegh l-għalqa *de quo* lill-konvenut l-ieħor Carl Busuttil;

Illi sussegwentement ġie notifikat b'din il-kawża dwar allegat spill li seħħ fl-aħħar ta' Novembru 2010 ossia erba' xhur wara li l-esponenti biegh kwalsiasi interess li huwa kellu fil-beni *de quo*;

Illi l-Qorti semgħet il-provi u zammet aċċess fuq l-ambjenti in kwistjoni fit-22 t'Ottubru 2012;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tas-6 ta' Dicembru 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza wara li ġiet debitament tratta mill-abbli difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher ċar miċ-ċitazzjoni din hija kawża ta' spill. L-atturi qed isostnu li l-konvenut għalaq il-passaġġ li għalih hemm riferenza fir-rikors promotur billi għamel ħajt tas-sejjeħ ta' tlett filati. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spill tirnexxi, u ċjoe':

1. il-pussess – *possedisse*;

2. li l-azzjoni spoljattiva tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta' tal-attur - *spoliatum fuisse*; u
3. li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – *infra bimestre deduxisse*.

Illi l-konvenuti *sia pure tramite* eċċezjonijiet separati qed eċċepew li ma hemmx l-elementi biex l-azzjoni odjerna tirnexxi; il-konvenut Delia li ma hux legittimu kontradittur għaliex huwa biegh il-proprjeta' in kwistjoni fit-28 ta' Lulju 2010; il-konvenut Busuttil ukoll eċċepixxa illi huwa rrisponda għal spoll kommess mill-atturi.

Illi l-eċċezjonijiet l-oħra prinċipali tal-konvenut Busuttil fil-verita' ma għandhomx wisq rilevanza fil-mod kif il-Qorti trid tasal għas-sentenza għaliex huma ta' natura petitorja. Il-Qorti ma tistax tiddeċiedi dwar il-kweżit petitorju – fis-sens ta' jekk l-atturi għandhomx xi dritt ta' passagg. Dan għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja.

Illi fis-sentenza “**Delia vs Schembri**” (deċiża mill-Prim Awla fl-4 ta' Frar 1958) gie ritenut illi:

“L-azzjoni ta' spoll isservi biex tiprotegi l-pussess, ikun x' ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda mingħand il-pussessur jew detentur u gie 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 vjotent huwa *“qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato”*. (Vol III Sez. 52).

Illi kif ukoll ingħad 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 jjeħu 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.”

Illi 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 Franciżi u Taljani huwa għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna.” (vide l-kawża deċiża mill-Appell Ċivili, fl-ismijiet **“Cardona vs Tabone”** fid-9 ta' Marzu 1992).

Illi l-atturi qalu l-istess affarijiet fl-affidavits tagħhom. Min-naħa tiegħu l-attur Nazzareno Spiteri xehed b'dan is-segwent:

“Għandi ngħid li jiena flimkien ma ħija Mario Spiteri konna writna għalqa magħrufa bħala “Ta Ħal Lew”, Wied Babu, fiż-żona

magħrufa bħala Tal-Ħniena, limiti tal-Qrendi, wara li miet missierna, f'Settembru 2010;

Għandi ngħid li jiena u ħija Mario konna sa minn qabel il-mewt ta' missierna niffrekwentaw din l-għalqa, peress li aħna konna mmorru ngħinu lil missierna fix-xogħol tal-għalqa. Jiena u Mario ilna niffrekwentaw din l-għalqa għal oltre tletin sena, u għandi ngħid li qatt ma kellna problema sabiex nidhlu ġo din l-għalqa, mertu ta' din il-kawża;

Nixtieq ngħid li wara li din l-għalqa ġiet fuqi u fuq ħija Mario, beda l-inkwiet ma' Carl Busuttil u Samuel Delia. Nispjega li din l-għalqa għandha parti minnha, fuq ġewwa tagħha li hija distinta mill-kumplament tal-għalqa – din dejjem kienet hekk – u ċjoe' sa aktar minn tletin sena ilu. Nixtieq ngħid li din il-parti tal-għalqa hija distinta peress li għandha ftit ġebel li jifridha mill-kumplament tal-għalqa. Madankollu din dejjem kienet hekk, u kemm jiena u kemm ħija Mario dejjem konna nużaw din il-parti tal-għalqa, sa mill-bidu nett li konna nidhlu fiha.

Ġara li wara l-mewt ta' missieri, Carl u Samuel ippretendew li jieħdu din il-parti tal-għalqa li qiegħed nitkellem fuqha. Kemm jiena u kemm ħija, ma aċċetajniex dan, u minn hemm inqala' l-inkwiet. Jien kont anke għamilt ricerki fuq l-għalqa, u anke kont qabbadt perit sabiex ikejjel. Fil-fatt, jien kont qabbadt lil Perit Anthony Bezzina li kien ġie fuq il-post u kien għamel ir-rapport tiegħu.

Niftakar tajjeb li lejn l-aħħar ta' Novembru 2010, l-għada tal-ġurnata li kien ġie l-Perit sabiex ikejjel, il-konvenuti, jew persuni mqabbdin minnhom, tellgħu ħajt tas-sejjeħ f'din il-parti tal-

għalqa, b'dan illi jiena u hija ma għandniex pussess ta' din il-parti tal-għalqa, peress li issa l-ħajt huwa tant għoli li jiena u hija ma nistgħux nidhlu f'din il-parti tal-għalqa.

Għandi ngħid li wara li ġara dan, il-Perit Anthony Bezzina kien reġa' ġie fuq il-post u għamel rapport dwar dan li rriżultalu.

Nixtieq ngħid li sal-lum-il ġurnata jien u hija ma nistgħux nidhlu f'din il-parti tal-għalqa li tela' l-ħajt, għalkemm aħna dejjem konna nużaw din il-parti tal-għalqa b'mod regolari."

Min-naħa tiegħu l-attur l-ieħor Mario Spiteri, ikkonferma dan il-kontenut.

Illi l-konvenut qal (fol 185 *et sequitur*) li meta huwa xtara l-għalqa huwa kien jaf l-ambjenti sewwa għaliex kien jaħdimha, anke nannuh, għal ħafna sninu. Qal li Delia meta bieghlu qallu biex jirrangja l-ħajt, u huwa lin-Nutar illi ppublikat il-kuntratt li permezz tiegħu xtara l-għalqa qalilha li ma kellux ikollu problema għaliex il-ġirien kienu żijiet tiegħu.

Illi jirriżulta mingħajr dubju li qabel sar l-att li dwaru saret il-kawża, kien hemm ftit ġebel jaqsmu l-għelieqi in kwistjoni. Dawn pero' ma kienu jimpedixxu lill-atturi jgħaddu minn hemm biex iqassru triqithom. Meta ttella' l-ħajt, dan ma setax jibqa' jsir. Huwa minnu li qabel sar il-ħajt kien ikun hemm tank jew tnejn biex jifred sewwa l-għelieqi iżda naturalment dawn kienu jitneħħew faċilment għaliex kienu vojta u ma kienux jimpedixxu l-passaġġ għall-atturi. **Hawnhekk il-Qorti tagħmilha għal darb' oħra ċara li mhijiex qed tiddeċidi jekk effettivament l-atturi għandhomx**

servitu ta' passagġ. Pero' hija ma għandhiex dubju li dan kien qed jiġi eżercitat qabel dak li ġara lejn l-aħħar ta' Novembru 2010. Il-kawża ġiet intavolata fl-20 ta' Diċembru 2010.

Illi minn dan jirriżulta bla dubju li l-att allegat ġie kommess, sar kontra l-volonta' tal-atturi (u allura bi *vjolenza* li trid il-liġi), u ma hemmx dubju li l-azzjoni saret *entro* x-xahrejn. Jidher li hemm ebda kontestazzjoni dwar dan. Il-konvenut, ikollu jew ma jkollux raġun fil-petitorju, indubbjament ikkommetta spoll.

Illi fil-każ in kwistjoni hemm ukoll eċċezzjoni, f'dan is-sens donnu l-konvenut qed jargumenta illi l-atturi neħhew it-tankijiet u allura jista' japplika l-prinċipju *vim vi repellere licet*. Fuq dan l-aspett, il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet "**Camilleri vs Bonello**" (deċiża fil-5 t'Ottubru 1998) issostni illi:

"F'azzjoni possessorja ta' din ix-xorta l-att turbattiv tal-pussess li ta lok għaliha għandu dejjem ikun identifikabbli u għandu jiġi bi preċiżjoni identifikat (spolitaum fuisse) bħala fatt li sar fi żmien determinat mhux biss għaliex mill-mument meta javvera ruħu li d-dekadenza estintiva tal-azzjoni jibda jiddekorri, imma wkoll għaliex it-talba jeħtieġ tkun għar-reintegrazzjoni tal-attur."

Illi l-Qorti ċċitat sentenza antika (**Vol XXIV pt 1 pagna 281**) illi irriteniet:

"Dell' altro canto chi rimuove ostacoli trovati el passaggio ale proprie terre per apririvi l' accesso che prima possedeva non fa' atto violento, ne' commette spoglio, ne' si fa' giustizia da se ma esercita il su diritto entro i limiti del suo possesso, o meglio,

afferma e continua il proprio possesso di cui era in godimento legittimo che fu turbato da chi ha posto quegli ostacoli.”

Illi l-Qorti mbagħad qalet li dan naturalment japplika *a contrario senso*. Naturalment pero' din l-azzjoni tal-konvenut trid tkun saret immedjatament wara li jkun sar l-ispoll tal-attur biex tkun ġustifikata (ara wkoll is-sentenzi: **“Pellegrini Petit vs Sammut”** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Jannar 1920, kif ukoll **“Sammut vs Sammut”** deċiża mill-Prim' Awla fil-31 ta' Jannar 2003).

Illi għalhekk f'każi simili, il-Qorti trid tiddeċidi jekk l-atturi kellhomx pussess; jekk kienx l-istess attur li ħa l-ligi b'idejh u kwindi kkommetta l-ispoll hu, u kwind jekk il-konvenut kellux dritt jirrespingi l-ispoll permezz ta' spoll ieħor – ħaġa li hija permessa mill-ġurisprudenza purke l-azzjoni tiegħu tkun **proporzjonata** (fis-sens li jerga' jpoġġi l-affarijiet għall-istat li kienu qabel l-ispoll) u mmedjata.

Illi l-Qorti jidhrilha li dan il-prinċipju ġie żviluppat biex iservi ta' difiża għal min ikun ġie spoljat mill-pussess tal-ħaġa u jirreagixxi billi jerga' jstabilixxi l-*istatus quo ante* fis-sens li jerga' jakkwista l-pussess tal-ħaġa li jkun ġie spoljat minnha. Minħabba f'hekk l-azzjoni tal-konvenut trid tkun immedjata għall-ispoll kommess mill-attur. Dan anke għaliex il-ġurisprudenza ħadet kont tal-fatt illi n-natura umana hija li hi u huwa naturali li l-bniedem jirreagixxi b'dan il-mod. Madankollu l-Qrati ma jistgħux jippermettu li l-ispoljat jieħu l-ligi f'idejh la b'mod sproporzjonat u lanqas wara li jgħaddi ż-żmien fuq l-ispoll originali (dejjem jekk dan sar).

Illi l-Qorti ma jidhrilhiex li din l-eċċezzjoni tista' tkun sostnuta f'din il-kawża; ibda biex il-konvenut ma gabx prova ta' meta gie kommess l-allegat spoll mill-atturi u f'kull każ l-azzjoni tiegħu żgur li ma kienitx proporzjonata għall-istess allegat spoll. Infatti, fejn qabel kien hemm filata jew tnejn ġebel tas-sejjeħ, huwa għamel erbgħa biex żgur l-atturi ma jkunux jistgħu jgħaddu. Jekk tneħhew it-tankijiet, l-aktar li seta' jagħmel hu kien li jerga' jpoġġihom u mhux itella' l-ħajt.

Illi kwindi, il-Qorti f'dan ma jidhrilhiex illi għandha għalfejn tidhol fil-kwistjoni dwar jekk l-atturi spossessawx lill-konvenuti għaliex ma tistax taċċetta reazzjoni tal-konvenut li ħarget wisq 'il barra minn dawk il-parametri msemmija. Għalhekk il-Qorti m'għandha ebda dubju li għandha tilqa' t-talbiet attriċi.

Illi fir-rigward tal-konvenut Samuel Delia huwa evidenti li ma kellu x'jaqsam xejn mal-ispoll kommess u allura għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju;

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Samuel Delia u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju; tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Carl Busuttil u tilqa' t-talbiet kollha attriċi fil-konfront tiegħu. Għall-fini tat-tieni talba qed jigi prefiss terminu ta' xahar. Il-Qorti tinnomina lill-perit arkitett A.I.C. Alan Saliba bħala espert tekniku sabiex f'kull każ jissorvelja x-xogħlijiet neċessarji.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu kariku tal-konvenut Carl Busuttil, *eccetto* dawk tal-konvenut Samuel Delia li għandhom jiġu sopportati mill-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----