13 ta' Ottubru, 1998

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.
Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Emanuel Cardona

versus

Joseph Gatt

Spoll - *Actio Spolii*

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti fis-sens illi kien hemm spoll privileġġat u kkundannat lill-konvenut inehħi l-kostruzzjonijiet minnu magħmula.

Il-Qorti:-

Dan huwa appell minn sentenza ta' l-Onorabbli Qorti Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija fil-5 ta' Ottubru, 1993, fil-kawża fl-ismijiet premessi, liema sentenza taqra kif ġej:

"Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni tal-11 ta' Mejju, 1981, li bih l-attur, wara li ppremetta illi huwa proprjetarju ta' żewġt ikmamar kontigwi fir-Ramla ta' San Tumas, limiti ta' Marsaskala, kif ukoll ta' porzjoni ta' art tal-wisa' ta' ħames piedi quddiem l-istess kmamar, skond kif jirriżulta mill-annessi kopji tal-

kuntratti relattivi mmarkati dokument A u l-annessa pjanti dokument B;

U wara li ppremetta illi oltre dak fuq indikat hu jipposjedi in pjena proprjetà ukoll id-dritt ta' servitù attiva ta' passaġġ bir-riġel is-sena kollha u bil-karrettun jew trakk fit-tliet xhur tas-sajf minn fuq l-għalqa li fiha hemm mibnija l-istess kmamar u li matul dawn l-aħħar xahrejn il-konvenut bena ħajt u għalaq il-parti ta' l-għalqa li fuqha l-attur għandu d-dritt ta' passaġġ fuq indikat u dan kontra l-volontà ta' l-istess attur;

U wara li ppremetta illi l-azzjoni vjolenti tal-konvenut tikkostitwixxi spoll privileġġat u molestja reċenti tal-pussess ta' l-attur;

Jgħid li l-istess konvenut għaliex m'għandux ikun ikkundannat li fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn din il-Qorti jneħħi l-ħajt li tella' u jerġa' jqiegħed kollox fl-istat pristinu tiegħu b'mod li l-attur ikun jista' jgawdi d-dritt ta' pasaġġ bir-riġel minn fuq l-għalqa li fiha hemm mibnija l-istess kmamar, matul is-sena kollha u l-passaġġ bil-karrettun u bit-trakk matul it-tliet xhur tas-sajf;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa illi t-talba attriċi mhijiex sostenibbli peress dak li għamel l-eċċipjenti għamlu fuq proprjetà tiegħu kif huwa ntitolat skond il-liġi u dan fit-termini tad-drittijiet u obbligi tiegħu bħala proprjetarju;

Rat id-digriet tagħha tat-18 ta' Novembru, 1992, li biha innominat lill-Avukat Dottor Carmelo Vassallo bħala perit legali biex jirrelata dwar it-talbiet ta' l-attur wara li jieħu

konjizzjoni ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, bl-assistenza tal-perit tekniku, l-AIC Michelangelo Refalo;

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess periti;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Rat ukoll l-atti tal-kawża **Suzanna Degabriele** *et vs* **Joseph Gatt** (Ċitaz. numru 497/91 JSP) u **Carmelo Schembri** *vs* **Joseph Gatt** (Ċitaz. numru 462/91 JSP) li għalihom saret referenza mill-kontendenti;

Semgħet it-trattazzjoni;

Rat il-verbal tal-11 ta' Ġunju, 1995, li bih il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Din il-kawża hi waħda ta' spoll privileġġat. Ir-rekwiżiti essenzjali li l-attur irid jipprova biex jiġġustifika t-talbiet tiegħu, huma dawk noti, u ċjoè pussess - *possedisse* - l-att spoljattiv - *spoliatum fuisse* - u li ddeduċa l-pretensjoni tiegħu fi żmien xahrejn minn meta ġara dak l-att - *infra bimestre deduxisse*. Dawn it-tliet elementi jirriżultaw ippruvati, anke mix-xhieda tal-konvenut innifsu;

Jixhed: "L-art BGHC (fil-pjanta esebita fil-proċess) dawwarta bil-ħajt xi tliet ġimgħat qabel ma Degabriele beda l-kawża";

Il-periti kkonstataw dawn il-fatti rilevanti

"L-attur Emanuel Cardona xtara permezz ta' żewġ kuntratti mingħand Carmelo Grima, żewġt ikmamar indikati *bin-numru 4 u 5 fuq il-pjanta dokument JG5*, b'biċċa art ta' ħames (5) piedi wara l-istess kmamar, kif ukoll bid-dritt ta' pasaġġ bir-riġel is-sena kollha, u bil-karrettun jew trakk fit-tliet xhur tas-Sajf;

Dan il-passaġġ bir-riġel, bil-karrettun u bit-trakk huwa eżerċitat fuq biċċa art *tal-konvenut li tiġi quddiem il-biċċa art* ta' ħames piedi wiesgħa kif xehed l-istess konvenut Joseph Gatt;

Emanuel Cardona bena parapett fil-biċċa art ta' ħames (5) piedi li akkwista quddiem il-kmamar, liema parapett inbena ukoll fuq fossa li kien hemm fl-istess biċċa art;

Il-konvenut bena l-ħajt indikat XYZ quddiem il-parapett (ara pjanta dokument B a fol. 8 tal-proċess **Schembri *vs* Gatt**);

Minħabba dan il-ħajt l-attur ma setax jgħaddi iżjed bit-trakk biex imur għall-kmamar tiegħu, kif ikkonstata ukoll il-perit tekniku";

Il-periti wasslu għas-segwenti konklużjonijiet li l-Qorti pjenament tikkondividi:

"Irriżulta illi l-attur għandu d-dritt li jgħaddi bit-trakk *mill-passaġġ fuq imsemmi u fil-fatt kien uża dan il-passaġġ*";

Illi fil-fatt il-konvenut bil-ħajt XYŻ fuq imsemmi (pjanta *dokument B a fol. 8 tal-proċess* ***Schembri vs Gatt****) ostakola l-*passaġġ imsemmi;

Illi l-attur aġixxa fit-terminu ta' xahrejn preskritt mil-liġi

għall-azzjoni ta' spoll";

Kontra dan l-istat ta' fatt il-konvenut qed jeċċepixxi li t-talba attriċi mhijiex sostenibbli peress li dak li għamel "għamlu fuq proprjetà tiegħu kif huwa ntitolat skond il-liġi u dana fit-termini tad-drittijiet u obbligi tiegħu bħala proprjetarju". Propożizzjoni għal kollox żbaljata. Hu risaput illi wieħed jista' jikkommetti att spoljattiv tal-pussess tat-terz, anke fl-eżerċizzju tad-drittijiet tiegħu li jgawdi l-proprjetà tiegħu;

Stabbilit, kif jirriżulta f'dan il-każ, illi l-attur kellu l-pussess tal-proprjetà li l-konvenut jallega - u anzi hu ppruvat u ammess - li hi tiegħu, il-konvenut ma kellu l-ebda dritt li jiddisturba tali pussess b'aġir unilaterali forza tiegħu. Kellu jirrikorri għall-Qorti għal rimedju opportun. Japplika allura għall-każ il-prinċipju fondamentali ta' kull ordinament ġuridiku san, li *spoliatus ante omnia restituendum*. It-talbiet attriċi jistħoqqilhom li jiġu akkolti;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi l-kawża billi tirriġetta l-eċċezzjonijiet tal-konvenut għat-talbiet ta' l-attur u konsegwentement tikkundanna lill-konvenut biex fi żmien xahar mil-lum jirreintegra lil-attur fid-drittijiet kollha tiegħu u jispurga l-ispoll billi jneħħi l-kostruzzjonijiet abbużivi li għamel kif deskritt fir-relazzjoni peritali, li għandha titqies li tifforma parti minn din is-sentenza, f'każ li l-konvenut jibqa' inadempjenti fiż-żmien prefiss, l-attur hu awtorizzat jesegwixxi l-istess xogħlijiet a spejjeż ta' l-istess konvenut. Ix-xogħol għandu jsir, f'kull każ, taħt id-direzzjoni ta' l-AIC Michelangelo Refalo, li qed jiġi minn issa nnominat għal dan il-fini;

L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenut";

Minn dik is-sentenza appella l-konvenut permezz ta' nota u petizzjoni ta' l-appell fejn talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu u tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat;

L-attur appellat, bir-risposta ta' l-appell tiegħu, qed jissottometti li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma, bl-ispejjeż;

Il-lanjanzi ta' l-appellant huma kif ġej:

Illi huwa kellu biċċa art li fuqha bena ħamest ikmamar bis-servitù ta' pasaġġ bir-riġel u trakk. Huwa biegħ dawn il-kmamar lil terzi li tnejn minnhom xtrahom l-appellat;

L-appellat bena quddiem dawn il-kmamar parapett u b'hekk okkupa ħames *piedi mill-wisgħa ta' l-għaxar piedi tal-*passaġġ. Infatti, l-appellat iddikjara fl-aċċess tat-23 ta' Mejju, 1995, illi: "Jiena dan il-parapett bnejtu wara li akkwistajt iż-żewġt ikmamar tiegħi mingħand Carmelo Grima";

Meta l-appellat bena, huwa bena quddiem il-kmamar ta' Cardona, għaxar piedi 'l bogħod minnhom b'mod li ma għalaqx il-passaġġ;

Kien l-appellat li bil-bini tat-terrazzin ingombra nofs il-passaġġ u mhux l-appellant meta bena l-ħajt;

Fil-fehma ta' l-appellant għalhekk jekk kien ġie kommess spoll, dan sar *mill-appellat u mhux minnu;*

Din il-Qorti eżaminat l-atti tal-kawża li fis-sempliċità

taghhom, trattandosi ta' azzjoni possessorja ta' spoll privileġġat bħalma hi din, fihom aktar minn biżżejjed biex hija tasal għall-konklużjoni li l-appell għandu jiġi rriġettat u s-sentenza appellata kkonfermata;

Infatti, bħala punti kardinali f'din il-kawża jirriżulta li effettivament il-kamra illi l-attur bena fuq il-ħames piedi li jissemmew kemm fis-sentenza appellata kif ukoll fil-petizzjoni ta' l-appell, effettivament inbniet fuq proprjetà tiegħu u mhux kif donnu qiegħed jissottometti l-appellant b'mod li jnaqqas mill-għaxar piedi passaġġ disponibbli. Din il-Qorti tara illi mhux il-każ li telabora aktar minn hekk f'din il-kawża ta' spoll privileġġat peress illi hija ampjament sodisfatta, illi kif sewwa ikkonstatat l-Ewwel Onorabbli Qorti, jirriżultaw it-tliet elementi rikjesti biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll privileġġat u dan mingħajr ebda dubbju. Għalhekk sejra tikkonferma s-sentenza appellata;

Għal dawn il-motivi, l-appell tal-konvenut qed jiġi respint u s-sentenza appellata qed tiġi kkonfermata b'dan illi x-xahar mogħti mill-Ewwel Onorabbli Qorti fis-sentenza appellata għar-reintegrazzjoni ta' l-attur tad-drittijiet kollha tiegħu bil-mod deskritt fl-istess sentenza jibda jiddekorri mil-lum. Qed tiġi kkonfermata ukoll in-nomina ta' l-AIC Michelangelo Refalo għall-istess fini indikat fis-sentenza appellata. L-ispejjeż ta' din l-istanza jkunu a kariku tal-konvenut appellant.