ACTIO SPOLII

MERA TOLLERANZA

TERMINU TA' XAHREJN

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 28 ta' April 2016

Kawza Numru : 22
Rikors Guramentat Numru : 364/2014/LSO

Saviour Camilleri [ID. 186657M]

vs

Alvin Muscat [ID. 263479M]

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tal-attur Saviour Camilleri [ID. 186657M] datat 29 ta' April 2014 fejn espona: -

Illi huwa jikri minghand terzi l-ghalqa maghrufa ta' Xandriku f' Bubaqra z-Zurrieq ta' kapacita' cirka 2.54 tomniet, u ghal aktar minn tletin sena huwa acceda ghaliha minn passagg f' fetha fil-hajt mat-triq pubblika minn fuq strippa zghira ta' l-ghalqa msejha ta' Rikka ma' genb l-istess ghalqa ta' Xandriku principaiment biex ikun jista' jahdimha;

Illi matul ix-xahar ta' Marzu 2014 l-intimat vjolentement u klandestinament u *ad insaputa* tal-attur impedixxa lill-esponent milli jkun jista' jaccedi aktar ghall-ghalqa ta' Xandriku mill-imsemmija fetha fil-hajt billi l-ewwel waddab munzell gebel fl-istess passagg u ftit wara bena l-hajt kollu ta' mat-triq pubblika;

Illi b'dan l-agir tieghu l-konvenut ikkometta spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu ta' l-attur billi ddeprivah milli jaccedi aktar ghall-ghalqa mqabbla lilu;

Jghid ghalhekk il-konvenut 'il ghaliex ma ghandhiex dina l-Qorti ghar-ragunijiet premessi, u prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:-

1. Tiddikjara li l-konvenut ikkommetta spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu ta' l-attur meta matul ix-xahar ta' Marzu 2014 mpedixxa lill-istess attur milli jaccedi ghall-ghalqa ta' Xandriku f'Bubaqra, z-Zurrieq, mqabbla lilu, minn fuq l-ghalqa ta' Ricca.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex, fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tipprefeggi dina l-Qorti, tippristina kollox fl-istat li kien qabel okkorrendo taht id-direzzjoni ta' perit nominand, u b'hekk tordna li l-attur jigi reintegrat fil-pussess shih ta' l-access ghall-ghalqa ta' Xandriku minn fuq l-ghalqa ta' Ricca;

3. U fin-nuqqas, tawtorizza lill-attur sabiex jaghmel dawk l-istess xoghlijiet huwa ghas-spejjez tal-konvenut u taht id-direzzjoni ta' l-istess perit nominand.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra nterpellatorja tat-8 ta' Marzu 2614, kontra l-konvenut minn issa ngunt biex jidher personalment ghas-subizzjoni.

B'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-attur, senjatament dik ta' danni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-5 ta' Gunju 2014.

Rat ir-risposta guramentata ta' Alvin Muscat datata 28 ta' Mejju 2014 (fol 10) fejn bil-gurament tieghu Alvin Muscat (K.I. 263479M) ddikjara s-segwenti fatti minnu maghrufa:

1. Illi preliminarjament qed tigi eccepita n-nullita' tar-rikors guramentat *stante* li ma fihiex dikjarazzjoni li tfisser b'mod car u sewwa l-oggett tal-kawza f'paragrafi numerati separatament sabiex isahhah it-talbiet tar-

rikorrenti u li fiha jigi dikjarat liema fatti jaf bihom personalment u dan hekk kif rikjest mill-artikolu 156 (1) (a) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Illi f'kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez, u dan ghas-segwenti ragunijiet:

a. Illi kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-provi dan l-allegat passagg sar recentament u b'mod abbuziv mir-rikorrenti u dana meta l-ghalqa mqabbla lilu kellha access minn sqaq li jecceddi minn triq pubblika;

b. Illi *ai termini* ta' l-artikolu 447 (1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta din il-kawza kellha tigi intavolata mis-sidien ta' l-istess art mqabbla u mhux mill-attur li kif iddikjara huwa stess l-art in kwistjoni hija mqabbla lilu;

c. Illi *ai termini* ta' l-istess artikolu 447 (1) tali azzjoni ghandha titressaq minn sid ta' l-art li m'ghandhiex fetha ghal triq pubblika u kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-provi din l-art kellha access minn sqaq liema access gie mbarrat mill-attur b'mod abbuzziv filwaqt li b'agir iehor abbuziv fetah access minn fuq l-art tal-konvenut;

d. Illi l-artikoli 448 u 449 tal-Kap 16 jirregolaw ukoll meta art m'ghandhiex access direttament ghal triq pubblika u meta terga' takkwista tali access kif ukoll f'dawn il-

provvedimenti huwa car illi l-art ta' haddiehor m'ghandhiex iservi ta' passagg ladarba hemm access dirett ghat-triq pubblika.

3. Illi f' kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, il-konvenut m'ghandux jissaporti l-ispejjez tal-kawza odjerna peress illi r-rikorrenti kien konsapevoli qabel ma giet ipprezentata din il-kawza li huwa holoq access b'mod abbuziv u illegali tant li kkawza anke danni u spejjez addizzjonali sabiex rega' nbena l-hajt u dana skont il-permessi relattivi mahruga mill-Awtorita' ghall-Izvilupp u l-Ambjent;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur datata 6 ta' Jannar 2016 a fol 150 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 16 ta' Frar 2016 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet u l-partijiet. Xehed bil-gurament tieghu Joseph Muscat, liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-Qorti awtorizzat lill-attur biex jipprezenta nota ulterjuri ta' sottomissjonijiet fi zmien ghoxrin (20) gurnata minn dan id-digriet, bin-notifika tad-difensur tal-kontro-parti li jkollu sal-10 ta' April 2016 biex iwiegeb ghan-noti ta' sottomissjonijiet attrici bin-notifika tad-difensur tal-attur, u

halliet l-kawza ghas-sentenza ghat-28 ta’ April 2016 fid-9:30a.m.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet addizzjonali tal-attur Saviour Camilleri datata 25 ta’ Frar 2016 a fol 161 tal-process.

Rat in-nota responsiva ta’ sottomissjoniijet tal-konvenut Alvin Muscat datata 14 ta’ Marzu 2016 a fol 163 tal-process.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi fl-ewwel lok jehtieg li jigi sottolinejat li l-kawza odjerna hija wahda ta' spoll u ghaldaqstant hija kawza ta' natura possessorja. Dan ghandu jinghad *in limine* billi l-eccezzjonijiet sollevati mill-intimat huma proprjament indirizzati ghall-talbiet ta' indoli petitorja li jirrigwarda jeddijiet ta' passagg regolati bl-**artikoli 447 *et sequitur*** tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta. Isegwi li l-attur ghandu l-legittimazzjoni attiva f'din il-kawza li tispetta anke lid-detentur. ta' proprjeta'.

Illi r-rikorrent qieghed jallega li l-intimat ostakolah milli jaccedi mill-fetha fil-hajt ghall-ghalqa ta’ Xandriku billi waddab munzell gebel fl-istess passagg, u ftit wara bena hajt. L-intimat oggezzjona ghat-talbiet billi sostna li din l-azzjoni hi infondata fil-fatt u fid-dritt, *stante* li l-allegat

passagg imsemmi mir-rikorrent sar recentement b'mod abbuziv minnu stess, u fi kwalunkwe kaz din il-kawza kellha tigi istitwita mis-sid tal-art imqabbla *ai termini* tal-artikolu 447(1) tal-Kap 17.

Fatti:

Jirrizulta pacifiku li r-rikorrent jikri minghand terzi l-ghalqa maghrufa ta' Xandriku f'Bubaqra, z-Zurrieq. Illi gie sostnut li l-intimat vjolentement u klandestinament ostakola l-passagg f'fetha fil-hajt mat-triq pubblika, ma' genb l-istess ghalqa Ta' Xandriku, billi nbena hajt mat-triq pubblika. Konsegwentement, ir-rikorrent ma setax jaccedi ghall-ghalqa Ta' Xandriku mill-imsemmi passagg.

Xhieda Rilevanti:

Saviour Camilleri xehed b'affidvait (fol 20) u qal li r-raba` Ta' Xandriku ilha ghandu ghal 35 sena, u matul dawn is-snin dejjem ghamel uzu mill-passagg imsemmi biex ikun jista' jahdem l-ghalqa bl-ingenji sakemm f'April 2014 l-intimat ghalaq il-passagg permezz ta' hajt u mblukkalu l-passagg li soltu jghaddi minnu. Hu esebixxa wkoll ritratti biex juri l-isqaq prekarju biswit l-ghalqa tieghu, ma jistax jghaddi bih bl-ebda ingenji peress li hu zghir wisq.

In **kontro-ezami** (fol 100-104)[1] qal li hu jikkonferma li l-art Ta' Xandriku hi mqabbla lilu. Mistoqsi jekk id-dritt ta' passagg vantat minnu, jemanix minn xi kuntratt li ghandu

[1] Seduta tat-8 ta' Jannar 2015

Victor Bugeja bhala sid, qal li ma jafx u li ghandu biss il-ktieb tar-raba'. Mistoqsi ghaliex fil-vertenza l-ohra quddiem il-Bord, kien insista li jdahhal il-periti mill-isqaq, qal li biex juri lill-periti li l-isqaq kien imprattikabbli. Semma li hu kien jidhol mill-passagg ta' mat-triq bil-permess ta' min kien jirgha n-naghag fl-ghalqa Ta' Ricca, li kienet zdingata. Qal li din il-persuna li tah il-permess kien jismu Ganmari, llum mejjet, u ma jafx kienx sid jew gabilott. Qal li kien tkellem ukoll ma' Clotilda, li kienet tigi omm Victor, li tatu l-permess jghaddi min-naha tat-triq biex jevita t-tbatija peress li kien ghall-gid tal-ghalqa. Illi gie riferut ghal dak li ntqal mill-Bord fil-vertenza l-ohra, li dan l-access ta' mat-triq kien minn proprjeta` ta' terzi u kien jghaddi minnu b'tolleranza, qal li hu ma kienx semma li kien jghaddi b'tolleranza, izda semma li l-ingejni biex tinhadem l-ghalqa setghu jidhlu biss mill-passagg min-naha tat-triq u ghalhekk qaleb id-dhul u beda jidhol min-naha ta' barra. Semma li lejn l-ahhar gimghatejn ta' April mar l-ghalqa, u ra li l-access kien inghalaq bil-hajt.

Philip Grixti xehed b'affidavit (fol 18-19) u qal li hu ghandu r-raba' biswit l-ghalqa Ta' Xandriku, li ilha mahduma ghal 35 sena mir-rikorrent. Semma li r-rikorrenti kien ilu jaghmel uzu mid-dhul li hemm li jaghti ghar-raba' maghruf Ta' Xandriku, min-naha tat-triq li taghti ghall-mizbla ghall-ahhar tletin sena. Spjega li kieku ma kienx hemm dan il-ftuh min-naha tat-triq, ir-rikorrent, ma seta' bl-ebda mod jidhol bl-ingenji u bit-trakkijiet *stante* li d-dhul min-naha tal-isqaq hu prekarju hafna, u ghalhekk jaghmilha impossibli anke li tidhol bir-rigel.

Alvin Muscat xehed b'affidavit (fol 36-37), fejn qal li hu akkwista l-ghalqa tieghu maghrufa bhala Ta' Xandriku permezz ta' kuntratt datat 19 ta' Settembru 2011, fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja. Semma li dakinhar tal-kuntratt gie accertat li ma kienx hemm id-drittijiet ta' qbiela, jew dritt ta' access jew servitu` favur terzi. Semma li fil-11 ta' Lulju 2013, kien applika quddiem l-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex itella' l-hitan tas-sejjiegh magenb it-triq pubblika. Qal li sussegwentement, ircieva ittra minghand l-avukat tar-rikorrent, fejn gie allegat li r-rikorrent kellu access mir-raba' tieghu. Missieru, Joseph Muscat, mar ikellem lis-sid l-ghalqa mqabbla ghand ir-rikorrent, certu Victor Bugeja. Semma' li meta kellem lill-avukat tieghu, hu bghatu l-MEPA biex igib kopji ta' ritratti mill-ajru mehuda fi snin differenti. Hu esebixxa kopja ta' dawn ir-ritratti mill-ajru u jidher li sal-1988, ma kienx hemm fetha u access kif kien hemm aktar recentement. Hu kkonferma li dan l-ahhar hu bena l-hajt tas-sejjiegh.

In **kontro-ezami** (fol 109-112)[2] qal li meta mar jara l-ghalqa l-ewwel darba, ma tax kaz tal-fetha, imma sussegwentement, kien hu li ghalaq din il-fetha. Semma li isem il-bennej li bena dan il-hajt kien Patrick. Semma li kien missieru li ta l-ordinijiet lil Patrick, il-bennej, liema ordnijiet kienu approvati minnu wkoll. Qal li ma' Victor Bugeja, is-sid ta' l-ghalqa ta' magenbu ftit li xejn tkellem.

[2] Seduta tal-21 ta' Mejju 2015

Victor Bugeja xehed (fol 93-100)[3] fejn qal li hu sid flimkien ma' hutu tal-ghalqa maghrufa bhala 'Ta Xandriku', imqabbla ghand ir-rikorrent. Qal li l-access ta' din l-ghalqa hu minn go sqaq, fil-fatt meta kellhom kawza fil-konfront tar-rikorrent, il-Periti minn hemm dahlu. Qal li dan jaghti ghal triq, ghal sqaq. Illi b'referenza ghar-ritratt a fol 57 mehudin fir-2 ta' Ottubru 2007 jidher li r-rikorrent hemm kien tefa t-terrapin. Hu mmarka fuq il-pjanta a fol 55 l-ghalqa taghhom, imqabbla ghand ir-rikorrent.

In **kontro-ezami** kkonferma li l-ghalqa taghhom ighidulha Ta' Xandriku, u l-ghalqa tal-intimat ighidulha Ta' Rikka. Qal li da parti tieghu bhala sid, l-access hu mill-isqaq u mhux min-naha tat-triq. Semma li l-kawza ghar-ripreza tal-ghalqa taghhom issa tinsab fi stadju ta' appell. Mistoqsi jekk il-periti kkostatawx fil-kawza l-ohra quddiem il-Bord, li l-access mill-isqaq hu imprattikabbli hu qal li jaf illum ir-rikorrent ma jistax jghaddi mil-fetha ta' mat-triq peress li Alvin Muscat tella' l-hajt. Ix-xhud ikkonferma, b'referenza ghar-ritratt a fol 60 li din mhuwiex ta' l-ghalqa mqabbla ghand ir-rikorrent.

Joseph Muscat xehed (fol 142-145)[4] u qal li meta tkellem ma' Victor Bugeja, s-sid tal-ghalqa Ta' Xandriku, qallu tista' taghlaq bil-hajt ghax hemm tieghek. Qal li hu konxju li Victor Bugeja tilef il-kaz quddiem il-Bord tal-Kera, liema kaz gie appellat. Mistoqsi hux konxju li ghar-rikorrent hu kwazi impossibli li jahdem l-ghalqa minghajr l-access mill-

---

[3] Seduta tat-8 ta' Jannar 2015
[4] Seduta tal-10 ta' Dicembru 2015

passagg li jaghti ghat-triq, qal li hemm bdiewa ohra li jahdmu l-eghlieqi, u jghaddu mill-access tal-isqaq. Hu kkonferma li lill-bennej, kien qallu biex ihalliha l-fetha ghal xi zmien, izda, dan kien minhabba l-*enforcement order* li kienet harget l-Awtorita` tal-Ippjanar, izda malli hareg il-permess qallu li seta' jkompli. Meta ghalaq il-passagg u tlesta l-hajt ghal kollox kellu l-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar f'idejh.

In **kontro-ezami** (fol 161-162)[5] qal li l-permess li ntalab mill-Awtorita` tal-Ippjanar kien biex jitkompla l-hajt. Sussegwentement kienu twaqqfu minhabba oggezzjoni li kien hemm mal-MEPA, u meta nhareg il-permess qal lill-bennej biex ikompli jtella' l-hajt li kien ittella' f'jumejn jew tlieta. Ghalhekk il-hajt kien lest u komplut sa l-ahhar ta' Novembru 2013.

<u>Rapport tal-Perit Valerio Schembri:</u>

B'digriet ta' din il-Qorti tad-9 ta' Ottubru 2014 gie nominat il-Perit Valerio Schembri bhala perit arkitett (fol 64). Ir-rapport tieghu jinsab esebit a fol 118 *et sequitur* tal-process.

Illi d-deskrizzjoni peritali, ssemmi li mill-*aerial photos* esebiti fl-atti tal-kawza, li l-access, ossia passagg vantat mir-rikorrent ma kienx jezisti fis-snin kollha precedenti, izda jirrizulta car u manifest fl-2008. Illi gie kkonfermat ukoll li

[5] Seduta tas-16 ta' Frar 2016

permezz tal-bini ta' dan il-hajt, ir-rikorrent gie impedut milli jkompli jaccedi ghall-ghalqa tieghu mill-imsemmi passagg.

Illi gie konstatat ukoll, *in vista* tat-tieni u t-tielet talba tar-rikorrent, li biex jigi ripristinat ix-xoghol kif kien qabel, u cjoe` bl-access ghall-passagg, dan ix-xoghol m'ghandux jiehu aktar minn xahar. U fl-ahharnett, gie rilevat ukoll, li ghalkemm l-acess ezistenti mill-isqaq hu pjuttost dejjaq biex jaghti access bl-ingenji kbar tar-raba', izda gie ritenut li jekk l-isqaq jigi mantenut u ma jithaliex fl-istat ta' abbandun li jinsab fih illum, dan ikun jista' jipprovdi access adegwat bir-rigel, u possibilment anke b'mutur tal-hart.

L-ewwel Eccezzjoni

Illi l-intimat eccepixxa in lineja preliminari n-nullita' tar-rikors guramentat billi mhux konformi mad-disposizzjonijiet tal-artikolu 156(1)(a) tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u tal-Procedura Civili.

Din l-eccezzjoni giet irtirata fis-seduta tal-5 ta' Gunju 2014 u ghaldaqstant din il-Qorti ser tastjeni milli tiehu aktar konjizzjoni taghha.

It-Tieni Eccezzjoni (2(a) - 2(d)

B'din l-eccezzjoni l-intimat essenzjalment qed jissolleva l-lanjanza li huwa s-sid li jista' jagixxi f'din il-kawza u jaghmel riferenza ghall-artikoli 447 *et sequitur* tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta. Dawn l-artikoli jittrattaw id-dritt ta' passagg li

huwa servitu, u, korrettement, jispetta lit-titolari ta' proprjeta' biex jinvokahom. Izda kif gja kkonstatat minn din il-Qorti *in limine*, il-kawza odjerna hija indubbjament kawza ta' spoll fejn il-bazi guridika hija totalment differenti u tinbena fuq pussess mhux fuq titolu reali.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni fl-erba' ramifikazzjonijiet taghha qed tigi michuda in kwantu inapplikabbli ghat-talbiet odjerni.

FIL-MERTU

***Actio Spolii* - Kunsiderazzjonijiet ta' dritt:**

Illi l-azzjoni odjerna hija wahda ta' spoll *ai termini* tal-**artikolu 535 tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Illi skont l-istess artikolu, u a bazi ta' gurisprudenza kostanti huwa risaput li l-element vitali ta' din l-azzjoni li l-attur jehtieglu jipprova huma s-segwenti.

(i) Possedisse

(ii) Spoliatum fuisse

(iii) Infra bimestre deduxisse

Illi dawn il-principji gew ribaditi f' diversi sentenzi fosthom **"Margherita Fenech vs Pawlu Zammit"** (12-4-1958, Vol.XLII D.11.973); **"Caterina armla Galea vs Joseph**

Vella" (23-6-1965 per Onor. Eduardo Magri) u f' **"Joseph Vella pro et noe vs Salvu Micallef"** (30-4-1991 JSP).

Illi fuq l-iskorta tal-gurisprudenza kostanti jirrizulta li "*materja ta' din l-azzjoni, ma taghtix lok ghall-ebda indagini ohra barra dik li tistabilixxi: (a) il-fatt tal-pussess/detenzjoni u (b) il-fatt tal-ispoll……… stante li din l-indagini hija wahda limitatissima rigoruza u skarna." (**"Carlo sive Cahrles Cardona et vs Francesco*** **Tabone" -** A.C. 9 ta' Marzu 1992). F'dan l-istess kaz, intqal ukoll li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll mhux mehtieg xi *animus spoliandi*.

Illi ghalhekk fil-fatt inghad illi "*din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma dhalli lil had jiddisturba stat ta' fatt, arbitrarjament u hija ntiza unikament biex igieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekkbiss, kif ighid bl-iktar mod car l-artikolu 791(1) Kap 12, li sfortunatament jigi hafna drabi injorat."*

Illi f'dan il-kuntest il-pussess mehtieg huwa dak materjali u "de facto" tant li gie ritenut ukoll li:

"*hu maghruf illi l-pussess mehtieg hu dak materjali u 'de facto'; ikun x'ikun, u mhux mehtieg il-prova li l-attur ghandu dritt ta' proprjeta` jew ta' servitu` fuq il-haga li minnha huwa gie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Anzi, hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu semplici detenzjoni;"* (**"Kaptan Stefano Xuereb vs Nobbli Charles Sant Fournier" –** (A.C. 12 ta' Dicembru 1952)

*ghalkemm tali pussess m'ghandux ikun inekwivoku, anzi ghandu jirrizulta li huwa manifest u dan fih innifsu huwa stat ta' fatt (***"Gio Maria Tonna vs Giuseppi Maria Tonna"** – (P.A. 21 ta' Frar 1983) u **"Marthese Borg vs George Borg"** – (25 ta' Frar 1983), *u mhux wiehed ta' mera tolleranza* **"Joseph Vella Gatt nomine vs Joseph Camilleri" –** A.C. 26 ta' Jannar 1996). Jinsab ukoll ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li "*All'attore in reintegrazione e sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione*." (**Camilleri vs Agius** P.A. 20 ta' Ottubru 1882)

Illi fil-fatt, kull pussess huwa ammess, benche` ippruvat huwa protett tant li f'din l-azzjoni l-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimita` tal-pussess tal-persuna turbata, u takkorda r-reintegrazzjoni anki kontra l-possessuri ta' *mala fede* u kontra l-istess proprjetarju tal-haga li taghha jkun hemm pretensjoni li gie kommess l-ispoll. (**"Saverio Farrugia vs Eugenio Borg"** P.A. 31 ta' Marzu 1952).

Illi gie ritenut fil-kaz **"Delia vs Schembri",** P.A. – 4 ta' Frar 1958,

"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess ikun x'ikun….. u gie deciz kemm ill darba li tapplika ukoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet reali u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita` privata ikun ghamel ghad-dannu ta' terza persuna atti li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jesercitah minghajr l-intervent tal-Qorti."

(Ara wkoll ***"Francis Grogan et vs Shawn Scerri et"****, P.A. deciza fit-2 ta' Dicembru 2004).*

F'dan l-istess kaz, **Grogan et vs Scerri et,** inghad ukoll, li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll lanqas ma hu mehtieg li l-pussessur ikun privat mid-dgawdija tal-haga jew ostakolat b'mod determinant fl-uzu tal-haga; hu bizzejjed li jkun imfixkel fil-mod ta' kif igawdi dik il-haga. Il-Qorti fil-kaz **"Ripard et vs Fenech noe"** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju 2000 semmiet ad ezempju, l-istallazzjoni ta' *air condition unit* li jisporgi fuq sqaq komuni fil-kaz li gie meqjus bhala att spoljattiv li kien jimmerita r-rimedju permezz ta' din l-azzjoni.

Dan l-istess principju gie enuncjat fil-kaz **"Mag. Peter Cordina vs Raymond Aquilina,** Appell Kummercjali deciz 12 ta' Dicembru 1988:

Illi jrid jigi ppruvat ukoll l-ispoll innifsu li jikkonsisti fis-segwenti kif deskritt fis-sentenza **"Joseph Scerri vs Spiridione Falzon"** P.A. 24 ta' Jannar 1958):-

"*Spoll vjolenti huwa kwalsiasi att arbitrarju li jsir bil-forza private kontra l-volonta` tal-ispoljat; u l-att jkun arbitrarju mhux biss meta jikkostitwixxi reat kontra l-ligi, izda anki meta jigi kompjut arbitrarjament u kontra l-volonta` tal-possessur, b'mod li jista' jaghti lok ghall-azzjoni ta' Danni kontra min ikun ghamel dak l-att."*

Sabiex jirrikorri l-element tal-fatt materjali tal-ispoll mhux mehtieg li,sabiex dan ikun vjolenti, ikun hemm *vis atrox* jew *vie di fatto* imma bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta' kunsens espress jew tacitu ta' min isofri l-ispoll. Ghalhekk, l-att spoljattiv irid ikun sar kontra l-kunsens tal-possessur. (Ara **"John Mifsud vs John Giordmaina et",** P.A. deciza fit-23 ta' April 2012) jew minghajr ma jithalla jintebah bih. (**Francis Tonna et vs Constantino Borg** P.A. - deciza fl-1 ta' April 2003).

Hawnhekk, huwa relevanti l-kliem ta' Pacifici Mazzoni fis-sens li spoll vjolenti huwa "*qualunque atto arbitrio che per forza private si compia contro la volontarieta` dello spogliato."* (Vol.III Sez. 52). "**Emanuel Falzon et vs Michael Vella et",** P.A.deciz fl-10 ta' Ottubru 2011.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li l-intimat Alvin Muscat ammetta u kkonferma fix-xhieda tieghu li mbarra l-hajt, kemm fl-affidavit (fol 37) u kemm fix-xhieda tieghu in kontro-ezami (fol 110) fejn ikkonferma li qabbad bennej biex jibni c-cint. L-istess gie ammess minn missier l-intimat Joseph Muscat. Dan il-hajt li nbena jaghti ghal fuq it-triq pubblika, hekk kif jidher fir-ritratt Dok ZRQ 04, mehud mill-Perit Tekniku. (a fol 133).

Illi mhux ikkontestat lanqas li l-hajt inbena minghajr il-kunsens tar-rikorrent. Fil-fatt, l-intimat ikkonferma in kontro-ezami, li kien gie mwissi mill-avukat tar-rikorrent biex ma jaghlaqx il-fetha u jhalli l-passagg liberu. Dwar l-ordnijiet ta' kif inbena l-hajt, qal li dawn kienu f'idejn missieru, izda

hu approvahom. (fol 112). *Di piu`,* ir-rikorrent xorta kienipprezenta l-oggezzjoni tieghu bil-miktub lill-Awtorita` tal-Ippjanar ghall-bini tal-hajt in mertu (**Dok C** (fol 24).

Mera Tolleranza Vs Pussess:

L-intimat issottemetta fin-nota tieghu li r-rikorrent jiddetjeni b'mera tolleranza. L-attur da parti tieghu ssottometta li tali argument mhuwiex ammissibbli f'dawn il-proceduri tenut kont l-aspett ta' ordni pubbliku inerenti fl-azzjoni odjerna u dak dispost fl-artikolu 791 tal-Kap 12 fuq citat.

Izda ghalkemm l-attur jiccita sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Novembru 1957 fl-ismijiet "**Giuseppe Muscat v Assunta Farrugia"** in sostenn tat-tezi tieghu, l-Qrati taghna ippronunzjaw ruhhom aktar recentement fis-sens li t-tolleranza ma tissoddisfax ir-rekwizit ta' pussess anke f'din l-azzjoni.

Hekk gie ribadit mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet "**Michael Fenech et v John Licari et" - 27 ta' Marzu 2015:**

*"F'dan il-kuntest, ta' min ighid, li l-attur irid jipprova li fil-mument ta' l-ispoll, huwa kien fil-pussess ta' l-oggett spoljat, izda tali pussess m'hemmx bzonn li jkun pussess b'titolu ta' proprjeta` jew servitu`, izda anke purament materjali jew di fatto, izda mhux ta' mera tolleranza." (*Ara **Joseph Vassallo Gatt noe vs Joseph Camilleri proprio et noe – Appell Civili – 26 ta' Jannar 1996, u Annetto**

Xuereb Montebello et vs Paolin Magri et – Appell Civili – 19 ta' Gunju 1953).

"L-istess principju gie ribadit ukoll fis-sentenza ta' l-Appell fl-ismijiet **Emanuel sive Leli Sammut vs John Sammut tad-19 ta' April 1999**, fejn l-istess Qorti ta' l-Appell sostniet:

"L-attur kellu jipprova b'mod konklussiv li kellu "un possesso di fatto", u mhux pussess bazat fuq xi mera tolleranza li ma tkunx bizzejjed biex isservi ta' fondament ghall-akkwist tal-pussess mehtieg bhala bazi ta' din l-azzjoni."

Ikkonsidrat li huwa pacifiku fil-gurisprudenza nostrana, li min jipposjedi b'tolleranza ma jistax jipprocedi *ai termini* tal-Artikolu 535. Ara ad ezempju "**Antonio Pace vs Antonio Cilia**"- Prim Awla deciza fis-26 ta' Gunju 1965.

Illi f'din is-sentenza citata "**Pace vs Cilia**" intqal:

"*Dan il-principju jemana mid-dispozizzjoni tal-Artikolu 563 (illum 526) tal-Kodici Civili li jghid li 'l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jithallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistghux jiswew ta' bazi ghall-ksib tal-pussess. Il-legislatur kien qieghed deliberatament jifrreferi ghal kwalunkwe pussess u mhux ghal pussess legittimu,meta qal li l-attijiet ta' tolleranza ma joholqux pussess. Sir Adrian Dingli fin-notamenti tieghu ghall-artikolu in kwistjoni (allura numru 221 tal-Ordinanza VII tal-1868 kien osserva 'ho soppresso*

la parola 'legittimo' perche` secondo la mia definizione questi atti non danno luogo ad alcun possesso propriamente ditto."[6]

Dan l-istess insenjament jinsab rifless fil-kaz deciz mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell f' **"Annetto Xuereb Montebello et vs Paolina Magri et"** fuq citat fejn gie ritenut:

"Ghalhekk, m'hemmx dubju ghall-Qorti li l-pussess li qed tivvanta s-socjeta attrici, illi hija stess iddikjarat li taf li huwa wiehed ta' mera tolleranza meta akkwistat il-fond proprjeta` taghha, huwa wiehed li ma huwiex tutelabbli permezz ta' actio spolii. "

U fil-kaz "**John Mary Schembri vs Dominic Borg"** Prim' Awla, deciza fis-16 ta' Jannar 2008, inghad:

"F'dan il-kuntest, ta' min jaghmel differenza bejn pussess u mera tolleranza stante li mera tolleranza ma tissodisfax l-ewwel rekwizit bhala l-element tal-ispoll."

Inghad ukoll mil-**Laurent**: (diritto civile, Vol.XXXII, para.297) – *"colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un istante all' altro*."[7]

---

[6] Ara **"Victor Caruana vs Jonah Caruana et",** P.A., 897/10 (JA) deciza fl-10 ta' Lulju 2013

[7] Ara **"Raymond Gauci et vs Peter Vella et",** P.A. 856/2006 (AF) deciza fit-30 ta' April 2014 .

Izda, hekk kif inghad fil-kaz **"Carmelo Calleja et vs Godfrey Zammit et"** deciz mill-Onorabbli Qorti tal-appell, (390/07/1) fil-1 ta' Frar 2014;

"Hu ritenut li in vista tal-fatt li min jezercita poter ta' fatt fuq haga huwa l-prezunt possessor, jispetta lil min jikkontesta dan il-pussess li jipprova l-pussess hekk vantat jidderivi minn att ta' tolleranza. Dan ghaliex kif drabi ohra gie osservat mill-Qrati Taghna, "it-tolleranza ma ghandhiex tigi prezunta u ghandha ghalhekk tigi pruvata almenu prima facie." (**Kollez. Vol. XXXVI p.i. p.292)** u "*l-piz ta' din il-prova jinkombi fuq min jinvoka t-tolleranza.*" (**Kollez. Vol. XLIV p.ii.p.608)."**

Fil-kaz in ezami, almenu *prima facie*, ir-rikorrent kellu l-pussess tal-passagg u fetha in kwistjoni. Izda, fin-nota ta' sottomissjonijiet, l-intimat iakkampa fuq it-tolleranza *stante* li l-passagg li qed jivvanta minnu r-rikorrent, kien ezistenti a bazi ta' mera tolleranza, kif enuncjat fir-relazzjoni tal-periti teknici tal-bord in relazzjoni ma' kaz quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri u Raba` bejn sid l-ghalqa Ta' Xandriku u r-rikorrent bhala gabilott. Proprju hemm indikat, li "*l-intimat (Saviour Camilleri) irrileva li dan l-access jghaddi minn proprjeta` ta' terzi b'tolleranza."* (Dok VB1) (fol 70).

Illi fis-silta relevanti mehuda mir-rapport tal-esperti teknici, inghad:

"*Fit-tarf l-iehor, gie nnutat l-access l-iehor indikat qabel bhala l-access ghal ingenji kbar. L-intimat irrileva li dan l-access jghaddi minn proprjeta` ta' terzi b'tolleranza……..*"

Ghalhekk, fic-cirkostanzi tal-kaz in ezami, din il-Qorti trid tindaga dwar dan l-element tal-pussess.

Illi gie rilevat fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat, li l-element tal-pussess biex kawza ta' spoll tirnexxi hu karenti, peress li r-rikorrent ma jiddetjenix il-puseess kif trid il-ligi. Ir-rikorrent ikkonferma li certu, Gianmari, llum mejjet, li kien ikun fl-ghalqa ta' biswit, kien ikkoncedielu b'tolleranza biex jghaddi minn hemm. Ir-rikorrent semma wkoll fix-xhieda tieghu, li omm Victor Bugeja, Clotilda kienet ukoll tatu l-permess biex jghaddi minn hemm biex ikun jista' jahdem l-ghalqa kemm-il darba dan kien ta' gid ghall-ghalqa. Illi dan jikkorrobora dak sostnut mill-Periti Teknici fir-rapport taghhom li ssottomettew lill-Bord, li jinsab esebit fil-process bhala parti minn Dok VB1 proprju a fol 70. Fil-fatt, ir-rikorrent stess rega' afferma bhala fatt fix-xhieda tieghu, fil-kaz odjern li kien inghata permess minghand Clotilda, li kienet sid l-ghalqa Ta' Xandriku, u anke minn certu Gianmari, li kien ikun fl-ghalqa ta' biswit.

Illi, huwa difficli li jigi stabbilit bi preciz kemm kien ilu r-rikorrent ighaddi minn din il-fetha jew passagg. Illi l-perit tekniku mahtur mill-Qorti kkonstata li kien hemm hjiel ta' access mill-*aerial photos* fl-1994, izda kien hemm access miftuh li kien car u manifest fl-2008. Illi rrizulta mid-depozizzjonijiet u mill-provi li r-rikorrent kien jaghmel uzu

minn dan il-passagg biex ikun jista' jidhol bl-ingenji *stante* li l-fetha l-ohra li kellu disponibbli kienet minn sqaq u ghalhekk kienet ferm aktar dejqa. Illi Victor Bugeja stess, is-sid tal-ghalqa mqabbla ghand ir-rikorrent, ikkonferma l-access li kellu r-rikorrent minn fuq l-ghalqa ta' Rikka, (appartenenti lill-intimat), ma kienx l-access proprju tal-ghalqa taghhom. (fol 95-96).

Ili jinkombi fuq ir-rikorrent li jipprova l-elementi mehtiega bhala *sine qua non* biex tirnexxi l-azzjoni odjerna. In vista tas-suespost, u tal-istqarrijiet tal-istess rikorrent dwar in-natura tal-pussess tieghu b'tolleranza, din il-Qorti hi tal-fehma li r-rikorrent ma rnexxilux jipprova l-pussess hekk kif rikjest, skont il-ligi.

<u>It-terminu ta' xaharejn:</u>

Illi fil-kaz in ezami, gie kkontestat it-tielet element konsistenti fit-terminu ta' xaharejn li hu perjodu ta' dekadenza. Jirrizulta li biex jissusisti dan l-element, it-terminu jibda jiddekorri minn meta gie spoljat l-attur. Il-Gurisprudenza tal-Qrati Taghna hija konkordi fuq dan il-punt, li t-terminu ma jibdiex jiddekorri mid-*die scientiae* imma mid-data meta l-attur ikun gie fizikament spoljat mill-pussess tieghu. (Ara **"Av. Dr. Frank Xavier Vassallo et vs Joseph Baldacchino et"** Appell Civili deciz fl-4 ta' Dicembru 1998). Ukoll, fil-kaz **"Michael Mamo vs Philip Grima"** P.A. deciza fis-7 ta' Frar 1958, **XLII-II-915** intqal:

"Iz-zmien tal-azzjoni jibda mill-gurnata tal-ispoll, u mhux mindu l-attur gie jaf bih…..iz-zmien ta' xahrejn huwa terminu ta' dekadenza." (Ara **Sammut vs Pellegrini Petit XXIV-I-276**).

F'dan il-kuntest, rilevanti wkoll il-kaz, **"Michael Angelo Fenech nomine vs Alfred Camilleri"** P.A. deciza fit-22 ta' Frar 1992 fejn gie ritenut:

"It-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur. (Ara wkoll **"Dr. Victor Sultana vs Carmelo sive Charles Gafa`",** Qorti tal-Appell- 26 ta' Mejju 1998; "**FCA Co. Ltd. et vs Tan-Nikcar Construction Ltd. et"** (1182/2005 FS) P.A. deciza fit-13 ta' Gunju 2013; u **"John Bondin et vs Joseph Farrugia et",** Qorti tal-Appell - 27/2/2015).

Skont is-sentenza deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta' Jannar 2013, **"Trevor Arendts vs Veronique Mizzi"** inghad li *trattandosi* ta' element kostituttiv tal-azzjoni ta' spoll, dan il-fatt u cjoe` li l-azzjoni giet epprezentata *entro* l-perjodu ta' xahrejn, u dan ghandu jigi ppruvat mill-attur.

Fil-kaz **Alfred P. Farrugia noe et vs Peter Paul Cutajar nomine** (PA NC – 13 ta' Frar 1994), il-Qorti rriteniet li rigward l-element ta' *infra bimestre deduxisse*, l-oneru tal-prova kien jispetta lill-istess attur galadarba ma gietx sollevata eccezzjoni f'dan ir-rirgward.

Issa, fil-kaz odjern, ma giex formalment eccepit li l-azzjoni ma saritx *entro* t-terminu msemmi. Kien biss fin-nota ta' sottomissjonijiet, *in vista* tal-ahhar depozizzjoni ta' Joseph Muscat, in kontro-ezami, li invoka il-kwistjoni tat-terminu. Illi fic-cirkostanzi, l-oneru tal-prova jibqa' jinkombi fuq ir-rikorrent. Illi minn ezami tad-depozizzjonijiet u tal-atti tal-kaz, ma jirrizultax li r-rikorrent irnexxielu jipprova meta inbeda l-hajt, u lanqas meta tlesta. Illi r-rikorrent semma biss fl-affidavit tieghu, li ghall-ahhar ta' April, mar l-ghalqa u ntebah li l-hajt kien inbena u li nghalaqlu l-access.

Min-naha l-ohra, missier l-intimat Joseph Muscat sostna li parti mill-hajt kien diga hemm, fil-fatt, l-applikazzjoni mal-Awtorita` tal-Ippjanar kien li jitkompla jinbena l-hajt. Illi gie sostnut ukoll, li l-bini tal-hajt kien beda mill-bennej qabel ma fil-fatt inhareg il-permess mill-Awtorita`, u mbaghad malli nhareg il-permess fil-25 ta' Ottubru 2013, hekk kif jirrizulta minn **Dok D** (fol 25-27), missier l-intimat ta struzzjonijiet lill-bennej biex ikompli jibni. Illi r-rikorrent kien ipprezenta l-oggezzjoni tieghu mal-Awtorita` fis-7 ta' Ottubru 2013, **Dok C** (fol 24). Il-Qorti kkonsidrat ukoll dak konstatat mill-perit Tekniku mahtur minnha, meta qal li f'kaz li jkollu jigi ripristinat ix-xoghol li sar fuq il-hajt in kwistjoni, dan ma jihux aktar minn xahar. Ghalhekk hija aktar verosimili t-tezi tal-intimat kif sorrett mix-xhieda ta' Joseph Muscat li l-hajt tlesta sal-ahhar ta' Novembru 2013. Din il-kawza giet intavolata fid-29 ta' April 2014 u ghalhekk jirrizulta li l-kawza odjerna giet ipprezentata *fuori termine*.

Ghaldaqstant, dan l-element ukoll ma jissussistix.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tichad it-talbiet tar-rikorrent.

L-ispejjez jithallsu mir-rikorrent.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
28 ta' April 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
28 ta' April 2016