Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum il-Hamis, 22 ta' Settembru, 2016

Rikors Guramentat Numru:- 10/2013JVC

John Mercieca

Vs

Mary Anne Aquilina; Doreen Aquilina u Renance Vella Aquilina

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn l-attur John Mercieca ppremetta:-

1. Illi huwa pussessur ta' porzjon art f' "Tal-Kanun", fil-limiti ta' l-Ghasri, Ghawdex tal-kejl ta' cirka mitejn u erbgha u ghoxrin metri kwadri (224m.k.), murija fuq il-pjanta Dokument A, liema art huwa jutilizza wkoll sabiex minnha jaccedi ghall-artijiet ohra li ghandu fil-pussess tieghu fl-istess inhawi.

2. Illi ricentament u fi zmien anqas minn xahrejn, u precizament mill-bidu ta' Jannar 2013 'il hawn, il-konvenuti jew min minnhom abbuzivament hadu f'idejhom din il-porzjon art f'tal-Kanun, Ghasri, Ghawdex, possjeduta mill-mittenti u dana billi l-konvenuti jew min minnhom jew tramite haddiema nkarigati mill-konvenuti jew min minnhom, ghalqu l-access ghal din l-istess art permezz ta' hajt u gate u katnazz, kif ukoll waqqghu hajt li kien jifred il-proprjeta' taghhom minn din l-istess art.

3. Illi b'dan il-mod, il-konvenuti jew min minnhom ikkagunaw sitwazzjoni fejn l-attur ma jistax jidhol ghall-art fil-pussess tieghu u anke ghall-artijiet ohra li ghandu fil-pussess tieghu.

4. Illi dan l-agir tal-konvenuti jew min minnhom, jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tal-attur li jrid li dan l-ispoll jigi spurgat minghajr dewmien.

5. Illi dan ir-rikors qed jigi kkonfermat mill-attur John Mercieca li ghandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti li taw lok ghal din il-kawza.

Talbu lil dina l-Onorabbli Qorti:

(i) Tiddikjara illi l-konvenuti jew min minnhom ikkomettew spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tal-attur meta ghalqu l-access ghall-art fuq imsemmija b'hajt, gate u katnazz kif ukoll meta waqqghu hajt li kien jifred il-proprjeta' taghhom minn din l-art fuq imsemmija;

(ii) Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jisporgaw l-ispoll minnhom kommess u jergghu jirripristinaw l-art ghall-istat li kienet qabel twettaq l-ispoll;

(iii) Fin-nuqqas li jottempraw ruhhom ma' dik l-ordni tawtorizza lill-attur jaghmel ix-xoghlijiet necessarji huwa a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kollha nkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali pprezentata fl-4 ta' Frar 2013 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li eccepew:

1. Illi fl-ewwel lok l-konvenuti Doreen Aquilina u Renance Vella Aquilina la huma proprjetarji tal-fond mertu tal-kawza u lanqas ma ghandhom x'jaqsmu mal-kwistjoni mqajma mill-attur u ghalhekk ma kellhomx jigu mharka u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi fil-mertu t-talbiet attrici huma ghal kollox bla bazi fid-dritt u fil-fatt peress illi l-art indikata mill-attur fir-rikors tieghu hija proprjeta' tal-konvenuta Mary Anne Aquilina u qatt ma kienet fil-pussess tal-attur u lanqas dan qatt kellu dritt li jghaddi ghal xi art ohra proprjeta' jew fil-pussess tieghu u jekk xi darba ghadda minn fuq l-art tal-konvenuta dan ghamlu llegalment u klandestinament u mhux fil-prezenza tal-konvenuta;

3. Illi l-konvenuta kulma ghamlet kien li regghet bniet il-hajt ta' bejn it-triq u l-art taghha flok dak li kien hemm li kien fi stat hazin u fuq in-naha ta' wara bniet hajt divizorju bejn l-art taghha u dik adjacenti ta' Joe Mintoff u dana bil-kunsens tat-tnejn;

4. Illi fil-fatt ir-raba li ghandu f'idejh l-attur mhux tieghu imma mqabbel ghandu u dan ir-raba ghandu d-dahla tieghu minn banda ohra.

Rat ix-xhieda, affidavits, dokumenti u l-provi kollha fl-atti.

Rat illi fil-verbal tas-6 ta' April, 2016 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum b'dana li l-partijiet gew awtorizzati li jipprezentaw is-sottomissjonijiet taghhom f'terminu mpost fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawza ta' spoll. L-attur jallega li huwa kellu fil-pussess tieghu porzjon art u cioe' ghalqa f'Tal-Kanun, fil-limiti tal-Ghasri, Ghawdex. Apparti li kienet fil-pussess tieghu huwa jallega wkoll li kien jghaddi minnha sabiex jaccedi ghal raba' ohra li tmiss mal-istess porzjon art. Din l-ghalqa kienet fil-maggor parti mimlija bis-sigar tal-bajtar. L-attur isostni li f'Jannar, 2013 il-konvenuti jew min minnhom abbuzivament hadu f'idejhom din il-porzjon art u huma jew permezz ta' haddiema ghalqu l-access ghal din l-istess art permezz ta' hajt, xatba u katnazz u waqqghu hajt li kien jifred il-proprjeta' taghhom minn din l-istess art. Minhabba dawn ix-xoghlijiet l-attur isostni li gie spoljat stante

li ma jistax jidhol fl-art in kwistjoni u lanqas jista' jaccedi ghall-artijiet l-ohra fil-pussess tieghu.

Illi da parti taghhom il-konvenuti Doreen Aquilina u Renance Vella Aquilina jeccepixxu preliminarjament illi la huma proprjetarji tal-fond mertu tal-kawza u lanqas ghandhom x'jaqsmu mal-kwistjoni mqajma milll-attur u ghalhekk ma kellhomx jigu mharrka f'din il-kawza u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. Fil-mertu jichdu l-pretensjonijiet tal-attur stante li jsostnu li l-art in kwistjoni hija proprjeta' tal-konvenuta Mary Anne Aquilina u li din l-art qatt ma kienet fil-pussess tal-attur u li jekk xi darba ghadda minnha dan ghamlu bil-mohbi tal-konvenuta. Il-konvenuta ssostni li kulma ghamlet kien li regghet bniet il-hajt ta' bejn it-triq u l-art taghha flok dak li kien hemm li kien fi stat hazin u fuq in-naha ta' wara bniet hajt divizorju bejn l-art taghha u dik adjacenti ta' terz certu Joe Mintoff u dana bil-kunsens tat-tnejn. Jinsistu wkoll li r-raba li ghandu f'idejh l-attur mhijiex tieghu izda mqabbla lilu u li ghal din ir-raba' m'ghandu access iehor minn x'imkien iehor.

L-eccezzjoni preliminari:

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti taqra kif isegwi:

'Illi fl-ewwel lok il-konvenuti Doreen Aquilina u Renance Vella Aquilina la huma proprjetarji tal-fond mertu tal-kawza u lanqas ma ghandhom x'jaqsmu mal-kwistjoni mqajma mill-attur u ghalhekk ma kellhomx jigu mharka u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.'

Illi l-attur fis-sottomissjonijiet tieghu jsostni li huwa ma setax jiehu r-riskju li ma jharrikx it-tliet konvenuti ghaliex beza' li jekk iharrek biss lill-ommhom Mary Anne Aquilina titqajjem xi skuza dwar min ghamel ix-xoghlijiet u huwa ghalhekk li huwa harrek ukoll lill-ulied Mary Anne Aquilina.

Illi mill-atti rrizulta car li l-uniku persuna li tirrisjedi fil-fond adjacenti ghal din ir-raba' hija Mary Anne Aquilina. Fil-fatt il-konvenuta Doreen Aquilina li qatt ma ssemmiet imkien f'dawn il-proceduri u lanqas biss xehdet. Jirrizulta wkoll li din sahanstira toghqod fil-Gharghur, Malta u mhux Ghawdex. Illi dwar il-konvenuta l-ohra Renance Vella Aquilina ghalkemm din telghet tixhed f'dawn il-proceduri rrizulta wkoll li hija

ilha nieqsa mid-dar ta' ommha numru ta' snin tant li lanqas tirrisjedi l-Ghasri. In oltre mill-atti mkien ma jirrizulta li tul iz-zmien tal-allegat spoll din Renance Vella Aquilina ntlemhet fuq il-post b'dana li b'xi mod wiehed seta' jkollu dubju jekk kinitx involuta fix-xoghlijiet. Min-naha l-ohra hareg car mill-atti li x-xoghlijiet saru kollha minn Mary Anne Aquilina u li b'dan kollu kien ben konxju l-attur tant li jaghti deskrizzjoni cara fil-kontro-ezami tieghu dwar kif u meta saru x-xoghlijiet u mkien ma semma' lill-konvenuti l-ohra.

Illi l-Qorti ghalkemm tqis li verament f'certu stanzi attur f'kawza m'ghandux jiehu riskji, b'danakollu ma jistax wiehed jaqbad ifajjar il-kawzi kontra n-nies sabiex forsi jolqot lil xi hadd. Il-Qorti hija sodisfatta li l-attur kien ben konxju li l-proprjeta' kienet tal-konvenuta Mary Anne Aquilina biss u li x-xoghlijiet kienu qed isiru minnha jew fuq ordni taghha u li wliedha ma kellhom x'jaqsmu xejn u ghalhekk ma kellux idahhal lill-uliedha bhala konvenuti f'din il-kawza.

Ghar-ragunijiet suesposti l-Qorti tqis li l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti hija gjustifikata b'dana li ser tilqa' l-istess u tillibera lill-konvenuti Doreen Aquilina u Renance Vella Aquilina mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez taghhom kontra l-attur.

Principji Legali:

Illi l-elementi fil-kawza ta' spoll jirrizultaw mill-artikolu 535 (1) tal-Kodici Civili li jaqra kif isegwi:

"Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, imnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli, hija tista', fi zmien xahrejn mill-ispoll titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' spoll, li terga' tigi mqeghda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-Artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili."

Illi skont l-artikolu 535 tal-Kodici Civili, Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-azzjoni ta' spoll vjolenti ghandha bhala elementi kostituttivi taghha tliet fatturi: il-pussess ***(possedisse),*** l-att spoljattiv ***(spoliatum fuisse)*** u li dan l-att sar fi zmien xahrejn qabel ma giet intavolata l-azzjoni ***(infra bimestre deduxisse).***

L-*actio spolii* hija radikata fuq l-esigenza ta' utilita' socjali, intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess u jigi mpedut lic-cittadin privat milli jiehu l-gustizzja f'idejh, b'dan li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat. Din l-azzjoni ghandha l-iskop li tassigura li jigi ripristinat l-ordni socjali li l-persuna li tkun vjolentement spussessata tigi qabel xejn reintegrata fil-pussess taghha: *Spoliatur ante omnia restituendum*. L-artikolu tal-ligi li jikkontempla din l-azzjoni huwa ta' ordni pubbliku u huwa nerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati.[1]

Illi huwa magħruf ukoll li f'kawzi simili, l-indagini tal-Qorti ghandha tkun limitata sew. Fil-kawza fl-ismijiet Delia vs Schembri (deciza mill-Prim' Awla fl- 4 ta' Frar 1958) gie ritenut illi:

'L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess, ikun x'ikun, li jigi vjolentement jew okkultament mehud minghand il-possessur jew detentur, u gie deciz kemm-il darba li tapplika wkoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet legali, u hija nerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jezercitah minghajr 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 fil-kawza Margherita Fenech vs Pawla Zammit (deciza fit-12 ta' April 1958) jinghad illi:

'L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut ta' gustizzja hija eminentement intiza l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jigi mpedut lic-cittadin privat li jiehu l-ligi f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat.'

Illi kif ukoll gie ritenut:

[1] *Ara Vol.XLII.II.973; Vol.LXXXII.II.79 u 500.*

'Kif kellha okkazzjoni tesprimi ruhha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indagini li trid issir hija wahda limitatissima, rigoruza u skarna u ma tinsab f'ebda legislazzjoni ohra u kompliet tghid illi ghalhekk indaginijiet ibbazati fuq x'jghidu u ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani huma ghal kollox irrilevanti u napplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna' (Cardona vs Tabone, Appel Civili, deciza fid-9 ta' Marzu 1992).

Konformament, gie ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li:
'All'attore in reintegrazione e' sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione ..'[2]

Il-pussess li tirrikjedi l-ligi fl-ispoljat ghall-fini tal-azzjoni tar-reintegrazzjoni huwa kwalunkwe pussess 'materiale' u 'di fatto[3]'*:*

Spoll vjolent u abbusiv:
'jikkonsisti fi kwalunkwe att arbitrarju li mar proprio jmur kontra l-persuna spoljata'[4]
u
'neanche e permesso in queste cause di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo dominii o no perche' la legge non richiede che un possesso materiale di fatto.'[5]

Ghalhekk pussess kwalunkwe, anki purament materjali u *di fatto*, anki qasir hafna u sahansitra momentanju huwa sufficjenti, basta jkun univoku u ma jkunx bazat fuq mera tolleranza.[6]

Illi dwar it-terminu ta' xahrejn fil-kawza deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet Trevor Arends et vs. Veronica Mizzi deciza nhar il-11 ta' Jannar, 2013 dik il-Qorti ddikjarat kif isegwi:

'dan it-terminu ta' xahrejn huwa element, li kif gie deciz kemm-il darba, ghandu jigi pruvat mill-attur. Ir-rekwizit li l-azzjoni ta' spoll ghandha ssir fi zmien xahrejn mill-allegat spoll huwa rekwizit essenzjali li johrog mill-artikolu

---

[2] Ara *Camilleri v Agius P A.20/10/1882.*
[3] *Ara Vol.XXXVII.I.280.*
[4] *Ara Vol.XLI.II.1133.*
[5] *Ara Vol.X-556;Vol.LXXXIII.II.76;Vol.XXXVII.I.28; Vol.XXXII.II.49.*

[6] *Ara Vol.XXXII.II.642; Vol.LXXXIII.II.79.*

tal-ligi stess u l-gudikant ghandu jkun sodisfatt li dan jissussisti ndipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eccezzjonijiet jew le.'

Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imh. N. Cuschieri) f'Alfred Paul Farrugia nomine v. Peter Paul Cutajar, (13.02.2004) irriteniet illi:
"Dan huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll fis-sens li jekk ma jigix pruvat li l-azzjoni saret fi zmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privileggjat ma tistax treggi."

Aktar specifikatament f'Georgina Borg v. Errol Cassar et (21.10.2002) il-Prim'Awla (Imh. Ph. Sciberras) dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll qalet hekk:

'Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wiehed kien jistenna in bazi ghal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu '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. Prova li trid issir f'kull kaz ta' din ix-xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teccepixxi bhal dan il-kaz il-preskrizzjoni taghha bid-dekors tal-perjodu estentiv ta' xahrejn'. (MichelAngelo Fenech nomine v. Alfred Camilleri, Prim' Awla, Qorti Civili, per Imh. Said Pullicino, 22 ta' Frar 1992).

Mertu:

Illi l-fatti li jirrizultaw lil din il-Qorti mill-atti huma kif isegwu:

Da parti tieghu l-attur permezz tal-affidavit tieghu a fol. 16, l-affidavit ta' Sammy Saliba (fol. 27) u ta' Claire Saliba (fol. 30) apparti xi xhieda ohra, ilkoll isostnu li din l-ghalqa in partikolari kienet mimlija bis-sigar tal-bajtar li skont huma kienu jaqtghu darbtejn f'sena u jehduh id-dar. Skont huma f'din l-ghalqa, li jikkonfermaw li kienet miftuha berah ghal kulhadd stante li ma kien hemm l-ebda hajt jifridha mit-triq ghall-istess ghalqa, kien hemm passagg fuq il-parti ta' quddiem li jwassal ghal speci ta' rampa fil-hajt li jtellek ghar-raba' ta' fuq (li tinsab elevata ferm sew mill-ghalqa in kwistjoni) liema raba' ta' fuq ma hemm l-ebda dizgwit fuqha li tinhadem mill-attur. A fol. 206 ix-xhud Claire Saliba ssostni li s-sigar tal-bajtar kulhadd kien jaqta' minnu u cioe' mhux biss l-attur, issotni wkoll li hi u r-ragel taghha kienu jghinuh jahdmu l-ghalqa ta' fuq. A fol. 305 tal-process jinsabu esebiti ritratti li juru d-dizlivell bejn

ghalqa u ohra. Dawn ix-xhieda, b'mod partikolari fil-kontro-ezami taghhom jikkonfermaw li kienu jghaddu minn selha fil-hajt, cioe' l-hajt li jidher f'dawn ir-ritratti sabiex jaccedu ghall-ghalqa ta' fuq. Claire Saliba sahansitra tghid li anki b'mohriet zghir kienu jitilghu ghalkemm din il-Qorti ssibha ferm difficli li temmen li minn fuq hajt imwaqqa' kien jitla' mohriet. Jigi ccarat izda li r-ritratti a fol. 305 juru s-sitwazzjoni wara l-allegat spoll u mhux qabel. Il-Qorti b'referenza ghar-ritratt 306 tinnota d-differenza fil-gebel fil-hajt tan-naha tal-lemin meta thares lejn ir-ritratt fis-sens li jidher car li verament seta' kien hemm parti sew imwaqqa' mill-hajt u li kien fil-forma ta' rampa (ara l-gebel griz niezel 'il isfel fir-ritratt) u li l-konvenuta (kif tghid hi stess) bniet il-bqija tal-hajt (ara l-gebel aktar abjad fuq) biex jekk kien hemm selha li kienet tifforma speci ta' rampa din tnehhiet. Apparti minn hekk fl-ittra nterpellatorja mibghuta mill-istess konvenuta lill-attur datata April tas-sena 2012 hija l-istess attrici li ssemmi li l-attur ifforma rampa bejn ghalqa u ohra.

L-attur isostni fix-xhieda tieghu li x-xoghlijiet li waqqfuh milli hu jaccedi minn din l-ghalqa ghall-ghalqa li tinsab elevata saru f'Jannar, 2013 u l-kawza fetahha fis-7 ta' Frar, 2013. Fil-kontro-ezamijiet tieghu izda a fol. 238 u 331 tal-process hareg car li l-konvenuta kienet ilha sew li bdiet bix-xoghlijiet fosthom kienet ilha ferm illi tefghet ammont ta' gebel fl-ghalqa izda l-attur isostni li hu qatt ma ddecieda jiehu passi ghajr meta nghalaq il-passagg ghall-ghalqa billi l-konvenuta tellghet il-hajt li jaqsam din ir-raba' minn mat-triq, ghamlet xatba b'katnazz u fethet din l-ghalqa sabiex tinfed mill-proprjeta' taghha. Mistoqsi diversi drabi fil-kontro-ezami jekk hax ritratti ta' dak li kienet qed taghmel il-konvenuta u sabiex juri s-sitwazzjoni tal-ghalqa qabel ix-xoghlijiet tal-konvenuta jghid li fl-ebda hin ma hass il-bzonn u dan isostnih kemm-il darba. L-attur ressaq ukoll provi li jevidenzjaw li f'perjodu qabel giet intavolata kawza (li skont l-attur kien Jannar 2013) il-konvenuta qabbdet ukoll lil certu Emanuel Mintoff (ara xhieda a fol. 22 u kontro-ezami a fol. 186) sabiex ikisser u jaqla' s-sigar tal-bajtar li kien hemm. Li dan sar lanqas ma hu kontestat mill-konvenuta ghalkemm mhux neccessarjament il-partijiet jaqblu dwar iz-zmien li dan sar.

Il-partijiet dahlu wkoll fid-dettal dwar fuq min din l-ghalqa in kwistjoni tidher li hija mqabbla tant li anki tressqet ix-xhieda tal-Monsinjur Giovanni Bosco Gauci li jirrizulta li huwa s-sid b'dana izda li l-verzjonijiet huma konfliggenti ghall-ahhar. Il-Qorti izda tinnota li din hija kawza ta' spoll u l-kwistjoni mihijiex jekk l-attur ghandux it-titolu

tal-qbiela fuq l-art in kwistjoni izda jekk kellux il-pussess jew almenu l-mera detenzjoni tal-istess ghalqa u jekk il-konvenuta wettqitx jew le atti spoljattivi fil-konfront tieghu.

Illi da parti taghha l-konvenuta Mary Anne Aquilina, ghalkemm fl-eccezzjonijiet taghha vantat titolu ta' proprjeta' fuq din l-art, fl-evidenza mressqa minnha hija tallega u tippretendi titolu ta' qbiela gej miz-zija taghha u tesebixxi xi rcevuti (fol. 132) li ssostni li jaghmlu referenza ghall-ghalqa in partikolari kif ukoll li din giet irregistrata f'isimha mal-agrikoltura mis-sena 2002 u giet prezentata evidenza dwar dan (fol. 107 u 118). Il-konvenuta ma tichadx li ghamlet bosta xoghlijiet f'din l-ghalqa fil-mument li kienet qed tirranga l-bini fil-proprjeta' adjacenti (proprjeta' taghha) fosthom li tefghet il-gebel sakemm irrangat, tellghet il-hitan, nehhiet is-sigar tal-bajtar, ghalqet l-ghalqa minn mat-triq permezz ta' hajt, xatba u katnazz u fethet access dirett ghal gol-proprjeta' li tigi quddiem id-dar taghha. Il-konvenuta tinsisti li din l-ghalqa dejjem kienet fil-pussess taghha, li hija kienet tahdem il-parti li ma kienx hemm il-bajtar fiha, li mhux minnu li l-attur kien jghaddi kontinwament minn hemm, anzi jekk kien jghaddi dan kien jaghmlu bil-mohbi u li fuq kollox huwa ghandu rampa ohra minfejn jaccedi ghar-raba' tieghu li tigi fil-livell aktar gholi. L-ezistenza ta' dan it-tieni access permezz ta' rampa ffurmata sew ma gietx michuda mill-attur u ritratt taghha jinsab esebit a fol. 200 tal-process.   Nonostante l-ezistenza ta' din ir-rampa izda l-attur jinsisti li huwa kellu l-pussess tal-ghalqa fil-livell aktar baxx u cioe' dik li kienet mizghuda bis-sigar tal-bajtar u l-passagg li minnu kien jghaddi ghal fuq il-hajt u jasal fir-raba' l-aktar gholja.

Illi ghal dak li huma elementi tal-kawza ta' spoll, il-Qorti filwaqt li tqis li l-provi li tressqu relatati dwar fuq min hija miktuba l-kirja bhala mhux daqshekk rilevanti kif gia nghad aktar 'il fuq, il-Qorti tqis li l-fatti segwenti jitfghu aktar dawl fuq din il-vertenza:

1. L-ittra nterpellatorja mibghuta lill-attur mill-konvenut Mary Anne Aquilina datata 30 ta' April, 2012 esebita a fol. 131 tal-process li taqra kif isegwi:

'Permezz tal-prezenti Mary Anne Aquilina ta' 13, Triq il-Fanal, Ghasri filwaqt illi taghmel referenza ghall-fatti u cirkostanzi li sehhew f'dawn l-ahhar granet fejn hi ndunat li inti qed tidhol abbusivament u llegalment fil-proprjeta' taghha f'tal-Kanun, Ghasri attigwa ghall-fond numru 3,

Triq il-Kanun Ghasri u sahansitra ffurmajt rampa u tfajt materjal fl-istess proprjeta' tal-mittenti b'mod illi kkummettejt spoll u disturb fil-pussess tal-mittenti fi hwejjigha. Tinterpellak sabiex immedjatament tnaddaf u tnehhi kull ingombru u materjal minnek imqieghed kif fuq imsemmi u tregga' lura l-art tal-mittenti (inkluz il-hajt tas-sejjiegh) fl-istat li fih kien qabel. Dan oltre illi b'effett immedjat tieqaf u tiddezisti sia int u kif ukoll il-membri tal-familja tieghek, milli tibqa' tinvadi llegalment l-art proprjeta' tal-mittenti.'

Il-Qorti tqis li din l-ittra nterpellatorja tevidenzja minghajr dubju li fil-jum li giet miktuba u cioe' 30 ta' April, 2012 l-attur verament kien ha l-pussess tal-ghalqa in kwistjoni bil-mod kif deskritt u ammess mill-istess Avukat tal-konvenuta fl-ittra a fol. 131 tal-process u cioe' li kien qed jidhol fl-istess ghalqa u li b'xi mod kien ifforma rampa fiha.

Illi ghalhekk din il-Qorti li trid tindaga hu jekk dan il-pussess jew mera detenzjoni baqax jippersisti favur l-attur wara d-data ta' din l-ittra sal-mument tal-allegat spoll.

2. Dwar il-kwezit tal-pussess tal-attur jekk kienx ghadu jippersisti dakinhar li l-konvenuta allegat l-ispoll u anki dwar ir-rekwizit tal-*infra bimestre deduxisse* l-Qorti tqis li l-aktar xhieda rilevanti hija dik tal-istess attur in kontro-ezami a fol. 239 et seq tal-process fejn jixhed kif isegwi:

'<u>Avukat Dottor Mario Scerri</u>:
Ritratt ta' dan il-passagg illi hemm go din l-ghalqa pproducejt fil-kawza? Qatt urejtna inti xi ritratt ta' dan il-passagg illi qed tirreferi ghalih, illi minn din l-ghalqa kont titla' għall-ghalqa tieghek, li hi mqabbla lilek, li tigi fuq ir-rih taghha?
<u>Xhud</u>:
Qatt ma hadt ritratt. Ghax jien ma kontx nemmen illi ha tasal illi ghalqitli kulma hemm, u qalghetli kollox.
<u>Avukat Dottor Mario Scerri</u>:
Ma ghalqitlek xejn kulma hemm. L-ewwel li ma ghamlet,
<u>Xhud</u>:
L-ewwel fethet l-entratura u ghaddiet id-drainage minn hemm. Imbgahad ghalqet il-gate. Imbaghad kissret il-weraq, il-bajtar. Imbaghad ghalqet quddiem.
<u>Avukat Dottor Mario Scerri</u>:

U dan il-proċess kemm ha żmien, xhin skont inti ghidt illi fethet? Bejn meta fethet u kissret il-bajtar kemm ghadda zmien? Is-sigar tal-bajtar.
Xhud:
Xahrejn. Mhux izjed. Ma nafx bl-ezatt, imma,
Avukat Dottor Mario Scerri:
U,
Xhud:
U mort waqqaftha meta kissritu l-bajtar filghodu, imma kienet digà kissrithom.
Avukat Dottor Mario Scerri:
Mela bejn meta dahlet u kissret il-bajtar, dak il-perjodu ghaddew xahrejn?
Xhud:
Hekk qisu, kalkulazzjoni. Ma nafx bl-ezatt. Ma nghidlekx bl-ezatt.
Avukat Dottor Mario Scerri:
U minn meta kissret il-bajtar sa meta ghamilt il-kawza kemm rega' ghadda zmien imbaghad?
Xhud:
Issa hekk ma nafx ezatt.
Avukat Dottor Mario Scerri:
Iwa kemm hadt zmien bejn wiehed u ieħor?
Xhud:
Jien xħin ghalqitli quddiem, xhin ghalqet kollox u ghalqet kollox imbaghad ghamiltilha l-kawza. Bl-ezatt ma nghidlekx.
Avukat Dottor Mario Scerri:
Jigifieri dan ha x-xhur dan il-process, li dahlet, fethet, imbaghad ghaddiet il-komunikazzjonijiet illi ghidt inti, imbagħad,
Xhud:
Le, dawk qabel. Dawk qabel. Meta fethet l-entratura, jiena tajtha cans tiftah l-entratura jiena ma tkellimtx. Imbaghad qabdet kissret il-bajtar u qaltli illi hemmhekk taghha.
Avukat Dottor Mario Scerri:
Imma inti ghidtilna illi kont tghaddi minn hemm. Jigifieri meta inti dahlet l-ewwel darba ma hadtx ritratti biex turina dan il-famuz passagg illi kont tghaddi minnu –
Xhud:
Jiena qatt ma kellimtha hekk, fuq hekk, ghax kont –
Avukat Dottor Mario Scerri:
Imma inti ghidt illi kont tghaddi minn hemm.
Xhud:

Iva. Fuq il-kawza, u illi l-ghalqa taghna wkoll hux.
Avukat Dottor Mario Scerri:
Imma qatt ma hadt ritratti minkejja illi kont qed tara dawn l-affarijiet isehhu quddiem ghajnejk, ritratti ta' dan il-passagg ma hadtx?
Xhud:
Le. Le, imma jiena qatt ma kont nasal illi hi se tasal sa hemm u ghalqitli kulma hemm.
Avukat Dottor Mario Scerri:
Jekk nghidlek illi l-passagg illi qed taghmel referenza ghalih huwa dak illi jidher a fol Dokument MS4 tal-process, illi ma huwa xejn hlief hajt imgarraf.
Xhud:
Il-hajt dan. Ma huwiex imgarraf. Dan qabdet u qalghet kulma hemm u tellghatu.
Avukat Dottor Mario Scerri:
Qed tirreferi għal dak il-passahh. Dak qabel ma qalggetu dak. Qed tirreferi ghal dak il-passagg inti, illi jidher? Jew dak il-bicca hajt imwaqqa' illi jidher?
Xhud:
Mhux il-hajt imwaqqa', dak. Dak qabdet u bnietu gdid u qalghet kulma hemm. Ghax l-ewwel bniet, qabdet u bniet il-hajt illi kellha, illi hammlet. Imbaghad qabdet u ghalqet hemmhekk kollu.
Avukat Dottor Mario Scerri:
Inti qed tgħid illi l-passagg kien hemmhekk, inti?
Xhud:
Hemmhekk kien.
Avukat Dottor Mario Scerri:
Però rittatti ma hadtlux imma dak, minkejja illi ghadda iz-żmien u bniet, inti ritratt bqajt ma hadtx imma tal-passagg illi kien hemm?
Xhud:
Tal-passagg illi kien hemm ma hadtux jien.
Avukat Dottor Mario Scerri:
Ma hadtux.
Il-Qorti:
Ix-xhud indika fuq ir-ritratt a fol 201 tal-process b'cirku fejn skont hu kien hemm il-passagg.
Avukat Dottor Mario Scerri:
Imma, biex inbena dak il-hajt ha rega' z-zmien. Ghax inti ma tiftakar xejn imma,
Xhud:

Dak il-hajt ma damx izjed minn tlett (3) ijiem biex inbena. Kellha n-nies. Kellha n-nies u go erbat ijiem ohra ghalqitli quddiem ukoll. Ghalqet kulma hemm.
Avukat Dottor Mario Scerri:
Sinjur, imma, inti qed tghid ħafna affarijiet,
Il-Qorti:
Domandi.
Avukat Dottor Mario Scerri:
Appuntu. F'dak il-perjodu ma rnexxielekx inti tiehu ritratt illi anke tara n-nies jibnu dan il-hajt, illi qed tghid inti nbena fi tlett (3) ijiem. Jekk qed taraha taghlaqlek il-passagg, ma tiehu l-ebda ritratt biex turi lill-Qorti illi minn hemm kont tghaddi?
Xhud:
Ma hadtx.
Il-Qorti:
Ma hax.' (fol. 239 sa 243)

Mix-xhieda suesposta l-Qorti tislet dawn il-punti:

(i) Illi saru diversi xoghlijiet mill-konvenuta u dan fuq perjodu mhux qasir ta' xhur fosthom il-ftuh tal-entratura, xoghol ta' drainage, twahhlet ix-xatba, imbaghad tkisser il-weraq tal-bajtar u madwar xahrejn wara skony l-istess attur, il-konvenuta ghalqet kullimkien u cioe' bniet il-hajt ta' mat-triq.

(ii) Illi l-attur mhux cert kemm ghadda zmien minn meta bdew l-ewwel xoghlijiet u nfethet il-kawza izda jsostni li huwa l-kawza fetahha biss meta l-konvenuta ghalqet quddiem u mhux qabel. Mistoqsi specifikatament jekk jafx ix-xahar meta l-attrici bdiet ix-xoghlijiet jghid li ma jafx;

(iii) Illi fiz-zmien li l-attrici kienet qed taghmel ix-xoghlijiet kollha deskritti mill-istess attur hu ma qalilha xejn u lanqas ha ritratti sabiex almenu jzomm evidenza ta' dak li kien qed jigri;

(iv) Illi anki meta nbena l-hajt bejn iz-zewg ghelieqi u b'hekk inghalqet ir-rampa mill-konvenuta l-attur ma hax passi;

(v) Mill-provi mressqa mill-attur u mill-kontro-ezami tieghu ghalkemm l-attur isostni li huwa baqa' jghaddi sakemm il-

> konvenuta kienet tefghet biss ftit gebel, minn imkien ma jirrizulta li huwa baqa' jghaddi mill-ghalqa sabiex jaccedi ghar-raba' li tinsab aktar fil-gholi fil-mument li bdew isiru x-xoghlijiet kollha mill-konvenuta minnu deskritti fil-kontro-ezami tieghu.'

3. Illi min-naha l-ohra l-konvenuta fol. 125 tal-process tixhed kif isegwi:

'L-ghalqa dejjem hdimtha jiena minn kemm ilha li l-qbiela daret fuqi. Meta kont qeghda nirranga d-dar kont xhitt xi gebel u materjal iehor fiha wara li kont hammilt fuq in-naha ta' wara tad-dar tieghi. Sakemm dam il-gebel f'din l-ghalqa li kont tfajt f'parti minnha, jiena kont nahdem biss partijiet zghar minnha cjoe' fejn ma kienx hemm il-gebel, li tigi fuq in-naha ta' barra tal-ghalqa. Fil-parti li ma kont qeghda nahdem, kien imtela bis-sigar tal-bajtar tax-xewk billi ma kontx bqajt naqtghu. L-ghalqa kollha naddaftha ricentement miz-zkuk u l-weraq tal-bajtar tax-xewk u mill-gebel li kont irmejt fiha.'

Fl-affidavit taghha l-konvenuta ma taghti l-ebda hjiel ta' zmien meta dan kollu sar. Fil-kontro-ezami taghha a fol. 254 et seq il-konvenuta ssostni li x-xoghlijiet inbdew fis-snea 2000 u cioe' meta waqqghet il-hajt divizorju bejn il-proprjeta' taghha u l-ghalqa in kwistjoni. Tghid li sa minn dak iz-zmien bdiet ix-xoghlijiet u fl-ghalqa kien hemm il-gebel ghalhekk ma setghetx tinhadem, is-sigar qacctithom f'Dicembru tas-sena 2012 u meta mistoqsija direttament in kontro-ezami kkonfermat li l-ghalqa nghalqet kompletament minn mat-triq f'Jannar, 2013. Tibqa' ssostni li lill-attur ratu darba biss jidhol u dakinhar baghtet l-ittra permezz tal-Avukat msemmija aktar 'il fuq.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi minn dak kollu suespost u mill-provi fl-atti din il-Qorti tqis li gie pruvat illi l-attrici ghamlet ix-xoghlijiet fl-ghalqa in kwistjoni tul perjodu twil ta' zmien bejn xhur u anki aktar minn sena u tul dan il-perjodu kollu l-attur *ex admissis* ma qalilha xejn. F'dan il-mument l-attrici certament kellha pussess hi ukoll tal-ghalqa. F'April tas-sena 2012 il-konvenuta permezz tal-ittra nterpellatorja taghha tammetti li l-attur kien ukoll ha l-pussess tal-ghalqa in kwistjoni tant li akkuzatu bi spoll. Mill-

atti izda rrizulta li tul dan il-perjodu l-konvenuta baqghet ghaddejja bix-xoghlijiet u ghalhekk se mai z-zewg partijiet kellhom pussess jew almenu detenzjoni fuq l-ghalqa b'mod kontemporanju. Irrizulta li f'Dicembru, 2012 u Jannar 2013 x-xoghlijiet li zgur saru mill-konvenuta f'dak il-perjodu kien it-tqaccit tas-sigar tal-bajtar u l-gheluq tal-ghalqa minn mat-triq. Ix-xoghlijiet l-ohra msemmija mill-attur fir-rikors guramentat tieghu u cioe' gate u katnazz li taghti ghall-proprjeta' tal-konvenuta u twaqqiegh ta' hajt bejn il-proprjeta' tal-konvenuta u l-ghalqa rrizulta, anki *ex admissis* mill-attur li dawn saru qabel Dicembru 2012 u ghalhekk ma jistghux jitqiesu ai fini ta' din il-kawza ta' spoll la darba ma jissodisfawx wiehed mill-elementi essenzjali sabiex tirnexxi kawza ta' spoll u cioe' dak tal-*infra bimestre deduxisse*, element li huwa *sine qua non* ghas-success ta' kawza ta' spoll u jrid jigi ppruvat mill-attur anki jekk il-konvenuta ma qajmitx tali eccezzjoni.

Illi in oltre l-Qorti tirrileva li ghalkemm fil-kawza odjerna tressqu provi dwar it-tqaccit tas-sigar tal-bajtar u li dan sar f'Dicembru 2012, jirrizulta li fir-rikors guramentat li l-attur mhux qed jilmenta dwar dan u lanqas ma qieghed jilmenta li b'xi mod kien jaghmel uzu mill-istess sigar tant li ma jelenkax it-tqaccit tas-sigar bhala att li permezz tieghu l-konvenuta kommettiet l-ispoll. L-attur fir-rikors guramentat tieghu jaghmilha cara li l-ispoll li huwa jallega li sofra kien jikkonsisti f'li l-konventa kkagunat '*sitwazzjoni fejn l-attur ma jistax jidhol ghall-art fil-pussess tieghu u anke ghall-artijiet ohra li ghandu fil-pussess tieghu*' u xejn aktar. Il-Qorti ghalhekk tqis li ma tistax tiehu decizjoni dwar l-uzu o meno ta' dawn is-sigar stante li jekk taghmel hekk tkun qed tmur oltre dak mitlub mill-istess attur fir-rikors guramentat tieghu.

Illi jirrizulta izda cert li f'Jannar tas-sena 2013 l-attrici ghalqet ghal kollox l-access ghal din l-art permezz ta' hajt li jifred l-ghalqa minn mat-triq. Ix-xatba u l-katnazz fil-genb tal-ghalqa u li jaghtu ghall-proprjeta' tal-istess konvenuta kienu saru qabel. Jirrizulta izda in oltre li l-hajt bejn iz-zewg ghelieqi minfejn kien jghaddi l-attur ma sarx max-xatba izda kien sar fix-xhur ta' qabel u l-attur ma kien ilmenta xejn f'dak l-istadju mal-konvenuta.

Illi kif gia nghad sabiex kawza ta' spoll tirnexxi jrid jigi ppruvat 'sine qua non' mill-attur l-element tal-*infra bimestre deduxisse.* Jirrizulta lil din il-Qorti li dan l-element huwa sodisfatt biss favur l-attur ghall-ilment mressaq minnu li ma jistax jaccedi fl-ghalqa u xejn aktar u dan

b'referenza ghat-talbiet specifici tieghu fir-rikors guramentat u in vista li x-xoghlijiet l-ohra jirrizulta li saru ferm qabel il-perjodu ta' xahrejn. Dan ifisser li l-ilment tal-attur li nghalaqlu l-access ghall-ghalqa ta' fuq li minnha kien jaccedi ghall-ghalqa l-ohra mhux gjustifikat stante li jirrizulta li l-hajt li waqqaf dan l-access kien sar mill-konvenuta ben oltre x-xahrejn imposti mil-ligi. Fil-medda tax-xahrejn qabel il-kawza (apparti l-qtugh tas-sigar) sar il-hajt li ghalaq kompletament l-ghalqa minn mat-triq u ghalhekk inghalaq kompletament l-access. Irrizulta lil din il-Qorti li f'Jannar 2013, ghalkemm il-konvenuta certament hi wkoll kellha pussess tal-ghalqa in kwistjoni, anki l-attur kellu l-pussess ammess mill-konvenuta fl-ittra taghha ta' April, 2012 b'dana li fil-mument li nghalqet l-ghalqa bil-hajt li jmiss mat-triq l-attur ma baqax jista' jaccedi liberament ghall-ghalqa u ghalhekk gie spoljat minn dan l-uzu. L-ilmenti l-ohra dwar il-pussess li kien jezercita' u l-passagg li kien juza' sabiex jaccedi ghall-ghalqa l-gholja ma jirrizultax, kif inghad, li kienu baqghu jissusistu fil-perjodu ta' xahrejn qabel il-kawza jew fil-kaz tas-sigar tal-bajtar, li huma nkluzi fit-talba tal-attur.

Ghalhekk jirrizulta lil din il-Qorti li l-uniku jedd pretiz mill-attur fir-rikors guramentat tieghu u li l-attur issodisfa lil din il-Qorti li gie spoljat minnu entro t-terminu tax-xahrejn qabel giet prezenta l-kawza huwa l-jedd li jidhol fl-ghalqa u xejn aktar. Ghalhekk l-elementi ta' spoll huma sodisfatti biss limitatament ghall-jedd li jidhol liberament fl-ghalqa in kwistjoni u xejn aktar.

Decizjoni

Ghar-ragunijiet suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi:

1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Doreen Aquilina u Renance Vella Aquilina u tiddikjara li ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kollha ta' din l-eccezzjoni kontra l-attur;

2. Tilqa' limitatament l-ewwel talba attrici billi filwaqt li tiddikjara li l-konvenuta Mary Anne Aquilina ghandha wkoll il-pussess tal-art in kwistjoni, tiddikjara li l-konvenuta Mary Anne Aquilina kkommettiet spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu ta' l-attur fil-mument li ghalqet l-access ghall-art in kwistjoni bil-bini tal-hajt li

jifred l-ghalqa minn mat-triq b'dana li hu ma baqax jista' jidhol liberament fl-ghalqa filwaqt li tichad il-bqija tal-ewwel talba attrici;

3. Tilqa' limitatament it-tieni talba attrici u tordna li fi zmien xahar mid-data ta' din id-decizjoni l-konvenuta Mary Anne Aquilina tisporga l-ispoll kommess minnha a spejjez taghha billi tnehhi l-hajt li jifred l-ghalqa minn mat-triq sabiex b'hekk l-attur ikun jista' jidhol liberament f'din l-ghalqa kif kien ghadu jaghmel qabel sehh l-ispoll fl-istess hin li l-konvenuta tibqa' taghmel uzu liberu minn din l-ghalqa;

4. Fin-nuqqas illi l-konvenuta Mary Anne Aquilina taghmel dak ordnat minn din il-Qorti fiz-zmien impost fuqha, tawtorizza lill-konvenut sabiex minghajr ma jaghmel ebda hsara lill-bqija tal-istrutturi mibinja mill-konvenuta, jaghmel ix-xoghlijiet neccessarji sabiex jitnehha l-hajt li jaghlaq l-ghalqa minn mat-triq u dan taht supervizjoni tal-Perit Clint Camilleri li qed jigi nominat ghal dan il-ghan, bl-ispejjez jithallsu mill-konvenuta b'dana li l-Perit jithallas direttament mill-attur bid-dritt ta' hlas immedjat mill-konvenuta lill-attur.

Il-Qorti taghmilha cara li mill-atti hija ma rrizultalhiex li l-attur kien qed jaghmel xi uzu partikolari mill-ghalqa in kwistjoni fix-xahrejn qabel sehh l-ispoll izda unikament li kien jaccedi liberament fiha u lanqas li kien ghadu jezisti u li kien qed juza l-passagg ghar-raba' li tinsab aktar fl-gholi ghalhekk din id-decizjoni bl-ebda mod ma qed taghti l-jedd lill-attur li jahdem l-istess ghalqa u wisq anqas li juza din l-ghalqa sabiex jaccedi ghal raba' ohra mahduma minnu.

Bl-ispejjez rimanenti fic-cirkustanzi jigu sopportati nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur