QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Gimgha 25 ta' Novembru 2016

Numru 1

Rikors numru 641/12 JA

Louis u Theresa konjugi Cutajar

v.

Malta Villages Limited (C 26898)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentatipprezentat fit-22 ta' Gunju, 2012, li permezz tieghu gie premess:

> "Illi l-atturi huma ċenswalisti tal-fond numru tnejn u tletin (32), Triq il-Forn, Lija, f'liema proprjeta' ilhom jirrisjedu, fir-rigward tal-attur Louis Cutajar, għal aktar minn sitta u sittin (66) sena, u fir-rigward tal-attriċi martu Theresa Cutajar, għal aktar minn erbgħin (40) sena, u dejjem gawdew l-użu tal-bjut madwar il-bitħa nterna tagħha;

"Illi l-atturi gawdew il-bejt in kwistjoni b'mod indisturbat għal dawn l-aħħar sittin (60) sena u aktar u preċedentement, il-ġenituri tal-attur Louis Cutajar gawdewh bl-istess mod indisturbat;

"Illi s-soċjeta' konvenuta tippossjedi l-proprjetajiet numerati rispettivament sitta u għoxrin (26) u tmienja u għoxrin (28), Triq il-Forn, Lija u li qatt ma kien hemm aċċess mid-djar tas-soċjeta' konvenuta għal fuq il-bejt in kwistjoni;

"Illi fl-aħħar jiem, f'ħin bla waqt u bla avviż, is-soċjeta' intimata, permezz ta' nies imqabbdin minnha, ippruvat tiftaħ bieb għal fuq il-bejt in kwistjoni mingħajr ebda titolu fil-Liġi u in vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti;

"Illi l-atturi raw b'għajnejhom lill-persuni mqabbda mis-soċjeta' konvenuta jeżegwu dan ix-xogħol sabiex jiftħu bieb fuq il-bejt in kwistjoni billi qabdu magna chaser u fetħu bieb minn ġo ħajt għal fuq dan il-bejt;

"Illi sabiex dan l-abbuż ma jkomplix jikber, ġie ppreżentat ukoll mandat ta' inibizzjoni mill-atturi kontra s-soċjeta' konvenuta sabiex din tal-aħħar tiġi mwaqqfa minn li tkompli tiftaħ bieb minn ġol-proprjetajiet numru sitta u għoxrin (26) u tmienja u għoxrin (28), Triq il-Forn, Lija, għal fuq il-bejt tal-proprjeta' tar-rikorrenti bin-numru tnejn u tletin (32), Triq il-Forn, Lija, kif ukoll milli tiftaħ kwalsijasi apertura oħra minn ġol-proprjetajiet numru sitta u għoxrin (26) u tmienja u għoxrin (28), Triq il-Forn, Lija, għal fuq il-bejt tal-proprjeta' tar-rikorrenti bin-numru tnejn u tletin (32), Triq il-Forn, Lija, kif ukoll milli tkompli teżegwixxi kwalunkwe tip ta' xogħol ieħor għal ġol-proprjeta' tal-atturi, bi kwalsijasi mod u bi kwalsijasi materjal u forma. Dan il-mandat ġie milqugħ proviżorjament fit-18 ta' Ġunju 2012;

"Illi dawn ix-xogħlijiet saru b'mod vjolenti u klandestin kif kontemplat fl-Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

"Illi din il-kawża qiegħda tiġi ppreżentata fiż-żmien rikjest mill-Liġi, ċjoe' fi żmien anqas minn xahrejn minn meta sar l-att spoljattiv;

"Għaldaqstant l-atturi umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, għar-raġunijiet imsemmija:

"1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-aġir tas-soċjeta' konvenuta jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin fil-konfront u għad-dannu tal-atturi;

"2. Tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta tirrintegra lill-atturi fil-pussess tagħhom tad-dritt fuq imsemmi li minnu huma ġew spoljati;

"3. Tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta tirripristina d-dritt de quo fl-istat oriġinali tiegħu qabel ma sar l-ispoll;

"4. Tiffissa terminu qasir u perentorju sabiex isiru x-xogħlijiet neċessarji ai fini tad-domanda numru tlieta (3) u dan taħt is-superviżjoni ta' perit arkitett nominat għal dan l-iskop u taħt dawk il-provvedimenti opportuni;

"5. F'każ illi t-terrninu jgħaddi inutilment, tawtorizza lill-atturi jattwaw l-istess xogħlijiet a spese tas-soċjeta' konvenuta;

"Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' konvenuta li minn issa hija nġunta in subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra, Kriminali u Ċivili, spettanti lill-atturi u senjatament dik għad-danni".

Rat ir-risposta guramentata prezentata mis-socjetà konvenuta Malta Villages Limited fit-22 ta' Ottubru 2012, fejn eccepiet:

"1) Illi t-talbiet magħmula fil-konfront tas-soċjeta' esponenti permezz tar-rikors promotur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

"2) Illi ma jikkonkorrux l-elementi kollha rikjesti mil-liġi ai termini tal-Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili, sabiex tirnexxi l-azzjoni spoljattiva kif proposta mir-rikorrenti.

"3) Illi s-soċjeta' esponenti ilha tgawdi l-pussess tal-bejt imsemmi fir-rikors ippreżentat mir-rikorrenti għal aktar minn għaxar snin, u dan minn mindu l-imsemmija soċjeta' esponenti akkwistat il-proprjetajiet numru sitta u għoxrin (26) u tmienja u għoxrin (28), ġewwa Triq il-Forn, Lija, permezz ta' żewġ kuntratti pubbliċi fl-Atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar, rispettivament datati s-27 ta' Ottubru 2000 u l-11 ta' Mejju 2001 – anke jekk minn żmien il-pubblikazzjoni tal-kuntratti de quo jidher illi kien hemm tibdil fin-numri uffiċjali (kopji hawn annessi u rispettivament immarkati Dok 'A' u Dok 'B'),

"4) Illi bl-ebda mod ma huwa minnu illi s-soċjeta' esponenti qatt ma kellha aċċess għal fuq il-bejt imsemmi fir-rikors promotur, u hekk fil-fatt biss ftit żmien wara illi kien sar l-akkwist da parti tal-imsemmija esponenti skond il-kuntratti fuq indikati, l-istess soċjeta' esponenti wettqet ix-xogħlijiet proprju fuq il-bejt in kwistjoni, u dan sabiex jitqiegħed il-membrane u jiġi stallat unit tal-airconditioner, liema xogħlijiet saru mingħajr ebda oġġezzjoni da parti tar-rikorrenti, kollox kif ser jiġi pjenament ippruvat matul it-trattazzjoni tal-kawża.

"5) Illi s-soċjeta' esponenti kellha kull dritt illi teżegwixxi x-xogħlijiet sabiex tiftaħ il-bieb illi jagħti għal fuq il-bejt mertu tal-kawża odjerna, u dan proprju a bażi tal-fatt illi bħala proprjetarja tal-bejt in kwistjoni l-imsemmija soċjeta' esponenti dejjem gawdiet u għadha fil-fatt tgawdi l-pussess tal-istess bejt, u għalhekk bl-ebda mod ma jista' jingħad illi l-

istess soċjeta' esponenti aġixxiet b'mod vjolenti jew klandestin fil-konfront tar-rikorrenti.

"Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

"Bl-ispejjeż."

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta' Ottubru, 2015, li permezz taghha ddecidiet il-kawza billi cahdet l-eccezzjonijiet tas-socjetà konvenuta u laqghet it-talbiet attrici kif proposti; ipprefiggiet terminu ta' xahar ghall-fini tar-raba' u l-hames talba u nnominat lill-perit Valerio Schembri bhala Perit Tekniku biex jissorvelja x-xoghlijiet; bl-ispejjez a kariku tas-socjetà konvenuta.

Dik is-sentenza nghatat wara li l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi kif jidher ċar mill-att promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed isostnu illi s-socjeta' konvenuta spoljathom mill-pussess tal-propjeta' msemmija fir-rikors billi għamlet il-fetħa għal fuq il-bejt kontiż bejn il-partjiet u li l-atturi jsostnu li huwa tagħhom u kienu fil-pussess tiegħu. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

1. "il-pussess – ***possedisse***;

2. "li l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta tal-attur – s***poliatum fuisse***; u

3. "li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse***.

"Illi s-socjeta' konvenuta kif jidher minn dak li ġja' ssemma qed teċċepixxi li l-atturi ma kienux jippossjedu l-proprjeta' msemmija, anzi kienet hija stess illi ppossedietha għal aktar minn għaxar snin, u allura huwa ma kkommettiet ebda spoll.

"Illi ma hemmx dubju li l-azzjoni ta' spoll hija ntiża bħala salvagwardja tal-ordni pubbliku biex ħadd ma jieħu l-liġi b'idejh anke jekk ikollu d-dritt ta' proprjeta' tal-oġġett in kwistjoni. In fatti fis-sentenza fl-ismijiet "**Delia vs Schembri**" (deċiża mill-Prim Awla fl-4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi:

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

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

"Illi wieħed ukoll isib fil-kawża "**Margherita Fenech vs Pawla Zammit**" deċiża fit-12 ta' April 1958 illi:

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

"Illi kif ukoll ġie ritenut:

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

"Illi f'din il-kawża huwa importanti li jiġu eżaminati l-provi li ressqu l-partijiet għaliex hemm nuqqas ta' qbil fuq ċerti fatti.

"Illi l-attur Cutajar esebixxa affidavit tiegħu a fol 30 fejn qal illi:

"*Jiena ppreżentajt din il-kawża sabiex nipproteġi d-drittijiet li jiena għandi fuq id-dar tagħna wara li reċentement, il-ġar tiegħi fetaħ bieb għal fuq il-bejt tiegħi, kif ukoll fetaħ fetħa fil-ħajt diviżorju mill-bejt tiegħu għal fuq il-bejt tiegħi. Reċentement ukoll, minkejja li hu jinsab inibit milli jkompli jeżegwixxi xogħlijiet fuq il-bejt fil-parti tiegħi, huwa xorta, wara l-festa tas-Salvatur, niffed toqba fil-ħajt diviżorju għal fuq il-bejt tiegħi u ħareġ pipe abjad tal-plastic kif jidher mirritratt li qiegħed jiġi esebit u mmarkat Dok 'LC15'.*

"*Jiena twelidt ġod-dar fejn ngħix illum, numru tnejn u tletin (32), li qabel kienet numerata tnejn u sebgħin (72) u preċedentement tmienja u sittin*

(68), Triq il-Forn, Ħal Lija. F'din id-dar kienu jgħixu l-ġenituri tiegħi u qabilhom anke n-nanna tiegħi li kien jisimha Theresa. Għalhekk ngħid li f'din id-dar il-familja tiegħi ilha tgħix għal aktar minn mitt (100) sena.

"*F'din id-dar fejn twelidt u trabbejt jiena naturalment kont nilgħab anke fuq il-bjut li kellna; niftakar li kont niġri dawra sħiħa tiela' u nieżel fuq il-bjut peress li dawn kollha jinfdu wieħed ħdejn u mal-ieħor u kellhom u għandhom diżlivelli bejniethom. Kont niġri kemm niflaħ wara ħuti. Il-bjut kollha li jiċċirkondaw il-bitħa tagħna kienu post ta' logħob għalija, għal ħuti kif ukoll għall-ħbieb tiegħi li kont indaħħal id-dar.*

"*Nispjega li d-dar tiegħi tinstab f'kantuniera u għalhekk fuq żewġ toroq. Bejni u bejn il-ġar tiegħi konvenut fil-kawża odjerna, kien hemm żewġt ikmamar li kienu għand terz. Dawn iż-żewġt (2) ikmamar jiġu maġenb il-kċina. Madwar tletin (30) sena ilu kont ħadt ukoll dawn iż-żewġt ikmamar. Dawn fl-antik nemmen li kienu wkoll jagħmlu parti mid-dar tagħna, kif kienet ukoll tagħmel parti mid-dar tagħna d-dar tal-ġar intimat qabel ma nqasmet id-dar f'numru ta' biċċiet.*

"*Fuq dawn il-bjut, kemm għandi eta' jiena u kemm niftakar, qatt ħadd ma tela' li ma kienx tal-familja tagħna, ħadd qatt ma kellu aċċess għal fuq il-bjut għajr il-familja tagħna, u ħadd qatt ma uża l-bjut għajr il-familja tagħna. Dan il-bieb li nfetaħ u l-fetħa u xogħlijiet li saru, saru reċentement, ftit ġimgħat biss qabel ma ppreżentajt il-mandat ta' inibizzjoni. Fil-fatt, l-ewwel li għamel l-intimat kien li fetaħ għoli ta' filata minn fuq u kienu jidhru l-linji tal-magna chaser li biha kien għamel żewġ qasmiet vertikali li kienu juru li kien ser jiftaħ bieb. Minnufih kellimt lill-Avukat Fenech u hu ġie fuq il-post u ra dawn il-qasmiet. Ftit jiem wara, infetaħ il-bieb u ppreżentajna l-ewwel mandat. Wara li ppreżentajna l-ewwel mandat, huwa kompla għaddej bix-xogħlijiet u fetaħ il-fetħa fil-ħajt diviżorju*.

"*Snin qabel dawn ix-xogħlijiet l-istess ġar intimat, kien fetaħ żewġ toqob fis-saqaf sabiex joħroġ katusa. Jien kont infurmajtu li ma kellux dritt jagħmel dan u li kellu jagħlaq dawn il-fetħiet, biss hu ħallihom miftuħin u għadhom hekk u jidhru sal-lum; wara dan kien anke għamel il-membrane u waħħal air conditioning unit. Jiena sabiex ma naqlax inkwiet u paroli kont tlabtu bil-pulit jagħlaq il-fetħiet, biss hu ma tax każ dak li għidtlu.*

"*Fuq dawn il-bjut ngħid li tant konna nużawhom aħna biss li kont ukoll inkabbar id-dwieli għall-inbid u kont waħħalt anke kannizzata tal-firdiferru għat-tkabbir tal-għeneb; din għadha hemm sal-lum.*

"*It-tfal tiegħi xebgħu jiġru u jilagħbu fuq dawn il-bjut mingħajr ebda tfixkil mingħand ħadd. Id-dar ta' maġenbi, fiż-żmien kienet ta' Ġużeppi Cini u llum ġiet mixtrija mill-konvenut li magħha għaqqad dar oħra żgħira. Ġużeppi Cini, li għamel snin twal jgħix ġo din id-dar, kien fiż-żmien ġab bennej li niftakar li kien mir-rahal u kien jismu Karmnu Borg sabiex jara jekk il-bejt sovrastanti waħda mill-kmamar tiegħu, li hu ma kellux aċċess għalih, kienx appartenenti lilu jew lili. Niftakar li jiena kont preżenti meta kien ġie fuq il-bejt u l-bennej kien spjegalu li kif inhu mibni l-bejt, il-fetħiet juru biċ-ċar min kellu dritt għall-bejt. Jiena kont għadni żgħir meta kien ġie, biss Cini sal-llum għadu jfakkarni fl-istorja.*

"*L-intimat fil-livell tal-bejt li minnu fetaħ għal fuq il-bejt tiegħi ma kellu xejn mibni, u f'livell aktar baxx kellu l-kamra tal-banju. Nikkonferma li fi żmien l-Ingliż, kemm-il darba qbiżt għal fuq dan il-bejt sabiex niftaħ xi blockage li kellu għaliex kien qed jogħla l-livell tal-ilma fuq il-bejt tiegħu.*

"*Niftakar ukoll li Ġużeppi Cini kien qalli li kien mar għand is-sid sabiex jipprova jixtri l-arja tal-bejt ta' fuqu, biss din ma kinetx riedet tbiegħ xejn. Ried jixtri proprju dan il-bejt ikkontestat għaliex ma kellux l-arja fil-kamra ta' taħtha.*

"*Peress li għalhekk Cini kellu kamra bla tieqa u mingħajr arja, kont tajtu permess sabiex jiftaħ tieqa għal fuq wieħed mill-bjut tagħna; din kienet fuq il-kċina, u fil-fatt il-fetħa għadha tidher sal-lum, Meta Cini kien ser ibiegħ, kont tlabtu sabiex jagħlaq it-tieqa, kif fil-fatt kien għamel. Meta biegħ lil certu Pedley, dan l-istess Pedley kien kitibli sabiex inħallih jiftaħ din it-tieqa, biss jiena ma kontx aċċettajt (Dok LC16. Illum it-tieqa tinsab magħluqa. Nispjega li kieku Cini, kif ukoll is-sid ta' warajh Pedley, kellhom id-dritt u l-użu tal-bejt li llum l-intimat fetaħ bieb għal fuqu, ma kienx ikollhom bżonn ta' tieqa, iżda kienu jiftħu skyligħt u jieħdu l-arja minn hemm.*

"*Niftakar ukoll li ċertu Danny Turbidoff li joqgħod viċin tagħna kien jieħu ħsieb il-fond imsemmi fi żmien Pedley, peress li Pedley kien iqatta' ħafna żmien barra minn Malta; fil-fatt qatt ma niftakar li ġie jgħix ġo din id-dar. Kemm-il darba kien jingħalaq barra u kont naqbeż minn fuq il-bejt tiegħi għal tiegħu sabiex niftaħlu*".

"Illi l-attriċi Teresa Cutajar, martu, tista' tgħid irrepetiet l-affidavit tiegħu. L-atturi ġew kontro-eżaminati f'seduti sussegwenti. Oħt l-attur Teresa Tanti qalet li huma, u ċjoe' hija u ħutha kienu jilgħabu fuq dak il-bejt meta kienu tfal. Moira Farrugia (bint l-atturi) qalet l-istess affarijiet u li ftit qabel is-sajf tal-2012, saru x-xogħlijiet lamentati mill-atturi.

"Illi David Abela, id-direttur tas-soċjeta' konvenuta esebixxa affidavit tiegħu a fol 119 fejn qal illi:

"*1. Jiena nokkupa l-kariga ta' direttur fis-soċjeta' Malta Villages Limited (C-26898) illi hija proprjetarja tal-fond numru sitta u għoxrin (26) u tal-fond numru tmienja u għoxrin (28), li it-tnejn jinsabu fi Triq il-Forn, Ħal Lija. Dawn il-proprjetajiet huma adjaċenti għal xulxin u qabel kienu magħrufa rispettivament bin-numru ħamsa u sebgħin (75) u sitta u sebgħin (76). Nispjega illi s-soċjeta' Malta Villages Limited hija kumpanija żgħira, waqqaftha jien stess u jiena l-uniku direttur tagħha.*

"*2. Nispjega illi l-kumpanija Malta Villages Limited akkwistat dawn iż-żewġ proprjetajiet snin ilu, bil-għan illi twettaq diversi xogħlijiet ta' renovazzjoni fihom u eventwalment jew tużahom għal skopijiet ta' kirja jew saħansitra tbiegħhom.*

"*3. L-ewwel akkwist hekk sar fis-27 ta' Ottuhru tas-sena 2000 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Daniela Mifsud Buhagiar (Dok 'A' anness mar-risposta ġuramentata). Dan il-kuntratt jirrigwarda l-*

fond numru ħamsa u sebgħin (75) illi jiġi kontigwu mal-proprjeta' li kienet tappartjeni lil Cettina Gatt u li llum-il ġurnata jokkupawha s-Sinjuri Cutajar.

"*4. It-tieni akkwist seħħ sena wara fil-11 ta' Mejju 2001 permezz ta' kuntratt pubbliku li wkoll jinsab fl-atti tan-Nutar Dr. Daniela Mifsud Buhagiar (Dok 'B' anness mar-risposta ġuramentata). Hekk kif fuq semmejt, il-għan tas-soċjeta' Malta Villages Limited kien illi jsiru xogħlijiet ta' renovazzjoni l-ideja kienet illi ż-żewġ proprjetajiet jiġu jinfdu għal xulxin u hekk isiru dar waħda kbira.*

"5*. Ngħid illi malli kienu saru dawn il-kuntratti u Malta Village Limited kienet hekk akkwistat kemm il-fond numru sitta u għoxrin (26) (ġja' 75), u kif ukoll il-fond numru tmienja u għoxrin (28) (ġja' 76), ħdejna x-xogħlijiet skond kif hawn fuq imsemmi. Kont inkarigajt lill-Perit Arkitett Patrick Calleja sabiex jieħu ħsieb dan il-proġett – dwar id-dettall tax-xogħlijiet in kwistjoni jista' għalhekk jixhed aħjar l-istess Perit.*

"*6. Min-naħa tiegħi nista' ngħid illi kien hemm ħafna xogħol xi jsir. Id-djar kienu t-tnejn antiki u kien ilu ma jsir fihom xogħol ta' manutenzjoni. Minn barra dan kien hemm ovvjament xogħlijiet ta' natura strutturali li kellhom isiru sabiex dawn il-proprjetajiet jingħaqdu.*

"*7. Fir-rigward tal-bejt tal-fond numru sitta u għoxrin (26) ma nista' bl-ebda mod nifhem kif is-Sinjuri Cutajar illum-il ġurnata qegħdin jgħidu li dan huwa tagħhom u li minn dejjem kienu jużawh huma. Ngħid illi madwar ħmistax-il sena (15) ilu meta kienu saru l-kuntratti skond kif hawn spjegat, Malta Villages Limited kienet għamlet ix-xogħlijiet anke fuq dan il-bejt partikolari. Dan nista' nikkonfermah biċ-ċert għaliex jien kont personalment involut f'dan ir-rigward, billi kont inkun jien illi nippjana mal-Perit u li mmur ta' kuljum sabiex nara x'qiegħed isir u nitkellem mal-ħaddiema.*

"*8. Niftakar illi fuq dan il-bejt ahna konna għamilna kisja sħiħa bil-membrane għaliex kien dieħel l-ilma mill-bejt għal ġewwa s-salott tiegħi illi jinsab sottopost għall-istess bejt. Dan kif jidher mir-ritratt illi għalih diġa' saret referenza diversi drabi matul din il-kawża – qiegħed nannetti kopja oħra sempliċiment għall-finijiet ta' kompletezza (Dok 'DA1'). Hekk kif jidher mill-istess ritratt, fuq dan il-bejt aħna poġġejna unit tal-air conditioner illi jkessaħ u jsaħħan is-salott hawn fuq imsemmi – dan ukoll tqiegħed madwar ħmistax-il (15) sena ilu meta kienu qed isiru x-xogħlijiet li semmejt.*

"*9. Nispjega li s-shaft illi wkoll jidher fir-ritratt Dok 'DA1' jagħti kemm għas-salott illi diġa' semmejt u kif ukoll għas-sulari l-oħra nkluż għall-kċina illi jinsab fil-livell taħt is-salott hawn imsemmi, kollha kmamar jiffurmaw parti mill-fond numru sitta u għoxrin (26). Minn dan ix-shaft il-kmamar hawn imsemmija jieħdu d-dawl u l-arja u mill-istess shaft jgħaddi wkoll is-servizz tal-arja kkondizzjonata. Il-bejt in kwistjoni jiġi proprju fuq is-salott.*

"*10. Ngħid ukoll illi l-fetħa li tidher fil-ħajt bejn il-bejt immarkat bl-ittra 'X' u l-bejt immarkat bl-ittra 'Y' ilha hemmhekk sa minn meta xtrajna l-post. Nispjega illi kemm id-djar illi akkwistat Malta Villages Limited u kif ukoll id-djar ta' madwara huma proprjetajiet antiki illi nbnew qabel il-*

Gwerra – f'dak iż-żmien kien inbena ħafna bini ta' dan it-tip, u ċjoe' bil-bjut kollha jagħtu għal xulxin.

"*11. Nispjega illi fiż-żmien illi Malta Villages Limitecl akkwistat dawn il-proprjetajiet kien jeżisti aċċess mill-fond numru sitta u għoxrin (26) għal fuq il-bejt mertu tal-kawża odjerna – dan minn kamra tal-banju illi kienet tinsab ġewwa dan il-fond u li kellha fetħa fis-saqaf minn fejn wieħed seta' jaċċedi għall-bejt in kwistjoni. Il-proprjetarji preċedenti kienu jużaw tip ta' taraġ illi wieħed jista' sempliċiment jiġbed 'l isfel mis-saqaf u hekk wieħed ikun jista' faċilment jitla' fuq il-bejt. Meta bdejna x-xogħlijiet din il-kamra tal-banju kienet fi stat dilapitata għall-aħħar u ma kellna l-ebda alternattiva oħra ħlief li nwaqqgħuha u nibnuha mill-ġdid – aħna konna mbagħad ftaħna bieb għal fuq il-bejt sabiex iservi bħala aċċess la darba l-fetħa illi kienet qabel tintuża kif hawn spjegat kellha tingħalaq. Dan kollu ser jixhdu dwaru kemm il-perit u kif ukoll il-kuntrattur illi jiena rispettivament inkarigajt u ser nispjegah aħjar jiena stess anke fuq il-post meta jsir l-eventwali aċċess u hekk tkun din il-Qorti li tara b'għajnejha l-fatti kif inhuma u l-verita' x'inhi.*

"*12. Nista' nikkonferma illi sa minn meta Malta Villages Limited akkwistat dawn il-proprjetajiet u saru x-xogħlijiet skond kif fuq spjegajt, jiena qatt ma naf illi s-Sinjuri Cutajar jew familjari tagħhom għamlu xi użu minn dan il-bejt. Meta kienu qed isiru x-xogħlijiet jiena kont diversi drabi mmur fuq il-post kif diġa' semmejt. Qatt ma rajt lil ħadd fuq dan il-bejt u lanqas ma ġejt infurmat mill-ħaddiema jew mill-Perit li kien tela' xi ħadd ieħor fuq dan l-istess bejt. Ngħid illi kien ikun saħansitra ta' periklu serju li wieħed joqgħod jilgħab u jiġri fuq dan il-bejt kif semmew is-sinjuri Cutajar meta x-shaft huwa miftuħ u jista' faċilment xi ħadd jaqa' fih.*

"*13. Wara li tlestew ix-xogħlijiet u fis-snin li għaddew sa issa jiena personalment bqajt immur regolarment f'dan il-fond biex nagħtih l-arja u nsaqqi l-planti. Ngħid illi għal perjodu ta' madwar sena l-fond kont krejtu lil xi barranin – f'dan iż-żmien xorta waħda kont immur fil-post sabiex niġbor il-kera. Qatt ma ġejt infurmat illi xi ħadd kien qiegħed juża l-bejt illi kif spjegajt jiġi proprju fuq is-salott tal-fond numru sitta u għoxrin (26).*

"*14. Ngħid illi lis-Sinjuri Cutajar f'dawn is-snin kollha qatt ma kelli problemi magħhom qabel ma dawn bdew il-proċeduri kontra Malta Villages Limited. Nerġa' ngħid illi qatt ma stennejt illi tinqala' kwistjoni bħal din għaliex lil dawn in-nies jiena fuq il-bejt qatt ma rajthom u ħadd qatt ma nfurmani illi qed jagħmlu użu mill-bejt ta' Malta Villages Limited."*

"Illi huwa ġie kontro-eżaminat fis-seduta tal-27 ta' Mejju 2015.

"Illi xehed ukoll il-perit tal-fiduċja tiegħu Patrick Calleja.

"Illi huwa evidenti għall-Qorti dak li ġara fil-każ in eżami. Meta s-soċjeta' konvenuta xtrat il-proprjetajiet tagħha kienet x'aktarx konvinta li xtrat ukoll il-bejt ta' fuq il-proprjeta' tagħha li huwa soġġett ta' din il-kawża. L-atturi da parti tagħhom huma ċerti ukoll li dik hija proprjeta'

tagħhom. Il-fatt li l-konvenuta għamlet ix-xogħol tal-membrane fuq il-bejt in kwistjoni ma tantx huwa determinanti għall-eżitu ta' din il-kawża għaliex kienet biss hi li kellha interess tagħmel dan – għaliex indubbjament l-ambjenti ta' taħt is-saqaf huma proprjeta' tagħha. Għalhekk il-membrane sservi biex tipproteġi dik il-parti tal-proprjeta'.

"Illi l-Qorti ma tistax tiddeċiedi dwar ta' min hija l-proprjeta' tas-saqaf għaliex dak li huwa importanti huwa jekk l-atturi kellhomx il-pussess għaliex jekk kellhom, indubbjament sar l-ispoll għaliex is-soċjeta' konvenuta mhux qed tiċħad li għamel ix-xogħlijiet in kwistjoni. Il-fatt li ħasbet dejjem li l-proprjeta' kienet tagħha ma jfisser xejn f'dawn il-proċeduri. Huwa stabbilit sew fil-ġurisprudenza tagħha li l-animus spoliandi mhux rekwiżit biex din l-azzjoni tirnexxi. Dan ġie ripetut f'diversi sentenzi mogħtija mill-Qrati tagħna – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Diċembru 2012 fl-ismijiet "**Trident Developments Limited vs Joseph Cordina".**

"Illi l-Qorti wara li għamlet l-eżami tal-provi jidhrilha li għalkemm is-socjeta' konvenuta ilha tikkontendi illi l-art kienet tagħha hija ħadet il-liġi b'idejha meta għamlet il-fetħa fuqha meta kienet taf li l-art kienet kontiża mill-atturi. Kwindi kien jaf li kien qed jibni kontra r-rieda tagħhom u li forma ta' pussess kellhom għaliex il-ħajt tiegħu kien bnih 'il ġewwa minn dik il-linja. L-aktar li tista' tgħid favur tagħha huwa li kienet ko-possessur iżda anke l-ko-pussess huwa tutelat mill-azzjoni ta' spoll. (Ara per eżempju s-sentenzi flismijiet "**Emanuel Bajada et vs John Bajada et**" deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April 2008; "**Abela vs Bonavia**" (deċiża mill-Prim Awla fil-25 ta' Ġunju 2009; u "**Alfred Pisani nomine vs Victor Farrugia'** deċiża mill-Prim Awla fil-21 ta' Jannar 1994 fejn intqal li "*l-azzjoni ta' spoll għandha l-iskop li tipproteġi l-pussess u mhux il-pussess esklussiv."*

"Illi fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet "**Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello**" ingħad illi:

> "*Il-ġurisprudenza tat-Tribunali tagħna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-liġijiet, fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiża biex timpedixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh mingħajr l-intervent tat-tribunal Ċivili, u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' aġir simili. Għalhekk il-liġi tivvjeta l-allegazzjoni ta' kwalsiasi eċċezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u tiċċirkoskrivi l-eżami tal-Qorti għall-fatt biss tal-pussess u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni għandha dejjem tiġi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista' jkun vizzjat u min jikkommetti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-ħaġa li minnha l-possessur tagħha jkun ġie spoljat."*

"Illi kwindi l-Qorti tħoss li qabel ma' l-kontestazzjoni tiġi deċiża bl-eżitu ta' kawża petitorja, hija ma għandhiex tħalli lil xi ħadd mill-partijiet jibdel l-istatus quo' għaliex b'dak il-mod ikun qed jikkommetti spoll għad-dannu tal-parti l-oħra.

"Ta' min iżid ukoll li s-socjeta' konvenuta għamlet ix-xogħlijiet in kwistjoni appena għaddew l-għaxar snin minn meta akkwistat; sinjal ċar li qagħdet tistenna dak it-trapass biex tivvanta favur tagħha l-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin – naturalment din il-kwistjoni ma għandha ebda importanza f'kawża possessorja iżda jista' ċertament ikollha f'kawża petitorja. F'din il-kawża hija pero' indikazzjoni li kienet taf li l-atturi għall-inqas setgħu jkollhom xi pretensjonijiet fuq il-bejt in kwistjoni.

"Illi tibqa' allura l-kwistjoni ta' jekk l-azzjoni ġietx intavolata entro t-terminu ta' xahrejn impost mill-artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili. Ma hemmx dubju li tant dan huwa element essenzjali għall-azzjoni illi skond is-sentenza fl-ismijiet "**Trevor Arendts vs Veronique Mizzi**" deċiża minn mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Jannar 2013, trattandosi appuntu ta' element kostituttiv tal-azzjoni ta' spoll, dan il-fatt u ċjoe' li l-azzjoni ġiet intavolata entro l-perjodu msemmi, **għandu jiġi wkoll pruvat mill-attur**. Forsi aktar speċifikatament fil-kawza "**Georgina Borg vs Errol Cassar et**" (deċiża fil-21 t'Ottubru 2002) – ċitata fis-sentenza msemmija – il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll qalet hekk:

"'*it-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduċi l-pretensjoni tiegħu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li jeħtieġ li jiġi konkludentement pruvat mill-attur. Prova li trid issir f'kull każ ta' din ix-xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teċċepixxi bħal dan il-każ il-preskrizzjoni tagħha bid-dekors tal-perjodu estintiv ta' xahrejn."*

"Illi għandu jingħad li f'din il-kawża ftit sar enfasi fuq dan la mill-atturi u lanqas mis-soċjeta' konvenuta illi ma tat ebda eċċezzjoni fir-rigward; madankollu fid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħhom l-atturi qalu li l-kawża kienet qed issir entro x-xahrejn imposti mill-liġi, filwaqt li kif ġja' ssemma bint l-atturi qalet li x-xogħol sar ftit qabel is-sajf tal-2012 u l-kawża ġiet istitwita fit-22 ta' Ġunju 2012. Id-dikjarazzjoni tal-atturi ma ġietx kontestata u allura dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li l-kawża saret *entro termine*".

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjetà konvenuta Malta Villages Limited, li in forza tieghu u ghar-ragunijiet hemm premessi, talbet li din il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka s-sentenza fl-ismijiet premessi moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Ottubru, 2015, billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet imressqa minnha, tichad fl-intier it-talbiet maghmula mill-

atturi appellati, permezz tar-rikors promotur taghhom, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi appellati, Louis u Theresa konjugi Cutajar, li in forza taghha u ghar-ragunijiet minnhom moghtija, talbu illi din il-Qorti tiddisponi mill-appell interpost mis-socjetà konvenuta billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjetà appellanti.

Rat li fis-seduta tal-31 ta’ Ottubru, 2016, il-partijiet ittrattaw l-appell u l-appell baqa’ differit ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti kollha u d-dokumenti esebiti.

Ikkonsidrat:

Illi ghandu jinghad mill-ewwel illi fejn si tratta l-ewwel aggravju tas-socjetà appellanti rigward l-apprezzament ta’ provi, din il-Qorti tirribadixxi l-principju, ormai ben assodat, li bhala Qorti ta’ revizjoni, hija m’ghandhiex tiddisturba d-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti fl-apprezzament li hija tkun ghamlet tal-provi migbura minnha stess. Din il-Qorti normalment tkun inklinata li tiddisturba l-apprezzament tal-fatti li tkun ghamlet l-ewwel Qorti jekk hija tkun sodisfatta li jekk ma taghmilx

hekk, tkun ser tigi kagunata ingustizzja gravi. Hija ghalhekk sejra tezamina l-provi migbura sabiex tara jekk fid-dawl ta' dak li inghad, jezistux ragunijiet validi biex tiddipartixxi mill-apprezzament maghmul u mill-konkluzjonijiet li waslet ghalihom l-ewwel Qorti.

Is-socjetà appellanti tilmenta li l-ewwel Qorti ghamlet referenza qasira ghall-kontro-ezamijiet maghmula, bil-konsegwenza li donnha skartat dak kollu li rrizulta mill-kontro-ezamijiet, partikolarment fatti ritenuti mis-socjetà appellanti bhala krucjali fid-determinazzjoni o meno tal-pussess vantat mill-atturi appellati. Is-socjetà appellanti tghaddi biex tislet dawk is-siltiet kollha tal-familjari tal-atturi appellati, minn fejn jirrizulta li fil-kaz tat-tfal taghhom, li kienu jilghabu fuq il-bejt meta kienu ghadhom zghar, bl-eccezzjoni ta' Stephanie Cutajar, kollha zzewgu u telqu mid-dar tal-genituri taghhom, u fil-kaz ta' hut l-appellat Louis Cutajar, li kien ilhom zmien twil ma jitilghu fuq l-imsemmi bejt.

Wara li din il-Qorti fliet ix-xhieda kollha moghtija, inkluz dik in kontro-ezami, jirrizultalha li ghalkemm dak rilevat mis-socjetà appellanti huwa minnu, fis-sens li ghadda z-zmien minn meta hut l-attur appellat Louis Cutajar u t-tfal tal-atturi appellati kienu jilghabu fuq il-bjut, konvenjentement hija tiskarta bhala inverosimili, ix-xhieda moghtija in kontro-ezami mill-istess atturi appellati rigward il-bejt immarkat bl-ittra

"X"[1], mertu tal-kawza odjerna. Fil-kaz tal-appellat Louis Cutajar jinghad minnu:

> "M. *Issa intom il-bejt bqajtu tuzawh bil-membrane fuqu?*
>
> T. *Iva*.
>
> M. *Bqajtu titilghu fuqu?*
>
> T. *Iva bqajt nitla' regolari jien u nnadfu.*
>
> M. *Tnaddaf il-membrane li ghamel is-sur Abela?*
>
> T. *Iva bqajt nitla' sa l-ilma sejjer taghhom fuq il-bejt li qeda tghid li hu taghhom imur ghal ghandi*".

L-istess xhieda hija kkonfermata mill-attrici appellata Teresa Cutajar li tghid ukoll li peress li kien ikollhom il-klieb jigru fuq il-bjut, li jinfdu minn wiehed ghall-iehor, hija wkoll kienet titla tnaddaf peress li l-ilma minn fuq il-bejt "X" kien jaghti ghal ghandhom. Jirrizulta wkoll li l-attur appellat kellu dielja li titla minn mal-hajt fil-proprjetà taghhom li taghti ghall-fuq il-bjut, inkluz dak immarkat "X" kif jirrizulta mill-istess ritratt esebit mis-socjetà appellanti msemmi qabel. L-attur appellat jghid li huwa jkabbar dawn id-dwieli ghall-inbid. Dan kollu fil-fehma ta' din il-Qorti jipprova pussess da parti tal-atturi appellati.

Is-socjetà appellanti tilmenta li l-ewwel Qorti, fil-konsiderazzjonijiet taghha, issemmi biss il-*membrane* u mhux l-*airconditioning unit* u tishaq ukoll illi minn meta saru l-*membrane* u l-*airconditioning unit* fuq il-bejt "X", madwar ghaxar snin qabel il-proceduri odjerni, il-familjari tal-atturi

[1] A fol. 77 tal-process

appellati xehdu li ma baqghux jitilghu fuq l-imsemmi bejt. Tghid ukoll, li l-atturi appellati, qatt ma hadu passi fil-konfront tas-socjetà appellanti meta twahhlu l-istess *membrane* u l-*airconditioning unit* fuq il-bejt "X" u li allura l-ewwel Qorti naqqset meta ma tatx qies ta' dan, sabiex tiddetermina min effettivament kellu pussess tal-bejt in kwistjoni, fis-sentenza taghha. Dan ovvjament jinsab kontradett da parti tal-atturi appellati.

Din il-Qorti wara li ezaminat ix-xhieda, kif ukoll is-sentenza appellata, tqis li ma taqbilx mar-ragunament tas-socjetà appellanti. Dan qieghed jinghad peress li fir-rigward tax-xoghlijiet tal-*membrane* u l-*airconditioning*, ghalkemm koncess mill-atturi appellati li dawn saru fis-sena 2001, dawn kienu meqjusa bhala affarijiet minuri li l-atturi appellati kienu disposti li jittolleraw b'rispett ghaz-zamma tal-buon vicinat, ghalkemm jishqu li gibdu l-attenzjoni tar-rapprezentant tas-socjetà appellanti dwarhom. Meta, pero`, fil-bidu ta' Mejju tas-sena 2012, ix-xoghlijiet mwetqqa mis-socjetà attrici kienu jinvolvu l-ftuh ta' bieb u tnehhija ta' cint, kien dan l-att vjolenti li gie kkontestat mill-atturi appellati permezz tal-kawza odjerna ta' spoll. Certament bil-ftuh ta' bieb u passagg fic-cint, dan l-agir huwa ferm aktar drastiku minn tqeghid ta' *membrane* jew *ta' airconditioning unit* u d-dgawdija tal-bejt relattiv ser jinbidel drastikament.

Meta l-ewwel Qorti qieset li l-*membrane* saret fl-interess tas-socjetà appellanti sabiex tipprotegi l-ambjenti sottostanti l-istess bejt, fil-fehma ta' din il-Qorti l-istess ragunament japplika fil-kaz tal-*airconditioning unit*. Intqal ukoll fis-sentenza, li l-Qorti ma setghatx tiddeciedi min kien proprjetarju tas-saqaf, izda kellha tiddeciedi jekk l-atturi kellhomx il-pussess tal-bejt. Inoltrè qalet li l-aktar li setghet tghid huwa li s-socjetà appellanti kienet, forsi, ko-pussessur, f'liema kaz, xorta l-atturi appellati kien jisthoqqilhom il-protezzjoni taht il-provvedimenti tal-azzjoni ta' spoll.

F'dan l-istadju jitqies opportun li jigi ribadit li, f'kawza bhal dik odjerna, jehtieg li l-atturi jippruvaw it-tliet elementi tal-ispoll hekk kif jirrizultaw mill-Artikolu 535(1) tal-Kodici Civili li jaqra hekk:

> "*Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mnezzgha 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*".

Is-sub-artikolu 535(2) jkompli jghid:

> "*Dan it-tqeghid mill-gdid fil-pussess jigi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-haga li taghha l-attur ikun bata spoll*".

Fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Ottubru, 2000, fil-kawza fl-ismijiet **Paul Buttigieg v. Raymond Buttigieg** inghad:

> "*… l-elementi essenzjali biex l-azzjoni ta spoll privileggjat tkun tista' tregi huma l-pussess da parti ta' l-ispoljat, il-prova li jkun sehh l-att*

spoljattiv ta' dak il-pussess vjolenti jew klandestin da parti tal-ispoljant, u l-azzjoni tkun giet intavolata mill-ispoljat fi zmien xaghrejn minn mindu jkun gie kommess l-att spoljattiv. "Kwantu ghall-pussess, il-ligi tikkontempla l-pussess materjali, kien liema kien, u mhux il-pussess animo domini, u li l-konvenut f'kawza ta' reintegrazzjoni mhux lecitu li jinvestiga x-xorta ta' pussess ta' l-attur. Sahansitra l-azzjoni ta' spoll privileggjat tista' tigi ezercitata anke kontra l-istess propjetarju, meta dan ikun l-awtur tal-ispoll, u mhix permessa ebda eccezzjoni dilatorja qabel jigi reintegrat l-ispoll ghaliex din hija azzjoni ta' ordni pubbliku, u hija intiza biex tipprojbixxi li wiehed jaghmel gustizzja b'idejh u minghajr l-intervent tat-tribunal. Konsegwentement ghal din l-azzjoni l-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimità tal-pussess turbat u takkorda r-reintegrazzjoni anke favur il-possessur in mala fede. It-tribunal ghandu jezamina biss il-fatt tal-pussess u l-fatt tal-ispoll. (Vol. XLI.I.244)

"*Hu wkoll pacifiku illum illi 'l-pussess li trid il-ligi fl-ispoljat ghall-fini tal-azzjoni ta' reintegrazzjoni ma hemmx bzonn ikun il-pussess b'titolu ta' proprjetà, imma bizzejjed pussess kwalunkwe, anzi purament materjali u di fatto (Vol. XXXVIII.I.280). Però huwa mehtieg li l-attur jipprova li ghandu un possesso di fatto. (Joseph Vella pro et nomine vs Salvu Micallef, deciza mill-Prim'Awla fit-30 t'April, 1991);*

"*… il-Qorti ghandha tillimita l-ezami taghha ghall-fatt tal-pussess jew detenzjoni, skond il-kaz, bla ma tidhol fil-petitorju." (G. Spiteri et vs P. Camenzuli, deciza mill-Prim'Awla fis-26 ta' Mejju, 1981)*".

Effettivament skont il-gurisprudenza stabbilita, il-pussess mehtieg fil-kawzi ricenti ta' spoll, hu l-pussess materjali u *di fatto* u li jkun x'ikun. Fi kliem iehor, mhuwiex mehtieg li min jippromwovi din l-azzjoni, jipprova li ghandu dritt ta' proprjetà jew ta' servitu` fuq il-haga li minna huwa gie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Bil-kuntrarju, ir-rekwizit tal-pussess hu sodisfatt ukoll bis-semplici detenzjoni. Madankollu, huwa dejjem mehtieg li l-attur jipprova li ghandu dan il-pussess, anke jekk dan ikun wiehed qasir hafna u sahansitra pussess momentaneju.[2]

---

[2] Ara f'dan is-sens sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Joseph Camilleri et v. Carmelo Camilleri et** deciza fil-15 ta' Dicembru, 2015.

Kif jghid it-Torrente (Manuale di Diritto Privato – 1985), "*La detenzione – che e' la situazione possessoria base – consiste nell' avere la disponibilta' di una cosa, ossia nell' avere la disponibilita' di utilizzarla tutte le volte che si voglia, senza bisogna di superare ostacoli seri u duraturi*".

Din il-Qorti tinsab sodisfatta li l-atturi appellati rnexxielhom jipprovaw li kellhom il-pussess tal-bejt kontestat fis-sena 2012. Huma kellhom disponibbli ghalihom, il-bjut kollha indikati fuq ir-ritratt esebit mis-socjetà appellanti, bhala "X", "Y" u "Z"[3], u setghu jaghmlu uzu minnhom liberament meta riedu u minghajr ostakoli ta' xejn. Ghalhekk fil-kaz in ezami, minkejja li mhux kontestat li s-socjetà appellanti kienet wettqet xoghlijiet ta' *membrane* u *airconditioning* fuq il-bejt "X", madwar ghaxar snin qabel l-azzjoni ta' spoll imressqa permezz tal-kawza odjerna, jibqa' fatt inkontestat ukoll li fl-2012, l-atturi appellati kellhom access bla xkiel u facli ghall-bejt "X" minn fuq il-bejt "Y", sabiex inaddfu l-bejt, u kellhom access ukoll ghad-dwieli, li kollha jindikaw li l-atturi appellati kienu qeghdin jezercitaw pussess fuq l-istess bejt, minn passagg fic-cint, li wara kollox id-direttur tas-socjetà appellanti stess jikkoncedi li kien hemm meta xtara l-proprjetà.[4]

[3] Fol. 77 tal-process.
[4] Paragrafu 10 fl-affidavit ta' David Abela a fol. 120 tal-process.

Mhux l-istess jista' jinghad fil-kaz tas-socjetà appellanti, li ma kellhiex access dirett ghal fuq il-bejt "X" qabel ma wettqet ix-xoghlijiet kontestati permezz tal-kawza odjerna, peress li l-access kien jew wara li jaqbez ic-cint[5] jew jitla' bis-sellum minn barra. Inoltrè, kif rilevat mill-istess atturi appellati, tant kienu jezercitaw il-pussess fuq l-istess bejt u jitilghu fuqu li hekk kif indunaw bix-xoghlijiet kontestati minnhom permezz tal-azzjoni ta' spoll, hadu l-passi immedjati wkoll sabiex ressqu fil-konfront tas-socjetà appellanti l-mandat ta' inibizzjoni opportun bil-ghan li jwaqqfuha milli tkompli bix-xoghlijiet ilmentati minnhom. Ghalhekk certament mill-provi ma jirrizultax il-pussess esklussiv vantat mis-socjetà appellanti, jew li l-atturi appellati rrilaxxaw jew abbandunaw il-pussess taghhom.

Is-socjetà appellanti tilmenta wkoll illi l-azzjoni attrici ma saritx fit-terminu ta' xahrejn (*infra bimestre deduxisse*) li jikkostitwixxi wiehed mill-elementi kumulattivi biex tirnexxi l-kawza ta' spoll intentata mill-atturi appellati, peress li tikkontendi li tali azzjoni kellha tigi mressqa fi zmien xahrejn minn meta saru l-ewwel xoghlijiet fuq il-bejt in kwistjoni fis-sena 2001.

Din il-Qorti hija tal-fehma, li ghalkemm l-atturi appellati fuq il-premessa ta' buon vicinat, fl-2001 ittolleraw il-*membrane* u l-*airconditioning unit* fuq il-bejt indikat bl-ittra "X", dan bl-ebda mod ma jfisser li huma

[5] Li jidher shih fir-ritratt Dok. LC1 a fol. 4 tal-process u imcarrat fir-ritratt Dok. LC 2 a fol. 5 tal-process.

rrinunzjaw jew abbandunaw il-pussess taghhom fuq il-bejt in kontestatazzjoni, tant li kif inghad qabel, baqghu jezercitaw il-pussess taghhom fis-snin sussegwenti. Ghalhekk it-terminu qatt ma seta' beda ghaddej fis-sena 2001. Tant hu hekk, li l-azzjoni odjerna ta' spoll tattakka x-xoghlijiet intraprizi mis-socjetà appellanti f'Mejju tas-sena 2012.

Inoltrè s-socjetà appellanti tishaq li l-ewwel Qorti ghamlet asserzjoni erronja peress li meta hija qalet li ma nghatat ebda eccezzjoni f'dan is-sens, hija effettivament skartat l-ewwel eccezzjoni taghha fis-sens li ma jikkonkorrux l-elementi kollha sanciti taht l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili sabiex tirnexxi l-azzjoni attrici. L-atturi appellati jilmentaw fir-risposta taghhom illi s-socjetà appellanti qatt ma qajjmet dan il-punt quddiem l-ewwel Qorti.

Din il-Qorti ma taqbilx mal-atturi appellati fuq dan, peress li kif inghad minnha fis-sentenza taghha tal-11 ta' Jannar, 2013, fil-kawza fl-ismijiet **Trevor Arends et v. Veronica Mizzi**, dan it-terminu ta' xahrejn li fih titressaq azzjoni ta' spoll, huwa rekwizit essenzjali li johrog mill-artikolu tal-ligi u l-gudikant ghandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eccezzjonijiet jew le. Ghalhekk ghalkemm l-ewwel eccezzjoni tas-socjetà appellanti, hija generika, fil-

verità huwa minnu li l-element ta' *infra bimestre deduxisse* hija wahda mill-elementi kumulattivi rekwiziti, taht l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili.

Minn ezami tas-sentenza appellata, dan il-punt kien debitament ezaminat mill-ewwel Qorti, tant li kif gustament osservat, fil-kawza bl-ismijiet **Georgina Borg v. Errol Cassar et** deciza fil-21 ta' Ottubru, 2002 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll intqal ukoll:

> "*Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wiehed kien jistenna in bazi għal 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*".[6]

Madankollu ghandu jinghad ukoll li fil-gurisprudenza taghna, il-piz tal-prova tal-element tal-*infra bimestre* jigi invertit jekk il-konvenut minflok izomm sieket, jallega li l-kawza tkun giet ipprezentata wara li jkunu ghaddew ix-xahrejn. Fid-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet **Julian Sultana et v. Eucharist Sultana** datata 7 ta' Mejju, 2008, il-Qorti tal-Magistrati (Għawdex), Gurisdizzjoni Superjuri iddikjarat illi:

> "*Dan apparti l-fatt li l-gurisprudenza hi ukoll fis-sens li min jaghti eccezzjoni li l-azzjoni saret wara li skadew ix-xahrejn, l-oneru tal-prova hu fuq il-konvenut (Qorti ta' l-Appell, Norman Vassallo v. Filomena Esposito deciza fit- 8 ta' Gunju 1993 u Prim'Awla tal-Qorti Civili, Anthony Borg et vs Paul Falzon et nomine deciza fil-2 ta' Marzu*

[6] Ara f'dan is-sens ukoll sentenza ta' din il-Qorti tal-11 ta' Jannar 2013 fl-ismijiet **Trevor Arends et v. Veronica Mizzi**, li ukoll saret referenza ghaliha mill-ewwel Qorti.

> *2002 u Qorti ta' l-Appell, Micro Technology Consultancy Limited vs Maria Dolores Vella et deciza fis-6 ta' April 2006)".*

Il-fatt li, l-kawza saret entro it-terminu ta' xahrejn kien mhux biss kkonfermat bil-gurament fir-rikors promotur, kif rilevat mill-ewwel Qorti, izda anke fl-affidavit tal-attur jinghad: "*Dan il-bieb li nfetaħ u l-fetħa u xogħlijiet li saru, saru reċentement, ftit ġimgħat biss qabel ma ppreżentajt il-mandat ta' inibizzjoni*".[7] Il-fatt li x-xoghlijiet kontestati kienu bdew f'Mejju tas-sena 2012, intqal ukoll fix-xhieda moghtija minn Ramona Cutajar, li ma giet kontradetta bl-ebda mod lanqas fil-kontro-ezami li sarilha. Il-proceduri odjerni tressqu fit-22 ta' Gunju, 2012, entro t-terminu ta-xahrejn minn meta nbdew ix-xoghlijiet suggett tal-azzjoni ta' spoll in ezami. Isegwi li kien jinkombi fuq is-socjetà appellanti li tipprova li x-xogholijiet tal-bieb u fetha fic-cint ilmentati mill-atturi appellati saru qabel dan iz-zmien, liema prova ma saritx.

Ghalhekk trattati l-punti kollha mressqa taht l-ewwel aggravju tas-socjetà appellanti, din il-Qorti jidrilha li l-ewwel Qorti ghamlet analizi korretta tal-fatti tal-kaz u jsegwi li ma jirrizultax li dan l-aggravju jimmerita li jintlaqa'.

Fil-kaz tat-tieni aggravju s-socjetà appellanti tilmenta li s-sentenza appellata tikkontjeni dikjarazzjonijiet erronji, kontradittoriji u gratuwiti li ma jirrizultaw minn imkien mill-provi mressqa quddiemha mill-partijiet.

---

[7] Dokumenti esebiti fl-atti tal-Mandat t'Inibizzjoni formanti parti mill-atti ta' dan il-process.

Hija ticcita *test* mis-sentenza meta jinghad: "*huwa evidenti għall-Qorti dak li ġara fil-każ in eżami. Meta s-soċjeta' konvenuta xtrat il-proprjetajiet tagħha kienet x'aktarx konvinta li xtrat ukoll il-bejt ta' fuq il-proprjeta' tagħha li huwa soġġett ta' din il-kawża…Il-fatt li hasbet dejjem li l-proprjetà kienet taghha ma jfisser xejn f'dawn il-proceduri*".

Izda fil-fehma tal-Qorti din is-silta tinkwadra sewwa sew dak li hu rilevanti li jigi ezaminat f'kawza ta' spoll. Is-socjetà appellanti fil-verità mhux tichad li ghamlet ix-xoghlijiet indikati mill-atturi appellati, izda qeghda bazikament tghid illi hija ghandha dritt twettaq ix-xoghlijiet in kwistjoni peress li l-arja tal-bejt sovrastanti l-proprjetà taghha hija taghha wkoll, filwaqt li unilateralment iddecidiet li l-atturi ma kellhom ebda interess fil-bejt in kwistjoni. Izda kif inghad qabel, dan mhux il-mertu tal-proceduri odjerni, peress li dak il-kwezit ghandu jigi indirizzat f'azzjoni petitorja u mhux f'dik in ezami.

Kif inghad fil-kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fit-23 ta' Ottubru, 1998, fl-ismijiet **Mariano Farrugia et noe v. Peter Paul Cutajar**:

> "'*Din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta' fatt arbitrarjament u hija ntiza unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddistrubaha u daqshekk biss.'*
>
> "Jinghad ukoll illi*: 'l-ispoljant ma jistax jirrispondi in difesa li dak li ghamel kien att legittimu ghaliex l-indagini tal-legittimita' hija riservata ghall-gudizzju petitorju. L-uniku mod li tista' tigi kkunsidrata*

eccezzjoni, huwa biss wara li l-ispoll jigi reintegrata 'spolitus ante omnis restituendus".[8]

Fil-fehma tal-Qorti, anke jekk is-socjetà appellanti ghandha d-drittijiet li qed tivvanta, m'hemmx kwistjoni li bl-agir taghha, spoll gie kommess. Huwa appuntu dan li trid targina l-azzjoni ta' spoll, u cioè li hadd ma jiehu l-ligi b'idejh, anke jekk ikollu d-dritt li jaghmel dik l-azzjoni partikolari.

Dan jghodd ukoll ghal dak li s-socjetà appellanti tghid meta tikkritika l-ewwel Qorti li qalet li hija ghamlet ix-xoghlijiet in kwistjoni appena ghaxar snin wara li akkwistat l-proprjetajiet taghha, sabiex tivvanta l-preskrizzjoni akkwizittiva. Jigi pprecizat li l-ewwel Qorti kkwalifikat il-kumment taghha billi qalet ukoll li din il-kwistjoni ma ghandha l-ebda importanza f'kawza possessorja, izda certament jista' jkollha f'kawza petitorja. Huwa ritenut, izda, li ghalkemm dak li ntqal mill-ewwel Qorti f'dan il-kuntest ta' preskrizzjoni akkwizittiva seta' gie evitat, sabiex b'ebda mod ma jigi ilmentat li l-Qorti kienet qeghda taghmel konsiderazzjonijiet li jittrattaw stharrig ta' titolu akkwisittiv li kif inghad qabel, m'ghandux jigi trattat fil-proceduri odjerni, izda f'ezami appozitu ta' drittijiet petitorji, madankollu s-sentenza appellata hija meqjusa sostanzjalment gusta fil-konkluzjonijiet taghha.

Ghalhekk lanqas it-tieni aggravju ma jimmerita l-akkoljiment tieghu.

---

[8] Ara **Delia v. Schembri** deciza mill-Prim'Awla fl-4 ta' Frar,1958

In kwantu ghat-tielet aggravju, fejn is-socjetà appellanti tilmenta li l-atturi appellati ma rnexxielhomx jippruvaw il-pretensjonijiet vantati minnhom sal-grad rikjest mil-ligi, huwa meqjus li fil-verità dan l-ilment gie indirizzat taht l-ewwel aggravju, fejn kienu mistharrga l-elementi kostituttiv ta' spoll li kienu ritenuti sodisfatti. Hija tghid li mis-sentenza appellata ma jirrizultax kif l-atturi appellati kienu qeghdin jezercitaw il-pussess li jghidu li kienu jgawdu u ghalhekk ma tirrizultax il-prova tal-pretensjonijiet attrici u li fid-dubju, l-ewwel Qorti ppreferiet illi zzomm l-affarijiet u li ma thallix lil hadd mill-partijiet jibdel l-*istatus quo* sakemm il-kontestazzjoni tigi deciza bl-ezitu ta' kawza petitorja u ghalhekk tishaq li lanqas kien gust li hija giet ikkundannata thallas l-ispejjez tal-kawza odjerna.

Jigi ribadit li kif intqal minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Julie Mazzitelli noe et v. Charles Spiteri et**, deciza fis-27 ta' Frar, 2003:

> "*Huwa minnu li f'azzjoni possessorja l-indagini li trid taghmel il-Qorti ghandha tkun limitata ghall-fatt tal-pussess u ghall-fatt tal-ispoll u l-ebda ndagini ohra m'hija permessa*...".

Fil-fehma ta' din il-Qorti, kif inghad qabel, mhux biss l-atturi appellati pprovaw il-pussess li kellhom fuq il-bejt in kontestazzjoni, izda bix-xoghlijiet strutturali ilmentati minnhom li sehhew f'Mejju tas-sena 2012, konsistenti fi ftuh ta' bieb u ta' passagg fic-cint bejn il-bjut, da parti tas-socjetà appellanti, immolestat il-pussess li kellhom l-atturi appellati fuq l-

istess bejt u din il-molestja bl-ebda mod ma tirrizulta li kienet konsentita. Isegwi ghalhekk li x-xoghlijiet strutturali lamentati mill-atturi appellati f'din il-kawza jammontaw ghal agir spoljattiv li jimmerita l-protezzjoni tal-ligi. Kif kellha diversi okkazzjonijiet tosserva din il-Qorti, azzjoni ta' spoll hija intiza biex tipprotegi lil min ghandu pussess tal-haga.[9]

Rigward l-ilment tas-socjetà appellanti li fin-nuqqas ta' provi cari u in vista tal-provi konfliggenti mressqa mill-partijiet, l-ewwel Qorti ppreferiet li ma thalli lil hadd mill-partijiet jibdel l-*istatus quo* sakemm il-kontestazzjoni tigi deciza bl-ezitu ta' kawza petitorja, fil-fehma ta' din il-Qorti, wara li qieset il-konsiderazzjonijiet rilevanti kollha, ladarba jigu pprovati t-tliet rekwiziti tal-azzjoni ta' spoll kif inghad qabel, il-Qorti m'ghandhiex triq ohra hlief li tordna r-reintegrazzjoni tal-fond, billi jigi ripristinat hekk kif mitlub mill-atturi appellati.[10] Il-ligi stess tezigi li l-istat ta' pussess turbat jigi ripristinat qabel kull haga ohra: *spoliatus ante omnia restituandum*.[11]

Huwa ritenut ukoll li s-socjetà appellanti ghandha tbati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri bhala l-parti sokkombenti fil-proceduri odjerni u lanqas f'dan il-kuntest din il-Qorti ma ssib x'ticcensura fid-decizjoni tal-ewwel Qorti.

[9] Ara f'dan is-sens **Annunziato Paris et v. Emanuel Pisani** deciza fit-28 ta' Marzu, 2014 u **Anthony Borg et v. Bernardette Gatt** deciza fit-18 ta' Lulju, 2014.
[10] Ara f'dan is-sens sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Frar, 2016 fl-ismijiet **Jean Carlo Fino et v. Joseph Vella et.**
[11] Ara f'dan is-sens sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Jannar, 2002, fl-ismijiet **Dimitry Orlov v. Edward Pavia et**

Isegwi li lanqas dan l-ahhar aggravju ma jimmerita li jintlaqa'.

Ghaldaqstant, din il-Qorti ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tas-socjetà konvenuta Malta Villages Limited, billi tichdu u tikkonferma fis-shih is-sentenza appellata, b'dan illi t-terminu ta' xahar prefiss mill-ewwel Qorti, jibda jghaddi mil-lum.

L-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jithallsu mill-istess socjetà konvenuta appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
mb