QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 11 ta' Jannar 2017

Kawża Nru: 10

Rikors Ġuramentat Nru: 336/13JA

Rev. Fr. Emanuel Borg Bonello u Rev. Fr. Joseph Farrugia għan-nom u in rappreżentanza tal-Provinċja Agostinjana ta' Malta; u b'digriet tal-10 ta' April 2015 l-atti ġew trasfużi f'isem Rev. Patri Raymond Francalanza u Rev. Patri Pierre Desira *stante* li Rev. Fr. Emanuel Borg Bonello miet fil-mori tal-kawża

-vs-

BCD Projects Limited (C38742) u Jesmond Bonello

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fid-9 t'April 2013 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi r-rikorrenti nomine huma l-Provinċjal u l-Prokuratur rispettivament tal-Provinċja Agostinjana ta' Malta;

Illi l-Provinċja Agostinjana hija proprjetarja tal-art u bini li flimkien jikkonsistu fil-kunvent u Kulleġġ ta' Santu Wistin ġewwa l-Pieta';

Illi l-Provinċja rikorrenti tippossjedi in pjena proprjeta' d-dritt ta' servitu' attiva *altius non tollendi* fuq il-fond tal-intimati, u fil-fatt dawn l-istess fondi tal-intimati huma soġġetti għall-kundizzioni espressa illi *"... ma jistax ikun ogħla iżjed minn żewġ sulari oltre l-pjan terren kif stipulat fil-klawsola numru ħamsa (5) tal-imsemmija konċessjoni fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi'.."*, kif jirriżulta mill-att pubbliku tad-29 ta' Novembru 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef [Dok. "A"];

Illi l-intimati applikaw lill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u ngħataw permess [Dok "B"] għall-iżvilupp fuq il-fondi tmienja u għoxrin (28) u disgħa u għoxrin (29), Marina Street, Pieta', li jinstabu qrib l-imsemmija kunvent u Kulleġġ ta' Santu Wistin;

Illi riċentement, l-intimati jew min minnhom, b'mod abbużiv, illegali u *ad insaputa* tal-Provinċja rikorrenti, u mingħajr ebda forma ta' kunsens da parti tal-Provinċja rikorrenti, taw bidu għal xogħlijiet strutturali fil-fondi tagħhom, li kjarament u manifestement jidher li ser jispussessahom mid-drittijiet immobiljari spettanti lilhom fil-fond *de quo* riferibbilment għal dik il-parti eċċedenti l-għoli permissibbli;

Illi *inoltre* l-pjanti pprezentati lill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar [Dok. "C"] jikkonfermaw kemm ix-xogħlijiet kontemplati jeċċedu l-limitu permissibbli u dana bi ksur tal-obbligu speċifiku kkostitwit permezz tal-att pubbliku msemmi hawn fuq;

Illi dan l-agir jikkostitwixxi spoll vjolenti għad-dannu tal-Provinċja rikorrenti;

Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom kkommettew spoll vjolenti għad-dannu tal-Provinċja rikorrenti bil-mod kif aġixxew kif ingħad;

2. Tikkundanna lill-istess intimati jew min minnhom jneħħu l-istruttura li tellgħu fil-fondi numru tmienja u għoxrin (28) u disgħa u għoxrin (29), Marina Street, Pieta' u jerġgħu jirripristinaw l-fond *de quo* fl-istat primier tiegħu fi żmien qasir u perentorju li jiġi minn din il-Qorti ffissat, u okkorendo taħt id-direzzjoni ta' perit nominand, a spejjeż tal-istess intimati b'mod li l-Provinċja rikorrenti tista' tkompli fit-tgawdija tagħha tad-dritt ta' servitu' ta' *altius non tollendi*;

3. Fil-każ illi l-intimati jonqsu milli jieħdu dawk il-passi ordnat minn dina l-Onorabbli Qorti fiż-żmien lilhom prefiss, tawtorizza lil-Provinċja rikorrenti tagħmel ix-xogħlijiet kollha meħtieġa għar-ripristinazzjoni tal-fondi *de quo* taħt id-direzzjoni tal-istess perit nominandi u dan a spejjeż tal-istess intimati.

B'riserva għall-kull azzioni oħra għad-danni u / jew azzjoni *rei vindicatoria* kontra l-intimati.

Bl-ispejjeż komprizi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni u bl-imgħaxijiet legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti sabiex jixhdu in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti BCD Projects Ltd (C28742) u Jesmond Bonello ppreżentata fl-10 ta' Mejju 2013, li permezz tagħha eċċepew:

Illi, preliminarjament il-konvenut Jesmond Bonello mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża, *stante* li huwa, fil-kwalitá tiegħu personali, mhu qed jintraprendi l-ebda xogħlijiet li għalihom tirreferi l-Provinċja attriċi u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, assolutament mhux minnu illi il-Provinċja attriċi tippossjedi in piena proprjeta' d-dritt ta' servitu attiva *altius non tollendi* fuq il-fondi tas-soċjeta' konvenuta.

Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, il-konvenuti ma kkommettew l-ebda spoll fuq il-proprjeta' tal-Provinċja attriċi.

Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-azzjoni attriċi fi kwalunkwe każ ma tistax tirnexxi *stante* li ma ġietx intavolata *entro* t-termini legali ta' xahrejn, u dana peress li l-Provinċja attriċi kienet diġa pjenament konsapevoli tal-fatti minnha allegati li fuqhom hija qiegħda tibbaża l-azzjoni odjerna iktar minn xahrejn qabel ma intavolat din l-azzjoni, kif jirriżulta mill-Protest Ġudizzjarju Dok 'BCD1' li hija ppreżentat kontra l-konvenuti fit-28 ta' Jannar 2013.

Illi għar-raġunijiet premessi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-Provinċja attriċi, kompriżi dawk tal-Kontro Protest Ġudizzjarju Dok. 'BCD2' ippreżentat fis-26 ta' Marzu 2013.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri u b'riserva għall-azzjoni għad-danni spettanti lill-konvenuti minħabba l-aġir illegali u abbużiv tal-atturi.

Illi, il-konvenuti jaqblu mal-premessi numru wieħed (i), tnejn (2) u erbgħa (4) tar-Rikors Ġuramentat, pero' jikkontestaw il-premessi l-oħra kollha numru tlieta (3), ħamsa (5), sitta (6) u sebgħa (7).

Illi, l-konvenult Jesmond Bonello għan-nom u in rappreżentanza ta' BCD Projects Limited, jaf bil-fatti fuq imsemmija *di scientia propria*.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat l-affidavits preżentati mill-partjiet fosthom tal-istess partijiet;

Semgħet ix-xhieda;

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat id-digriet tas-7 ta' Ottubru 2015 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-Avukati tgħamlu t-trattazzjoni finali tagħhom;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. L-attur nomine qed isostni illi l-konvenuti taw bidu għal xi xogħlijiet strutturali fil-propjeta' tagħhom li permezz tagħhom spoljaw lill-attur nomine mill-pussess tas-servitu' msemmija; qed jitlob għalhekk li dawn jitneħħew biex jiġi reintegrat fil-pussess tagħhom. 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 – ***spoliatum fuisse****;* u

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

Illi l-konvenuti qed jikkontestaw li huma kkomettew spoll, u dan billi ma jissussistux l-elementi biex l-azzjoni ta' spoll tirnexxi u li f'kull każ l-azzjoni attriċi ġiet intavolata ferm wara x-xahrejn imsemmija mill-liġi (artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili) minn meta nfetĦet it-tieqa.

Illi fil-fehma tal-Qorti għalhekk tajjeb li l-Qorti l-ewwel tinvestiga jekk l-azzjoni lamentata mill-attur saritx *entro* x-xahrejn in kwistjoni.

Illi fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **"Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello"** l-istess Qorti qalet 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 f'din is-sentenza l-Qorti ċċitat sentenza riportata fil-**Volum XXXIII-ii-83** fejn irriteniet *'che la reintegrazione dovra' essere dalla Corte ordinate, comunque viziato possa essere il possesso dell' attore, comunque il citato possa essere il vero propietario della cosa di cui l' attore avesse sofferto lo spoglio; sicche' l' indagine intormo alla legittimita' del possesso, da farsi in altra sede, tornerebbe oziosa in questo giudizio".*

Illi fis-sentenza **"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'awtoritá 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 kif ukoll intqal fil-kawża **"Margħerita Fenech vs Pawla Zammit**" deċiża fit-12 ta' April 1958:

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

Illi wieħed isib ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **"Cardona vs Tabone"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Marzu 1992) illi:

"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 indaġnijiet 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".

Illi l-indaġini dwar il-*"punctum temporis"* in kwistjoni mhijiex diffiċli f'dan il-każ; l-istess atturi ppreżentaw protest ġudizzjarju kontra l-konvenuti fit-28 ta' Jannar 2013 li fih allegaw li l-istess konvenuti kienu taw bidu għax-xogħlijiet li permezz tagħhom kienu qed jilledu s-servitu' li qed jirreklamaw skond il-kuntratti esebiti minnhom; allura ċertament dakinhar l-azzjoni lamentata minnhom kienet ġja' bdiet. Il-kawża odjerna ġiet intavolata fid-9 ta' April tal-istess sena – allura aktar minn xahrejn wara.

Illi kif intqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Trevor Arendts vs Veronique Mizzi"** (deċiża fil-11 ta' Jannar 2013):

"Ir-rekwiżit li l-azzjoni ta' spoll għandha ssir fi żmien xahrejn mill-allegat spoll huwa rekwiżit essenzjali li joħroġ mill-artikolu tal-liġi stess u l-ġudikant għandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eċċezzjonijiet jew le. Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża ***"Alfred Paul Farrugia nomine** vs **Peter Paul Cutajar"*** *(deċiża fit-13 ta' Frar 2004) irriteniet illi "Dan huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll fis-sens li jekk ma jiġix provat li l-azzjoni saret fi żmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privileġġjat ma tistax*

treġġi." Aktar speċifikatament fil-kawża ***"Georgina Borg vs Errol Cassar et"*** *(deċiża fil-21 t'Ottubru 2002) fejn il-Prim' Awla dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll qalet illi: "Huwa veru li dan il-punt ma ġiex formalment eċċepit, kif normalment u ġuridikament wieħed kien jistenna in bażi għal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu t-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."*

Illi huwa stabbilit li x-xahrejn jibdew għaddejjin minn meta jseħħ l-ispoll u mhux minn meta l-attur jinduna bih (ara **"Mamo vs Grima"**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Frar 1958). Stabbilit dan kollu allura, ma hemmx lok għal deliberazzjonijiet ulterjuri. (ara wkoll **"Sapienza vs Mikkelsen"** deċiża mill-Prim Awla, fil-15 ta' Diċembru 2015).

DEĊIŻJONI

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti u tillibera lill-istess konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju;

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-atturi nomine.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.	**Mario Debono**
Imħallef	**Deputat Reġistratur**