QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum, 17 ta' Mejju 2017

Kawża Nru: 12

Rikors Ġuramentat Nru: 739 / 13 JA

Clinton Galea

-vs-

Joseph Fardell u Catherine Fardell; Darren Camilleri u Antoinette Camilleri Gilford; Anthony Polidano u Jayne Polidano; Jesmond Polidano u Mariella Polidano; Michael Mifsud u Lydia Mifsud

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fl-1 ta' Awwissu 2013 fejn ġie premess:

Illi l-attur huwa proprjetarju tal-bejt u tal-arja fuq il-blokk magħruf bħala Manhattan, Triq San Tumas, Fgura, u dan wara li l-istess attur akkwista l-immobbli in kwistjoni in forza

ta' att ta' donazzjoni mingħand Joseph u Theresa Pace b'att fl-atti tan-nutar Annalise Micallelf tal-15 ta' Lulju 2013;

Illi l-intimati jgawdu l-użu tal-bejt (kull wieħed individwalment skont il-kuntratt rilevanti) fuq il-blokk magħruf bħala Manhattan House fi Triq San Tumas, il-Fgura flimkien mas-sidien kollha tal-partijiet diviżi tal-blokk li jinkludi lir-rikorrent.

Illi riċentement l-intimati sakkru l-partijiet komuni tal-blokk b'mod li l-attur ma jistax jitla' u jaċċedi għall-bejt, proprjeta' tiegħu, mingħajr l-intervent tal-intimati.

Illi l-attur, esiġa li jingħata ċavetta ħalli jkun jista' jaċċedi liberament għall-proprjeta' tiegħu iżda l-intimati ma aċċettawx li jagħtuh iċ-ċavetta iżda l-intimati rrifjutaw;

Iżda qabel ma akkwista l-proprjeta' in kwistjoni, l-attur kien ġieli aċċeda fuq il-bejt mal-perit tiegħu u dan bil-permess ta' Joseph Pace, li dak iż-żmien kien il-proprjetarju.

Illi l-aġir tal-intimati jikkostitwixxu spoll klandestin u vjolenti tal-pussess tal-attur;

Illi bl-aġir tagħhom l-intimati interferew u ostakolaw lill-attur fil-pussess ta' ħwejġu;

Għaldaqstant in vista tas-suespost l-attur jitlob bir-rispett li din l- Onorabbli Qorti jogħġobha tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tiddikjara li bl-aġir tal-intimati li biha żammew u qed iżommu lill-attur li jaċċedi liberament għall-proprjeta' tiegħu li jinkludu l-partijiet komuni tal-blokk bl-isem Manhattan House fi Triq San Tumas, il-Fgura u l-bejt u l-arja fuq l-istess blokk l-intimati kkommettew spoll klandestin u vjolenti fil-konfront tal-attur;

2. Alternattivament għall-ewwel talba tiddikjara li bl-aġir tal-intimati li biha żammew u qed iżommu lill-attur li jaċċedi liberament għall-proprjeta' tiegħu li jinkludu l-partijiet komuni tal-blokk bl-isem Manhattan House fi Triq San Tumas, il-Fgura u l-bejt u l-arja fuq l-istess blokk l-intimati użurpaw il-pussess u d-drittjiet tar-rikorrent li jaċċedi liberament u jgawdi mill-proprjeta' tiegħu;

3. Tikkundanna lill-intimati solidament bejniethom jirripristinaw il-pussess tal-attur billi jneħħu kull ostakolu għall-aċċess liberu tar-rikorrenti għall-proprjeta' tiegħu u jagħmlu a spejjeż tagħhom fit-terminu qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiffissa x-xogħlijiet meħtieġa okkorrendo bl-għajnuna ta' perit nominat għal dan l-iskop. Fin-nuqqas li jsiru dawn ix-xogħlijiet r-rikorrent jiġi awtorizzat li jagħmel huwa stess a spejjeż tal-intimati x-xogħlijiet meħtieġa.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti in subizzjoni; inklużi l-ispejjeż għall-ittri uffiċjali u atti oħra preżentati mir-rikorrenti.

Salv kull azzjoni ulterjuri għad-danni jew kumpens mod ieħor spettanti lir-rikorrenti u naxxenti mill-fatti dikjarati fil-qosor f'dan ir-rikors.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fis-26 t'Awwissu 2013 fejn ġie eċċepit:

1. Illi preliminarjament l-esponenti jeċċepixxu n-nullita' tar-rikors ġuramentat u dan *stante* li r-rikors ġuramentat huwa wieħed neboluż bil-premessi jindikaw azzjoni

possessorja b'talbiet ta' azzjoni petitorja. Illi l-azzjoni attriċi hija mproponibbli billi ma jistax l-attur jikamuffa azzjoni petitorja b'waħda possessorja;

2. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjoni preċedenti l-azzjoni kif esperita ma tistax tirnexxi *stante* illi l-azzjoni lamentata fir-rikors ġuramentat saret ħafna qabel xahrejn minn meta ġiet intavolata l-azzjoni odjerna u mhux kif indikat mir-rikorrent;

3. Illi subordinatament u bla preġudizzju għal dak eċċepit qabel ir-rikorrenti fl-ebda istanza ma kellu pussess rikjest sabiex tirnexxi l-azzjoni kif esperita;

4. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-suespost ir-rikorrent u s-sid preċedenti li jiġi minnu, ma seta' qatt kellu l-pussess rikjest sabiex l-azzjoni tirnexxa *stante* illi għal aktar minn 30 sena qatt ma resqu lejn dan il-fond;

5. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-suespost il-bieb dejjem kellu serratura, ċavetta għal liema kemm ir-rikorrent kif ukoll il-preċedessur tiegħu qatt ma kellhom u għalhekk żgur ma jistax illum f'din l-azzjoni jitlob li jiġi repristinat f'dritt li qatt ma kellu;

6. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-suespost ebda pussess jew dritt ma ġie mċaħħad lilu tant li hu, ir-rikorrent, meta darba daħal, qabel ma sar sid hu tela' fuq il-bejt u dan għamlu bil-kunsens tal-esponenti kif fil-fatt għamel din il-ġimgħa stess meta staqsa biex jitla' fuq il-bejt u dan ingħata dan il-permess. Illi qatt ma kien hemm sa issa okkażjoni fejn ir-rikorrent talab u ma ngħatax aċċess;

7. Illi fattwalment fl-okkażjoni meta dan mar fuq il-post kien qed jinnegozja għan-nom ta' Joseph Pace it-trasferiment tal-arja lil uħud mill-intimati, u dan billi r-rikorrent għandu jew kellu ntenzjoni li jibni *penthouse* fuq il-bejt użat mill-intimati li da parti tagħhom oġġezzjonaw;

8. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-suespost ir-rikorrent, għalkemm sid tal-arja u l-bejt li fuqu l-esponenti għandu dritt ta' użu, hu mhux sid tal-partijiet komuni tal-imsemmi fond u dan kif jirriżulta mill-atti ta' komrovendita' rispettivi tal-esponenti u għalhekk m'hemm ebda sitwazzjoni ta' użurpar ta' proprjeta' tiegħu.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.

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

Rat l-affidavits preżentati mill-partjiet fosthom dawk tagħhom stess;

Semgħet ix-xhieda;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur;

Rat id-digriet tal-5 ta' April 2017 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-Avukat tal-konvenuti ddikjara li kienu qed jirrinunzjaw li jippreżentaw in-nota responsiva tagħhom;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. F'din il-kawża l-attur isostni illi l-konvenuti qed jimpeduh milli jaċċedi għal ġol-propjeta' tiegħu, li jinkludu l-partijiet komuni tal-appartamenti msemmija. Għalkemm il-konvenuti

jeċċepixxu n-nullita' kif imsemmi, ma hemmx dubju li l-azzjoni hija waħda possessorja, u għalhekk dik l-eċċezzjoni hija respinta. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

1. il-pussess – ***possedisse;***

2. 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 kif ingħad, qed jikkontestaw il-kawża billi jeċċepixxu n-nullita' tal-azzjoni għaliex tħawwad elementi possessorji ma' oħrajn petitorji, u li l-attur ma kellux il-pussess kif jgħid hu; jgħidu wkoll 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 il-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija jekk ix-xogħol tal-ħajt sarx fit-terminu in kwistjoni, għaliex il-konvenuti jammettu li fetħu t-tieqa, iżda skond huma dan għamlu aktar minn xahrejn qabel infetħet il-kawża.

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** illi rriteniet: *"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'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 kif ukoll intqal fil-kawża **"Margherita 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 mpedut 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 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 min-naħa tiegħu l-**attur** fl-affidavit tiegħu qal hekk:

"Għall-ħabta tal-aħħar t'April tas-sena 2013, kont għaddej minn Triq San Tumas, Fgura meta rajt bini ġdid tiela' jmiss mal-binja Manhattan Flats. Peress li jiena dak iż-żmien ġja' kont prokuratur tan-nannu tiegħi, Joseph Pace, u għalhekk kelli l-inkarigu li nieħu ħsieb il-proprjetajiet li għandu, jiena kont naf li l-appoġġi tal-proprjeta' msemmija kienu proprjeta' tan-nannu tiegħi. Kien għalhekk illi jien dak iż-żmien tlajt fuq il-bejt tal-binja Manhattan Flats. X'ħin tlajt fuq l-imsemmi bejt, innutajt illi kien hemm tlett ikmamar mibnijin fuq l-istess bejt.

Meta jiena nformajt lin-nannu dwar il-bini ta' dawn it-tlett ikmamar, huwa kien qalli biex inkellem lir-residenti biex naraw ta' min huma l-kmamar bl-għan illi min kien bena jwaqqa' l-kmamar jew fin-nuqqas jiġi ffirmat ftehim fis-sens

illi min kien bena qatt ma jrabbi ġust fuq l-arja tal-binja, u li n-nannu bħala *propjetarju seta' liberament iwaqqa' l-istess kmamar a* spejjeż *ta' min kien bnihom.*

Xi ġranet wara jien kont mort u bdejt inħabbat lil kull resident bieb bieb, u bdejt insaqsihom ta' min huma l-kmamar li kienu nbnew fuq il-bejt. Wara li mort nagħmel dan diversi drabi fi ġranet differenti, jiena kont ftehimt ma' xi residenti li niltaqgħu mar-residenti kollha għax meta kont immur hemm, ma kontx insib ir-residenti kollha hemm. Dakinhar li ltqajt mar-residenti kollha, kont tajthom kopja ta' ftehim (liema kopja tinsab hawn anness bħala *Dok 'A') biex jarawh u anke jieħdu parir legali u biex wara li jiffirmawh, jerġgħu jgħadduh. Dan il-ftehim kien jgħid illi r-residenti kienu konsapevoli tal-fatt illi huma ma kellhom dritt jibnu xi benefikati fuq il-bejt u li l-konjuġi Pace (in-nanniet tiegħi li dak iż-żmien kienu l-propjetarji) jew is-*suċċessuri *tagħhom iżommu d-dritt li jibnu l-imsemmija arja. Xi ġranet wara erġajt iltqajt mar-residenti u ddiskutejna dan il-ftehim. Ir-residenti kienu talbu biex jinbidlu xi kliem li kien hemm fil-ftehim, aħna bqajna niltaqgħu b'mod regolari kull ġimgħa fil-komun tal-Manhattan Flats sabiex niddiskutu kif ser naslu fi ftehim fuq dawn il-kmamar li kienu mibnijin irregolarment.*

Għall-ħabta ta' nofs Ġunju tas-sena 2013, il-bini li kien qiegħed jittella' maġenb il-Manhattan Flats kien ġie msaqqaf u għalhekk in-nannu kien qabbadni nieħu perit biex ikejjel l-appoġġ sabiex ikun jista' jinħareġ kont ħalli n-nannu ikun jista' jitħallas. In-nannu kien qalli wkoll sabiex ngħid lil perit jagħmel survey tal-arja tal-Manhattan Flats għaliex in-nannu kellu l-ħsieb li din l-arja jgħaddiha lili b'donazzjoni. Fil-fatt aħna konna qabbadna lill-Perit Etienne Magri u konna morna fuq il-post u tlajna fuq il-belt biex isir il-kejl u s-survey. Meta morna ma sibna l-ebda xkiel biex nidħlu mill-komun u naċċedu fuq il-bejt. Fil-fatt jien u l-perit konna weħidna meta tlajna fuq il-bejt.

Sadanittant jien kont għadni għaddej f'diskussjonijiet mar-residenti fuq il-kmamar li kien hemm mibnija fuq il-bejt u għall-ħabta tal-aħħar ta' Ġunju kont mort mar-restdenti għand l-avukat tagħhom f'attentat biex nilħqu kompromess bejnietna fuq dawn il-kmamar, iżda ma rnexxilniex nilħqu ftehim. Għall-aħħar ġimgħa ta' Ġunju jien kont mort biex niltaqa' mar-residenti fil-komun tal-Manhattan Flats (fejn għall-aħħar xahrejn konna qegħdin niltaqgħu kull ġimgħa biex nippruvaw naslu fi ftehim dwar il-kmamar). Ġara iżda li din id-darba x'ħin mort biex nidħol fil-komun sibt li l-komun kien ġie maqful b'serratura u għalhekk jiena ma stajtx nidħol. Innotajt ukoll illi kienet saret bidla fil-kaxxi postali tar-residenti. Fil-passat, il-kaxxi postali kienu mwaħħlin fuq ġewwa tal-komun peress li kien hemm biss grada mingħajr serratura li kienet dejjem tkun miftuħa (kif jidher mir-ritratti hawn annessi bħala Dok 'B'), u għalhekk il-postman kien jibqa' dieħel fil-komun. Dawn il-kaxxi postali l-antiki kien għamilhom in-nannu tiegħi meta kien bena l-blokka tal-flats fl-aħħar tas-sebgħinijiet u l-grada ta' barra kien ħadimha missieri Dante Galea, biex tintuża bħala grada li jkun jista' jiftaħ kulħadd. Iżda meta mort niltaqa' mar-residenti fl-aħħar ta' Ġunju u sibt il-komun magħluq b'serratura, innotajt ukoll illi r-residenti kienu waħħlu kaxxi postali ġodda mal-grada ta' barra li issa kienet tinsab imsakkra (kif ridher mir-ritratti hawn annessi bħala Dok 'C').

Dakinhar kien l-ewwel darba li ltqajna wara li kont mort għand l-avukat tagħhom. Kienu ltaqgħu miegħi biss Jesmond Polidano u Michael Mifsud peress illi t-tlett ikmamar kienu tagħhom. Kienu qaluli li minn dakinhar 'il quddiem dwar il-kwistjoni tal-kmamar lilhom kelli nkellem. Dakinhar jien kont ġbidtilhom l-attenzjoni dwar is-serratura u staqsejt għalfejn kienu sakkru l-komun. Huma kienu qaluli li għamluha għal raġunijiet ta' sigurta' fil-komun u kienu aċċertawni li

m'għamluhiex minħabba fija jew minħabba l-kwistjoni li kienet għaddejja fuq il-kmamar ta' fuq il-bejt.

Jien kont tlabthom ċavetta u kienu qaluli li ser jgħadduli waħda, pero' xi ġranet wara ċempilt lil Jesmond Polidano sabiex ningħata kopja ta' din iċ-ċavetta tal-grada ta' barra iżda kien qalli li qiegħed jistenna risposta mingħand ir-residenti l-oħra. Hu kien informani li filwaqt li hu kien qalli li ma kellu l-ebda problema biex itini kopja taċ-ċavetta, iżda fil-blokka hemm ħames appartamenti u għalhekk hu qalli li ried li jkollu l-permess mingħand ir-residenti l-oħra. Polidano qalli wkoll illi r residenti l-oħra żgur ma kienu ser isibu l-ebda problema biex jgħadduli kopja taċ-ċavetta għax il-grada kienu sakkruha sempliċiment biex ikollhom aktar sigurta' fil-komun u li huma kollha kienu jafu li l-arja hija tiegħi u għalhekk irid ikolli aċċess għaliha. Iżda huwa qalli wkoll li ma kienx jiltaqa' mar-residenti l-oħra spiss u għalhekk qalli biex nistenna ftit.

Sadanittant permezz tal-kuntratt tal-15 ta' Lulju, 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Annalise Micallef jiena akkwistajt l-arja tal-binja Manhattan Flats b'titolu ta' donazzjoni, li kienet tinkludi wkoll sehem indiviż flimkien mal-proprjetarji l-oħra tal-partijiet komuni.

Għall-ħabta ta' nofs Lulju tal-istess sena, kont iltqajt ma' Michael Mifsud sabiex nitkellmu fuq il-kamra li kellu mibnija fuq il-bejt u dakinhar kont erġajt tlabtu ċ-ċavetta tal-grada. Huwa kien qalli li m'għandu l-ebda problema biex itini kopja taċ-ċavetta imma, bħalma kien qalli Jesmond Polidano, huwa qalli li ried isaqsi lir-residenti l-oħra qalli wkoll illi r-residenti l-oħra żgur ma kienux ser isibu ebda problema biex jgħadduli kopja taċ-ċavetta għax il-grada kienu sakkruha sempliċiment biex ikollhom aktar sigurta' fil-komun u li huma kollha kienu jafu li l-arja hija tiegħi u għalhekk irid ikolli aċċess għaliha. Għall-aħħar ta' Lulju kont erġajt kellimt lil Jesmond Polidano bit-telephone u li kien qalli li r-residenti l-oħra ma riedux

jagħtuni kopja taċ-ċavetta. Jien kont għidtlu li se ndaħħalhom il-Qorti biex ituni kopja taċ-ċavetta.

Għall-bidu t'Awwissu, kien ċempilli Jesmond Polidano u kien qalli li r-residenti kollha kienu rċevew ittra mill-Qorti kif ukoll kopja tal-kawża li jien kont ftaħt kontrihom. Huwa kien qalli wkoll li r-residenti xtaqu jiltaqgħu miegħi fuq il-post. Meta mort fil-Manhattan Flats iltqajt mar-residenti kollha, li qaluli li kienu lesti li jtuni kopja taċ-ċavetta fuq il-kundizzjoni li nwaqqa' l-kawża u li nidħol fi ftehim magħhom fejn nintrabat li qatt ma niżviluppa l-arja tal-blokka. Meta jiena ġejt mgħarraf b'din il-kundizzjoni m'aċċettajtx il-proposta tagħhom għaliex l-arja hija tiegħi."

Illi min-naħa tiegħu l-**konvenut Jesmond Polidano** xehed a fol 43 *et sequitur* tal-proċess fejn qal li ilu residenti fl-ambjenti in kwistjoni ġo wieħed mill-appartamenti sa mill-1989; qal li l-ewwel darba li ra l-attur kien fl-2013 meta nformahom li ried jibni *penthouse* fuq il-bejt fejn kien hemm xi kmamar. Jgħid li l-attur kien ma' nannuh u li kienu jħallsu ċ-ċens lill-istess nannuh iżda lanqas lil dan qatt ma rawh fuq il-post.

Illi tista' tgħid li l-istess verżjoni ġiet korroborata mill-**konvenut l-ieħor Camilleri,** li kontro-eżaminat jgħid li minnu li għalqu l-aċċess dak iż-żmien u mhux għax kellimhom l-attur. Jista' jingħad li l-konvenuti l-oħra kienu wkoll tal-istess fehma.

Illi l-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija jekk l-attur (u l-awtur tiegħu) kellhomx il-pussess qabel issakkar id-dħul u l-indikazzjonijet huma li dan kien il-każ u li l-konvenuti ddeċidew li jagħlqu l-aċċess meta l-attur wera l-intenzjoni li jibni l-*penthouse* – xi ħaġa illi evidentment ma niżlitx tajjeb mal-konvenuti. Naturalment din il-kawża mhijex se tiddetermina jekk l-attur għandux dritt jagħmel dan, iżda skond id-depożizzjoni tiegħu f'nofs Ġunju 2013 huwa tela'

mal-perit fuq il-bejt mingħajr problemi u ftit ġranet wara sab id-dħul imsakkar. Il-Qorti hija tal-fehma li din hija l-aktar verżjoni kredibbli.

Illi kwantu għall-eċċezzjoni li l-kawża ma ġietx intavolata *entro* x-xahrejn imsemmija, kif intqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Trevor Arendts vs Veronique Mizzi"** (mogħtija 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) 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 kif ingħad fis-sentenza **"Mamo vs Grima"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Frar 1958, huwa stabbilit li x-xahrejn jibdew għaddejjin minn meta jseħħ l-ispoll u mhux minn meta l-attur jinduna bih. Fil-każ in eżami, jidher li l-att spoljattiv sar minn nofs Ġunju 2013 'il quddiem u l-kawża ġiet intavolata fl-1 t'Awwissu 2013, kwindi *entro* t-terminu.

DEĊIŻJONI

Għaldaqstant għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tastjeni mit-tieni talba attriċi, tilqa' l-ewwel u tielet talba attriċi kif dedotti.

Għall-fini tat-tielet talba tipprefiġġi terminu ta' xahar.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

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