Spoll

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 27 ta' Gunju 2017

Kawza Numru : 28
Rikors Guramentat Numru : 862/2014/LSO

Martin u Maria Dolores konjugi Mifsud (ID605354(M) u 272857(M) rispettivament

vs

Joseph Barbara

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Martin u Maria Dolores konjugi Mifsud ID 605354(M) u 272857(M) rispettivament, datat 3 ta’ Ottubru 2014 fejn bil-gurament taghha Maria Dolores Mifsud (ID 272857(M) ikkonfermat :

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji u jippossjedu l-fond 'Gardenia', Triq San Gwakkin, Qormi.

Illi bejn il-hamsa (5) u sitta (6) ta' Awwissu 2014 l-intimat jew persuni minnu inkarigati ghamlu alterazzjonijiet u/jew biddlu u/jew caqalqu partijiet mill-katusi li jservu l-fond proprjeta` tar-rikorrenti u dana abbuzivament, illegalment, klandestinament u bi vjolenza b'mod illi spoljaw lir-rikorrenti fil-pussess u tgawdija tal-istess katusi u sistema ta' drenagg.

Illi l-intimat interpellat diversi drabi, inkluz permezz ta' ittra legali u sussegwentement b'ittra ufficjali, sabiex jirriprestina u jqieghed il-katusi fl-istat originali taghhom, dan baqa` inadempjenti.

Illi r-rikorrenti ghamlu anke rapport mal-Awtoritajiet koncernati fosthom id-Dipartiment tas-Sanita` rigward l-akkadut.

Illi bl-agir illegali tieghu l-intimat jew persuni minnu inkarigati kkommettew spoll fil-konfront tar-rikorrenti u qed jimmolestaw lill-istess rikorrenti fil-pussess u/jew detenzjoni u/jew tgawdija tad-drittijiet taghhom fil-konfront

tal-fond fuq imsemmi u in partikolari tas-sistema ta' drenagg u tal-uzu tal-katusi tal-istess fond, u dan bi ksur *inter alia* tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk hemm lok li din l-Onorabbli Qorti tapplika s-sanzjonijiet u komminazzjonijiet kollha previsti mil-Ligi kontra l-konvenut.

6. Illi ghalhekk kellu jigi ntavolat dan ir-rikors guramentat.

Jghid ghalhekk l-intimat, ghaliex ma ghandhiex dina l-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega u opportuna, ghar-ragunijiet fuq imsemmija li:

1. **Tiddikjara u tiddeciedi** li l-ghemil u l-agir suddett tal-intimat jew persuni minnu inkarigati jikkostitwixxi spoll bi ksur tal-Ligi, *inter alia,* tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. **Tordna** illl r-ikorrenti jigu mqieghda mill-gdid fil-pussess u/jew detenzjoni effettiva tad-drittijiet taghhom u tirreintegrahom fid-drittijiet taghhom in konnessjoni mal-fond sudett u in partikolari fir-rigward tas-sistema ta' drenagg u tal-uzu tal-katusi li jservu l-istess fond b'mod li l-intimat jirriprestina u jerga' jqieghed il-katusi fl-istat originali taghhom u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn din il-Qorti;

3. **Tipprefiggi** terminu qasir u perentorju sabiex l-intimat jirriprestina u jerga' jqieghed il-katusi fl-istat originali taghhom;

4. **Tordna** li fin-nuqqas li l-intimat jaghmel dak lilu ordnat fiz-zmien prefiss, ir-rikorrenti jkunu awtorizzati sabiex jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji huma stess a spejjes tal-istess intimat;

Bl-ispejjez kontra l-intimat minn issa ngunt ghas-subizzjoni u b'rizerva cara ghad-drittijiet ulterjuri tar-rikorrenti.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-11 ta’ Novembru 2014.

Rat ir-risposta guramentata tal-eccepjent Joseph Barbara, detentur tal-karta ta' l-identita bin-numru 132748M, datata 28 ta’ Ottubru 2014 (fol 10) fejn bil-gurament tieghu kkonferma :-

1. Illi d-domandi attrici ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez *stante* li huma nfondata kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, *inter alia,* minhabba r-ragunijiet li sejrin jigu hawn isfel elenkati;

2. Illi, f’kull kaz, jekk il-kawza hija wahda ta' spoll, l-atturi stess qeghdin jirrikonoxxu li l-eccepjent wettaq xoghlijiet fil-garaxx proprjeta` tieghu u li l-istess eccepjent ma biddel xejn u/jew caqlaq partijiet mill-katusi li jservu l-fond proprjeta' tal-atturi;

3. Illi f’kull kaz, ix-xoghlijiet li l-eccepjent ghamel fis-sistema tad-drenagg saru mehtiega u dana *stante*

perkolazjoni kontinwa ta' ilma mill-katusi relattivi fil-garaxx tal-eccepjent, liema katusi huma komuni bejn il-garaxx tal-eccipjent u l-fond sovrastanti, proprjeta' tal-atturi u ghalhekk l-atturi ghandhom jigu kkundannati sabiex ma jostakolawx ix-xoghlijiet li jkun hemm il-bzonn li jsiru fil-katusi u in oltre sabiex jikkontribwixxu sehemhom mill-ispejjez mehtiega;

4. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, *in vista* tan-natura tas-sitwazzjoni teza li nholqot bejn l-eccepjent u l-atturi, l-eccepjent sabiex jevita hsarat fil-garaxx proprjeta' tieghu u kif ukoll sabiex jevita kwalsiasi konfronti inutili mal-atturi, huwa beda dawn ix-xoghlijiet ta' tibdil fil-katusi, liema katusi kienu ripristinati fl-istat originali taghhom hekk kif tlesta x-xoghol appositu fuq l-imsemmija katusi;

5. Illi, l-eccepjent ma kkommetta l-ebda spoll hekk kif qeghdin jallegaw l-atturi fil-konfront taghhom, izda*, multo magis*, l-eccepjent irrimedja ghal dawn in-nuqqasijiet li kien hemm fil-katusi, liema katusi huma in kommunjoni bejniethom;

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 27 ta' April 2017 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Noel Bartolo ghall-atturi, l-attrici prezenti. Prezenti l-konvenut assistit minn Dr Geoffrey Vella. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-27 ta' Gunju 2017 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawza ta' spoll fejn ir-rikorrenti qed jallegaw li jikkonsisti f'tibdil u/jew caqliq ta' partijiet mill-katusi li jservu l-fond proprjeta` tar-rikorrenti. Ghalhekk, ir-rikorrenti qed jallegaw li gie kommess spoll fil-konfront taghhom. L-intimat irribatta li l-kaz odjern huwa infondat fil-fatt u fi dritt *stante* li l-alterazzjonijiet li saru, saru fil-proprjeta` tal-intimati. Gie eccepit ukoll, li biex jevita kwalsiasi konfront mar-rikorrenti, meta beda x-xoghol, ta' tibdil ta' katusi, izda dawn il-katusi gew ripristinati fl-istat originali taghhom, hekk kif kien tlesta x-xoghol appositu.

<u>Fatti:</u>

Jirrizulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond "Gardenia", Triq San Gwakkin Qormi, filwaqt li l-intimat huwa proprjetarju tal-fond ossia garaxx sottostanti. Illi fil-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrent (fol 19-21) hemm imnizzel, li r-rikorrenti akkwista l-fond tieghu flimkien mal-komunjoni tad-drenagg mal-fond sottopost.

Illi sussegwentement ghal tibdil ta' katusi mill-intimat, gie anke ufficjal inkarigat tas-sanita`, hekk kif ikkonfermat mill-ittra esebita a fol 22 tal-process. Jirrizulta wkoll li r-rikorrenti kienu baghtu ittra ufficjali datata 24 ta' Settembru 2004, izda peress li l-intimat baqa' inadempjenti, pprocedew bil-kaz in ezami.

Provi:

Martin Mifsud xehed permezz ta' affidavit (fol 16-17) fejn qal li fil-jum ta' bejn il-5 u s-6 ta' Awwissu (2014) innota li l-intimat caqlaq il-katusi relatati mad-drenagg li jservu wkoll il-fond tieghu. Semma li gie ufficjal tas-sanita` fuq is-sit li nfurmatu li l-katusi ta' wara tad-dar li ntmessu mill-intimat gew spustati ghal ghand il-gar. Qal ukoll, li baghat ittra legali lill-intimat biex jerga' jaghmel kollox kif kien, izda minflok, hu sposta l-katusi b'mod biex ir-rikorrenti ma jindunawx li kienu gew eliminati parti mill-katusi. Spjega li peress li ntmiss id-*drain* tat-terrazzin tieghu, meta juza l-magna tal-hasil u s-sink, it-terrazzin tieghu qed jintela bl-ilma.

Maria Dolores Mifsud xehdet permezz ta' affidavit (fol 23-24) li kkonfermat dak li qal zewgha r-rikorrent fl-affidavit tieghu. Qalet ukoll, li meta darba kienet fil-kcina semghet lill-intimat jitkellem ma' huh u qallu, "issa nghaddihom u jigri li jrid". Spjegat li hi u zewgha qatt ma taw il-kunsens taghhom biex icaqlaq jew ibiddel dawn il-katusi, aktar u aktar meta fil-kuntratt tal-akkwist taghhom, hemm imnizzel li jgawdu l-komunjoni tas-sistema tad-drenagg mal-fond sovrastanti.

Il-Perit Anton Zammit xehed (fol 28-29)[1] u kkonferma li hu kien hejja rapport wara spezzjoni fuq is-sit fit-18 ta' Ottubru 2014, li jinsab esebit a fol 80 *et seq* tal-process. Izda hu

[1] Seduta tal-20 ta' Jannar 2015

zied ighid li ma setax jikkonferma l-meded ta' katusi kinux qed jghaddu mill-proprjeta` sovrastanti jew mill-proprjeta` adjacenti. Ghalhekk, ma setax jikkonferma jekk il-katusi gewx ripristinati fil-mod originali li kienu qabel.

Il-Perit Anton Zammit xehed ulterjorment (fol 93-97)[2] (fol 103-104[3]) u qal li kien inkarigat mir-rikorrenti biex jaghmel spezzjoni fuq il-post, kienu talbu biex issir spezzjoni fil-garaxx tal-intimat, izda ma kienx car kif inbidlet is-sistema tal-katusi. Spjega li kien hemm konnessjoni vertikali ta' katusi, li tghaddi mit-terrazin tar-rikorrenti u tibqa' niezla sal-bitha, u l-intimat kien anke urihom katusa taht l-art tal-garaxx tieghu li kienet katusa tad-drenagg. Izda qal, li dwar il-*gully*, kien ghadu mhux sodisfatt peress li kien miftuh. Qal li r-ritratt PAZ3 juri li jekk is-sistema tad-drenagg giet imqabbda mas-sistema tal-ilma tax-xita tal-bitha, minghajr 'gully trap' dan mhuwiex skont il-ligijiet sanitarji. Inoltre` dan l-istess ritratt juri kif l-intimat wettaq ix-xoghlijiet, li mhuwiex skont dak rakkomandat minnu.

In **kontro-ezami** qal li r-rikorrenti ghandhom pajp tal-ilma tat-terrazin li jarmi ghal gol-*gully* u pajp iehor orizzontali tad-*drain* tal-kcina imqabbad ma' dan l-istess *gully*. Qabel li meta kienu ltaqghu l-partijiet, hu kien issugerixxaa li ssir 'manhole' ghall-*gully*.

Leonise Pace *Environmental Health Practitioner* mad-Direttorat tas-Sahha, xehdet (fol 98-101)[4] u kkonfermat l-

---

[2] Seduta tas-7 ta' Marzu 2016 quddiem il-Perit Alan Saliba.
[3] Seduta tad-19 ta' Settembru 2016 quddiem il-Perit Alan Saliba.
[4] Seduta tat-13 ta' Lulju 2016 quddiem il-Perit Alan Saliba.

ittra esebita a fol 22 wara li accediet fuq il-post fis-7 ta' Awwissu 2014. Spjegat li hadet kampjun mill-garaxx tal-intimat, u rrizulta li kien ilma mahmug tad-drenagg. Sussegwentement qalet, li tefghet il-kulur ghand ir-rikorrent u meta marret biex tivverifika, sabet li l-katusa vertikali kienet tinzel minn fuq s'isfel, ma kienx hemm *elbow* biex din tikkomunika mal-katusa minduda, u l-komunikazzjoni hazina kienet midfuna taht l-art. Qalet li meta regghet marret fuq is-sit, u rat li dik il-katusa li kienet ghaddeja minn got-*toilet* tal-intimat ratha ghaddeja diversament, giet devjata, billi parti tqacctet u giet devjata lura. Hi dejjem enfasizzat mal-intimat li jrid jinforma lir-rikorrenti b'dan ghax din il-katusa ma kinitx tieghu. Semmiet li min-naha taghhom, ir-rikorrenti kkonfermawlha li ma kinux infurmati mill-intimat dwar dawn ix-xoghlijiet.

Joseph Barbara in subizzjoni xehed (fol 104-105) [5] u qal li qabel ma ghamel ix-xoghlijiet il-katusa 'X' li tidher f'ritratt fol 18D kienet tinzel dritta minn got-*toilet* tal-bitha tieghu, izda llum din il-katusa m'ghadhiex kif kienet qabel, u kkonferma li l-alterazzjoni saret minnu. Semma wkoll, li qabel ma ghamel ix-xoghol hu, kien hemm biss 'il-*gully*' tal-art tal-bitha, izda meta ghamel ix-xoghlijiet, hu fetah l-art tal-bitha.

Joseph Barbara xehed ulterjorment (fol 111-113)[6] u qal li wara li gie pprezentat dan il-kaz iltaqghu fuq il-post mal-Perit Zammit, biex jaghmel il-katusa titfa gol-*gully* u nnota li

---

[5] Seduta tad-19 ta' Settembru 2016 quddiem il-Perit Alan Saliba.
[6] Seduta tat-22 ta' Novembru 2016 quddiem il-Perit Alan saliba.

l-katusa ma kinitx imqabbda sew ghaliex kien qed johrog l-ilma fil-garaxx tieghu, u wara irrangaha.

In **kontro-ezami** qal li hu ma infurmax lir-rikorrenti ghaliex ghajtet mieghu u qaltlu biex ikellimha bl-avukat. Zied ighid, li hu biddel il-katusi ghax kien jidhollu l-ilma. Ikkonferma li qabel infetah dan il-kaz, fetah l-art u ghamel ix-xoghol tal-katusi.

Il-**Perit David Parker** (fol 107-109)[7] qal li kien gie nkarigat mill-intimat biex jara xi xoghol ta' katusi fejn ma kienx hemm 'T' kif suppost, izda l-katusa kienet maqtugha fuq il-minduda. Hu wiegbu li sakemm ma kienx hemm 'T' kif suppost, ix-xoghol ma jkunx sew, u sussegwentement rega' mar fuq is-sit, u wara li gie spjegat l-alterazzjonijiet li kienu saru fil-katusi, ra li ma kienx hemm aktar problemi ta' perkolazzjoni ta' ilma.

In **kontro-ezami**, kkonferma, li biex tissolva l-problema tal-perkolazzjoni ma kienx hemm bzonn li ssir id-devjazzjoni fil-katusi, u setghet teknikament tissolva billi titranga l-konnessjoni 'T' kif suppost. Qal li l-intimat staqsieh dwar l-alterazzjoni li kien se jaghmel, hu kien ighidlu li l-parir tieghu kien li jitlob permess minghand ta' fuqu.

[7] Seduta tas-26 ta' Ottubru 2016 quddiem il-Perit Alan Saliba

Relazzjoni tal-Perit Tekniku:

Illi b'digriet ta' din il-Qorti tal-20 ta' Jannar 2015 gie nominat il-Perit Alan Saliba bhala perit arkitett (25) u r-rapport tieghu jinsab esebit a fol 53 *et sequitur* tal-process.

Illi fil-konkluzjoni tieghu wara li spjega d-diversi kostatazzjonijiet dwar il-kaz, gie konkjuz li l-intimat iddevja katusa vertikali ghaddejja mill-bitha tieghu u li hemm biss imqabbad *gully* li jservi esklussivament il-proprjeta` tar-rikorrenti, billi minflok thalliet tinzel dritta, qataghha u dawwarha lura minn taht is-saqaf tat-*toilet* li l-intimat ghandu fil-bitha. Illi dan sar biex jigi evitat hsara u rwejjah fil-proprjeta` tal-intimat.

Gie kkonstatat ukoll, li mhuwiex ikkontestat li d-devjazzjoni tal-katusi in kwistjoni saret mill-intimat bejn il-5 u s-6 ta' Awwissu 2014.

Inoltre`, l-konkluzjoni peritali tkompli hekk:

"F'kaz li din l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, ix-xoghlijiet ta' ripristinar skont it-tieni talba tar-rikorrenti huma li l-katusa fil-kwistjoni terga' ssir dritta u taqbad mal-medda kif kienet qabel. Ghalkemm qabel, din il-katusa kienet tferra direttament ghal fuq il-medda, l-arti u s-sengha titlob li ssir kaxxa jew "Y" f'din il-gonta ghall-access f'kaz ta' sad fil-medda."

Illi in segwitu, ma saritx talba ghall-periti perizjuri fit-terminu taz-zmien hekk kif stabbilit bil-Ligi.

Ikkonsidrat li l-avukati difensuri tal-partijiet irrimettew ruhhom ghar-rapport peritali fil-verbal datat 7 ta' Marzu 2017 (fol 115).

Kunsiderazzjonijiet ta' dritt:

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

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

(i) *Possedisse*

(ii) *Spoliatum fuisse*

(iii) *Infra bimestre deduxisse*

Illi dawn il-principji gew ribaditi f' diversi sentenzi fosthom **"Margherita Fenech vs Pawlu Zammit"** (12-4-1958, Vol.XLII D.11.973); **"Caterina armla Galea vs Joseph Vella"** (23-6-1965 per Onor. Eduardo Magri) u f' **"Joseph Vella pro et noe vs Salvu Micallef"** (30-4-1991 JSP).

Illi fuq l-iskorta tal-gurisprudenza kostanti jirrizulta li "*materja ta' din l-azzjoni, ma taghtix lok ghall-ebda indagini*

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

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

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

"Hu maghruf illi l-pussess mehtieg hu dak materjali u 'de facto'; ikun x'ikun, u mhux mehtieg il-prova li l-attur ghandu dritt ta' proprjeta` jew ta' servitu` fuq il-haga li minnha huwa gie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Anzi, hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu semplici detenzjoni." (**"Kaptan Stefano Xuereb vs Nobbli Charles Sant Fournier" –** (A.C. 12 ta' Dicembru 1952); ghalkemm tali pussess m'ghandux ikun inekwivoku, anzi ghandu jirrizulta li huwa manifest u dan fih innifsu huwa stat ta' fatt **"Gio Maria Tonna vs Giuseppi Maria Tonna"** – (P.A. 21 ta' Frar 1983) u **"Marthese Borg vs George**

Borg" – (25 ta' Frar 1983), u mhux wiehed ta' mera tolleranza **"Joseph Vella Gatt nomine vs Joseph Camilleri" –** A.C. 26 ta' Jannar 1996). Jinsab ukoll ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li "*All attore in reintegrazione e sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione..*" (**Camilleri vs Agius** P.A. 20 ta' Ottubru 1882)

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

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

"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess ikun x'ikun….. u gie deciz kemm-il darba li tapplika ukoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet reali u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita` privata ikun ghamel ghad-dannu ta' terza persuna atti li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jezercitah minghajr l-intervent tal-Qorti." (Ara wkoll **"Francis Grogan et vs Shawn Scerri et"**, P.A. deciza fit-2 ta' Dicembru 2004).

F'dan l-istess kaz, **Grogan et vs Scerri et,** inghad ukoll, li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll lanqas ma hu mehtieg li l-

pussessur ikun privat mid-dgawdija tal-haga jew ostakolat b'mod determinant fl-uzu tal-haga; hu bizzejjed li jkun imfixkel fil-mod ta' kif igawdi dik il-haga. Issemma per ezempju, l-istallazzjoni ta' *air condition unit* li jisporgi fuq sqaq komuni fil-kaz **"Ripard et vs Fenech noe"** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju 2000 li gie meqjus bhala att spoljattiv li kien jimmerita r-rimedju permezz ta' din l-azzjoni.

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

"….sabiex tirnexxi l-azzjoni possessorja mhux mehtieg li l-attur ikun sofra privazzjoni totali tal-haga imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet jew hsara lil min isofri l-ispoll."

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

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

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

Fir-rigward tal-element ta' 'spoliatum fuisse', gie ritenut ukoll li l-element spoljattiv mhux bilfors jissarraf f'ghemil ta' tkissir jew qerda ta' oggett mizmum mill-attur, izda huwa bizzejjed li l-ghemil spoljattiv isir kontra r-rieda tieghu jew minghajr ma jithalla jintebah bih. (**Francis Tonna et vs Constantino Borg** P.A. - deciza fl-1 ta' April 2003).

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

Applikati, dawn il-principji ghall-kaz in ezami, din il-Qorti hi tal-fehma li t-talba hija gustifikata. Referibbilment ghall-element tal-pussess, dan gie ppruvat, li l-katusa li ddevja l-intimat kienet katusa vertikali li ghaddeja mill-bitha tieghu, u li maghha hemm imqabbad *gully* li jservi esklussivament il-proprjeta` tar-rikorrent. Illi l-alterazzjoni saret fuq il-katusa li kienet komuni u sservi r-rikorrenti. Inoltre`, r-rikorrenti esebew il-kuntratt ta' akkwist taghhom, fejn

hemm indikat, li l-fond taghhom igawdi l-komunjoni tad-drenagg mal-fond sottopost.

Jirrizulta li l-intimat Joseph Barbara, fil-kaz odjern ammetta u kkonferma fix-xhieda tieghu, li kien hu li ghamel ix-xoghlijiet sabiex altera l-katusi kif kienu precedentement. Illi dan jinsab korroborat ukoll, mill-Periti li xehdu fil-kaz taht ezami. Il-Perit Anton Zammit ikkonferma li kien iltaqa' mal-intimat wara li acceda ghall-fond biex jara kif kienu ghaddejin il-katusi u sahansitra tah is-suggerimenti tieghu. Il-Perit David Mifsud Parker, ukoll ikkonferma li l-intimat kien inkarigah biex jispezzjoni l-katusi li hu kien biddel kinux ghaddejin sew.

Illi fit-trattazzjoni, l-avukat difensur tal-intimat, issottometta, li l-pussess tar-rikorrent baqa' mhuwiex mittiefes peress, li l-ilma u dak kollu ghaddej mill-katusi baqa' jmur fil-medda li kien imur originarjament. L-avukat difensur tal-intimat issolleva wkoll il-punt sottolineat mill-perit mahtur mill-Qorti, li permezz tad-devjazzjoni s-sitwazzjoni ghall-intimat giet ahjar billi waqqfet il-perkolazzjoni u n-nixxiegha li kien hemm precedentement. Min-naha l-ohra, l-avukat difensur tar-rikorrenti sostna, li l-katusa tar-rikorrenti kienet tghaddi dritta u tibqa' taghti ghall-fond tal-intimat. *Di piu`,* gie sostnut, li l-intimat ma kellu l-ebda dritt minn jeddu u minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, icaqlaq din il-katusa, u jghaddiha b'zewg *elbows*, b'mod li giet devjata, ghar-ragunijiet personali tieghu ghalkemm taghti ghall-istess fond tal-intimat. Jigi osservat, li jirrizulta ampjament ippruvat, li l-att li bih giet spustata l-katusa u ma baqghetx

dritta kif kienet qabel, twettaq mill-intimat, minghajr ebda kunsens tar-rikorrenti, kif ikkonfermat minnu stess fix-xhieda tieghu. Ghaldaqstant, din il-Qorti ma tikkondividix dak sostnut mill-avukat difensur tal-intimat fit-trattazzjoni, u tqis li hu manifestament car, li l-katusa li qabel kienet dritta, giet alterata u spustata, billi giet ikkreata direzzjoni ohra ghall-katusa li kienet isservi wkoll lir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti ppruvaw li kellhom pussess materjali kif trid il-Ligi tal-katusa in kwistjoni, kif alterata mill-intimat. Mhuwiex ikkontestat lanqas, li l-katusa tqattghet u ddawret b'mod li saret tghaddi minn taht is-saqaf tat-*toilet* li jezisti fil-bitha tal-intimat. Lanqas m'hemm kontestazzjoni dwar il-fatt li x-xoghlijiet saru minghajr il-kunsens tar-rikorrenti. Jirrizulta, li l-intimat stess ikkonferma fix-xhieda tieghu, li ma kellux il-kunsens tar-rikorrenti u meta ttenta jinforma lir-rikorrenti, hi qabdet tghajjat u qaltlu biex ikellimha tramite l-avukat. Difatti, huwa kkonfermat fix-xhieda tal-intimat, li ma kienx avza lir-rikorrenti li kien ser jiddevja din il-katusa in kwistjoni. Fid-dawl tas-suespsot, it-tieni element ghall-azzjoni ta' spoll jissusisti wkoll.

Jigi ritenut, li dak sostnut fit-tieni, t-tielet u r-raba' eccezzjonijiet tal-intimat, li x-xoghol tal-katusi gie esegwit fil-proprjeta` tieghu, u li kien irripristina l-istat tal-katusi kif kien antecedent ghax-xoghlijiet imwettqa minnu, ma jregux. Fl-ewwel lok, jigi nnutat li rrizulta manifestament car mill-evidenza prodotta, u wkoll mir-rapport peritali, li l-katusa li nqatghet u ddawret kienet taghti mill-proprjeta` tar-

rikorrenti ghall-fond tal-intimat u hija komuni mar-rikorrent. Kwindi, l-argument li x-xoghlijiet saru fil-proprjeta` tieghu stess, mhumiex relevanti ghall-kaz in ezami.

Fit-tieni lok, rigward dak allegat mill-intimat li hu rripristina x-xoghlijiet kif kienu precedentment, gie spjegat ulterjorment, fir-rapport tal-perit mahtur, li s-sitwazzjoni kkreata mill-intimat, fejn il-katusa kienet qed tarmi fuq *gully* miftuh, giet rimedjata, hekk kif kien suggerit mill-perit tar-rikorrenti Anton Zammit. Ghalkemm, jirrizulta, li din is-sitwazzjoni kienet giet rimedjata, dan, xorta wahda ma jnaqqas xejn mill-att spoljattiv kommess mill-intimat rigwardanti l-katusa vertikali, li kienet qed isservi l-fond tar-rikorrenti

Fir-rigward tal-ahhar rekwizit, u cjoe`, li l-kawza trid tkun saret fi zmien xahrejn mid-data tal-ispoll, jidher li dan hu sodisfatt. Ir-rikorrent sostna fir-rikors promotur u fix-xhieda li nnota l-alterazzjoni fil-katusi li twettqu fil-5 jew fis-6 ta' Awwissu 2014. Jirrizulta mill-ittra esebita a fol 22, li Leonise Pace, l-ufficjal inkarigat fid-Direttorat ghas-Sahha Ambjentali, kienet accediet fuq is-sit in kwistjoni fis-7 ta' Awwissu 2014.

Jirrizulta wkoll, li fir-rapport peritali, il-Perit nominat minn din il-Qorti, jsemmi b'mod specifiku, fil-konkluzjoni tieghu, li mhuwiex ikkontestat mill-partijiet li d-devjazzjoni fil-katusi saret mill-intimat bejn il-5 u s-6 ta' Awwissu 2014. In segwitu, kienet intbaghtet l-ittra ufficjali da parti tar-rikorrenti datata 24 ta' Settembru 2014; u l-kaz odjern gie

istitwit fit-3 ta' Ottubru 2014. Jirrizulta li biex jissusisti dan l-element it-terminu jibda jiddekorri minn meta gew spoljati r-rikorrenti.

Il-Gurisprudenza tal-Qrati Taghna hija konkordi fuq dan il-punt, li t-terminu ma jibdiex jiddekorri mid-*die scientia* imma mid-data meta l-attur ikun gie fizikament spoljat mill-pussess tieghu. (Ara **"Av. Dr. Frank Xavier Vassallo et vs Joseph Baldacchino et"** Appell Civili deciz fl-4 ta' Dicembru 1998). Ukoll, fil-kaz **"Michael Mamo vs Philip Grima"** P.A. deciza fis-7 ta' Frar 1958, **XLII-II-915** intqal:

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

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

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

Ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti agixxew fit-terminu statutorju.

Ghaldaqstant, il-Qorti hija sodisfatta li jikkonkorru t-tlett elementi kostituttivi ta' din l-azzjoni li timmerita li tigi akkolta.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tiddisponi mill-eccezzjonijiet tal-intimat kif spjegat, tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti skont kif gej:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-agir tal-intimat jikkostitwixxi spoll *ai termini* tal-**artikolu 535 tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.**

2. Tilqa' t-tieni talba u tordna li r-rikorrenti jigu mqieghda mill-gdid fil-pussess effettiv tad-drittijiet taghhom, u jigu reintegrati fid-drittijiet taghhom, b'mod partikolari rigward is-sistema ta' drenagg u tal-uzu tal-katusi, li jservu l-istess fond, b'mod li l-intimat jirripristina s-sitwazzjoni skont kif dedott f'paragrafu 7.4 tal-konkluzjoni tar-relazzjoni tal-Perit Tekniku mahtur li ghandha titqies bhala parti integrali minn din is-sentenza.

3. Tilqa' t-tielet talba u tiffissa terminu perentorju ta' gimghatejn mil-lum, sabiex il-katusi in kwistjoni jigu ripristinati fl-istat kif ordnat fl-istess paragrafu imsemmi

enumerat paragrafu 7.4 tal-konkluzjoni tal-perit Alan Saliba.

4. Tilqa' r-raba' talba u tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu x-xoghlijiet necessarji huma stess a spejjez tar-rikorrenti f'kaz li l-intimat jonqos li jaghmel dan fit-terminu prefiss. Kemm ghall-fini tat-tielet talba kif ukoll tar-raba' talba tinnomina lill-Perit Alan Saliba a spejjez tal-intimat sabiex ix-xoghlijiet ta' ripristinar isiru taht is-sorveljanza tieghu.

L-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
27 ta' Gunju 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
27 ta' Gunju 2017