SPOLL

TIEQA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 26 ta' April 2018

Kawza Numru : 25
Rikors Guramentat Numru : 1132/2016/LSO

Rosaria Maria *sive* Rose Marie Galea (I.D. 511147M)

vs

Isabelle Formosa (ID 755356M) u Joseph Formosa (ID 71155M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Rosaria Maria sive Rose Marie Galea (I.D. 511147M) datat 15 ta' Dicembru 2016 fejn ikkonfermat is-segwenti:

Illi l-attrici hija l-proprjetarja tal-fond numru wiehed (1), Villa Riviera, Dawret in-Nawfragju, Xemxija filwaqt illi l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond kontigwu bin-numru tnejn (2), Villa Riviera, Dawret in-Nawfragju, Xemxija.

Illi l-kamra tal-banju tal-fond tal-attrici ghandha apertura tal-hgieg ghad-dawl li taghti ghal fuq il-bitha tal-fond tal-konvenuti.

Illi dawn l-ahhar granet il-konvenuti, illegalment u abbuzivament, u minkejja l-oppozizzjoni tal-attrici, bdew ikahhlu fuq l-apertura tal-hgieg tal-attrici biex jaghlquha u, fil-fatt, fit-tlettax (13) ta' Dicembru ta' dina s-sena ghalquha definittivament bit-tikhil li ghamlu min-naha tal-bitha taghhom, biex b'hekk l-attrici m'ghandhiex aktar il-godiment tal-apertura u lanqas dawl minnha, u dan kif jidher fir-ritratti hawn annessi u mmarkati bhala Dok. A u Dok. B.

4. Illi b'hekk il-konvenuti ikkommettew spoll vjolenti fil-konfront ta' attrici, u l-attrici trid li tigi rientegrata fil-pussess tal-apertura tal-hgieg fuq imsemmija.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex ghar-ragunijiet fuq indikati dina l-Onorabbli Qorti, m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti abbuzivament u illegalment ikkommettew spoll vjolenti fil-konfront tal-attrici meta ghalqu l-apertura tal-hgieg tal-fond tal-attrici li taghti ghal fuq il-bitha taghhom;

2. Tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex, f' terminu prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, jispurgaw l-ispoll minnhom kommess u jirrintegraw lill-attrici fil-pussess tal-apertura fuq imsemmija billi jnehhu l-kisi u jergghu jifthu l-apertura tal-hgieg tal-attrici taht id-direzzjoni ta' perit arkitett hekk nominat minn dina l-Onorabbli Qorti;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici sabiex taghmel ix-xoghlijiet rimedjali sabiex terga' tinfetah l-apertura tal-hgieg fuq imsemmija a spejjez tal-konvenuti u taht id-direzzjoni tal-perit arkitett hekk nominat;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-14 ta' Frar 2017.

Rat ir-risposta guramentata ta' Isabelle Formosa KI 71155M datata 25 ta' Jannar 2017 (fol 12) fejn ikkonfermat is-sewgwenti :-

1. Illi l-azzjoni attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u dan *stante* li l-*Actio Spolii* qatt ma tista' tirnexxi *stante* li l-azzjoni in kwistjoni kellha tkun wahda dikjaratorja, liema

azzjoni ma tirrigwardax pussess. Illi dan qed jinghad peress li l-element ta' pussess huwa nieqes u ghalhekk qatt ma tista' tirnexxi kawza ta' spoll.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni odjerna titratta fuq hajt divizorju, liema piz fuq tali hajt jista' jigi biss kostitwit esplicitament b'kuntratt u dana peress illi l-prezunzjoni hija illi hajt divizorju huwa ko-proprjeta' taz-zewg partijiet involuti u li ghalhekk il-kwistjoni tesorbita u ma ghandhiex x'taqsam ma' kwistjonijiet possessorji.

3. Illi subordinament, l-attrici qatt ma setghet tavvanta pussess, ta' l-ebda tip, u dan ghaliex l-attrici qatt ma kellha pussess izda kienet tinqeda a bazi ta' mera tolleranza min-naha tal-konvenuti.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 16 ta' Novembru 2017 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Simon Cachia ghall-attrici prezenti. L-intimati u l-Avukat Dr Martha Mifsud imsejha tliet darbiet ma dehrux. Il-Qorti rat il-verbal tat-12 ta' Ottubru 2017 u ddikjarat il-provi tal-intimati maghluqa.
Dr Cachia talab li l-kawza tibqa' ghas-sentenza. Il-Qorti laqghet it-talba u ddifferixxi l-kawza ghas-sentenza ghas-27 ta' Frar 2018fid-9:30a.m.

Rat ir-rikors tal-intimati datat 21 ta' Novembru 2017 a fol 74 tal-process fejn talbu li jkun hemm is-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza b'mod li f'zewg seduti, l-esponenti jikkonkludi l-provi taghhom, jew kif xorta ohra jidhrilha din il-Qorti li jkun xieraq u opportun; u l-Qorti, rat il-verbal tal-1 ta' Gunju 2017 u tat-12 ta' Ottubru 2017; filwaqt li tiddeplora l-agir tal-intimati li huma obbligati li jsegwu l-kaz taghhom, specjalment tenut kont tan-natura tal-kawza odjerna li hi kawza ta' spoll, tiddisponi mit-talba billi tilqa' l-istess u tirrikjama l-kawza ghall-1 ta' Frar 2018 f' nofsinhar ghall-provi tal-intimata u l-tiffissa seduta ohra ghal gheluq tal-provi taghha ghat-22 ta' Frar 2018 fil-11:00am. Tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza u tordna n-notifika ta' dan ir-rikors u tad-digriet lid-difensur tal-kontro parti, u dan kif jidher bid-dgiret tat-23 ta' Novembru a fol 75 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 1 ta' Frar 2018 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet u l-partijiet. Xehdu bil-gurament taghhom Isabella Formosa u Joseph Formosa, liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Dr Edward Gatt ghall-intimati ddikjara li m'ghandux aktar provi xi jressaq. Id-difensuri tal-partjiet infurmaw lil Qorti li fil-mori ser jitkellmu biex jippruvaw jaslu, izda qablu li l-kawza tista' tibqa' ghas-sentenza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta' April 2018 fid-9:30a.m. diment li l-partijiet ma javzawx lill-Qorti b'nota kongunta li waslu ghal ftehim, u dan sal-15 ta' Marzu 2018.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawza ta' spoll fejn ir-rikorrenti qed tallega li konsegwenza ta' xoghol ta' tikhil fin-naha tal-bitha tal-intimata, inghalqet l-apertura tal-hgieg tar-rikorrenti. L-intimata laqghet billi sostniet li l-azzjoni attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt, u qed jigi kkontestat li r-rikorrenti m'ghandhiex l-element rikjest ghal din l-azzjoni, u cioe` l-pussess. Illi gie eccepit ukoll, li l-vertenza odjerna titratta hajt divizjorju, b'hekk il-partijiet huma komproprjetarji, ghalhekk il-kwistjoni tesorbita l-kaz odjern *stante* li m'hemmx kwistjonijiet possessorji. *Di piu`*, gie eccepit li r-rikorrenti ma kellhiex pussess izda kienet tinqeda a bazi ta' mera tollerenza.

Fatti:

Jirrizulta li r-rikrorenti hija proprjetarja tal-fond numru wiehed (1) Villa Riviera Dawret in-Nawfragju Xemxija, u l-intimati huma propjetarji tal-fond kontigwu numru tnejn (2) Villa Riviera Dawret in-Nawfragju Xemxija. Il-fond tar-rikorrenti ghandu apertura tal-hgieg ghad-dawl li taghti ghal fuq il-bitha tal-intimati, kif jidher fir-ritratt Dok C a fol 17 tal-process. Illi jirrizulta li sar xoghol ta' tikhil da parti tal-intimati, liema xoghol ta' tikhil baqa' sejjer fuq l-apertura tal-hgieg, b'mod li inghalaq l-access tad-dawl minn din it-tieqa. Ghalhekk, ir-rikorrenti pprocediet bil-kaz odjern.

<u>Provi:</u>

Rosaria Maria Galea xehdet permezz ta' affidavit (fol 24-25) fejn qalet, li l-fond imsemmi fuq li hi proprjetarja tieghu, originarjament kienet Villa, fejn kienu joqghodu l-genituri taghha, li kienu ddecidew jaqsmu l-post f'hames postijiet biex kull wiehed mill-ulied ikun jista' jkollu post hemmhekk. Semmiet li l-post taghha tela' bil-polza n-numru wiehed u hutha l-ohra hadu l-postijiet l-ohra. Hi esebiet kopja tal-kuntratt tal-akkwist taghha Dok RM1. Qalet li t-tieqa mertu tal-vertenza kienet hemm ghad-dawl minn meta saret il-qasma tal-postijiet, izda, ir-ragel taghha meta kien ghadu haj, wessugha ftit aktar, kienet infurmat lil ohtha l-intimata li ma kellha l-ebda oggezzjoni. Illi l-hgieg ta' din it-tieqa baqa' l-istess kif kien qabel b'dak il-kaxxi ta' hgieg ohxon. Ziedet tghid li fl-4 ta' Dicembru 2016, hi ndunat li kien qed isir tikhil ma' din l-apertura kif jidher mir-ritratti esebiti Dok D u G, sa ma nghalqet effettivament bit-tikhil fit-13 ta' Dicembru 2016, b'mod li m'ghadx jidher id-dawl.

Kevin Galea iben ir-rikorrenti xehed permezz ta' affidavit (fol 42) u qal li twieled fl-1983 u minn dejjem jiftakar din it-tieqa tal-hgieg fil-kamra tal-banju. Semma li fl-4 ta' Dicembru oht ommu l-intimata, bdiet taghmel xoghlijiet fil-fond taghha u beda jsir tikhil li jaghti ghal fuq din it-tieqa tal-hgieg ohxon, sa ma ghalquha kompletament fit-13 ta' Dicembru 2016.

Justin Galea iben ir-rikorrenti xehed permezz ta' affidavit (fol 44) u qal li hu twieled fl-1988 u dejjem jiftakar li kien hemm tieqa tal-hgieg ohxon fil-kamra tal-banju tal-fond ta' ommu liema tieqa kienet taghti ghal fuq il-bitha tal-intimata.

Qal li fl-4 ta' Dicembru 2016, l-intimat bdiet taghmel xoghol ta' tikhil li beda jiksi u jghatti t-tieqa min-naha tal-bitha taghha sakemm fit-13 ta' Dicembru 2016 it-tieqa nghalqet kollha.

May Azzopardi oht ir-rikorrenti xehdet permezz ta' affidavit (fol 45) u qalet li hi proprjetarja tal-fond numru 4 fl-istess villa, ikkonfermat li l-fond kien inqasam f'hamsa sabiex l-ahwa jkollhom fond kull wiehed. Spjegat li kien sar kuntratt fl-1989, fejn gew assenjati l-proprjetajiet. Hi kkonfermat li meta sar dan il-kuntratt il-fond numru wiehed tar-rikorrenti diga kellu apertura bil-hgieg ohxon fil-kamra tal-banju taghha, taghti ghal fuq il-bitha tal-fond ta' ohtha Isabelle, izda originarjament it-tieqa kienet ftit izghar milli hi llum.

Anthony Robinson xehed (fol 47-50)[1] u qal li r-rikorrenti kient qabbditu jaghmel *survey* fl-2011, u kien diga ra t-tieqa li tidher a fol 4 tal-process fil-kamra tal-banju li kienet hemm ghad-dawl. Qal li f'Dicembru 2016, ir-rikorrenti cemplitlu u ra li din it-tieqa kienet giet miksija bit-tikhil min-naha ta' barra tant li ma baqax jghaddi dawl, u meta acceda fuq il-post, kien ghad fadal toqba li trid titkahhal biex tinghalaq kompletament. Sussegwentement, ir-rikorrenti baghtitlu ritratti li juru li t-tieqa inghalqet kompletament bit-tikhil. Ikkonferma li mill-2011 ma tkabbritx il-bitha u x-xoghol tieghu fl-2011 ma kienx jikkoncerna din it-tieqa.

Charles Cremona (fol 51-56)[2] hu l-partijiet, xehed u kkonferma l-postijiet kienu telghu bil-poza, hu ghandu fond

[1] Seduta tas-7 ta' Marzu 2017
[2] Seduta tas-7 ta' Marzu 2017

ta' fuq u l-partijiet ghandhom fond kull wiehed isfel. Hu kkonferma li t-tieqa mertu tal-vertenza in ezami kienet tezisti meta ghamlu l-kuntratt ta' assenjazzjoni fl-1989, ghalkemm jemmen li kienet izghar. Ikkonferma wkoll, li milli ra hu, peress li ighix fuq il-partijiet, din it-tieqa giet mghottija b'kisi. Spjega li t-tieqa kienet bi hgieg ohxon bhal tal-latrini, ma tistax tara minnu, kienet biss ghad-dawl. Qal li meta tkabbret it-tieqa ma jafx, jaf li kien hemm dizgwid bejn hutu li joqghodu isfel, u jiftakar li hemm tieqa ohra zghira fil-kamra tal-banju tar-rikorrenti.

Nadia Buhagiar xehdet (fol 57-58)[3] li ilha familjari mal-fond tar-rikorrenti ghal ghaxar snin, mill-2007, minn meta ilha gharusa ma' iben ir-rikorrenti, dejjem tiftakarha b'dak id-daqs izda bla kisi tat-tikhil. Ikkonfermat li hemm tieqa ohra fl-istess karma tal-banju imma ma tistax tindika d-daqs taghha.

Jacqueline St. John xehdet permezz ta' affidavit (fol 71) u qalet li hi oht il-partijiet u toqghod fil-fond numru tlieta. Qalet li gieli dahlet fil-kamra tal-banju tar-rikorrenti, u rat li hemm tieqa ohra li taghti ghall-gnien li minnha jghaddi kemm dawl u arja. L-apertura l-ohra li kienet taghti ghal fuq il-bitha tal-intimata kienet zghira u ma tinfetahx. Semmiet li meta dahlet recentement ghand l-intimata biex tara l-alterazzjonijiet li saru, rat li t-tieqa mertu tal-vertenza kienet tkabbret konsiderevolment.

Isabelle Formosa xehdet[4] u qalet li hi oht ir-rikorrenti u qeghdin hamest ahwa. Qalet li t-tieqa in kwistjoni, li kienet

[3] Seduta tas-7 ta' Marzu 2017
[4] Seduta tal-1 ta' Frar 2018.

izghar u tkabbret taghti ghal fuq il-bitha taghha. Spjegat li meta tkabbret it-tieqa kienet kellmet lir-rikorrenti dwar dan izda hi u zewgha dak iz-zmien ma xtaqux li jirrangaw u cioe` jergghu icekknu t-tieqa. Semmiet ukoll, li ohtha originarjament kellha tieqa ohra oltre` din fil-kamra tal-banju taghha.

Joseph Formosa, (fol 84)[5] ir-ragel tal-intimata ikkonferma dak li xehdet martu, u ppreciza li dak li sar kien xoghol ta' kisi.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:</u>

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).

---

[5] Seduta tal-1 ta' Frar 2018.

Illi fuq l-iskorta tal-gurisprudenza kostanti jirrizulta li "*materja ta' din l-azzjoni, ma taghtix lok ghall-ebda indagini ohra barra dik li tistabilixxi: (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 daqshekk biss, 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." (C***amilleri 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

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 private 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 vjolenti 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, jirrizulta li l-element tal-pussess tar-rikorrenti huwa ppruvat. Ir-rikorrenti ressqet diversi xhieda li kollha kkorroboraw ix-xhieda taghha fl-affidavit, fis-sens li t-tieqa in kwistjoni kienet hemm sa mill-1989, u cioe` minn meta hija akkwistat il-fond.[6] Hu r-rikorrenti xehed li sa minn meta sar il-kuntratt fl-1989, it-tieqa diga kienet hemm. Hu xehed ukoll, li x'aktarx kienet izghar ghalhekk jista' jkun li tkabbret meta r-rikorrenti ghamlet alterazzjoni fil-kamra tal-banju. Illi *del resto*, l-istess rikorrenti ammettiet u xehdet dwar dan fl-affidavit taghha. Il-Perit Anthony Robinson ukoll ikkonferma li meta acceda fid-dar tar-rikorrenti l-ewwel darba fl-2001, minhabba inkarigu iehor, kien ra din l-apertura hemmhekk

[6] Dok RM1 datat 9 ta' Gunju 1989 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, a fol 26 *et sequens.*

bil-hgieg ohxon, li kienet issiervi biss biex jidhol id-dawl. Il-perit Robinson ikkonferma li hu ma kienx inkarigat fl-2001 biex iwessa' t-tieqa in kwistjoni.

Illi l-indagini tal-Qorti fil-kaz in materja hija limitata u skarna u l-Ligi taghna ma taghti lok ghal ebda indagini ohra barra minn dik li tistabbilixxi (a) il-fatt tal-pussess/detenzjoni, u (b) il-fatt tal-ispoll. Ghalhekk, fil-kaz in ezami, d-domandi kollha li saru in kontro-ezami dwar jekk fil-kamra tal-banju tar-rikorrenti hemmx tieqa ohra minbarra dik in kwistjoni, huwa definittivament irrelevanti. Illi ghalkemm, ix-xhieda li gew mistoqsija din id-domanda rrispondew fl-affermattiv, din id-domanda specifika ma kinitx qed tirrispekkja l-indagini li ghandha ssir f'kaz bhal dan. Difatti, hemmx tieqa ohra jew le, u hemmx dawl jew arja tramite t-tieqa l-ohra ezistenti hija indagini diversa minn dik li qed tigi trattata f'dan il-kaz.

Ghalhekk jidher li l-element tal-pussess huwa sufficjentement ippruvat billi r-rikorrenti rnexxielha tipprova li kellha l-pussess materjali kif trid il-Ligi ta' l-imsemmija tieqa.

Referibbilment ghat-tieni eccezzjoni tal-intimati, fejn gie eccepit li l-azzjoni odjerna titratta hajt divizorju ta' bejn il-proprjetajiet tal-partijiet, b'hekk ladarba l-hajt divizorju huwa ko-proprjeta` taz-zewg partijiet, il-kwistjoni odjerna m'ghandhiex x'taqsam ma' kwistjonijiet possessorji, jigi ritenut, li dan l-argument ma jregix. Illi ghalkemm huwa minnu li hemm hajt divizorju bejn il-fond numru wiehed (1) appartenenti lir-rikorrenti, u l-fond numru tnejn (2) appartenenti lill-intimati, u li kien qed isir xoghlijiet u tikhil

ma' dan il-hajt divizjorju, madankollu, huwa ovvju li xoghol ta' kisi mal-hajt divizorju ma' jinkludix necessarjament il-kisi ta' apertura tal-hgieg, kif fil-fatt sar fil-kaz taht ezami.

Inoltre`, tajjeb jinghad illi l-ko-pussess ukoll jaghti lok ghal din il-kawza possessorja. Dan il-principju gie ribadit fil-kaz **Profs. Anthony Jaccarini et vs Antonio Mollicone et**, P.A. (972/2006/1) deciza fl-24 ta' April 2015. (Ara **Emanuel Bajada et vs John Bajada et**, deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April 2008, Abela vs Bonavia, P.A. deciza fil-25 ta' Gunju 2009, u **Alfred Pisani nomine vs Victor Farrugia**, P.A. deciza fil-21 ta' Jannar 1994 fejn intqal li *"l-azzjoni ta' spoll ghandha l-iskop li tipprotegi l-pussess u mhux il-pussess esklussiv."*

B'referenza, ghal dak eccepit fit-tielet eccezzjoni tal-intimati, fejn gie sostnut, li r-rikorrenti setghet tinqeda bl-apertura mertu tal-vertenza, b'mera tolleranza da parti tal-intimati, huwa minnu li min jipposjedi b'tolleranza ma jistax jipprocedi *ai termini* tal-artikolu 535.[7] Izda, ghalkemm it-tolleranza ma tistax tippresuponi azzjoni ta' spoll dik it-tolleranza ghandha tirrizulta *prima facie*.

Difatti fil-kaz **Carmelo Calleja et vs Godfrey Zammit et** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (390/07/1) deciza fl-1 ta' Frar 2014:

Hu ritenut li in vista tal-fatt li min jezercita poter ta' fatt fuq il-haga huwa prezunt possessur, jispetta lil min jikkontesta dan il-pussess li jipprova li l-pussess hekk vantat jidderivi minn att ta' tolleranza. Dan ghaliex kif drabi ohra gie

[7] Ara **Antonio Pace vs Antonio Cilia**, P.A. - 26 ta' Gunju 1965.

osservat mill-Qrati Taghna, "it-tolleranza m'ghandhiex tigi prezunta u ghandha ghalhekk tigi ppruvata almenu prima facie." (**Kollez. Vol. XXXVI pi p292**) u *"l-piz ta' din il-prova jinkombi fuq min jinvoka t-tolleranza*." (**Kollez. Vol. XLIV pii p 608**).

Fil-kaz in ezami, ma saret l-ebda prova da parti tal-intimati li l-apertura mertu tal-vertenza odjerna, kienet b'mera tolleranza taghhom. Kuntrarjament ghal dan eccepit, kif diga inghad gie ppruvat, li r-rikorrenti kellha l-pussess tal-apertura bil-blokok tal-hgieg sa minn meta akkwistat il-fond.

Il-fatt jekk l-apertura twessghetx aktar milli kienet mill-istess rikorrenti, ma jimpingix fuq il-mertu tal-kaz in dizamina, li huwa kaz ta' spoll. Ghalhekk, twessghetx l-apertura u meta tkabbret mhuwiex relevanti ghaliex jirrizulta li l-apertura kienet tezisti, ma kinitx tinfetah u lanqas kien hemm vizibilta` minnha hlief li seta' jidhol id-dawl. Meta tkabbret it-tieqa in kwistjoni, kif ammess mill-istess rikorrenti, meta kien ghadu haj ir-ragel taghha, it-tieqa baqghet ma tinfetahx, bl-istess blokok ta' hgieg ohxon, u minghajr vizibilta` hlief ghad-dawl. Ghaldaqstant, l-argument li tkabbret l-apertura matul is-snin, certament m'ghandux impatt fuq il-mertu li qed jigi mistharreg.

Rigward l-element ta' *spoliatum fuisse*, jigi osservat, li l-intimati ma cahdu fl-ebda mument li kienu huma li ksew it-tieqa ezistenti fil-kamra tal-banju tar-rikorrenti bit-tikhil waqt xoghol ta' kisi li kien qed isir fil-proprjeta` taghhom. Il-Perit Anthony Robinson ikkonferma li meta acceda fuq is-sit in kwistjoni, f'Dicembru 2016, huwa ra t-tieqa mghottija bil-kisi

u bit-tikhil, u kien ghad fadal toqba x'titghatta, jigifieri x-xoghol tal-kisi kien ghadu qed jitwettaq u kien ghadu mhuwiex komplut. Hu xehed ukoll, li sussegwentement, ir-rikorrenti ghaddietlu ritratti tat-tieqa miksija kollha. Illi mill-assjem tal-provi, jirrizulta, li dak ikkonfermat mill-Perit Robinson jinsab ikkorroborat mix-xhieda l-ohra li qalu li fl-4 ta' Dicembru kien beda xoghol ta' tikhil li kien qed jghatti t-tieqa sabiex il-kisi tlesta kollu sat-13 ta' Dicembru 2016. Inoltre`, gew esebiti kopji ta' ritratti li juru evidentement u b'mod manifestament car, li t-tieqa in kwistjoni kienet inksiet bil-kisi tat-tikhil. (Ara Dok D, E, F, G). Dan kollu sar minghajr il-kunsens tar-rikorrenti.

L-ilment principali tal-intimati, jidher li jitratta l-fatt li t-tieqa in kwistjoni tkabbret konsiderevolment. Dan qed jigi dedott mix-xhieda ta' oht l-intimata Jacqueline St. John u mid-domandi tal-avukat difensur tal-intimati, in kontro-ezami. Izda, l-fatt innifsu li tkabbret l-apertura mertu tal-vertenza odjerna, ma jaghtix lok lill-intimati sabiex jghalqu l-apertura li kien hemm ezistenti minghajr il-kunsens tar-rikrorenti.

In vista tas-suespost, jirrizulta li l-ewwel zewg elementi, tat-tehid tal-pussess u tal-att spoljattiv gew ippruvati.

Fir-rigward tal-ahhar rekwizit, u cioe` li l-kawza trid tkun saret fi zmien xahrejn mid-data tal-ispoll, jidher li dan huwa sodisfatt. Ma jirrizultax li gie formalment eccepit li l-azzjoni ma saritx *entro* t-terminu stabbilit mil-ligi. Ghalhekk, dan l-element mhuwiex ikkontestat. Madankollu, jinkombi fuq ir-rikorrenti li tipprova dan it-tielet element rikjest ghal din l-azzjoni. Ir-rikorrenti fix-xhieda taghha qalet li fl-4 ta' Dicembru 2016, bdew ix-xoghlijiet ta' kisi u tikhil li bdew

jolqtu t-tieqa fil-kamra tal-banju taghha. Dan gie kkonfermat mill-Perit Robinson li xehed li fil-fatt ir-rikorrenti cemplitlu, u hu mar fuq il-post f'Dicembru 2016. Inoltre` x-xhieda l-ohra, fosthom ulied ir-rikorrenti, xehdu li sat-13 ta' Dicembru 2016, it-tieqa fil-kamra tal-banju tar-rikorrenti kienet inksiet. Il-kaz odjern gie istitwit fil-15 ta' Dicembru 2016, li juri evidentement li l-kaz gie intavolat *entro* t-terminu rikjest mil-ligi, billi r-rikorrenti pprocediet immedjatament bil-kaz in ezami malli tlestew x-xoghlijiet ta' kisi li ghatta d-dawl tat-tieqa in kwistjoni. Jirrizulta wkoll, li biex jissussisti dan l-element, it-terminu jibda jiddekorri minn meta gie spoljat l-attur.

Il-gurisprudenza tal-Qrati taghna hija konkordi fuq dan il-punt li t-terminu ma jibdiex jiddekorri mid-*die scientiae* imma mid-data meta l-attur ikun gie fizikament spoljat mill-pussess tieghu. (Ara **Av. Dr. Frank Xavier Vassallo et vs Joseph Baldacchino et**, App Civ. – 4 ta' Dicembru 1998).

Ghaldaqstant, jirrizulta li r-rikorrenti agixxiet mill-ewwel bil-kaz in ezami.

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

III. <u>KONKLUZONI</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta'** u **tiddeciedi**, billi tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati kif spjegat, u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif gej:

1. Tilqa’ l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti abbuzivament u illegalment ikkommettew spoll vjolenti fil-konfront tal-attrici meta ghalqu l-apertura tal-hgieg tal-fond tal-attrici li taghti ghal fuq il-bitha taghhom;

2. Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-konvenuti sabiex, f’ terminu perentorju ta' xahar millum jispurgaw l-ispoll minnhom kommess u jirrintegraw lill-attrici fil-pussess tal-apertura fuq imsemmija billi jnehhu l-kisi u jergghu jifthu l-apertura tal-hgieg tal-attrici taht id-direzzjoni tal-Perit Elena Borg Costanzi perit arkitett hekk nominata minn dina l-Onorabbli Qorti;

3. Tilqa' t-tielet talba u fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici sabiex taghmel ix-xoghlijiet rimedjali sabiex terga' tinfetah l-apertura tal-hgieg fuq imsemmija a spejjez tal-konvenuti u taht id-direzzjoni tal-perit arkitett hekk nominat.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
26 ta’ April 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
26 ta’ April 2018