QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' Ottubru 2018

Kawza Numru : 14
Rikors Numru : 219/2016/LSO

Doris Zammit (ID324757(M))

vs

Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Doris Zammit (ID 324757(M)) datat 18 ta' Marzu 2016 fejn esponiet: -

Illi r-rikorrenti ghandha l-pussess ta' Xelter "at Sur Santa Barbara, Valletta", identifikat mill-intimat *tramite* ittra datata 3 ta' Gunju 1968 bhala "Shelter No. 3, Barriera Wharf, Valletta" kopja ta' din l-ittra qieghda tigi esebita bhala Dok A.

Illi dan ix-xelter kien inghata lir-ragel (illum mejjet) tar-rikorrenti permezz ta' *encroachment order numru 3196*.

Illi wara l-mewt tar-ragel tar-rikorrenti, l-istess rikorrenti baqghet thallas dejjem dak kollu dovut skont l-istess permess kif jirrizulta mill-annessi rcevuti (Dok B - C). Addirittura l-ahhar pagament sar fit-22 ta' Jannar 2016 u jkopri l-perjodu sal-31 ta' Diecmbru 2016.

Illi lejn l-ahhar ta' Jannar 2016, meta r-rikorrenti marret sabiex taccedi f’dan il-fond hija sabitu mbarrat minn barra b'katnazz bl-ittri GPD mnaqqax fuqu, b'hekk effettivamet ma setghetx tidhol fil-post.

Illi l-agir tal-intimat jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin a dannu tal-esponenti.

Illi ghalkemm interpellati kemm b'ittra legali u ittra ufficjali numru 779/2016 (Dok D), l-intimat baqa' inadempjenti.

Illi l-esponenti taf b'dawn il-fatti personalment.

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob umilment li din l-Onorabbli Qorti jogghobha:-

1. Tikkundanna lill-intimat jispurga l-ispoll kommess ghad-dannu tal-esponenti kif fuq inghad;

2. Tiddikjara li mbarrar tax-xelter permezz ta' katnazz u *tape* jikkostitwixxi spoll vjolenti;

3. Tikkundanna lill-intimat sabiex jirrintegra lir-rikorrenti fil-pussess u reali godiment tax-Xelter fuq imsemmi, u jpoggi kollox fl-istat pristinu tieghu fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti u in difett, tawtorizza lill-istess rikorrenti taghmel dawk ix-xoghlijiet ghas-spejjez tal-intimat taht direzzjoni ta' periti nominandi;

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali nru: 779/2016 u l-intimat ingunt in subizzjoni.

Rat li dan ir-rikors gie appuntat ghas-smigh ghas-seduta tat-3 ta' Mejju 2016.

Rat ir-risposta guramentata tal-Kummissarju tal-Artijiet, Peter Mamo, (ID 229556M) iben il-mejtin Joseph u Concetta nee` Valvo, imwieled Cospicua u residenti Xghajra, datata 18 ta' April 2016 a fol 18 tal-process fejn espona :

Illi preliminarjament, din il-kawza hi wahda improponibbli in kwantu hi azzjoni ta' spoll intiza biex tattakka Ordni ta'

Zgumbrament mahrug u ezegwit mill-Kummissarju tal-Artijiet taht il-Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni preliminari, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u ghalhekk ghandhom jigu michuda, u dan ghas-segwenti ragunijiet li ser jigu elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin:

1. Id-defunt Paul Zammit, gia ragel tar-rikorrenti Doris Zammit, kellu permess ta' *encroachment* fuq xelter fis-Sur ta' Santa Barbara, il-Belt Valletta, u ghal dan il-permess kien ihallas l-ammont ta' €13.98 fis-sena. Jidher li minn rekords ufficjali fid-Dipartiment tal-Artijiet, il-hlas minn Paul Zammit qieghed isir fuq ix-xelter immarkat bin-numru tlieta (3);

2. Sussegwentement ghall-mewt tal-imsemmi Paul Zammit, l-armla tieghu kienet talbet sabiex il-'kirja' tal-fond imsemmi tigi ggirata f'isimha. Id-Dipartiment tal-Artijiet kien infurmaha, permezz ta' ittra tat-3 t'Awwissu tas-sena 2006, illi x-xelter in kwistjoni ma kienx okkupat minn Paul Zammit b'titolu ta' kera, izda biss b'permess ta' *encroachment,* liema permess mhux transferibbli. Is-Sinjura Zammit giet mgharrfa li dan ix-*shelter* ikun jista' jinkera biss wara sejha pubblika ghat-tfigh ta' offerti ghall-kiri tieghu, u jekk hi tkun interessata, tkun tista' titlob il-jedd tal-ewwel rifjut;

3. Illi minkejja li r-rikorrenti qieghda tallega li hi baqghet thallas ghall-uzu tax-xelter li kien mikri lil zewgha, fil-verita`

saret ispezzjoni minn ufficjali fid-Dipartiment tal-Artijiet, minn fejn irrizulta li s-Sinjura Zammit mhix qieghda tokkupa x-xelter numru tlieta (3), izda x-xelter in kwistjoni hu okkupat minn terzi, li mhumiex maghrufa mid-Dipartiment tal-Artijiet;

4. Illi fil-fatt jirrizulta li l-katnazz mal-bieb ta' xelter twahhal minn ufficjali fid-Dipartiment tal-Artijiet mal-bieb tax-xelter bin-numru erbatax (14) u mhux mal-bieb tax-xelter numru tlieta (3) - fi kwalunkwe kaz, irrizulta li anki x-xelter numru erbatax (14) ma kienx okkupat mis-Sinjura Zammit, izda minn terzi mhux maghrufa mid-Dipartiment tal-Artijiet;

5. Illi permess ta' *encroachment,* min-natura tieghu, ma jistax jigi ttrasferit wara l-mewt ta' xi hadd, u l-Kummissarju tal-Artijiet ghandu l-jedd jitterminah bi pre-avviz ta' ftit sighat biss;

6. Illi in kwantu l-Ordni ta' Zgumbrament u t-twahhil ta' katnazz ma sarx max-xelter numru tlieta (3) li fuqu Zammit kellu permess ta' *encroachment* izda max-xelter numru erbatax (14), ifisser li r-rikorrenti m'ghandhiex il-*locus standi in judicio* biex tinizjala dawn il-proceduri;

7. Illi safejn jista' jikkonferma l-Kummissarju tal-Artijiet, mal-bieb tax-xelter numru tlieta (3) li fil-passat kien hemm permess ta' *encroachment* fuqu favur Paul Zammit, ma twahhlet l-ebda Ordni ta' Zgumbrament u ma sar l-ebda

bdil ta' cwievet, u ghaldaqstant l-azzjoni ttentata mir-rikorrenti hi wahda li ma tolqotx il-proprjeta` mikrija lilha.

8. Salvi eccezzjonijiet ohra li jistghu jitressqu.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Kummissarju ta' l-Artijiet datata 20 ta' Jannar 2017 a fol 169 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet responsiva ta' Doris Zammit ipprezentata b' rikors datat 27 ta' Frar 2007 a fol 174 tal-process.

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta inkluz dak tas-seduta tal-Hamis, 30 ta' Marzu 2017 (fol 178) fejn meta ssejhet il-kawza dehret l-attrici assistita minn Dr Joseph Gatt u Dr David Camilleri. Dehret Dr Josianne Azzopardi ghall-Kummissarju tal-Artijiet. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-ewwel (1) eccezzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghal sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni ghat-30 ta' Mejju 2017 fid-9:30a.m.

Rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta' Mejju 2017 (fol 184) fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Joseph Gatt ghar-rikorrenti prezenti. Inghatat sentenza *in parte* fuq l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimat fejn il-Qorti:

"*Taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-ecezzjoni tal-intimat ghar-ragunijet spjegati, tordna l-prosegwiment tal-kaz."*

Il-kawza giet differita ghall-prezentata tal-affidavits tar-rikorrenti ghall-10 ta' Ottubru 2017. Aktar tard deheret Dr Josianne Azzopardi ghall-Kummissarju li hadet konjizzjoni ta' dan il-verbal.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta 10 ta' Ottubru 2017 (fol 195) fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Stefano *File*tti li assuma l-atti ghall-Awtorita` tal-Artijiet u talab korrezzjoni fl-okkju billi l-intimat jigi sostitwi b' Awtorita` tal-Artijiet kull fejn jirrikorri. Il-Qorti laqghet it-talba u awtorizzat il-korrezzjoni kull fejn hu mehtieg. Dr Camilleri pprezenta nota b' affidavit u ghadda kopja tal-istess lid-difensur tal-kontro parti u talab zmien biex jipprezenta affidavits ulterjuri. Il-Qorti laqghet t-talba. Il-kawza giet differita ghal dan l-iskop ghat-23 ta' Novembru 2017; Dr Camilleri ddikjara li ghajr ghal dawn l-affidavits m' ghandux provi ulterjuri salv kontro ezamijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tat-12 ta' Gunju 2018 (fol 212) fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Prezenti l-attrici. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet. Dr David Camilleri u Dr Stefano Filletti, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Ottubru 2018 fid-9:30am.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawza ta' spoll fejn ir-rikorrenti qeghda tallega li konsegwenza ghal-agir tad-Dipartiment intimat, ma setghetx taccedi aktar ghall-fond ossija "shelter No.3 Barriera Wharf Valletta" billi sabitu mbarrat b'katnazz. Id-Direttur intimat laqa' billi sostna li t-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt *stante* li r-rikorrenti giet infurmata wara l-mewt ta' zewgha li l-permess ta' *encroachment* fuq ix-xelter in kwistjoni mhuwiex trasferibbli. Inoltre`, gie eccepit li minn spezzjoni li saret instab li r-rikorrenti mhijiex qed tokkupa x-xelter numru tlieta, izda x-xelter in kwistjoni hu okkupat minn terzi. Gie sostnut fl-istess risposta tal-intimat li l-katnazz li twahhal mid-dipartiment kien ma' xelter numru 14 u mhux ma' xelter numru 3, b'hekk ir-rikorrenti m'ghandhiex *locus standi in judicio* ghal dawn il-proceduri.

Fatti:

Jirrizulta li d-defunt Paul Zammit, li kien ir-ragel tar-rikorrenti, kien jokkupa b'permess ta' *encroachment* ix-xelter numru tlieta (3) Barriera Wharf il-Belt kif jidher minn (Dok A). Illi jidher mir-ricevuti esebiti Dok B li sa l-ahhar tas-sena 2016 kienet thallset il-kera. In segwitu, r-rikorrenti meta sabet li ma tistax taccedi ghax-xelter in kwistjoni baghtet ittra ufficjali datat 3 ta' Marzu 2016, esebita bhala Dok D sabiex jitnehha l-katnazz li kien tpogga.

Provi:

Doris Zammit xehdet permezz ta' affidavit (fol 197) u qalet li originarjament ix-xelter in kwistjoni kien fuq Giobatta Abela, missier l-ewwel mara tar-ragel taghha, illum defunt, sussegwentement kien ghadda fuq ir-ragel taghha Paul Zammit, u kien ihallas il-kera fir-rigward tad-dar u fir-rigward tax-xelter ukoll. Semmiet li meta miet zewgha hi giet rikonoxxuta bhala inkwilina tad-dar, 110, East Street, Valletta, izda rigward ix-xelter ma kienx gie accettat li jiddawwar fuqha izda hi kompliet thallas il-kera li giet accettata u r-ricevuti baqghu johorgu fuq Paul Zammit. Spjegat li meta marret biex tidhol ghax-xelter sabet il-katnazz mibdul, u kienet marret immedjatament il-Lands li qalulha li kienet twahhlet karta mal-bieb tax-xelter izda qatt ma kienet sabet xejn. Izda qalet li dejjem sabet ir-*reminders* sabiex thallas il-kera fil-posta. Qalet li kien biss f'2004 li kienet sabet karta fil-posta fejn giet infurmata li x-xelter ser johrog bit-*tender* u li hi seta' jkollha l-*first preference.*

Stephanie Zammit xehdet permezz ta' affidavit (fol 200) qalet li hi bint ir-rikorrenti u x-xelter in kwistjoni qalet li tiftakar li kienu jinzlu fil-post spiss sa minn meta kienet zghira. Semmiet li meta miet missierha fl-2003, ix-xelter ma darx fuq ommha izda ommha baqghet thallas il-kera u baqghet tuza l-post frekwentement. Meta fl-ahhar tal-2016, omma cemplitilha ghax sabet katnazz, hi marret fuq il-post u hadet ritratt li gie esebit Dok SZ1. Qalet li dan ix-xelter maghluq hu l-istess xelter li kienet tmur fih mal-familja taghha.

Maria Victoria Zammit xehdet permezz ta' affidavit (fol 202), qalet li hi bint ir-rikorrenti, u li x-xelter in kwistjoni kien mikri lil missierha u kienu jmorru hemm kull sena u jzommu affarijiet fil-garaxx. Semmiet li wara l-mewt ta' missierha ommha baqghet thallas il-kera, u meta fl-ahhar tas-sena 2016 cemplitilha ommha u marret fuq il-post sabet il-katnazz mal-bieb u esebiet ritratt MVZ1.

Joseph Vella xehed (fol 208-211) u qal li hu *Senior Technical Officer* tal-Kummissarju tal-Artijiet. Hu esebixxa Dk JV1 li hi talba biex imur ipingi x-xelter in kwistjoni, u Dok JV2 jidhru x-xelters kollha li hemm f'dik it-triq li hu beda jigbor l-informazzjoni fuqhom. Qal li Dok JV2 hejjieh hu fl-2008, u ghal dak li jirrigwarda shelter numru 14, hemm miktub li Paul Carbonaro qed juza x-xelter bil-permess ta' Doris Zammit. Qal li dik l-informazzjoni gabha meta kien mar fuq il-post u sab lil Paul Carbonaro u tah din l-informazzjoni. Qal li l-ittra esebita Dok JV1 tkun intbaghtet bil-posta fl-indirrizz 110 East street il-Belt, l-indirizz tar-rikorrenti.

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 risaput 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 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.."* (**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 mit-tgawdija 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.

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, jirrizulta li jrid fl-ewwel lok, jigi mistharreg jekk jezistix l-ewwel element rikjest ghal din l-azzjoni, u cioe` l-element tal-pussess.

Illi huwa stabbilit u mhuwiex ikkontestat li ma harget l-ebda ordni ta' zgumbrament fuq ix-xelter numru tlieta izda fuq ix-xelter numru erbatax. Ir-rikorrenti qed tikkontendi li hija tokkupa x-xelter numru tlieta (3) li zewgha Paul Zammit, illum defunt kellu permess ta' *encroachment* fuqu. Huwa

evidenti minn Dok A esebit mar-rikors promotur, li l-permess ta' *encroachment* kien hareg fuq ix-xelter numru tlieta, kif *del resto* huwa affermat fl-istess seba' eccezzjoni tal-intimat, fejn hemm specifikatament indikat, li fil-passat, kien hemm permess ta' *encroachment* favur Paul Zammit rigward ix-xelter numru tlieta (3). Jirrizulta wkoll mill-fatti sostnuti fl-ewwel sub-paragrafu tal-eccezzjonijiet, li l-hlas minn Paul Zammit kien isir fuq ix-selter numru tlieta (3), fatt inkontestat. Ikkonsidrat li Dok A jidher ukoll fil-kopja tal-*file* numru 496/64 li giet esebita kopja tal-*file* tad-Dipartiment fl-intier tieghu.

Minn ezami akkurat tal-atti tal-kaz, jidher li n-numru tal-permess tal-*encroachment* fuq ix-xelter numru tlieta (3) kif jidher f'Dok A hu 3196. Dan jinsab rifless ukoll f'dokument, formanti parti mill-*file*s a fol 67 fejn hemm indikat li n-numru tal-permess ta' *encroachment* fuq ix-xelter numru tlieta (3) hu 3196. Jigi osservat li fid-dokument a fol 57 in-numru indikat bhala *Tent Number* hu 93196, liema numru huwa rifless ukoll fir-ricevuti tal-kera esebita bhala Dok B mar-rikors promotur. *Di piu`*, f'Dok JV2 esebit mir-rapprezentant tad-Dipartiment, hemm indikat l-istess *Tent Number*, izda fir-rigward tax-xelter numru erbatax (14) bhala numru li gie indikat li hu tar-rikorrenti bl-istess numru tal-*file* 496/64, kif indkat f'dak id-dokument. Jigi nnutat mill-istess ezami tal-atti esebiti, li a fol 74 meta fis-snin tmenin saret lista tax-xelters, ix-xelter okkupat minn Paul Zammit bl-*encroachment* number 3196 hu indikat bhala numru tmienja. Ghalhekk, jigi ritenut, li kien hemm divergenzi fin-numri tax-xelter da parti tal-intimat matul is-snin. Izda

nonostante dan, in-numru tal-permess ta' *encroachment* 3196, jibqa' dejjem sottolineat bhala l-istess fir-ricevuti ta' hlas ta' kera esebiti minn Doris Zammit, u f'dokumenti ufficjali l-ohra imsemmija, ghalkemm in-numru tax-xelter ivarja matul is-snin.

Ghaldaqstant, jirrizulta li hawnhekk *si tratta* tal-istess fond. Illi wara l-mewt ta' Paul Zammit l-intimat baqa' jircievi l-kera minghand ir-rikorrenti rigward l-istess fond. Ma jirrizultax li qatt kien hemm bidla fil-fond *per se*. L-intimat qed isostni li l-fond in kwistjoni hu numerat erbatax u mhux tlieta. Izda minn ezami tad-dettalji kollha u r-*records* fil-*file*, kif diga enuncjat jidher li *si tratta* tal-istess fond, u li *se mai* seta' kien hemm bidla fin-numri tax-xelter da parti tad-Dipartiment. Illi ghalkemm gie ritenut mill-Kummissarju tal-Artijiet, kemm fit-tieni sub-paragrafu tal-eccezzjoni kif ukoll fit-trattazzjoni, li r-rikorrenti ma kinitx giet rikonoxxuta ghaliex il-permess ta' *encroachment* li kien fuq ir-ragel taghha ma kienx jaghti jedd awtomatiku li hi tigi rikonoxxuta bhala inkwilina, jirrizulta li l-kera xorta baqghet tigi mhallsa minn Doris Zammit, kif ippruvat mir-ricevuti esebiti. Ghalhekk, dak sostnut fit-tielet sub-paragrafu tal-eccezzjonijiet dwar il-hlas u l-okkupazzjoni tax-xelter numru tlieta minn terzi ma jregix ghaliex jirrizulta mir-ricevuti li l-hlas dejjem sar versu l-istess fond. Ghalkemm ix-xhud Joseph Vella, in rapprezentanza tal-intimat xehed li meta ghamel l-ispezzjoni sab terzi fil-fond, xorta tnizzel li Carbonaro qieghed hemm bil-permess ta' Doris Zammit fid-dokument esebit minnu Dok JV2.

Ikkonsidrat li 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 ta' spoll. Ghalhekk, fil-kaz in ezami, dak sostnut fil-hames suparagarufu tal-eccezzjonijiet dwar il-permess tal-*encroachment* mhuwiex ta' relevenza ghall-kaz in dizamina. Ghall-istess raguni tichad dak sotnut fit-tieni sub-paragrafu tal-eccezzjonijiet *stante* li mhuwiex relevanti ghall-kaz odjern.

Di piu`, *in vista* ta' dak eccepit fis-sitt u s-seba' sub-paragrafi tal-eccezzjonijiet, li l-ordni ta' zgumbrament twahhlet max-xelter numru erbatax (14) u mhux max-xelter numru tlieta (3), jigi osservat, li ma saret l-ebda prova dwar l-ordni ta' zgumbrament da parti tal-intimat, liema ordni kellha mhux biss tigi mwahhla mal-bieb tax-xelter izda wkoll kien jehtieg li jintbaghat avviz lir-rikorrenti. Dan ma jirrizultax li sar, kif *del resto* gie diga deciz fis-sentenza *in parte* diga deciza. Ghalhekk, dak sostnut fit-trattazzjoni dwar l-ordni ta' zgumbrament hu bbazzat fuq assunzjonijiet u spekulazzjonijiet, u ma jregix. F'dan is-sens, kwindi taqbel ma' dak sostnut mill-avukat difensur tar-rikorrenti fit-trattazzjoni, dwar dan il-punt, li ma jistax wiehed jassumi li din il-karta twahhlet, izda jehtieg prova konkreta ta' dan li ma tressqitx mill-kontro-parti.

Ghalhekk, tichad is-sitt u s-seba' sub-paragrafi tal-eccezzjonijiet.

Fid-dawl ta' dawn il-punti kollha sucitati, jigi dedott, li r-rikorrenti kellha l-pussess kif rikjest ghal azzjoni ta' spoll li hu "*un possesso di fatto*" ta' liema xorta jkun. Ghalhekk, l-ewwel element jissusisti.

Illi l-intimat, ammetta li gie mibdul il-katnazz tax-xelter numru erbatax, kif sostnut fir-raba' sub-paragrafu tal-eccezzjonijiet sollevati mill-intimat. Illi f'Dok JV2, esebit mill-ufficjal Joseph Vella, ix-xelter elenkat f'dak id-dokument bin-numru erbatax huwa indikat li hu okkupat minn Paul Carbonaro bil-permess ta' Doris Zammit. Jigi osservat li f'dan l-istess dokument hemm indikat il-*file number* 496/64 li huwa esebit fl-intier tieghu a fol 30 *et sequens* tal-process. Ghalhekk dak sostnut fir-raba' sub-paragrafu tal-eccezzjonijiet ma jregix. Inoltre`, Maria Victoria Zammit esebiet kopja ta' ritratt li twahhal mal-bieb bl-ittri GPD fuqu esebit a fol 203 tal-process.

Di piu`, gie sottomess mill-avukat difensur tal-intimat fit-trattazzjoni, li mhuwiex ikkontestat li twahhal il-katnazz li jidher fir-ritratt bil-kitba miktuba fuqu GPD, tant li qed jigi sostnut li dan il-katnazz twahhal wara ordni ta' zgumbrament li twahhal ma' l-istess bieb, ghalkemm dan il-fatt mhuwiex ippruvat mill-istess intimat, tant li m'hemm xejn fil-*file* esebit Numru 496/64 f'dan ir-rigward. Jigi osservat li dan sar minghajr il-kunsens tar-rikorrenti. Ghalhekk, jissusisti wkoll it-tieni element ta' *spoliatum fuisse*.

<u>It-Terminu ta' xahrejn</u>

Dak li gie kkontestat fil-kaz taht ezami, huwa proprju t-tielet element, konsistenti fit-terminu ta' xahrejn. Il-kaz odjern gie istitwit fit-28 ta' April 2014. Jirrizulta 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"** 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 essenzjali 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).

Skont is-sentenza deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta' Jannar 2013, **"Trevor Arendts vs Veronique Mizzi"** inghad li *trattandosi* ta' element kostituttiv tal-azzjoni ta' spoll, dan il-fatt u cioe` li l-azzjoni giet ipprezentata *entro* l-perjodu ta' xahrejn, u dan ghandu jigi ppruvat mill-attur.

Fil-kaz **Alfred P. Farrugia noe et vs Peter Paul Cutajar nomine** (PA - NC – 13 ta' Frar 1994) il-Qorti rriteniet li rigward l-element tal-*infra bimestre deduxisse*, l-oneru tal-prova kien jispetta lill-istess attur gjaladarba ma gietx sollevata eccezzjoni f'dan ir-rigward.

Fil-kaz in ezami, ma gietx sollevata eccezzoni f'dan is-sens rigwardanti t-terminu ta' xahrejn. Madankollu, gie sollevat fit-trattazzjoni finali il-punt li l-Kummissarju tal-Artijiet qed jikkontesta l-fatt li l-azzjoni odjerna ma gietx istitwita *entro* t-terminu stabbilit fil-Ligi.

Ir-rikorrenti fir-raba' premessa tar-rikors promotur tghid li meta marret biex taccedi fuq il-fond imbarrat bil-katnazz fl-ahhar ta' Jannar 2016. Jirrizulta li ntbaghtet ittra ufficjali datata 3 ta' Marzu 2016 lill-Kummissarju tal-Artijiet, esebita bhala Dok D a fol 10 tal-process. L-istess itttra ufficjali ssemmi li nstab il-katnazz fl-ahhar jiem. Fl-affidavits taghhom, iz-zewg ulied tar-rikorrenti jsemmu li ommhom ma setghetx taccedi ghall-fond u sabet il-katnazz fl-ahhar ta' Jannar 2016. L-intimat fit-trattazzjoni tramite l-avukat

difensur tieghu, jittenta jitfa' d-dubju li jekk ir-rikorrenti saret taf fis-17 ta' Jannar, il-kaz odjern huwa *fuori termine*. Izda dak sostnut mill-intimat dwar is-17 ta' Jannar ma jirrizulta minn imkien u huwa bbazzat fuq assunzjonijiet biss ghaliex gie argumentat li l-frazi l-ahhar ta' Jannar hija vaga. Jinghad fl-ewwel lok, li t-terminu ta' xahrejn jibda jiddekorri mill-att spoljattiv u mhux minn meta saret taf ir-rikorrenti. Illi ir-rikorrenti u wliedha sostnew li kien fl-ahhar ta' Jannar li l-ewwel darba li sabu x-xelter imbarrat, u ma tinghatax data preciza. Jirrizulta li l-kaz gie istitwit fit-18 ta' Marzu 2016, liema kaz gie precedut b'ittra ufficjali datata 3 ta' Marzu 2016. Ghalhekk, jidher li r-rikorrenti agixxiet b'mod immedjat malli twahhal il-katnazz, l-ewwel bl-ittra ufficjali u in segwitu bil-kaz in ezami.

Ghaldaqstant, jirrizulta li l-azzjoni giet ipprezentata *entro* t-terminu ta' xahrejn, li fih l-azzjoni ta' spoll, kif inhi l-azzjoni prezenti hija esperibbli.

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

III. KONKLUZJONI.

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

1. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-intimat jispurga l-ispoll kommess.

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-imbarrar tax-xelter permezz ta' katnazz u *tape* jikkostitwixxi spoll vjolenti.

3. Tilqa' t-tielet talba u tordna lill-intimat sabiex jirreintegra lir-rikorrenti fil-godiment tal-imsmemi xelter, u jpoggi kollox fl-istat pristinu tieghu fi zmien perentorju ta' xahar mil-lum, u fin-nuqqas tawtorizza lill-istess rikorrenti taghmel ix-xoghlijiet taht is-sorvoljenza tal-Perit Stephanie Cassar a spejjez tal-intimat.

L-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' Ottubru 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Ottubru 2018