QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Gimgha 14 ta' Dicembru 2018

Numru 13

Rikors numru 1117/13 LSO

Joseph Galea, Carmen Cesare, Epiphanio Galea, Nicolina Zammit, Paola Attard, Maria Vella

v.

Giuseppi Aquilina

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ipprezentat fl-20 ta' Novembru, 2013, li permezz tieghu nghad:

> "1. Illi r-rikorrenti huma sidien ta' raba' maghruf bhala Ta' Kilpa' gewwa s-Siggiewi liema raba' fih il-kejl ta' circa habel wiehed;
>
> "2. Illi l-intimat dan l-ahhar xtara art u raba' li tinsab kontigwa u ma' genb ir-raba' proprjeta` tar-rikorrenti;

“3. Illi fil-jiem li ghaddew, l-istess intimat hammel bicca art u baqa' diehel u invada fil-proprjeta` tar-rikorrenti kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta' dina l-kawza;

“4. Illi bl-agir tieghu l-intimat ikkommetta spoll vjolenti u klandestin u minkejja li interpellat baqa' inadempjenti;

“5. Ghaldaqstant, kellha ssir dina l-kawza;

“Ghalhekk l-esponenti rikorrenti qeghdin jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kull dikjarazzjoni mehtiega:-

“1. Tiddikjara li bl-agir tieghu l-intimat konvenut ikkommetta spoll, vjolenti u klandestin, meta huwa invada u baqa' diehel fir-raba’ proprjeta` tar-rikorrenti, liema raba' tinsab u hija maghrufa bhala Ta' Kilpa' gewwa s-Siggiewi;

“2. Tordna li fi zmien qasir u perentorju, l-intimat jaghmel dawk ix-xoghlijiet mehtiega, taht is-sorveljanza ta' perit arkitett, sabiex iregga' lura ghal istat originali tieghu r-raba’ proprjeta` tar-rikorrenti;

“3. Fin-nuqqas u f’ kaz li l-intimat jibqa' inadempjenti u ma' jezegwixxix l-ordni moghtija minn dina l-Onor. Qorti fit-tieni talba ta' dan ir-rikors, tawtorizza lir-rikorrenti stess sabiex jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega huma a spejjez tal-intimat;

“Bl-ispejjez u bl-imghax u b'hekk l-intimat jibqa' minn issa ngunt ghas-subizzjoni;”.

Rat ir-risposta guramentata pprezentata mill-konvenut Giuseppi Aqilina fit-23 ta’ Dicembru, 2013, fejn gie eccepit:

“Illi t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda ghas-segwenti ragunijiet:

“1. Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom fuq l-art mertu tal-proceduri odjerni;

“2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ma kkommetta ebda spoll, vjolenti u klandestin *stante* illi x-xoghlijiet illi huwa ghamel saru enterament fil-proprjeta` tieghu u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-proceduri odjerni;

“3. Illi l-esponenti irrisponda ghal ittra taghhom u gharrafhom bid-drittijiet illi huwa kellu izda *nonostante* l-esponenti ghogobhom jipprocedu bil-ftuh ta' dawn il-proceduri.

> "4. Illi ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.
>
> "Salv eccezzjonijiet ulterjuri".

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, tal-31 ta' Ottubru, 2017, li permezz taghha u ghar-ragunijiet hemm imsemmija, iddecidiet il-kawza billi filwaqt li astjeniet milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel u tat-tieni eccezzjoni, cahdet ir-rimanenti eccezzjonijiet tal-intimat u laqghet it-talbiet tar-rikorrenti meta nghad:

> "1. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi l-intimat bl-agir tieghu ikkometta spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tar-rikorrenti meta huwa invada u baqa' diehel fir-raba' okkupata mir-rikorrenti, liema raba' tinsab u hija maghrufa bhala Ta' Kilpa' gewwa s-Siggiewi kif ikkonstatat mill-espert tekniku nominat f'din il-kawza murija bl-ittri WUVP fuq il-pjanta esebita a fol 40 fir-rapport tal-Perit Valerio Schembri li ghandu jitqies bhala parti integrali ta' din is-sentenza.
>
> "2. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrent u tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien perentorju ta' xahar mil-lum, billi inehhi c-cint li bena u jirripristina l-art in mertu fl-istat li kien qabel u jirrilaxxja l-pussess tal-parti immarkata WUVP fuq il-pjanta esebita a fol 40 tal-process, u dan taht is-sorveljanza tal-Perit Arkitett Valerio Schembri li qed jigi nominat u inkarigat minn din il-Qorti ghal dan l-iskop, kollox a spejjez tal-intimat.
>
> "3. Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrent u tordna li f'kaz li l-intimat ma jaghmilx dan fiz-zmien moghti lilu mill-Qorti, tawtorizza lir-rikorrenti li jaghmlu x-xoghol necessarju u ordnat mill-Qorti huma stess a spejjez tal-intimat, taht is-sorveljanza tal-Perit Valerio Schembri.
>
> "L-ispejjez - inkluzi dawk tal-Perit Valerio Schembri - jithallsu mill-intimat".

Dik is-sentenza nghatat wara li l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi din hija kawza ta' spoll fejn ir-rikorrenti qed jallegaw li b'konsegwenza ta' thammil da parti tal-intimat, hu invada proprjeta` tar-rikorrenti. L-intimat laqa' billi sostna li hu ma kkommetta l-ebda spoll, u x-xoghlijiet saru biss fil-proprjeta` tieghu, u li hu rrisponda ghall-ittra

taghhom bid-drittijiet li huwa kellu. Gie eccepit ukoll, li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom.

“Fatti:

“Illi r-rikorrenti huma sidien tar-raba’ maghrufa bhala “Ta’ Kilpa” fis-Siggiewi, u l-intimat recentement xtara art u raba’ adjacenti ghal din il-proprjeta`. Jirrizulta li l-intimat hammel l-art, u r-rikorrenti qed isostnu li hu kkommetta spoll billi invada l-proprjeta` taghhom.

“Provi:

“Il-Perit Julian Borg (fol 52-53)[1] xehed u qal li meta acceda hu fuq is-sit l-intimat kien qed jahdem il-parti A murija fuq il-pjanta li hu pprezenta a fol 54 tal-process, filwaqt li r-rikorrenti kienu qed jahdmu parti B u C fuq l-istess pjanta, u dakinhar ma ra l-ebda invazjoni. Qal li hu rega’ mar fuq is-sit hames xhur ilu, u l-hajt gdid li ra hu mmarkat bil-blu, u ddiskuta mal-Perit Cassar u t-tnejn qablu fuq il-linja AB, tant li nhareg il-Land Registry Certificate fuq hekk.

“Lawrence Raimondo (fol 56-57)[2] qal li hu *Draughtsman* u *Land Surveyor* u l-intimat hu klijent tal-ufficju tal-Perit Samuel Formosa. Hu esebixxa kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-intimat u l-pjanta annessa, u spjega li kellhom jinterpretaw dan. Semma li meta mar fuq is-sit, sab marki ohrajn minn fejn kien ser jimmarka hu, u l-intimat spjegalu li diga gie kien fuq is-sit il-Perit Joe Cassar. Qal li mal-Perit Julian Borg tkellem informalment qabel seduta l-Qorti, izda qatt ma ltaqa’ mieghu fuq s-sit.

“Nikolina Zammit xehdet permezz ta’ affidavit (fol 67-68) u qalet li hi u seba’ ahwa, ghandhom l-ghalqa ‘Ta’ Kilpa’ li qabel kienet ghand il-genituri taghhom, peress li ommha akkwistat l-art fl-1968. Semmiet li meta akkwista l-art l-intimat, haffer gandott dobblu, wara li ppretenda li dak li tnaqqas mit-triq jiehdu minn taghhom. Qalet li pprezentaw il-kaz mill-ewwel, xi gimghatejn wara li l-intimat haffer.

“In kontro-ezami (fol 77-80)[3] qalet li s-sinjali li semmiet fl-affidavit ghadhom hemm. Dwar dak li qalet li kienet ittiehdet parti mill-ghalqa zmien ilu, fi zmien ommha, din kienet in-naha tat-triq. Mistoqsija x’kienet ir-raguni li hi, flimkien ma’ Mario Camilleri marru ghand in-Nutar Philip Said, qalet li biex juruh li huma dejjem kienu mxew fuq dik il-qasma li kienet ghamlet ommha.

“Mario Camilleri xehed permezz ta’ affidavit (fol 74) fejn qal li hu biegh ir-raba’ mertu tal-kaz lill-intimat. Spjega li meta biegh, hu informa lill-intimat li kien hemm xorok tul il-qasma kollu, u apparti dan kien ghamel arblu li juri ezatt fejn jispicca r-raba’. Qal li wara l-bejgh, l-intimat gab perit li ghamel kejl zbaljat minhabba li magenb l-ghalqa hemm triq u n-

[1] Seduta tas-26 ta’ Gunju 2014 quddiem il-Perit Valerio Schembri.
[2] Seduta tat-8 ta’ Lulju 2014 quddiem il-Perit Valerio Schembri.
[3] Seduta tas-26 ta’ April 2016.

nuqqas li issa gie esproprjat, qed jippretendi li ghandu jiehdu mill-art tar-rikrorenti. Qal li hu qal dan id-diskors anke quddiem in-Nutar Said u quddiem l-avukat tal-intimat bit-tama li jittrangaw l-affarijiet.

“Joseph Aquilina xehed (fol 90-96)[4] u qal li xtara l-ghalqa ‘Ta’ Kilpa’ fil-limiti tas-Siggiewi, liema raba’ tinsab magenb dik tar-rikorrenti. Hu xtara fl-2013, u l-ewwel kien gab lill-Perit Musumeci, u sussegwentement lill-Perit Joseph Cassar, li ghamel il-marki biz-zebgha, izda mbaghad, ir-rikorrenti qalulu li hu ma kellux sa dawn il-marki. Qal ukoll, li kellu jgib it-tielet perit. Mistoqsi meta kien iz-zmien li hu dahal fl-ghalqa biex jaghmel il-hajt, qal li x’aktarx kien fil-bidu ta’ Awwissu. Mistoqsi kienx informa lir-rikorrenti b’dak li kien ser jaghmel, qal, li gieli mar u ma sabhomx hemm, izda kien gab erba’ periti li qablu bejniethom.

“In kontro-ezami qal, li meta wettaq ix-xoghol, kienu hu u tal-gaffa, u jista’ jkun it-tifel tieghu, izda mistoqsi ghaliex dawn ma gewx indikati fil-lista tax-xhieda, qal li ma kienx hemm bzonn ghal siegha xoghol li sar. Mistoqsi jekk qabbadx erba’ periti ghax ma ghogbitux il-konkluzjoni, wiegeb li le, l-konkluzjoni ma ntoghgbitx mir-rikorrenti u mhux minnu. Qal li qabel beda x-xoghlijiet il-qsami li kien hemm kien rahom, li kienu gebel imferrxin u meta hadem, kien qabizhom.

<u>“Rapport tal-Perit Tekniku:</u>

“B’digriet ta’ din il-Qorti diversament preseduta tat-30 ta’ Jannar 2014, gie nominat il-Perit Valerio Schembri bhala perit arkitett (fol 13) u r-rapport tieghu jinsab esebit a fol 30 *et seq.* tal-process.

“Hu kkonkluda li hekk kif jidher fil-pjanta a fol 40 tal process fil-prezent, l-intimat qed jokkupa l-parti PSTV. L-atturi spjegaw li kien hemm punt U foq Dok A, fejn skont din il-verzjoni, r-rikorrenti kienu jokkupaw kif qal il-Perit Julian Borg minn dak il-punt ‘l hemm. Ghaldaqstant, il-lanjanza tar-rikorrenti hi li bl-allegat agir tal-intimat, huma llum m’ghadhomx jokkupaw il-parti WUVP murija fuq Dok A.

“Il-Perit Tekniku rrelata dwar it-tieni parti tal-inkarigu tieghu dwar jekk il-konfigurazzjoni stabbilita fit-titoli rispettivi tal-partijiet taqbilx ma’ l-arja okkupata fejn gie kkonstatat hekk:

“Mill-kejl li ha in situ l-esponent jirrizultalu car u manifest illi l-parti PSTV fuq Dok A u cioe` l-parti li qed jokkupa llum il-konvenut tirrispekka perfettament il-qisien indikati fuq Dok LR 080702 u cioe` l-pjanta li akkwista l-art tieghu biha l-istess konvenut.”

“Eccezzjonijiet Sollevati - L-Ewwel u t-Tieni Eccezzjoni

---

4 Seduta tad-9 ta’ Frar 2017.

"Illi bl-ewwel eccezzjoni l-intimat eccepixxa li r-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom. Bit-tieni eccezzjoni qal li x-xoghlijiet li huwa ghamel "*saru interament fil-proprjeta' tieghu."*

"Illi dawn l-eccezzjonijiet huma ta' indoli petitorja u ghaldaqstant irritwali fil-kawza odjerna fejn l-indagni hija wahda skarna fejn kull ma ghandu jigi stabbilit huma t-tlett elementi fuq trattati.

"Ghaldaqstant il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' dawn l-eccezzjonijiet.

"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. (Vide wkoll ad ez. "Ripard et vs Fenech noe" deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju 2000).

"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 privata 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-intimat Giuseppi Aquilina, fil-kaz odjern ammetta li hammel u ghamel il-hajt bl-ghajnuna ta' persuna ohra, inkarigat minnu stess permezz tal-gaffa. Inoltre`, mhuwiex lanqas ikkontestat li hu wettaq dawn ix-xoghlijiet minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, hekk kif ikkonferma hu stess fix-xhieda tieghu. Difatti, hu kkonferma li l-periti inkarigati minnu qalulu sa fejn kien akkwista, u pproceda bit-thammill u bix-xoghol, wara li pprova jinforma lir-rikorrenti izda ma sab lil hadd minnhom. In kontro-ezami, l-intimat ikkonferma, li meta ra l-qsami ossija l-marki tal-gebel li kien hemm imferrxin, hu mar oltre` dawn l-indikazzjonijiet tal-qsami u qabizhom, waqt li kien qed jipprocedi bix-xoghol.

"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 ta' pussess/detenzjoni u (b) il-fatt tal-ispoll. Ghalhekk, fil-kaz in ezami, l-fatt li gie esebit il-kuntratt ta' akkwist tal-intimat, u l-interpretazzjonijiet kollha relatati ma' dak il-kuntratt ta' akkwist, sahansitra li saru mill-periti inkarigati minnu stess, u anke mill-Perit arkitett nominat mill-Qorti, hu irrilevanti ghall-kaz in dizamina.

"Jigi precizat li l-inkarigu tal-Perit kien mehtieg sabiex tigi identifikata l-*area* li l-partijiet qed jokkupaw rispettivament mir-raba' in kwistjoni, u dan minghajr ma jintnesa il-karattru essenzjali tal-kawza odjerna, li hija azzjoni mibnija fuq il-pussess.

"Illi wara li fliet il-provi prodotti, din il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti ppruvaw li kellhom pussess materjali kif trid il-Ligi tal-parti imhammla mill-intimat. Dan jirrizulta mix-xhieda tal-awtur fit-titlu tal-intimat, Mario Camilleri, li kkonferma fl-affidavit tieghu t-tezi tar-rikorrenti, li kien hemm

xorok li jaqsam u kif ukoll arblu bhala indikazzjoni. Hu kkonferma wkoll, li kien semma dan quddiem in-Nutar Philip Said. L-istess tezi tar-rikorrent hija wkoll korroborata mill-Perit Julian Borg li meta esebixxa l-pjanta a fol 54, wara li kien precedentement acceda fuq is-sit, kien sab li l-intimat jahdem il-parti A u r-rikorrenti l-parti B u C (liema pjanta tixtiebah u hija approssimattiva ma' dik esebita bhala Dok A mill-Perit nominat f'dan il-kaz). Minbarra hekk, il-perit nominat mill-Qorti Valerio Schembri semma fil-konkluzjoni tar-rapport tieghu, li dan gie indikat lilu waqt l-access, u gie mmarkat bhala U fuq il-pjanta Dok A, li juri sa fejn kellhom pussess materjali r-rikorrenti, fejn gie espressament konkjuz li r-rikorrenti m'ghadhomx jokkupaw il-parti WUVP tar-raba' murija fuq l-istess pjanta, u li fil-linja PV illum hemm cint baxx tal-gebel.

"Referibbilment ghal dak sottomess mill-avukat difensur tal-intimat fit-trattazzjoni dwar id-dritt tieghu li jtella' dan il-hajt tal-gebel u n-nuqqas ta' intenzjoni li jispolja lir-rikorrenti bl-agir tieghu, dan mhuwiex relevanti ghall-kaz in ezami. Kif diga ribadit fil-gurisprudenza nostrana sucitata, biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll, mhuwiex mehtieg l-*animus spoliandi*.

"Di piu`, sabiex jigi ppruvat li l-intimat ma wettaqx spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tar-rikorrenti, jrid jigi ppruvat li huma kienu kollha infurmati fir-rigward tax-xoghlijiet li kienu ser jitwettqu mill-istess intimat. Dan ma giex ippruvat. Ghall-kuntrarju, l-intimat ammetta fix-xhieda tieghu *viva voce*, li ma nfurmax lir-rikorrenti ghax meta ttenta jaghmel dan, ma sabhomx hemm.

"In vista tas-suespost, jirrizulta li l-ewwel zewg elementi, tat-tehid tal-pussess, u tal-att spoljattiv gew ippruvati sal-grad rikjest mil-ligi.

"<u>It-terminu ta' xahrejn:</u>

"Dak li gie kkontestat fil-kaz taht ezami huwa proprju t-tielet element, konsistenti fit-terminu ta' xahrejn. Jinghad fl-ewwel lok, li m'hemm l-ebda eccezzjoni indirizzata f'dan is-sens fir-risposta tal-intimat. Illi kien biss fl-istadju tat-trattazzjoni, li gie sollevat dan il-punt. Il-kaz in dizamina gie istitwit fl-20 ta' Novembru 2013.

"Jirrizulta li biex jissusisti dan l-element, it-terminu jibda jiddekorri minn meta gie spoljat l-attur. Il-gurisprudenza tal-Qrati taghna hija konkordi fuq dan il-punt u cioe` 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, fil-kaz fl-ismijiet "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 ghandu jigi ppruvat mill-attur. Dan ghaliex it-terminu ta' xahrejn huwa element kostituttiv tal-azzjoni ta' spoll jew ta' reintegrazzjoni, li jemani mill-artikolu tal-ligi stess u l-gudikant ghandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eccezzjonijiet jew le.

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

"Illi rrizulta mill-affidavit ta' Nikolina Zammit, li huma pprocedew "*mill-ewwel xi gimaghtejn wara li l-konvenut kien haffer*" wara l-agir tal-intimat ghax kienu ben konxji mit-terminu ta' xahrejn stipulat fil-Ligi bhala rekwizit ghall-kawza ta' spoll. Hi semmiet ukoll fl-ahhar linja tal-affidavit taghha li l-avukat difensur taghhom kien interpella lill-intimat bil-miktub qabel il-prezentata ta' dan il-kaz. Hawnekk, ta' min ighid, li dan ma giex kontradett mill-intimat, anzi gie kkonfermat tramite t-tielet eccezzjoni tieghu, fejn sostna li kien wiegeb ghal din l-ittra billi informa dwar id-drittijiet tieghu. Ghalkemm, dawn l-ittri mhumiex esebiti fl-atti, il-fatti dwarhom jinsabu kkonfermati mill-partijiet u mhumiex kontradetti.

"F'dan il-kuntest, relevanti wkoll, li jinghad, li t-tieni avukat difensur tal-intimat saqsieh meta kien li hammel u li tella' c-cint fir-raba' in kwistjoni, u hu wiegeb li kien fis-sajf f'Awwissu. In segwitu, l-istess avukat difensur tal-intimat ipprezenta rikors sabiex jitilghu jixhdu l-persuni li kienu hemmhekk meta twettaq ix-xoghol, u cioe` l-att spoljattiv, izda, dan gie michud minhabba l-fatt li l-intimat kien diga a konoxxenza ta' dawn ix-xhieda meta giet ipprezentata r-risposta. Illi din it-tezi hareg biha ulterjorment l-intimat lejn l-ahhar tas-smigh ta' dan il-kaz, u jekk l-intimat dehrlu li ried jikkontesta dan l-element tat-terminu seta' agixxa qabel, biex ikun jista' jressaq il-provi mehtiega dwar dan.

"Illi hu pacifiku li f'gudizzju civili l-Qorti trid tiddeciedi appuntu fuq il-preponderanza tal-probabbiltajiet. Fil-kaz "Zammit v. Petroccochino" Appell Kummercjali (25 ta' Frar 1952) gie ribadit li "*l-Qorti allura jehtieg li tara jekk verzjoni wahda teskludix lill-ohra fuq bilanc ta'*

probabbiltajiet; b'hekk jigi evitat ir-riskju li l-Qorti taqa' fuq l-iskappatoja tad-dubbju u ssib refugju mir-regola 'in dubio pro reo' – Enrico Camilleri v. Martin Borg, Appell Inferjuri, (17 ta' Marzu 2003)".

"Illi din il-Qorti ma ssibx ragun ghalfejn ghandha tiskarta x-xhieda ta' Nikolina Zammit stante li l-verzjoni taghha inghatat bi precizjoni. Xehdet li kienet ferm konxja tat-terminu ta' xahrejn li hija essenzjali sabiex l-azzjoni odjerna tigi esperita b'success u xejn ma jindika li ma kenitx vigilanti f'dan ir-rigward.

"L-intimat da parti tieghu, kien vag dwar meta allegatament beda jhammel u bena c-cint. ("f'nofs is-sajf') ghalkemm imbaghad qal bejn l-ahhar ta' Lulju sal-bidu ta' Awwissu.

"Gjaladarba l-atturi ppruvaw dan l-element, l-onere jinkombi fuq il-konvenut biex ixejjinha.
"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet suesposti din il-Qorti hi tal-fehma li r-rikorrenti rnexxielhom jippruvaw anke dan it-tielet element".

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut Giuseppi Aquilina, li in forza tieghu u ghar-ragunijiet hemm imsemmija, talab lil din il-Qorti sabiex filwaqt li tirrevoka s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-31 ta' Ottubru, 2017, fl-ismijiet premessi, tichad l-eccezzjonijiet (sic) tal-atturi u tilqa' t-talbiet tal-appellant, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

Rat li l-atturi appellati ma ressqu ebda risposta ghall-appell tal-konvenut appellant.

Rat li l-partijiet itrattaw l-appell in ezami, waqt is-seduta tad-9 ta' Otttubru, 2018.

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

Illi l-kawza in ezami hija wahda ta' spoll, fejn l-atturi jallegaw li l-konvenut ikkommetta spoll vjolenti u klandestin, meta huwa nvada u baqa' diehel fir-raba' proprjetà taghhom li tinsab biswit tieghu, li hija maghrufa bhala "Ta' Kilpa", li tinsab gewwa s-Siggiewi. Kwindi talbu li l-Qorti taghti ordni sabiex fi zmien qasir u perentorju, l-konvenut jaghmel ix-xoghlijiet mehtiega sabiex iregga' lura ghall-istat originali tieghu r-raba' proprjetà taghhom, dan taht is-sorveljanza ta' perit u li fin-nuqqas li l-intimat jibqa' inadempjenti, tawtorizza lill-istess rikorrenti sabiex jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega huma stess a spejjez tal-intimat.

L-ewwel Qorti laqghet it-talbiet attrici, peress li wara li ezaminat l-elementi mehtiega li jikkostitwixxu spoll, qieset lill-konvenut appellant responsabbli, li bl-agir tieghu kkommetta spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-atturi appellati u kkundannatu sabiex fi zmien xahar, jirrilaxxa l-art in kwistjoni u li jirripristina l-art mertu tal-kawza fl-istat li kienet originarjament taht is-sorveljanza tal-perit tekniku nominat mill-Qorti, u li fin-nuqqas awtorizzat lill-istess atturi jaghmlu x-xoghol mehtieg taht is-sorveljanza tal-istess perit, a spejjez tal-konvenut.

Il-konvenut hassu aggravat bl-imsemmija sentenza u ressaq l-appell in ezami, li huwa msejjes fuq erba' aggravji: (i) l-*infra bimestre deduxisse;*

(ii) *Spoliatum fuisse;* (iii) l-ispejjez, inkluz dawk tal-perit Valerio Schembri*,* kellhom jibqghu a karigu tal-atturi appellati; (iv) nuqqas ta' apprezzament ta' provi mressqa mill-appellant u nuqqas ta' apprezzament tal-ewwel Qorti tal-fatti rizultanti mill-atti.

Taht l-ewwel aggravju tal-konvenut appellant jinghad li l-intervall bejn l-agir "spoljattiv" tal-konvenut u z-zmien li fih saret il-kawza, kien ferm izjed minn xahrejn. Jirreferi ghax-xhieda tieghu moghtija quddiem l-Assistenta Gudizzjarja, fejn meta mistoqsi meta dahal gewwa l-ghalqa, huwa rrisponda li dan kien fis-sajf tas-sena 2013, ghall-habta tal-bidu ta' Awwissu, mentri l-kawza giet ipprezentata fl-20 ta' Novembru, 2013. L-appellant jilmenta dwar l-episodju fejn l-ewwel Qorti cahdet ir-rikors tieghu, li jressaq lit-tifel tieghu u lid-driver tal-gaffa bhala xhieda. Jaghmel referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti tal-11 ta' Jannar, 2013, fil-kawza fl-ismijiet **Trevor Arends v. Veronique Mizzi**, fis-sens li trattandosi ta' element kostituttiv tal-azzjoni ta' spoll, dan il-fatt li l-azzjoni giet ipprezentata fil-perjodu ta' xahrejn, ghandu jigi ppruvat mill-attur, peress li jirrizulta mill-istess artikolu tal-ligi, kwindi l-gudikant ghandu jkun sodisfatt li jissussisti, indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eccezzjonijiet jew le. Jargumenta li l-fatt li l-ewwel Qorti qalet li ma ssibx raguni ghalfejn tiskarta x-xhieda ta' Nikolina Zammit, stante li tat il-verzjoni taghha bi precizjoni, u li din ix-xhud tghid li kienet ferm konxja tat-

terminu ta' xahrejn, ma jfissirx li l-atturi ppruvaw li pprezentaw il-kawza fit-terminu ta' xahrejn kif stipulat mil-ligi.

L-azzjoni ta' spoll tinsab kontemplata fl-Artikolu 535 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta), fejn jinghad illi:

> "*(1) Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mnezzgha mill-pussess, ta` liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta` haga mobbli jew immobbli, hija tista`, fi zmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b`azzjoni kontra l-awtur ta` l-ispoll, li terga` tigi mqieghda f`dak il-pussess jew f`dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-Artikolu 791 tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili.*
>
> "*(2) Dan it-tqeghid mill-gdid fil-pussess jigi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-haga li taghha l-attur ikun bata l-ispoll".*

Kwindi, kif inghad bosta drabi mill-qrati taghna, sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll kif tantata mill-atturi appellati, jehtieg li jirrizultaw it-tliet elementi kontemplati fil-ligi:

(i) li l-attur kellu l-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-haga spoljata (*possedisse*);

(ii) li gie disturbat f'dan il-pussess (*spoliatum fuisse*); u

(iii) li ghamel il-kawza fi zmien xahrejn mill-allegat spoll *(infra bimestre deduxisse*).

Kif gustament osservat mill-ewwel Qorti, meta ghamlet referenza ghall-gurisprudenza kopjuza, inkluz ghas-sentenza ta' din il-Qorti tal-11 ta' Jannar, 2013, fil-kawza fl-ismijiet **Trevor Arends et v. Veronica Mizzi et**, dan it-terminu ta' xahrejn huwa element li ghandu jigi ppruvat mill-attur. Ladarba dan ir-rekwizit essenzjali tal-azzjoni ta' spoll johrog mill-artikolu tal-ligi, il-gudikant ghandu jkun sodisfatt li dan l-element jissussisti, indipendentement tqajjimx fl-eccezzjonijiet tal-konvenut jew le.

Fin-nuqqas li dan l-element jigi ppruvat, l-azzjoni ta' spoll ma tistax tirnexxi. Dan il-principju jinsab rifless fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-7 ta' Marzu, 1958, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Tabone v. Joseph Flavia sive De Flavia (Kollez. Vol. XLII. i. 86)** fejn b'referenza ghall-ahhar element, gie ritenut ukoll illi:

> "*Peress illi dan it-terminu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni, kien jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur*".

Punt iehor importanti fil-kuntest ta' dan l-element, huwa dak rilevat f'sentenza recenti ta' din il-Qorti, tal-5 ta' Frar, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Victoria Tabone et v. Pawlu D'Anastas et**, fejn saret referenza ghal sentenza ohra ta' din il-Qorti tal-25 ta' Mejju, 2012, fil-kawza fl-ismijiet **Anthony Tabone et v. Joseph Bianco**, fejn inghad:

> "*…f'kawza ta' spoll mhux bizzejjed li x-xahrejn mill-atti lamentati sal-ftuh tal-kawza ikunu approssimattivi: irid effettivament jirrizulta li ma skadewx xahrejn*".

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, mir-rikors promotur ikkonfermat bil-gurament mill-attur Joseph Galea, ipprezentat fl-20 ta' Novembru, 2013, nghad li l-konvenut dahal u nvada l-proprjetà taghhom "*fil-jiem li ghaddew*". Inoltrè, minn fost l-atturi xehdet Nikolina Zammit li qalet hekk:

> "*Il-konvenut kien haffer gandott dobblu fejn kien hemm il-qasma, nehha il-gebel li kienu jindikaw il-konfini u anke il-fidiferru, u dahal go taghna. Illi niftakar li imbaghad qamet kwistjoni li jiena u ohti Maria Vella morna ghand in-Nutar Said ghaliex il-konvenut addirittura beda jghid li ahna ma kelna xejn. Jien niftakar li maghna kien gie anke Mario Camilleri li huwa l-awtur tal-konvenut u dana kien qallu quddiemna li l-konvenut kienet dahal fl-art okkupaata minn naha taghna ghal snin twal, bit-thaffir li kien ghamel.*
>
> "*…Ahna immedjatament inkarigajna lil Perit Julian Borg, peress li l-avukat taghna kien qalilna li kellna zmien xahrejn biex nibdew il-proceduri jekk il-konvenut jibqa' fl-art taghna;*
>
> "*…Ahna l-kawza ghamilniha mill-ewwel, xi gimghatejn wara li l-konvenut kien haffer peress li ma tajniex cans. Niftakar ukoll li qabel il-kawza l-avukat taghna kien kiteb llill-konvenut izda dan ma rranga xejn*".

Dan ifisser li skont l-atturi, il-konvenut dahal fl-art taghhom ghall-habta tal-ewwel gimgha ta' Novembru. Sfortunatament, minn ezami tax-xhieda ta' terzi persuni, li tressqu mill-atturi, ma jistghax jinghad li ntefa' xi dawl fuq din il-kwistjoni taz-zmien ezatt meta sehh l-ispoll, li jikkorabora dak li nghad minnhom. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-atturi ma pprovawx b'certezza meta gew kommessi l-atti li minnhom jilmentaw. Il-frazijiet li ntuzaw mill-atturi bhal "fil-jiem li ghaddew", "immedjatament", u "xi gimghatejn wara" huma wisq generici. Kien ikun utli, per ezempju li kieku giet esebita l-ittra legali mibghuta mill-avukat tal-atturi, peress li

ghalkemm il-konvenut fl-eccezzjonijiet tieghu jikkoncedi li waslitlu u wiegeb ghall-istess ittra, lanqas din l-ahhar ittra ma tinsab esebita in atti. Din l-ittra kienet taghti hjiel forsi aktar preciz ta' meta sehh l-allegat spoll. Kif imfisser fil-gurisprudenza hawn qabel citata, huwa important li f'azzjoni ta' spoll li l-atturi jistabbilixxu data ezatta u mhux ikunu vagi jew approssimattivi f'dan ir-rigward.

Anke l-fatt li Nikolina Zammit tghid li aggixxew immedjatament xi gimghatejn wara t-thammil, izda li, qabel dan, baghtu ittra legali lill-konvenut, li timplika certu trapass ta' zmien, jindika nuqqas ta' kjarezza dwar id-data tal-akkadut. Kif intqal, huma l-atturi li jridu juru bi precizjoni meta sehh l-ispoll u, fin-nuqqas, din it-tip ta' azzjoni ma tistax tirnexxi.

Min-naha tal-konvenut, mistoqsi meta kien iz-zmien li dahal gewwa l-ghalqa bl-ingenji sabiex jaghmel il-hajt, jghid li kien fis-sajf tas-sena 2013. Izid jghid li kien fl-aqwa tas-sajf, peress li hu u t-tifel hadmuh fl-ghodwa u li x-xemx kienet tizreg. Mistoqsi specificatament ghaz-zmien iwiegeb:

> "*Minhiex cert jekk kien Lulju jew Awwissu. Jien nahseb ghal 'Awwissu ghal festa…Iva nahseb li kien bidu ta' Awwissu*".

Mistoqsi mill-Assistent Gudizzjarju rigward iz-zmien meta dahal tal-gaffa, u b'mod partikolari rigward ix-xahar, il-konvenut ikompli jghid:

> "*Iva fl-aqwa tas-sajf…*
> *Le ix-xahar preciz ma nistghax niftakru*".

In kontro-ezami, mistoqsi bil-gurament dwar jekk xi hadd qallux biex jghid din tas-sajf, il-konvenut wiegeb:

> "*Le…Bil-gurament. Naf cert li fis-sajf; ghamilna dak ix-xoghol ghax bl-ghodwa- fil-frisk, siegha siegha kull jum fil-frisk*".

Kwindi fid-dawl tal-provi konfliggenti li tressqu mill-partijiet, din il-Qorti ssibha difficli tistabilixxi li l-kawza lahqet saret fi zmien xahrejn minn meta l-konvenut dahal fl-ghalqa in kwistjoni. Din il-Qorti ma tqisx daqstant determinanti l-fatt li wahda mill-atturi xehdet li kienet ben konxja tat-terminu ta' xahrejn bhala prova li l-azzjoni saret fil-waqt opportun, u lanqas taqbel li x-xhieda tal-attrici Nicolina Zammit kienet preciza, kif interpretat l-ewwel Qorti, inkwantu tali xhieda hija wisq approssimattiva. Kien jispetta lill-atturi li ressqu l-kawza odjerna, li jipprovaw id-data certa ta' meta sehh l-att ta' spoll u li l-azzjoni mressqa minnhom saret fit-terminu preskritt mil-ligi. (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza **Arends v. Mizzi** citata qabel). Fin-nuqqas, il-konvenut appellant ghandu ragun fl-aggravju tieghu.

Ladarba din il-Qorti qeghda tikkonkludi li l-ewwel aggravju tal-konvenut appellant huwa fondat, mhux meqjus mehtieg li din il-Qorti tkompli tikkonsidra l-aggravji l-ohra.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenut billi tilqa' l-istess, thassar is-sentenza appellata u tichad it-talbiet tal-atturi.

L-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jithallsu mill-atturi appellati.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
mb