SPOLL

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**MHALLEF**

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

**Seduta ta' nhar il-Hamis, 31 ta' Jannar 2019**

**Kawza Numru : 28**
**Rikors Guramentat Numru : 311/2015/LSO**

**Lawrence Ciantar**

**vs**

**Dr Joseph u Maria konjugi Debono**

**Il-Qorti,**

## I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors Guramentat ta' Lawrence Ciantar (ID 438669M) datat 6 ta' April 2015 fejn ikkonferma:-

Illi permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Lulju 2011 in atti Nutar Mario Bugeja, huwa xtara minghand l-intimati *elevated ground floor maisonette* formanti parti minn blokk fi Triq ir-Rihana, kantuniera ma' Triq il-Liedna, Fgura u mmarkat bl-ahdar, kif jirrizulta fl-annessa kopja tal-kuntratt - Dok. A.

Illi l-blokk kellu bieb jinghalaq 'il gewwa mill-bieb tal-*maisonette* proprjeta' tar-rikorrenti, b'dan li l-esponenti kellu access liberu ghall-barra mill-*maisonette* tieghu.

Illi bejn id-9 u s-16 ta' Frar 2015, b'mod klandestin u ghall-insaputa tal-esponenti, l-intimati, jew min minnhom, stalla bieb iehor li jinghalaq b'cavetta, ftit piedi quddiem l-bieb principali tal-blokk b'dan illi mbarra l-access liberu ghal barra li kellu l-esponenti biex b'hekk gie molestat u ppregudikat l-pussess tal-esponent mill-access liberu li kellu.

Illi l-imsemmi bieb gie stallat mill-intimati jew min minnhom b'mod vjolenti u, jew klandestin u jikkostitwixxi spoll *ai termini* ta' l-Artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jghogobha :

1. Tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom ikkommettew spoll vjolenti u, jew klandestin fir-rigward tal-esponent;

2. Tikkundanna lill-istess konvenuti jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom, inehhu a spejjez taghhom l-imsemmi bieb u jirrintegraw lill-esponenti l-access hieles u mhux ostakolat li kellu qabel l-istallazzjoni tal-bieb u b'hekk jergghu jqieghdu lill-esponent fi stat assolut ta' godiment tad-dritt tal-pussess li kellu qabel ma gie spoljat mill-intimati.

3. Fin-nuqqas li ma titnehhiex il-bieb fiz-zmien prefiss lill-intimati skont it-talba precedenti, tawtorizza lill-esponent inehhi l-imsemmi bieb hu stess a spejjez tal-konvenuti jew min minnhom.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni, u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra, kriminali jew civili, spettanti lill-esponenti u senjatament dik ghad-danni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-7 ta' Mejju 2015.

Rat ir-risposta guramentata ta' Dr Joseph u Maria konjugi Debono datata 28 ta' April 2015 (fol 14) fejn bil-gurament tieghu Dr Joseph Debono kkonferma:

Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu Ikoll michuda bl-ispejjez kontra l-attur *stante* li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. Illi, preliminarjament ir-rikorrent ghandu jipprova li l-azzjoni ta' spoll saret fiz-zmien perenti ta' xahrejn stabbilit mil-Ligi.

2. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess u hekk kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-esponenti ma kkommettew l-ebda spoll fil-konfront tar-rikorrent.

3. Illi fil-fatt ma jissussistux l-elementi tal-azzjoni ta' spoll stabbilita fil-ligi, *stante* li l-esponenti bl-ebda mod m'agixxew b'mod klandestin u ghall-insaputa tar-rikorrent, kif ukoll bl-ebda mod ma spoljaw lir-rikorrenti mit-tgawdija li kellu ghall-proprjeta' tieghu.

4. Illi l-esponenti bhala s-sidien tal-blokka appartamenti in kwistjoni biddlu l-bieb tal-hadid (bil-katnazz) li kien hemm fil-partijiet komuni u ssostitwewh b'bieb iehor tal-*aluminium* u dan fl-istess post ezatt fejn kien hemm il-bieb tal-hadid.

5. Illi ghalhekk ir-rikorrenti qatt ma kellu access hieles, mhux ostakolat u stat assolut ta' godiment qabel l-istallazzjoni tal-bieb *de quo stante* l-ezistenza tal-bieb tal-hadid (bil-katnazz) li kien hemm fil-partijiet komuni tal-blokka, antecedenti ghall-bieb meritu tal-kawza odjerna. Il-livell ta' godiment u access tieghu baqa' l-istess u mhux mittiefes bl-istallazzjoni tal-bieb il-gdid.

6. Illi ghalhekk fi kwalunkwe kaz, minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba ghar-reintegrazzjoni tar-rikorrenti fl-istat li kien fih qabel twahhal il-bieb *de quo* m'hijiex korretta u kompluta *stante* li f'tali eventwalita' (ghalkemm l-esponenti xorta jecepixxu li ma kkommettew l-ebda spoll) ghandu jerga' jitwahhal il-bieb tal-hadid li kien hemm qabel il-bieb attwali.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-kaz.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti Lawrence Ciantar datata 10 ta' Mejju 2018 a fol 160 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Dr Joseph Debono *et* datata 12 ta' Settembru 2018 a fol 167 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 23 ta' Ottubru 2018 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet li ddikjaraw li qed jistriehu fuq in-noti rispettivi taghhom. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-31 ta' Jannar 2019 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

## II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET:</u>

Illi din hija kawza ta' spoll fejn ir-rikorrent qieghed jallega li gie imbarrat l-access liberu li kien igawdi ghal barra mill-*maisonette* tieghu billi tqieghed bieb tal-*aluminium* bhala

bieb principali tal-blokka fejn ir-rikorrent huwa sid ta' 'elevated ground floor maisonette'. L-intimati laqghu billi, sostnew li r-rikorrent irid preliminarjament jipprova li l-azzjoni odejrna saret fi zmien perenti ta' xahrejn. Fil-mertu gie eccepit li ma gie kommess l-ebda spoll, u li ma jissussistux l-elementi ghal azzjoni ta' spoll. Illi gie sostnut, li r-rikorrent ma kellux access hieles, mhux ostakolat qabel l-istallazzjoni tal-bieb tal-*aluminium* li ssostitwixxa l-bieb tal-hadid, b'hekk il-livell ta' godiment tieghu jibqa' l-istess u mhux mittiefes.

**Fatti:**

Jirrizulta li r-rikorrent akkwista minghand l-intimati 'elevated ground floor maisonette' formanti parti minn blokk fi Triq ir-Rihan, kantuniera ma' Triq il-Liedna Fgura, permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Lulju 2011, Dok A, ippubblikat min-Nutar Mario Bugeja. Illi meta tlestiet il-blokka, li kienet originarjament gebel u saqaf, il-bieb tal-hadid li kien hemm bhala 'construction door' gie sostitwit b'bieb tal-*aluminium*, bhala bieb principali tal-blokka. Ir-rikorrenti qed isostni li hu kellu bieb mill-*maisonette* tieghu li jaghti access liberu ghal barra, u li permezz tal-bieb prinicipali tal-*aluminium*, li gie installat, gie mbarrat l-access liberu li kellu ghal barra. Ghalhekk, ipproceda bil-kaz odjern.

**Provi:**

**Lawrence Ciantar** xehed permezz ta' affidavit (fol 19-20) qal li kien xtara 'elevated ground floor maisonette' fi Triq Rihana, kantuniera ma' triq il-Liedna, Fgura. Qal li meta xtara l-fond kien ghadu gebel u saqaf, izda lejn l-ahhar tas-

sena 2014, gie stallat il-bieb principali fil-punt fejn qed jindika fil-pjanta a fol 21, 'Bieb originali'. Semma li fl-2015 kien applika ghal 'change of use' *tramite* l-Perit Martin Farrugia, u biex tirnexxi tali applikazzjoni irid ikollu access liberu ghal barra. Qal li kien mar fil-*maisonette* tieghu fit-8 ta' Frar 2015 u s-sitwazzjoni kienet kif spjegat, izda meta rega' mar fis-16 ta' Frar 2015, sab li kien twahhal bieb iehor fejn qed jindika fil-pjanta a fol 21, 'It-tieni bieb'.

Spjega li meta ra dan it-tieni bieb, li hu kellu diffikulta bih ghax ma kellux access dirett ghal barra, mar ghand in Nutar Debono u qallu biex inehhieh izda dan irrifjuta, b'hekk kellu jipprocedi b'dan il-kaz.

Hu xehed ulterjorment (fol 33-37) (fol 93)[1] u qal li meta mar fil-fond biex jidhol fil-proprjeta` tieghu sabl-bieb ta' barra msakkar. Qal li l-qanpiena tal-bieb tieghu mhijiex ma' ta' barra izda maqbuda ma' ta' barra nett. Gie referut ghal dak li jghid il-kuntratt a fol 5 , li ighid li l-fond hu accessibbli minn tromba komuni indikata bir-roza fil-pjanta a fol 7.

Qal li kien ircieva ittra mill-Maltapost li ghandu ittra rregistrata, u ma jghidx minghand min u hu ma gabarhiex. In-nutar kien infurmah bit-telefon, li baghatlu c-cavetta. Qal li hu ghamel applikazzjoni fil-*maisonette* biex japplika ghal 'receding balcony', liema applikazzjoni giet approvata.

**In kontro-ezami**, qal (fol 142-144)[2] li kien ilu involut f'din il-proprjeta` sa minn tliet snin qabel akkwista l-fond fil-blokka in kwistjoni, peress li kien avvicinat minn Charles Polidano

[1] Seduta tas-16 ta' Gunju 2015; Seduta tad-19 ta' Jannar 2017.
[2] Seduta tat-12 ta' Gunju 2017.

biex jaghmel xoghol relatat ma' ilma u elettriku. Mistoqsi jekk il-bieb tal-*aluminium* li qed jlmenta fuqu huwiex fl-istess post fejn kien il-bieb tal-hadid, qal, li cirka 4 *inches* aktar 'il gewwa. Qal li l-bieb tal-hadid kien hemm access ghalih mill-partijiet komuni. Mistoqsi jekk hu nghatax cavetta tal-bieb tal-*aluminium*, sa mill-ewwel seduta tal-Qorti, kif kien hemm verbalizzat, qal li hu ma marx jigbor l-ittra rregistrata li rcieva, u ma vverifikax min baghtielu. Spjega li l-unika access ghall-*maisonette* tieghu hi mill-partijiet komuni, l-unika post minn fejn tista' titla' mit-tarag u mhemmx access iehor. Mistoqsi jekk jikkonfermax li t-tromba in kwistjoni minn fejn taccedi l-fond hi dik li tidher fil-pjanta a fol 7, qal, li jikkonferma dak indikat bir-roza fil-pjanta a fol 7 tal-process. Dwar l-*e-mail* a fol 68 tal-process, dik kienet *tramite* l-Perit Matthew Bugeja.

Hu xehed ulterjorment in kontro-ezami, (fol 145-146) (fol 152-154)[3] u qal li Albert Vella fl-*e-mail* a fol 68 kien kiteb l-opinjoni tieghu minghajr ma ra l-kuntratt. Hu kkjarifika li l-bieb tal-hadid li kien hemm kien permess tar-regola tas-Sahha u s-Sigurta fuq il-post tax-xoghol, peress li l-blokka kienet ghadha *construction site*. Izda, l-bieb tal-*aluminium*, ma kienx indikat u mnizzel fil-pjanta, tant li ma kienx sanzjonat bil-permess originali, tant li applikaw sussegwentement biex jissanzjonawh. Il-bieb skont ir-regoli tal-*Health and Safety*, hu l-bieb tal-hadid, li kien hemm meta ghamel il-kuntratt. Hu kkonferma li l-entratura tieghu ghadha mill-istess fond, mit-tarag komuni ta' quddiem il-blokka, u meta mar matul il-jum, il-bieb in kwistjoni kien miftuh. Qal li llum il-gurnata ghandu cavetta ta' dan il-bieb, kien tahielu n-Nutar fil-presenza tal-Qorti.

[3] Seduta tat-12 ta' Gunju 2017; Seduta tas-17 ta' Ottubru 2017.

Qal li l-bieb tal-hadid (il-*construction door*) inbidel wara li tlestew l-appartamenti, izda qabel li l-bieb mertu ta' dan il-kaz twahhal fl-istess post fejn kien hemm il-*construction door*.

**Il-Perit Martin Farrugia** xehed (fol 26-32)[4] u qal li hu kien il-Perit responsabbli ghall-bini ta' dan il-blokk, u fil-permess, il-bieb ta' barra normalment ikun indikat. Spjega li fil-lingwagg tal-MEPA, *maisonette* ikollu bieb ghalih apparti l-komun, jew bieb minn go triq jew bieb qabel il-komun. Qal li l-bieb tal-*maisonette* in kwistjoni kien qabel il-bieb tat-tromba tat-tarag, imma kien hemm parti komuni fis-sens li t-tarag ta' barra kien komuni 'open-air' ghaz-zewg proprjetajiet. Hu esebixxa kopja tal-permess relattiv u l-emenda bhala Dok MF1 u Dok MF2. Zied ighid li r-rikorrent kien avvicinah u talbu jghamillu 'change of use' minn residenza ghal ufficju, liema applikazzjoni saret fid-9 ta' Marzu 2015, u dan ma giex segwit b''*full application'*, ghax kien sar process legali u waqaf kollox.

**In kontro-ezami** qal, li biex ir-rikorrent jaccedi ghall-*maisonette* irid jghaddi mit-tarag komuni. Qal li hemm tarag komuni, li hu tarag go veranda, imbaghad hemm zewg bibien, wiehed li jaghti ghal *maisonette* wiehed, u bieb iehor fejn tidhol ghat-tromba tat-tarag bil-*lift*. Mistoqsi jiftakarx li qabel titla' l-partijiet tat-tarag, qabel it-tlett targiet kien hemm bieb tal-hadid, qal li ma jiftakarx. Izda qal li ma jeskludix li kien hemm bieb tal-kostruzzjoni temporanju, u qal li jiftakru. Qal li ma jiftakarx meta tnehha dan il-bieb tal-kostruzzjoni. Illi biex jidhol ghall-*maisonette*, ir-rikorrent irid jghaddi minn dan il-*construction door*. Meta jghid li hemm

[4] Seduta tas-16 ta' Gunju 2015.

il-koxox tal-bieb indikati fil-pjanta biex jindika li hemm bieb. Qal li fil-fatt fuq il-pjanta, ma jidhirx bieb izda tidher dahla. Qal li qatt ma talab ghal emmenda fil-bieb ta' barra.

**Oliver Magro** xehed (fol 53-58) (81-88)[5] u qal li kien hemm emmenda minuri mal-applikazzjoni in kwistjoni. Spjega li bieb jigi indikat b'linja u jkun hemm nofs cirku. Illi f'din il-pjanta li esebixxa hu m'hemm l-ebda bieb indikat. Izda dik li approvat il-*minor amendment* datat 5 ta' Settembru 2014, jindika biss l-emmenda, li qeghdin a fol 51 u 52.

Specifika li l-applikazzjoni numru 2289/15 maghmula minn Joseph Debono kienet biex jissanzjona *aluminium door* li twahhal fuq is-sit minghajr permess, li twahhal qabel ma tidhol fil-partijiet komuni. Referut ghall-pjanta a fol 48, qal li ma jidhirx li dan il-bieb kien indikat, u din hi l-ahhar li giet approvata. Hu qal li fil-fatt kien hemm 'minor amendment' fuq dan ukoll. Fil-pjanta tal-permess 2777/06 jidher li kien hemm bieb izda mhuwiex fl-istess post kif sanzjonat bid-DNO. Ix-xhud wara li vverifika ma' fol 48 tal-process, qal li hemm bieb indikat qabel il-partijiet komuni izda imbaghad kien hemm *minor amendment*, u fil-fatt is-sit tal-bieb fl-ewwel pjanta kien qabel il-bieb tar-rikorrent kif tpogga llum. Hu ppreciza minn fol 48, li l-*maisonette* in kwistjoni, kif approvata fil-bidu, kellha entratura minn fuq it-triq, u l-bieb ma kienx jezisti kif hawn il-*layout* issa fid-DNO. Hu indika bl-ittra B a fol 48 l-entratura tal-*maisonette*, li jinsab 'il boghod fit-triq l-ohra ghalhekk ma kienx hemm bieb li jaghti ghat-triq.

[5] Seduta tad-29 ta' Ottubru 2015; Seduta tal-21 ta' April 2016.

**Mary Debono** xehdet permezz ta' affidavit (fol 101-102) qalet li hi u zewgha kienu sidien tad-dar numru 198, Triq il-Liedna, kantuniera ma' Triq ir-Rihan, Fgura u illum huma sidien tal-blokka. Lawrence Ciantar li kien inkarigat biex jaghmel ix-xoghol tal-elettriku fil-blokka kollha, u bla hlas akkwista l-'elevated ground floor maisonette'. Qalet li hi u zewgha kellhom ilestu l-*finishes* tal-blokka kollha. Il-bieb principali kien tal-hadid, u minfloku twahhal bieb tal-*aluminium*, kif jider fir-ritratti esebiti, MD1 u MD2. Qalet li dakinhar li nqala' l-bieb tal-hadid twahhal l-iehor tal-*aluminium*, bhala l-bieb principali tal-blokka. Illi zewgha kien qalilha li Lawrence Ciantar kien oggezzjona ghal dan il-bieb ghaliex ma kinux se jtuh permess biex il-proprjeta` tieghu ssir 'Casa Bottega'. Semmiet li peress li Lawrence Ciantar irrifjuta c-cavetta tal-bieb principali ta' barra, baghtuhielu bil-posta rregistrata. Qalet li l-bieb tal-hadid kien hemm minn meta nbniet il-blokka u l-bieb tal-*aluminium* tpogga ezatt fl-istess post, ghalhekk ir-rikorrent dejjem kellu jiftah dan il-bieb biex jghaddi ghall-proprjeta` tieghu, kif hemm indikat fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrent stess.

**In kontro-ezami** (fol 128-137)[6] qalet, li wara l-kuntratt li bih akkwista r-rikorrent, hi u r-ragel kienu applikaw ghas-sanzjoni ta' dak il-bieb ta' barra tal-*aluminium*, mertu ta' dan il-kaz, biex jigi sanzjonat. Izda qalet li l-bieb fiziku diga kien hemm ghax nehhew il-bieb tal-hadid u qeghdu l-bieb tal-*aluminium*.

[6] Seduta tal-25 ta' April 2017.

**John Bonnici** xehed (fol 108-112) (fol 140-141)[7] rapprezentant ta' Ditta *Express Aluminium Ltd*. u qal li hu kien inkarigat mil-blokka in kwistjoni. Meta nghataw struzzjoni jaqilghu bieb u jwahhlu iehor, dan sar fl-istess gurnata. Meta gew biex iwahhlu l-bieb il-gdid qal li hu ma kienx prezenti. Qal li jiftakar li l-bieb tal-hadid kien hemm, qal li ma jafx il-bieb il-gdid li twahhal minflok hux bic-cavetta jew bil-barrel. Hu vverifika u qal, li l-bieb tal-*aluminium* li twahhal kien bil-*barrel lock*.

**In kontro-ezami** ikkonferma li jaf li bil-Ligi, kull binja f'kostruzzjoni trid tkun maghluqa halli ma jidhol hadd, qal li iva.

**In-Nutar Joseph Debono** xehed (fol 113-127) (fol 132)[8] u qal li Charles Polidano kien il-kuntrattur tal-blokka in kwistjoni. Il-*maisonette* tar-rikorrent hi 'elevated ground floor maisonette'. Fil-pjanta a fol 7 il-proprjeta` tar-rikorrent hi indikata bl-ahdar. Hu kkonferma li kien hemm *construction door* tal-hadid, u r-rikorrent kellu c-cavetta ta' dan il-bieb li kien jinfetah bil-katnazz, u kien idahhal lill-haddiema, u kkonferma li r-rikorrent kellu access ghall-blokka kollha. Spjega li meta sar it-tikhil tal-faccata, hu biddel il-bieb li kien tal-hadid, u qal li kien prezenti meta nbidel il-bieb. Qal li hu baghat lir-rikorrent ic-cavetta tal-bieb il-gdid bil-posta. Qal li r-rikorrent kien qed jippretendi li l-bieb ikun min-naha ta' wara tal-fond, u mhux min-naha ta' quddiem. Hu qal ukoll li ried jissanzjona dan il-bieb.

---

[7] Seduta tal-21 ta' Frar 2017; Seduta tal-14 ta' Marzu 2017.
[8] Seduta tal-21 ta' Frar 2017; Seduta tal-25 ta' April 2017.

**In kontro-ezami** qal, li fis-26 ta' Lulju 2011, l-entratura kienet fil-partijiet komuni. Mistoqsi jekk l-apertura msemmija kinitx tidher fi Triq il-Liedna, qal li ghax saru emmendi biex tinbidel minn hemm. Illi fil-pjanta originali biss kienet tidher bhala *maisonette*. Mistoqsi x'inhi d-differenza bejn *maisonette* u *flat* qal li ma jinteressahx. Qal li l-*intercom* u l-qniepen tal-bieb kienu kollha wara l-bieb ta' barra. Mistoqsi ghamilx oggezzjoni ghall-applikazzjoni tar-rikorrent mal-MEPA dwar 'ic-change of use', qal li lanqas jaf ghal xhiex kien applika. Hu kkjarifika li l-partijiet komuni tal-blokka, s'issa ghadhom fuq ismu.

**<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 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 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 daqshekkbiss, kif ighid bl-iktar mod car l-artikolu 791(1) Kap 12, li sfortunatament jigi hafna drabi injorat."*

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

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

stat ta' fatt; (**"Gio Maria Tonna vs Giuseppi Maria Tonna"** – P.A. 21 ta' Frar 1983, u **"Marthese Borg vs George Borg"** – (25 ta' Frar 1983); u mhux wiehed ta' mera tolleranza - (**"Joseph Vella Gatt nomine vs Joseph Camilleri" –** A.C. 26 ta' Jannar 1996). Jinsab ukoll ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li *"All attore in reintegrazione e sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione."* (**Camilleri vs Agius** P.A. 20 ta' Ottubru 1882).

Illi fil-fatt, kull pussess huwa ammess, benche` ippruvat, u 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. Issemma perezempju, l-istallazzjoni ta' *air condition unit* li jisporgi fuq sqaq komuni fil-kaz **"Ripard et vs Fenech noe"** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju 2000 gie meqjus bhala att spoljattiv li kien jimmerita r-rimedju permezz ta' din l-azzjoni. Ara wkoll **"Mag. Peter Cordina vs Raymond Aquilina,** Appell Kummercjali deciz 12 ta' Dicembru 1988 fejn gie ritenut :

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

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

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

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

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

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

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jigi ritenut li r-rikorrent qed jilmenta li gie spoljat mill-access liberu li kellu ghal barra billi tqieghed bieb tal-*aluminium* ftit piedi quddiem il-bieb principali tal-blokk, kif jidher f'Dok MD2 liema bieb hemmhekk indikat issotitwixxa l-bieb li kien jidher f'Dok MD1, u konsegwentement gie spussessat mid-dritt li kien igawdi, meta l-fond tieghu gie konvertit.

Minn ezami akkurat tal-assjem tal-provi, jirrizulta li r-rikorrent ipprova li huwa kellu l-pussess materjali kif trid il-Ligi biex jaccedi mill-bieb in kwistjoni. Difatti, l-intimat stess, in-Nutar Joseph Debono ikkonferma fix-xhieda tieghu li r-rikorrent kellu cavetta tal-bieb tal-hadid li kien hemm installat, liema bieb kien jinfetah bil-katnazz u li r-rikorrent kellu access ukoll ghall-blokka kollha *tramite* dan il-bieb. In-Nutar Joseph Debono sostna wkoll fix-xhieda tieghu li l-partijiet komuni tal-blokk s'issa ghadhom fuq ismu. Izda dan ma jfissirx li r-rikorrent seta jigi spussessat mill-access li kien igawdi, meta gie stallat bieb iehor quddiem il-bieb principali tal-blokk, b'mod li l-access liberu ghal barra li kellu r-rikorrent gie ostakolat.

Illi jirrizulta li sussegwentement ghall-intavolar ta' din il-kawza, l-intimat kien baghat ic-cwievet tal-bieb tal-*aluminium* lir-rikorrent permezz ta' posta rregistrata. L-intimati esebew l-*envelope* li kien intbaghat lir-rikorrent bhala Dok RS3 a fol 107. Ir-rikorrent da parti tieghu xehed, li ma kienx jaf la l-kontenut u lanqas minghand min intbaghtet il-posta rregistrata. Difatti, jirrizulta, li kien biss fil-mori ta' dan il-kaz, li l-avukat difensur tar-rikorrent accetta c-cavetta li giet mghoddija lilu *seduta stante* kif jidher fil-verbal tas-16 ta' Gunju 2015 (fol 25). Madankollu, dan sar minghajr pregudizzju ghall-ezitu ta' din il-kawza.

Relevanti wkoll ghall-kwistjoni tal-pussess, hija x-xhieda tal-Perit Martin Farrugia, li kien responsabbli ghall-bini tal-blokka in kwistjoni, li kkonferma li r-rikorrent biex jidhol ghall-*maisonette* ried jghaddi mill-'construction door' tal-

hadid. Dan certament jikkorrobora l-fatt li r-rikorrent kellu l-pussess mehtieg, ghall-fini tal-azzjoni ta' spoll, kuntrarjament ghal dak sosntut mill-intimati fir-risposta u fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom.

Hawnhekk, ta' min isemmi ix-xhieda ta' Oliver Magro, in rapprezentanza tal-Awtorita` tal-Ippjanar, li kkonferma li permezz ta' applikazzjoni numru 2289/15 Joseph Debono applika biex jissanzjona *aluminium* door, li twahhal fuq is-sit minghajr permess, liema bieb kien twahhal qabel ma tidhol fil-partijiet komuni. Ix-xhud Oliver Magro, kompla jippreciza wkoll li mill-pjanta esebita a fol 48 tal-process, il-*maisonette* kif approvata fil-bidu kellha entratura minn fuq it-triq, u l-bieb ma kienx jezisti kif hemm il-'layout' fid-DNO fil-prezent.

Illi l-indagini tal-Qorti fil-kaz in materja hija limitata u skarna u l-Ligi taghna ma taghti lok ghal ebda indagini ohra minbarra dik li tistabilixxi (a) il-fatt ta' pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' spoll. Ghalhekk, fil-kaz in ezami, dak mistoqsi referibbilment ghall-access li hemm indikat fil-kuntratt esebit a fol 5 tal-process, fejn hemm indikat li l-fond hu accessibli minn tromba komuni indikata bir-roza fil-pjanta a fol 7, hu irrelevanti ghall-kaz in dizamina. Bl-istess mod, ir-referenza u d-definizzjoni li nghatat fl-*e-mail* esebita a fol 68 tal-process, minn Albert Vella, bhala ufficjal tal-Awtorita` tal-Ippjanar, dwar id-distinzjoni bejn 'maisonette' u appartament, hija kwistjoni li mhux ser tigi mistharrga fil-vertenza in ezami.

Illi mhuwiex ikkontestat, li meta tnehha l-bieb tal-hadid li kien hemm precedentement u minflok twahhal il-bieb tal-*aluminium*, li kif ikkonfermat minn John Bonnici, dan sar fl-istess gurnata, ir-rikorrent ma kien inghata l-ebda preavviz dwar dan. Konsegwentement, huwa evidenti, li dan sar minghajr il-kunsens tar-rikorrent.

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

Ghalhekk, tichad, it-tieni, it-tielet, ir-raba', u l-hames u s-sitt eccezzjonijiet tal-intimati.

**<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 fis-6 ta' April 2015. 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, 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 ippruvat 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 ta' Frar 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.(*Vide* wkoll **Alfred P. Farrugia noe et vs Peter Paul Cutajar nomine** (PA - NC – 13 ta' Frar 1994).

Fil-kaz in ezami, gie eccepit fl-ewwel eccezzjoni, li r-rikorrent ghandu jipprova li l-azzjoni ta' spoll saret fiz-zmien perenti ta' xahrejn stabbilit mil-Ligi.

Jirrizulta li r-rikorrent, kemm fir-rikors u kif ukoll fix-xhieda tieghu sostna li meta kien acceda fuq is-sit in kwistjoni fit-8

ta' Frar 2015, kien ghad hemm il-bieb tal-hadid li kien bil-katnazz. Illi r-rikorent kompla jsostni li meta rega' acceda fuq il-post fis-16 ta' Frar 2015, kien twahhal il-bieb tal-*aluminium* minflok. Illi ghalhekk, gie sostnut li l-att spoljattiv sar bejn it-8 ta' Frar 201 u s-16 ta' Frar 2015 u mhux qabel it-8 ta' Frar 2015.

Ikkunsidrat li d-data dwar meta sar l-att mhijiex ikkontestata mill-kontro-parti. John Bonnici fix-xhieda tieghu qal li l-bieb twahhal fl-istess gurnata li nqala' l-bieb tal-hadid izda peress li ma ftakarx ma setax jindika meta sar dan.

Madanakollu din il-Qorti hija soddisfatta li jirrizulta mill-provi li r-rikorrent agixxa b'mod immedjat malli twahhal il-bieb, billi pproceda bil-kaz odjern. Din il-kawza giet istitwita fis-6 ta' April 2015 u ghalhekk *entro* it-terminu preskritt mill-ligi.

Ghaldaqstant, 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 tal-intimati, billi tichad l-istess u tilqa' t-talbiet tar-rikorrent kif gej:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-intimati ikkomettew spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tar-rikorrent.

2. Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien perentorju ta' xahar mil-lum, inehhu a spejjez taghhom l-imsemmi bieb u jirreintegraw lir-rikorrent fl-access hieles u mhux ostakolat li kellu qabel l-istallazzjoni tal-bieb tal-*aluminium*, b'hekk jergghu u iqeghdu lir-rikorrent fi stat ta' godiment tad-dritt tal-pussess li kellu precedentement.

3. Tilqa t-tielet talba u tawtorizza lir-rikorrent, f'kaz li l-intimati jonqsu milli jnehhu l-bieb fiz-zmien moghti lilhom, li jnehhi l-imsemmi bieb hu stess a spejjez tal-intimati.

**L-ispejjez jithallsu mill-intimati solidalment bejniethom.**

**Moqrija.**

**Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland**
**LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.**
**31 ta' Jannar 2019**

**Josette Demicoli**
**Deputat Registratur**
**31 ta' Jannar 2019**