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 : 29
Rikors Guramentat Numru : 988/2015/LSO

Edward [KI 608152 M] u Mary Rose [KI 670357 M] konjugi Ciantar

vs

Marcella Martinelli

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors mahluf ta' Edward Ciantar [KI 608152 M] et datat 19 ta' Ottubru 2015 fejn bil-gurament tieghu kkonferma:-

1. IIIi r-rikorrenti huma sidien u proprjetarji tal-post bl-indirizz 24, Triq il-Papa Alessandru VII, (gia No. 1. Triq il-Kunsill Popolari), Birgu;

2. Illi l-intimata hija proprjetarja tal-post 'Locanda La Gelsomina', Triq il-Kunsill Popolari, Birgu;

3. IIli r-rikorrenti kienu jgawdu servitu` konsistenti f' katusi li jinzlu mal-hajt ta' l-intimata;

4. Illi l-intimata ghamlet xoghol ta' restawr fil-post taghha u nehhiet dawn il-katusi minghajr l-gharfien tar-rikorrenti, u dan kontra r-rieda taghhom, kif jidher fir-ritratti hawn anness u mmarkat Dok A;

5. IIli l-agir ta' l-intimata huwa wiehed illegali u abbuziv, li sehh kandestinament u kontra l-volonta` tar-rikorrenti, u b'hekk jammonta ghal spoll vjolenti kommess ghad-dannu tar-rikorrenti;

6. IIli l-intimata gie interpellata sabiex tregga' kollox fl-istat pristin tieghu, [DokB];

Tghid ghalhekk l-intimata, ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni opportuna u ghar-ragunijiet premessi, tiddeciedi billi:

1. Tiddikjara li permezz ta' l-agir taghha, ossia xoghol ta' restawr fil-post taghha fejn nehhiet kattusi tar-rikorrenti minghjar l-gharfien taghhom, I-intimata ikkommettiet spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tar-rikorrenti;

2. Tikkundanna lill-intimata sabiex, f' terminu qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, tpoggi lura l-kattusi fl-istat pristin taghhom;

3. Tiddeciedi li fin-nuqqas li l-intimata taghmel tali xoghlijiet, riprestinali, li r-rikorrenti jigu awtorizzati jaghmlu tali xoghlijiet huma a spejjes ta' I-intimata u ghal dan l-iskop jinghataw ukoll il-permess li jaccedu ghal proprjeta` ta' l-intimata sabiex jaghmlu tali xoghlijiet mehtiega, okkorendo bil-hatra ta' perit;

B'riserva ghal kull azzjoni nkluza dik ghad-danni spettanti ir-rikorrenti minhabba dan l-agir illegali ta' l-intimata, u bl-ispejjes nkluz ta' l-ittra ufficjali bin-nunmru 3169/15 kontra l-intimata li minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-3 ta’ Dicembru 2015.

Rat ir-risposta tal-intimata datata 9 ta’ Novembru 2015 (fol 13) fejn bil-gurament taghha kkonfermat illi :

1. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u, preliminarjament, ghandhom jigu rigetatti bl-ispejjes kontra l-atturi *stante* li x-xoghlijiet lamentati mill-atturi saru ferm aktar minn xahrejn qabel ma giet intavolata din il-kawza u ghalhekk ma jistghux jikkostitwixxu ebda spoll privileggjat.

2. Sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-premess ix-xoghol, esegwit mill-esponenti, apparti li huwa kompletament konformi mal-ligi u mad-dettami tal-MEPA u saru taht is-supervizjoni u bl-approvazzjoni tal-perit imqabbad mill-esponenti, ma jikkostitwiex ebda "agir illegali u abuziv". Ma sehhx "klandestinament u kontra l-volonta tar-rikorrenti" u ma jista' qatt jikkostitwixxi "spoll vjolenti ghad-dannu tar-rikorrenti."

3. Illi fil-fatt, kif sejjer jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza, ix-xoghol intrapriz mill-esponenti fil-proprjeta’ taghha ma ikkawza ebda danni lir-rikorrenti u ghalhekk ma hemm ebda xoghol ta' restawr li ghandu jigi esegwit da parte tal-esponenti fl-imsemmija proprjeta'.

4. Salv kontestazzjoni ulterjuri skont il-ligi.

5. Ghalhekk it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti Edward Ciantar datata 8 ta’ Awwissu 2018 a fol 95 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta Marcella Martinelli datata 5 ta' Settembru 2018 a fol 108 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 16 ta' Ottubru 2018 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Prezenti l-attur. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni finali ta' Dr David Farrugia Sacco u Dr Joseph Schembri, li giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-31 ta' Jannar 2019.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawza ta' spoll fejn ir-rikorrenti qeghdin jallegaw li b'konsegwenza ghal xoghol ta' restawr fil-binja tal-intimata, ir-rikorrenti bl-allegat agir tal-intimata, tilfu s-servitu' li kellhom konsistenti f'katusi li jinzlu mal-hajt tal-intimata. L-intimata laqghet billi eccepiet li l-kaz odjern ma giex intavolat fit-terminu legali stabbilit mil-Ligi *stante* x-xoghlijiet lamentati mir-rikorrenti saru ferm aktar qabel minn xahrejn qabel ma gie istitwit dan il-kaz. Inoltre`, gie eccepit ukoll, li x-xoghlijiet strutturali esegwiti mill-intimata kienu koperti u konformi mal-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar, u x-xoghlijiet ma kkawzaw l-ebda danni lir-rikorrenti.

Fatti:

Jirrizulta li r-rikorrenti huma sidien tal-fond numru 24, Triq il-Papa Alessandru VII (gja numru 1), Triq il-Kunsill

Popolari Birgu. Illi l-intimata hija sid tal-fond adjacenti "Locanda La Gelsomina", Triq il-Kunsill Popolari, Birgu. Sussegwentement ghal xoghol ta' restawr u xoghlijiet strutturali esegwiti fil-proprjeta` tal-intimata, ir-rikorrenti qed jilmentaw li tnehhew katusi tar-rikorrenti minghajr l-gharfien taghhom. Huma interpellaw lill-intimata bl-ittra legali datata 17 ta' Settembru 2015, esebita a fol 6 tal-process. In segwitu, pprocedew bil-kaz odjern.

Provi:

Edward Ciantar xehed (fol 20-21)[1] u spjega li l-fond 24 Triq il-Papa Alessandru VII Birgu inxtara minnu fl-2003/2004, li gie konvertit f'*winebar* u llum jinsab mikri ghand terzi, u l-intimata tigi l-gara tieghu. Spjega li Martinelli kienet nehhiet il-"water drains" ta' fuq il-bejt u qabdithom ma' tieghu. Semma li r-ritratti a fol 4 u 5 tal-process juru x-xoghol kif kien u kif sar sussegwentement. Hu rrefera ghal fol 5 u qal, li jekk ikun hemm *blockage* ta' *overflow*, m'hemmx fejn imur minn fuq il-bejt tieghu, u l-katusa tieghu kienet niezla dritta mhux diagonali. Esebixxa wkoll ritratt iehor Dok EC1, ritratt ta' *overflow* ta' John Schembri, gar tieghu peress li hu kellu *overflow* bhalu originarjament, izda llum mhumiex hemm. Hu xehed ulterjorment u esebixxa Dok EC1 a fol 26, il-kuntratt ta' akkwist tal-imsemmi fond fil-Birgu.

Il-**Perit John Sciberras** xehed (fol 22)[2] u qal li gie inkarigat mir-rikorrent biex jaccedu fuq il-fond li hu mghammar bhala 'restaurant'. Dwar il-katusi ta' dan il-fond u tal-fond

---

[1] Seduta tat-18 ta' Frar 2016
[2] Seduta tat-18 ta' Frar 2016

adjacenti, qal li kienu tac-caqquf zghar. Semma li l-katusa tas-Sur Ciantar kienet taghti 'l isfel ghall-bir, u meta muri fol 5 tal-process, qal li ma jidhirlux li kienu hekk il-katusi li ra. Qal li kien mar jispezzjona dan il-fond fl-2009.

Gascone Micallef xehed (fol 23-24)[3] u qal li hu kahhal u li gie inkarigat mir-rikorrent u qal li xi tliet snin ilu kien ghamel xoghlijiet fl-imsemmi fond tar-rikorrent fil-Birgu, fejn barxu l-hajt u anke biddlu l-katusi ghax kienu antiki tal-fuhhar u minflok qeghdu katusi tal-*plastic*. Meta muri r-ritratt a fol 5 qal, li l-katusi kienu jibqghu nezlin ghal isfel ghal gol-bir, izda f'dan ir-ritratt jidhru mindudin.

Il-**Perit Hector Zammit** xehed (fol 33-34)[4] u qal li kien gie inkarigat mir-ragel tal-intimata, izda specifika li hu ma kienx il-Perit originali meta bdew ix-xoghlijiet, izda dahal fi stadju ulterjuri bhala arkitett numru erbgha. Spjega fejn jidhlu terzi ma nbidel xejn, it-toqba u l-qlib tal-bejt baqghu fejn kienu u tbiddlet biss il-katusa ghal wahda gdida, izda din il-katusa kienet inbidlet qabel kien responsabbli hu ghax-xoghlijiet.

Il-**Perit Ivan Cachia** xehed (fol 39-42, fol 49-51)[5] u qal li kien inkarigat mill-intimata li ghamlet alterazzjonijiet fil-fond taghha skont applikazzjoni u permess ottjenut mill-Awtorita` tal-Ippjanar, u kkjarifika li hu ma kienx il-perit li spicca l-progett. Spjega li l-ilma tal-gar tan-naha tax-xellug tal-fond ta' Mrs. Martinelli kien joskula ghal fuq il-proprjeta` tal-intimata. Qal li ilu zmien li kien gie mqabbad minn Mrs.

[3] Seduta tat-18 ta' Frar 2016
[4] Seduta tal-1 ta' Dicembru 2016.
[5] Seduta tas-16 ta' Marzu 2017; Seduta tat-2 ta' Mejju 2017.

Martinelli rigward dawn ix-xoghlijiet. Muri fol 4 tal-process, hu gharaf ix-xoghlijiet li kienu ghamlu fiz-zmien li kien ghadu involut hu bhala perit. Hu xehed ulterjorment f'seduta ohra fejn qal li kien responsabbli mill-perizja u xoghol strutturali, u f'xoghol ta' *drainage works* ma kienx involut.

In kontro-ezami (fol 88) kkjarifika li hu bhala perit kien responsabbli mill-alterazzjonijiet tal-bini ezistenti ghalhekk ma jikkonfermax li l-alterazzjonijiet tal-katusi sar taht id-direzzjoni tieghu.

Chris Falzon xehed (fol 60-64)[6] u qal li hu kuntrattur u kien gie inkarigat mis-Sinjura Martinelli jaghmel xoghlijiet fil-fond taghha xi erba' snin ilu. Qal li hu hadem taht id-direzzjoni ta' xi tliet periti izda dak iz-zmien jiftakar li x'aktarx kien hemm il-Perit Ivan Cachia. Mistoqsi hu ghamilx xoghlijiet f'kanen u katusi qal, li iva. Spjega li kien hemm kanna tax-xita tal-bjut li kienet taghti ghal gol-bir u kanna ohra tad-drenagg, dawn qalaghhom, ghaqqadhom u tefughhom gol-bir.

In **kontro-ezami** spjega li l-kanna tad-drenagg qabbduha ma' tax-xita li kienet taghti ghal gol-bir. Mistoqsi kienx hemm l-awtorizzazzjoni ta' Edward Ciantar, qal, li lanqas biss jaf min hu. Semma li l-kanen kienu fil-proprjeta` tal-intimata, izda jista' jkun kienu qed jircievu ilma ta' terzi. Qal li l-inakrigu biex jaghmel dan kien minn Mrs Martinelli u mill-perit li kien Ivan Cachia.

---

[6] Seduta tal-5 ta' Dicembru 2017.

F'kontro-ezami ulterjuri (fol 89-92) hu qal, li hu ghamel ir-*redirection* tal-*pipe* billi ha struzzjonijiet mill-Perit Ivan Cachia. Semma li kien hemm pajp imwahhal antik mal-hajt u x-xoghol ma kienx sew, izda kien qed jiffunzjona u kien ghaddej l-ilma xorta wahda. Qal li kien hemm pajpijiet, li wiehed minnhom kien kontra l-ligi, u dawn il-pajpijiet gew maghquda u gew diretti ghal gol-bir. Illi x-xhud indika l-pajp fuq ix-xellug tal-ewwel ritratt a fol 80-82.

Marcella Marinelli xehdet permezz ta' affidavit (fol 66) u qalet li hi xtrat il-proprjeta` fil-Birgu fl-2009, u qalet li meta bdiet ix-xoghlijiet fl-2011, sabet katusa li kienet iggorr l-ilma tax-xita mill-proprjeta` tar-rikorrenti ghal god-*drains* taghha, u meta bdew ix-xoghlijiet il-perit u l-kuntrattur iddecidew li l-katusa tal-ilma tax-xita tigi diretta ghal gol-bir. Qalet li hi lestiet ix-xoghlijiet kollha fl-2014. Ziedet tghid li r-rikorrent kien jaf bix-xoghlijiet, ghaliex qalet li qabel bdew ix-xogholijeit il-perit u l-*insurer* taghha dahlu jevalwaw ir-risku ta' hsara li seta' jkun hemm fil-proprjeta` tieghu.

In **kontro-ezami** (fol 68-73)[7] qalet, li meta alteraw il-pajp u l-katusa tal-ilma tax-xita ma nehhewhx il-katusa izda ddevjawha biex tghaqqdet ma' katusa ohra u spiccat taghti ghal gol-bir, u dan kif kellu jsir bil-ligi u ddiskutiet dan mal-Perit Ivan Cachia. Hi pprecizat li dan sar skont il-Ligi u kif diskuss mal-perit taghha. Qalet ukoll, li ma talbitx il-permess lil Edward Ciantar dwar dan.

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

---

[7] Seduta tat-13 ta' Frar 2018.

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 taghti 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 Charles 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 iggieghel 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, 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 *in 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).

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

"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 ad ezempju, l-istallazzjoni ta' *air condition unit* li jisporgi fuq sqaq komuni mertu fil-kaz **"Ripard et vs Fenech noe"** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju 2000 li gie meqjus bhala att spoljattiv li kien jimmerita r-rimedju permezz ta' din l-azzjoni. Dan l-istess principju gie enuncjat fil-kaz **"Mag. Peter Cordina vs Raymond Aquilina,** Appell Kummercjali deciz 12 ta' Dicembru 1988:

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

Illi jrid jigi ppruvat ukoll l-ispoll innifsu 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 l-intimata ikkonfermat fl-affidavit taghha li nbidlet il-katusa li kienet qed isservi lir-rikorrenti, liema katusa kienet ghaddejja mal-hajt tal-propjeta` taghha. Illi Chris Falzon il-kuntrattur ukoll ikkonferma x-xoghol esegwit fuq din il-katusa, kif inghata struzzjoni jaghmel mill-perit inkarigat. Ghalhekk, jirrizulta mhux ikkontestat, li l-katusa antika li kien hemm precedentement li kienet qed isservi l-fond tar-rikorrenti tbiddlet sabiex tghaqqdet ma' katusa ohra b'mod li giet ridiretta ghal gol-bir.

Illi l-ilment principali tar-rikorrenti huwa li huma gew imfixkla fit-tgawdija tas-servitu' konsistenti f'katusi li kienu jinzlu mal-hajt tal-proprjeta` tal-intimata . Mhuwiex ikkontestat li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru 24, Triq il-Kunsill Popolari, Birgu evidenzjat bil-kuntratt tal-akkwist datat 10 ta' Novembru 2000. Illi jista' jigi determinat minn ezami akkurat tal-assjem tal-provi, li l-katusa li nbidlet, kienet iggorr l-ilma tax-xita minn fuq il-bejt tar-rikorrenti, b'mod li kienet qed isservi l-fond appartenenti lilhom. B'hekk, il-pussess ta' din il-katusa in kwistjoni huwa ppruvat.

Madankollu, mal-element tal-pussess, iridu jissussistu wkoll l-elementi ohra essenzjali sabiex tirnexxi azzjoni bhal din.

Referibbilment ghall-element ta' '*spoliatum fuisse'*, jirrizulta wkoll, li meta nbidlet il-katusa b'mod li giet ridiretta ghal gol-bir, dan ma sarx bl-awtorizzazzjoni tar-rikorrenti. Dan il-fatt gie kkonfermat mill-intimata stess in kontro-ezami li xehdet li hija ma kinitx ottjeniet il-permess tar-rikorrenti. F'dan is-sens, l-argument tal-intimata mressaq fit-tieni eccezzjoni taghha, rigward il-fatt li x-xoghlijiet kollha esegwiti kienu koperti minn permess li hija ottjeniet mill-Awtorita` tal-Ippjanar, m'ghandhomx impatt fuq il-vertenza odjerna, *stante* li hawnhekk *si tratta* ta' spoll privileggjat u l-element tal-'pussess' huwa r-rekwizit necessarju, hekk kif diga enuncjat.

Lanqas ma huwa relevanti dak sostnut fit-tielet eccezzjoni tal-intimata li x-xoghol intrapriz mill-intimata ma rreka l-ebda danni lir-rikorrenti. L-indagini ta' din il-Qorti fil-kaz in materja hija limitata u skarna u l-Ligi taghna ma taghti lok ghal ebda indagini ohra barra minn dik li tistabilixxi (a) il-fatt ta' pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' spoll. Ghalhekk, il-fatt gewx rekati danni *o meno*, liema fatt ma jirrizultax xorta wahda mill-provi, mhuwiex relevanti ghall-kaz in dizamina.

Ghalhekk, tichad it-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimata.

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

It-tielet element, konsistenti fit-terminu ta' xahrejn, hu element *sine qua non* biex tirnexxi din l-azzjoni.

Bl-ewwel eccezzjoni, l-intimata eccepiet li l-azzjoni odjerna ma gietx isititwita *entro* t-terminu ta' xahrejn stabbiliti bil-ligi.

Il-kaz odjern gie istitwit fid-19 ta' Ottubru 2015. 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;**"Michael Mamo vs Philip Grima"** P.A. deciza fis-7 ta' Frar 1958, **XLII-II-915** u **Sammut vs Pellegrini Petit XXIV-I-276**).

It-terminu ta' xahrejn huwa element, li, kif gie deciz kemm-il darba, ghandu jigi ppruvat mill-attur. Ir-rekwizit li l-azzjoni ta' spoll ghandha ssir fi zmien xahrejn mill-allegat spoll huwa rekwizit essenzjali li johrog mill-artikolu tal-ligi stess u l-gudikant ghandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eccezzjonijiet jew le.

Hekk kif ritenut fis-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 gietipprezentata *entro* l-perjodu ta' xahrejn, u dan ghandu jigi ppruvat mill-attur.

Fil-kaz **Alfred Paul Farrugia nomine vs Peter Paul Cutajar** (P.A. (Imh. N. Cuschieri) -13.02.2004) gie ribadit li: "*Dan huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll fis-sens li jekk ma jigix ippruvat li l-azzjoni saret fi zmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privileggjat ma tistax tregi*." Aktar specifikament f'**Georgina Borg vs Errol Cassar et,** (PA (Imh. PH.Sciberras) - 21.10.2002) qalet hekk dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll: *"Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wiehed kien jistenna in bazi ghal dak provdut fl-artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu, '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, prova li trid issir f'kull kaz ta' din ix-xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teccepixxi bhal dan il-kaz il-preskrizzjoni taghha bid-dekors tal-perjodu estintiv ta' xahrejn.* (Ara **"Michael Angelo Fenech nomine vs Alfred Camilleri"** P.A. deciza fit-22 ta' Frar 1992; **"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 - 27/02/2015.

Illi fil-kaz in ezami, ir-rikorrenti ma pprecizawx meta sar l-allegat att spoljattiv li qed jilmentaw minnu, la fir-rikors promotur, u lanqas fix-xhieda ta' Edward Ciantar innifsu. Min-naha l-ohra, l-intimata fl-ewwel eccezzjoni taghha eccepiet li x-xoghlijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti saru ferm qabel il-prezentata ta' dan il-kaz. It-tezi tal-intimata dwar meta saru x-xoghlijiet hija korroborata mill-kuntrattur Chris Falzon, li qal li kien ilu xi erba' snin li kien hadem fix-xoghlijiet strutturali fil-fond tal-intimata. Il-Perit Ivan Cachia wkoll ikkonferma li kien ilu xi zmien li gie inkarigat mill-intimata sabiex jaghmel ix-xoghol necessarju ghax-xoghlijiet strutturali mwettqa fil-fond tal-intimata. Illi l-Perit Ivan Cachia kien l-ewwel arkitett inkarigat, fost periti ohra sussegwenti involuti fl-istess xoghlijiet. Madankollu, il-Perit Hector Zammit, li kkonferma fix-xhieda tieghu li kien il-Perit li dahal fl-istadju numru erbgha, fl-ahhar stadju tax-xoghlijiet qal li l-katusa in kwistjoni, mertu tal-vertenza odjerna kienet inbidlet qabel dahal hu responsabbli ghax-xoghlijiet. Difatti, jirrizulta, minn dokument esebit mill-intimata, **Dok AG4** esebit a fol 86, li hija formola ta' "*change of architect*" datata 14 ta' Lulju 2014. Fl-istess formola esebita a fol 86, hemm ukoll il-firma tal-Perit Ivan Cachia li qed jiddikjara li mit-28 ta' April 2014, m'ghadux responsabbli mix-xoghlijiet esegwiti fil-fond appartenenti lill-intimata. *Di piu`*, fl-affidavit guramentat taghha, l-intimata ddikjarat, li x-xoghlijiet gew kompletati kollha fl-2014.

Jirrizulta mill-ittra legali datata 17 ta' Settembru 2015, esebita mar-rikors promotur, li meta ntbaghtet din l-ittra interpellatorja lill-intimata x-xoghlijiet fil-fond taghha kienu

diga tlestew. Aktar importanti jirrizulta mix-xhieda tal-Perit Hector Zammit, kif korroborata mill-kuntrattur Falzon, u kif ukoll mill-intimata stess, li l-katusa mertu tal-vertenza in ezami kienet diga tbiddlet qabel id-data tal-14 ta' Lulju 2014, li permezz taghha gie inkarigat il-Perit Hector Zammit.

Illi *in vista* tas-suespost, l-argument sottomess fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, kif ukoll fit-trattazzjoni, dwar id-divergenzi fix-xhieda bejn il-Perit Ivan Cachia u l-kuntrattur, b'mod specifiku ghal min ta d-direzzjoni sabiex titibiddel il-katusa li giet ripozizzjonata sabiex titqabbad ma' katusa ohra li taghti ghall-gol-bir, ma jregix. Jibda biex jinghad, li l-verzjoni tal-kuntrattur Chris Falzon giet korroborata kemm mill-perit Hector Zammit, kif ukoll mill-intimata.

Illi l-avukat difensur tar-rikorrenti sostna li kif saret l-azzjoni allegatament abbuziva jew spoljattiva, infethet l-azzjoni odjerna izda dan ma jirrizultax mill-provi u kwindi l-azzjoni odjerna ma tistax tintlaqa' *stante* li din il-prova hija essenzjali sabiex tirnexxi.

Ghaldaqstant, dan l-element ma giex ippruvat u billi huwa terminu ta' dekadenza, estintiva tal-azzjoni, l-istess azzjoni ma tistax tirnexxi. Ghalhekk, it-tlett elementi kostituttivi ta' din l-azzjoni ma jissussistux.

Ghal dawn il-motivi, it-talbiet tar-rikorrenti ser jigu michuda.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta'** u **tiddeciedi** billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimata, tichad it-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimata ghar-ragunijiet spjegati, u tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti.

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