SPOLL

DE MINIMIS NON CURAT PRAETOR

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 27 ta' Gunju 2019

Kawza Numru : 34
Rikors Guramentat Numru : 636/2017/LSO

Carmel D'Amato (ID 156147M) u Nathalie Spiteri D' Amato (ID 43181M)

vs

Baldacchino Holdings Limited ga J.D. 2M Limited (C 10716)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors mahluf ta’ Carmel D' Amato (ID 156147M) et datat 13 ta’ Lulju 2017 fejn bil-gurament gie kkonfermat minn Nathalie Spiteri D 'Amato (ID 43181M) :

Illi l-esponenti ghandhom il-pussess ta’ ghalqa z-Zurrieq fil-kontrada tan-Nadur ta’ kejl ta’ cirka 824.34m^2 li hija murija fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dokument A.

Illi s-socjetà konvenuta ghandha fil-pussess taghha proprjetà adjacenti.

Illi fit-18 ta Mejju 2017 l-esponenti indunaw illi s-socjetà intimata ghamlet xoghlijiet fuq il-lat estern tal-hajt divizorju, cioe` fin-naha li taghti ghal fuq il-proprjetà tal-esponenti billi ghamlu kaxxi tad-dawl, ghaddew *wires* u *spotlights* u taqbu toqob f’gebel mahrug ‘il barra li qieghed fl-arja tal-esponenti.

Illi huma gew interpellati sabiex inehhu dawn l-affarijiet izda ghalkemm nehhew xi kaxxi u l-*spotlights*, ghad hemm il-*wires*, il-boltijiet u t-toqob.

Illi s-socjetà intimata giet interpellata sabiex tirrimedja u tnehhi dawn ir-rimanenzi izda baqghet inadempjenti.

Illi tali agir da parti tas-socjetà intimata jikkostitwixxi spoll abbuziv u vjolenti.

Ghaldaqstant tghid is-socjetà konvenuta ghaliex din il-Qorti m' ghandiex:

1. Tiddikjara li s-socjetà konvenuta kkommettiet spoll fil-proprjetà fil-pussess tal-esponenti; u

2. Tikkundanna lis-socjetà konvenuta sabiex tnehhi l-boltijiet fejn l-imsemmija *spotlights* u l-*wires* il-godda li gew installati u taghlaq t-toqob fil-hajt fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom hekk prefiss u fin-nuqqqas, tawtorizza lill-esponenti sabiex tnehhi l-imsemmija affarijiet ghas-spejjez tal-istess socjeta` konvenuta.

Bl-ispejjez kontra s-socjetà konvenuta li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tad-9 ta' Novembru 2017.

Rat ir-risposta mahlufa tal-konvenuta Baldacchino Holdings Limited [C 10716] datata 17 ta' Awwissu 2017 (fol 11) fejn bir-rispett esponiet, u bil-gurament taghha Dorothy Baldacchino [detentrici tal-karta ta' l-identita' bin-numru 25284(M)], debitament awtorizzata tirrapprezenta lill-konvenuta fi proceduri gudizzjarji, ikkonfermat :

Stqarrija ta' l-Eccezzjonijiet

1. Illi l-azzjoni attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi rigettata bl-ispejjez in kwantu ma jirrikorrux l-elementi taghha, kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza.

2. Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, l-azzjoni esperita mill-atturi hija altament emulattiva u ghaliha ghandu japplika l-principju *de minimis non curat praetor.*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat il-verbal tas-seduta kollha mizmuma inkluz dak tat-Tlieta, 9 ta' April 2019 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet u l-attrici Nathalie Spiteri D'Amato. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta' Dr Peter Borg Costanzi u Dr Mark Simiana, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-27 ta' Gunju 2019 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawza ta' spoll fejn ir-rikorrenti qeghdin jallegaw li x-xoghlijiet imwettqa mis-socjeta` intimata konsistenti f'*wires*, f'boltijiet u toqob fuq il-lat estern tal-hajt divizorju jikkostitwixxu spoll abbuziv u vjolenti. Is-socjeta` intimata

laqghet billi sostniet li m'hemm l-ebda spoll ghax l-ostakoli tnehhew, b'hekk l-azzjoni attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt. Inoltre`, gie eccepit ukoll li l-azzjoni odjerna hija emulattiva u ghaliha ghandu japplika l-principju *de minimis non curat praetor*.

Fatti:

Jirrizulta li r-rikorrenti ghandhom il-pussess tal-ghalqa tal-art fiz-Zurrieq fil-kuntrada tan-Nadur kif murija fil-pjanta Dok A. Is-socjeta` intimata ghandhom fil-pussess taghhom il-proprjeta` adjacenti, fejn hemm is-sala tat-tieg Garden of Eden. Illi twahhlu *spotlights*, u *wires* mal-hajt divizorju taz-zewg proprjetajiet. Illi r-rikorrenti ghamlu rapport l-Ghassa tal-Pulizija dwar dan li jinsab esebit bhala Dok PUL 1 (fol 58-60). Jirrizulta li wara interpellazzjoni da parti tar-rikorrenti permezz tal-avukat difensur taghhom, id-dwal ossija *flood lights* inqalghu, qabel il-prezentata ta' dan il-kaz. *Nonostante* dawn il-*wires* u r-*rollbolts* baqghu imwahhlin mal-hajt, u ghal dan il-ghan ir-rikorrenti pprocedew bil-kaz odjern, sabiex jitnehhew dawn ir-rimanenzi li ghadhom hemm u ghad ma tnehhewx.

Provi:

Carmel D'Amato xehed permezz ta' affidavit (fol 16) u qal li hu u bintu ghandhom fil-pussess taghhom art li tinsab fil-limiti taz-Zurrieq maghrufa bhala tal-Munqar in-Nadur. Semma li bejn il-proprjeta` fil-pussess taghhom u l-proprjeta` tas-socjeta` intimata hemm hajt. Qal li hu jmur hemm kuljum, u fit-18 ta' Mejju 2017 innota li man-naha taghhom tal-hajt kien hemm diversi *spotlights*, kaxxi tad-

dawl u *wires*. Granet wara bintu marret tkellem lill-avukat li interpella lis-socjeta` intimata biex jergghu iqeghdu kollox kif kien, kienu tnehhew il-kaxxi u l-*ispotlights* izda baqa' r-*rollbolts* u l-*wires*. Esebixxa ritratt li juri l-kaxxi li ccaqalqu bir-rih u regghu sabu ruhhom fil-proprjeta` tieghu, u Dok B li juri r-*rollbolts*. Qal li dan ix-xoghol ghandu jitnehha kompletament sabiex ikollhom godiment shih tal-proprjeta` taghhom.

Nathalie Spiteri D'Amato xehdet permezz ta' affidavit (fol 43) u qalet li hi u missierha ghandhom pussess tal-ghalqa maghrufa bhala l-Munqar fil-limiti taz-Zurrieq, u l-hajt divizorju jmiss ma' proprjeta` tas-socjeta` intimata. Qalet li meta fit-18 ta' Mejju, missierha qalilha li kienu twahhlu kaxxi u *wires* godda mal-hajt, hi marret fuq is-sit biex tara, u ftit granet wara marret ghand l-avukat taghhom, Dr. Peter Borg Costanzi li kien kiteb lis-socjeta` intimata biex inehhu l-oggetti u jqeghdu kollox kif kien, izda huma m'ghamlux hekk. Ziedet tghid li fuq parir tal-avukat taghha hi ghamlet ukoll rapport l-Ghassa taz-Zurrieq, fejn is-Surgent kien cempillha u nfurmaha li kien kellem lil Dorothy Baldacchino, u kienu lesti jikkooperaw, riedu ftit zmien, hi stenniet ftit izda meta rat li r-*rollbolts* baqghu hemm ipprocediet bil-kaz in ezami.

L-Ispettur Charlotte Curmi xehdet (fol 52-56; 61-66)[1] u meta regghet giet imharrka t-tieni darba, esebiet ir-rapport bhala Dok PUL 1, liema rapport sar minn Nathalie Spiteri fid-29 ta' Mejju 2017. Semmiet li PS 1433 kien eventwalment kellem lil Dorothy Baldacchino, u sussegwentement kienu tnehhew il-bozoz, izda thallew xi boldijiet, toqob u *wires*.

[1] Seduta tat-8 ta' Mejju 2018.

L-Ispettur Roderick Attard xehed (fol 99)[2] u esebixxa Dok PUL 2 serje ta' rapporti, u l-ahhar rapport datat proprju 2017 hu relevanti ghal dan il-kaz meta s-sinjura Spiteri giet tilmenta rigward il-boltijiet u l-*wires*, fejn saret komunikazzjoni bit-telefon ma' Doris Baldacchino u din kellha tara kif issolvi din il-problema.

Mario Fino xehed permezz ta' affidavit (fol 71-72) qal li jahdem *part time electrician* u *plumber* ma' Baldacchino Holdings Limited, u kien imqabbad minn Joseph Griscti, li jiehu hsieb is-sala Garden of Eden biex jinstalla numru ta' *spotlights*. Hu kkonferma din l-istruzzjoni mad-Direttur Maurizio Baldacchino, u mbaghad mar biex iwettaq ix-xoghlijiet. Qal li hu ghamel *spotlights* fuq il-wicc tal-hajt jesporgu ftit 'il barra, u biex ghamilhom ghadda wire ta' 2.5mm minn fuq il-wicc tal-hajt. Semma li ssusegwentement, kien cempillu Maurizio Baldacchino u qallu biex jaqla' kollox, peress li kien hemm problema mal-gar. Qal li mar u qala' l-*floodlights* , izda halla r-*rollbolts* u l-*wire* li semma li jinsabu fuq il-wicc tal-hajt. Muri r-ritratt fol 18 tal-process qal li l-*wires* u l-kaxxa murija ma sarux minnu. Ir-ritratt a fol 19, qal li juri r-*rollbolts* li ghamel hu. Rigward ir-ritratt a fol 20, qal li dawk il-*wires* ilhom hemm zmien twil u jissuplixxu l-*extractor* tas-sala.

In kontro-ezami (fol 118-120)[3] qal li meta ghamel ix-xoghlijiet, il-kaxxi hallihom imwahhlin mal-*wires*, u poggihom fuq il-hajt. Spjega li l-*wire* hiereg mill-*parking* tal-Garden of Eden tiela' fuq il-bejt, qed jissuplixxi zewg 'flood lights' li llum ghadhom hemm imma qeghdin gol-parking, imbaghad il-

---

[2] Seduta tat-23 ta' Ottubru 2018.
[3] Seduta tad-19 ta' Frar 2019.

wire jissuplixxi dawk l-erba’ ‘flood lights’ li qala’. Ikkonferma wkoll li biex iwahhal ir-*rollbolts* hu taqqab fil-hajt.

Maurizio Baldacchino Direttur tas-socjeta` intimata xehed permezz ta’ affidavit (fol 73-74) u qal, li x-xoghlijiet li saru fuq il-hajt saru minn Mario Fino u jikkonsistu f’erba’ *spotlights* li twahhlu fuq il-wicc tal-hajt, li kienu jisporgu ‘l barra. Spjega li dawn lis-*spotlights* twahhlu permezz ta’ toqba u *rollbolts* li saru mal-faccata tal-hajt u kienu mqabbdin ma’ kaxxi u *wires* mghoddija fuq il-wicc tal-hajt. Zied ighid li wara li rcevew l-ittra minghand l-avukat difensur tar-rikrorenti u hadu parir minghand l-avukat taghhom, bhala sinjal ta’ buon vicinat accettaw li x-xoghol li sar jigi mcaqalaq aktar ‘il gewwa fil-proprjeta` tas-socjeta` intimata. Ghalhekk, qal li inkariga lil Mario Fino biex jaqla’ l-*ispotlights* in kwistjoni, izda l-*wires* u l-kaxxi thallew fejn kienu ghax kienu fuq il-wicc tal-hajt. Muri r-ritratti a fol 18 u 20 qal li dawk il-*wires* ilhom hemm minn qabel il-2010 ghax jissuplixxu is-sitema tal-*extractors* li hemm fis-sala, kif jidher fir-ritratt li qed jesebixxi Dok BH3 li ttiehed f’Ottubru 2016 minn *Google Earth*. Ikkonferma li r-*rollbolts* li jidhru a fol 19 huma r-*rollbolts* li twahhlu minn Mario Fino kif spjegat.

In kontro-ezami (fol 121)[4] ikkonferma li kien hu li ta struzzjonijiet lix-xhud ta’ qabel biex jaghmel ix-xoghlijiet.

Carmel D’Amato xehed (fol 88-95)[5] u kkonferma li l-*floodlights* tnehhew qabel ma nfetah dan il-kaz, izda l-kaxxi tad-dawl u r-*rollbolts* ma tnehhewx u jinsabu mwahhlin mal-hajt divizorju. Muri l-*wires* a fol 18 u mistoqsi jekk dawn

[4] Seduta tad-19 ta’ Frar 2019.
[5] Seduta tat-23 ta’ Ottubru 2018.

ilhomx hemm snin qal li l-*wires* li mdahhlin fil-gebel ilhom hemm, u l-*wires* il-godda gew immarkati b'salib fuq ir-ritratt, u qal li ghad hemm ir-*rollbolts* hu jara li hemm l-iskop li jergghu jitwahlu, ghalhekk muri r-ritratt a fol 19, qal li dawk huma r-*rollbolts* li jidhru hemm.

Nathalie D'Amato xehdet (fol 96-98)[6] u spjegat li l-kawza odjerna titratta *flood lights wires* u kaxxi, qablet li l-*flood lights* tnehhew qabel ma saret din il-kawza. Murija l-*wires* a fol 18 u 20 qalet li dawk il-*wires* m'ilhomx hemm ghax il-kulur taghhom ghadu abjad karti. Dwar il-kaxxi tad-dawl qalet li issa telghu fuq il-wicc tal-hajt. Semmiet li l-hajt in kwistjoni hu l-hajt divizorju, u r-*rollbolts* twahhlu gol-kilepp li huma gol-arja proprjeta` taghha u ta' misiserha. Qalet li ladarba ghad hemm ir-*rollbolts* u l-*wires*, id-dawl jista' jerga' jitwahhal ghalhekk ghandu jinqala' kollox. Spjegat li ma tridx jsiru xoghlijiet abbuzivi fil-proprjeta` taghha.

<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

[6] Seduta tat-23 ta' Ottubru 2018.

(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 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, 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 jesercitah 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 per ezempju, 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, 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 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 r-rikorrenti qed jikkontendu li ghandhom il-pussess tal-hajt divizorju fejn twahhlu l-*wires*, *spotlights*, u fejn ittaqbu toqob f'gebel mahrug 'il barra li jinsab fl-arja tar-rikorrenti.

Min-naha l-ohra s-socjeta` intimata qed tikkontendi li ma kien hemm l-ebda disturb ta' pussess *stante* li x-xoghlijiet saru fil-hajt divizorju li jifred is-sala tat-tieg, proprjeta` tas-socjeta` intimata, ma' passagg. Ghalhekk is-socjeta` intimata qed issostni li r-rikorrenti ma gewx spussessati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom. In sostenn ghal dan l-argument, rreferiet ghas-sentenzi **Carmelo Vella et vs John Vella et** deciza fit-23 ta' Novembru 2007, fejn saret referenza ghall-artikolu 410(1) tal-Kodici Civili[7].

F'dan l-istess kaz saret referenza ghall-kaz **Clement Gauci vs Sciberras** Prim' Awla deciza fis-27 ta' Novembru 1992 fejn inghad li …. "*hu permess lill-komproprjetarju jaghmel uzu anke mill-wicc tal-hajt divizorju sakemm dan ma jkunx itellef mit-tgawdija tal-komproprjetarju l-iehor u ma jsirx b'xi spirtu ta' intolleranza jew vendikazzjoni."*

Din is-sentenza kienet tittratta inalzament fil-hajt divisorju - materja mhux identika ghall-kaz odjern, specifikatament **l-artikolu 409 tal-Kodici Civili**. Illi l-artikolu 409(3) tal-Kap

[7]Art. 410(1) "Il-hajt li qieghed biex jaqsam btiehi, gonna jew ghelieqi, jitqies ukoll komuni fin-nuqqas ta' sinjal jew ta' prova ohra li turi l-kuntrarju."

16[8] specifikament isemmi hajt li jiddividi binja minn art agrikola jew art li mhijiex mibnija.

Illi gie sottomess fit-trattazzjoni mill-avukat difensur tar-rikorrenti, li din hija azzjoni possessorja, azzjoni ta' spoll, u ma titrattax drittijiet petitorji ta' komproprjeta`. Ghalhekk, din il-Qorti taqbel li l-indagini f'dan il-kaz ghandha tistharreg biss il-kwistjoni tal-pussess.

Difatti l-iskop ewlieni ta' azzjoni ta' din ix-xorta huwa radikat fuq esigenzi ta' utilita` socjali aktar milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, sabiex ikun imhares l-ordni pubbliku, sabiex jigi skansat id-dizordni civili, u sabiex jigi impedut lic-cittadin privat li jiehu l-gustizzja b'idejh. Il-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun skonvolt jew turbat. (Ara **Fenech vs Zammit**, P.A. - 12 ta' April 1958; **John Mifsud et vs John Giordmaina et**, P.A.(3288/1996/1) (JZM) – deciza fit-23 ta' April 2012.

Ghalhekk, huwa importanti, li jigi affermat, li f'azzjoni ta' spoll, il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tindaga dwar kwistjonijiet petitorji, izda irid jigi mistharreg u ppruvat biss l-element tal-pussess. Difatti, 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 tistabilixxi (a) il-fatt ta' pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' spoll.

---

[8] Art. 409(3) "Jekk min-naha wahda jkun hemm bini, u min-naha l-ohra bitha, gnien jew ghalqa, il-hajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini."

Inoltre`, tajjeb jigi affermat, li mal-hajt divizorju, kull wiehed ghandu l-pussess tan-naha tieghu. Illi fil-kaz in ezami jirrizulta, li t-tismir u t-titqib ghat-toqob li saru kien fuq in-naha tal-hajt tar-rikorrenti, li jindika li r-rikorrenti ghandhom il-pussess tan-naha tal-hajt taghhom, fejn sar it-tismir. *Di piu`*, l-fatt li fin-naha tal-art tar-rikorrenti, kien hemm passagg dan bl-ebda mod ma jfisser li dan hu passagg pubbliku, izda huwa parti mill-art fil-pussess tar-rikorrenti, ladarba jirrizulta, li z-zewg proprjetajiet tal-partijiet in kwistjoni kienu artijiet li ma kinux mibnija.

Minbarra hekk, trattandosi appuntu ta' hajt divizorju, ghandu jinghad illi l-ko-pussess ukoll jaghti lok ghal din il-kawza possessorja (Ara **Emanuel Bajada et vs John Bajada et**, deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April 2008, **Abela vs Bonavia**, P.A. – 25 ta' Gunju 2009; **Profs. Anthony Jaccarini et vs Antonio Mollicone et**, Qorti tal-Appell – 24 ta' April 2015; **Alfred Pisani nomine vs Victor Farrugia**, P.A. – 21 ta' Jannar 1994, fejn intqal li "*l-azzjoni ta' spoll ghandha l-iskop li tipprotegi l-pussess u mhux il-pussess esklussiv."*

Ghaldaqstant, taqbel ma' dawn is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti fit-trattazzjoni, u tqis li l-element tal-pussess jissussisti.

Dwar it-tieni element ta' *spoliatum fuisse*, jirrizulta li Maurizio Baldacchino ammetta fix-xhieda tieghu li kien hu li ta struzzjonijiet lil Mario Fino biex jesegwixxi x-xoghlijiet li saru fuq il-hajt in kwistjoni. Illi meta sussegwentement, Maurizio Baldacchino kien ta struzzjonijiet biex jitnehhew id-dwal, il-*wires* u *r-rollbolts* kienu thallew fuq il-post. Mario Fino

kkorrobora l-verzjoni tax-xhieda moghtija f'dan is-sens, fejn qal li hu mexa fuq struzzjonijiet li nghata minn Baldacchino, kemm meta wettaq ix-xoghlijiet u kemm meta nehha id-dwal. *Nonostante* dan, huwa kkonferma li l-*wires* li tqabbdu u r-*rollbolts* baqghu mwahhlin. Illi dak li qalu fix-xhieda taghhom ix-xhieda f'dan il-kaz jinsab ukoll korroborrat fir-ritratti esebiti. Difatti fir-ritratt a fol 18 jidhru indikati b'salib il-*wires* li tqabbdu, u fir-ritratt a fol 20 jidhru wkoll il-kaxxi li twahhlu fuq il-kileb tal-hajt.

Dwar dawn ir-rizultanzi fattwali, is-socjeta` intimata qed tikkontendi fl-eccezzjonijiet u fit-trattazzjoni, li ladarba l-*ispot lights* tnehhew, u fadal biss *wires* u *rollbolts* mal-hajt, ghandu japplika l-principju '*de minimis non curat praetor*'. F'dan il-kuntest saret referenza ghall-gurisprudenza nostrana li trattat dan il-principju.

Illi taghmel referenza ghall-kazijiet bl-ismijiet **Emanuel Fava vs Profs John Mamo et**, (P.A. 1023/1994/1 - 3 ta' Ottubru 2003), **Paulo Zerafa et vs Raymond Formosa et**, (Qorti tal-Appell - 30 ta' Settembru 2016), **Salvu Attard et vs Raymond Zammit**, (Qorti tal-Appell - 30 ta' Lulju 2010), fejn gie applikat il-principju imsemmi '*de minimis non curat praetor'*, ghal differenzi minimi fejn l-oggett lamentat ma jisporgix aktar minn ftit millimetri u ma jaghmilx differenza kbira.

Illi fil-kaz succitat **Fava v Mamo** gie ribadit illi *"huwa principju fundamentali fil-materja ta' l-obbligazzjonijiet illi minn jobbliga ruhu ghandu jaghmel dak li fuqu waqghet l-obbligazzjoni bil-buona fede kollha mehtiega skont il-ligi u skont ir-raguni, u l-Qrati ma jistghu qatt jaghtu appogg ghal*

min ikun irid jappilja ruhu ghal xi difett zghir li jkun hemm fil-materja ta' l-obbligazzjoni u b' hekk jasal fl-intent tieghu. Il-gurisprudenza u d-duttrina dejjem applikaw f' dawn il-kazijiet il-principju illi de minimis non curat praetor, meta l-Qorti tkun konvinta illi dik id-differenza hija tant zghira u insinifikanti, almenu fil-koncezzjoni tal-partijiet, li tkun migjuba bhala semplici skuza biex tghin lil min irid ikun inadempjenti ghall-obbligazzjoni tieghu";

Ikkonsidrat li huwa minnu li l-*wires* u r-*rollbolts* mal-hajt divizorju in kwistjoni ma jisporgux hafna. Madanakollu, hija l-uzu li tista' ssir minnhom li hija pregudizjevoli ghar-rikorrenti. Is-socjeta' intimata tishaqq li nehhiet id-dwal, izda naqqset milli tirripristina l-hajt fl-istat li kien u, minnflok, halliet il-komunikazzjonijiet tad-dwal f'posthom. Huwa evidenti li l-*floodlights* li tnehhew jistghu jergghu jitwahhlu ladarba l-*wires* u r-*rollbolts* ghadhom installati mal-istess hajt. Dawn ix-xoghlijiet ma sarux bil-permess tar-rikorrenti, u n-nuqqas ta' kunsens da parti tar-rikorrenti ghal dawn ix-xoghlijiet, u ghall-fatt li r-ripristinar totali ma sarx wara li s-socjeta` intimata giet interpellata tirripristina kollox fl-istat li kien qabel, jammonta ghal spoll u fic-cirkostanzi, ma jistax jigi kkonsidrat bhala *de minimis*.

In vista tas-suespost, din il-Qorti ma taqbilx ma' dak sottomess mis-socjeta` intimata li vjolazzjoni potenzjali hija biss ipotetika, *stante* li l-konnessjonijiet mehtiega biex jergghu jitwahhlu d-dwal ghadhom fizikament imwahhlin mal-hajt in kwistjoni. Difatti, gie kkonfermat minn Mario Fino in kontro-ezami, li biex ghamel ix-xoghlijiet fil-hajt kellu jtaqqab, u dan it-titqib sar biex jitwahhlu r-*rollbolts* li ghadhom hemm. Din il-Qorti lanqas ma taqbel ma' dak

sottomess mis-socjeta` intimata li invazjoni tal-arja ma jammontax ghal spoll kif ritenut fil-kaz **Mazzittelli vs Spiteri** - 27/02/2003, peress li l-kaz odjern ma jittrattax invazjoni ta' arja.

Ghalhekk, jirrizulta, li l-ewwel zewg elementi tat-tehid tal-pussess, u tal-att spoljattiv gew ippruvati.

Fir-rigward tal-ahhar rekwizit, u cioe` li l-kawza trid tkun saret fi zmien xahrejn mid-data tal-ispoll. Jigi ritenut fl-ewwel lok, li m'hemmx kontestazzjoni dwar dan l-element fl-eccezzjonijiet u lanqas fl-argumenti sottomessi mis-socjeta` intimata fit-trattazzjoni. Illi kif premess, r-rikorrenti raw li saru xoghlijiet fuq il-lat tal-hajt divizorju li jaghti ghall-proprjeta` taghhom, fit-18 ta' Mejju 2017. Huwa ppruvat, li kien sar rapport tal-Pulizija immedjatament datat 29 ta' Mejju 2017 Dok Pul 1, li jinsab esebit fil-process. Fil-frattemp ir-rikorrenti kienu interpellaw lis-socjeta` intimata biex inehhu x-xoghlijiet u l-kaz odjern gie istitwit fit-13 ta' Lulju 2017, meta konsegwentement ghall-ittra interpellatorja mibghuta mill-avukat difensur tar-rikorrenti, kienu tnehhew il-*floodlights*. Illi dawn il-fatti ma gewx kontrastati bl-ebda mod fix-xhieda. Ghalhekk, jirrizulta li r-rikorrenti agixxew mill-ewwel bl-ittra interpellatorja, u in segwitu bil-kaz odjern.

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 filwaqt lli tichad l-eccezzjonijiet sollevati, tilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti skond dan li gej:

1. Tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li s-socjeta` intimata kkomettiet spoll fil-proprjeta` fil-pussess tar-rikorrenti.

2. Tilqa’ t-tieni talba tar-rikorrenti u tordna lis-socjeta` intimata sabiex fi zmien perentorju ta’ xahar mil-lum tnehhi l-boltijiet fejn kienu mwahhlin l-imsemmija ‘spotlights’ u l-*wires* il-godda li gew installati u taghlaq it-toqob imtaqqbin fil-hajt. Fin-nuqqas li s-socjeta` intimata taghmel dak ordnat fit-terminu taz-zmien prefiss, din il-Qorti tawtorizza lir-rikorrenti biex jaghmlu x-xoghlijiet necessarji ordnati mill-Qorti huma stess a spejjez tas-socjeta` intimata.

L-ispejjez jithallsu mis-socjeta` intimata.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
27 ta’ Gunju 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
27 ta’ Gunju 2019