QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta 9 ta' Lulju 2019

Kawza Numru : 7
Rikors Guramentat Numru : 654/2014/LSO

Joseph Camilleri [Karta tal-Identita` numru 289355(M)], Violet Camilleri [K.I. nru 822630(M)], Leo Camilleri [K.I. nru. 821156M], Carmen Camilleri [K.I. nru 287654M] u Rita Mifsud [K.I. nru 106662M]

vs

Michael Zammit [Karta tal-Identita` numru 520370(M)] u b' digriet tas-7 ta' Ottubru

2014 gie kjamat fil-kawza Antoine Grima

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Joseph Camilleri, Violet Camilleri, Leo Camilleri, Carmen Camilleri u Rita Mifsud datat 25 ta' Lulju 2014 fejn bil-gurament tieghu Joseph Camilleri [K.I. nru. 289355(M) kkonferma illi : -

Dikjarazzjoni tal-Oggett tal-Kawza

1. Permezz ta' kuntratt pubbliku in atti tan-nutar Nicola Said datat 3 t'Awwissu 1971, Paul Camilleri, missier ir-rikorrenti Joseph Camilleri, Leo Camilleri, Carmen Camilleri u Rita Mifsud u r-ragel tar-rikorrenti Violet Camilleri, akkwista ghalqa fil-limiti ta' Birzebbugia, liema kuntratt qieghed jigi essebit u mmarkat bhala DOK. A. Illum il-gurnata, ir-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-istess ghalqa. Mal-akkwist tal-istess ghalqa nzamm minn Paul Camilleri d-dritt ghall-access ghall-istess permezz ta' passagg bir-rigel jew bil-bhima minn fuq ir-raba', dak iz-zmien ta' Michael Angelo Axiak, u li llum tinsab ghand l-intimat Michael Zammit.

2. Ir-rikorrenti u kif ukoll, qabilhom Paul Camilleri, dejjem ghaddew minn dan l-istess passagg sabiex jaslu ghall-ghalqa taghhom. Gara izda illi f'Gunju tas-sena 2014,

l-intimat Michael Zammit bena hajt u ghamel bieb kbir fl-ghalqa fil-kontrada "Ta' Salvun" fil-limiti ta' Birzebbuga, proprjetà tieghu (ara ritratt Dok B), bil-konsegwenza illi cahhad lir-rikorrenti milli jaccedu ghall-passagg digà msemmi u wkoll ghall-ghalqa proprjetà taghhom.

3. Ir-rikorrenti Joseph Camilleri (K.I. nru. 289355(M)) jaf personalment b'dawn il-fatti kollha.

<u>Raguni tat-Talba</u>

1. *Stante* illi l-agir tal-intimat Michael Zammit jikkostitwixxi spoll *ai termini* tal-artikolu 535 (1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u billi r-rikorrenti gew u qeghdin jigu mcahhda mill-access u mnezza' mill-konsegwenti pussess shih u effettiv tal-ghalqa proprjetà taghhom, huma kellhom jistitwixxu dawn il-proceduri.

<u>Talbiet</u>:

Jghid ghalhekk, l-intimat, 'l ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meqjusa necessarja u opportuna:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-agir tal-intimat jikkostitwixxi spoll ghad-dannu tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 535(1) *et seq* tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tikkundannah sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, jispurga l-ispoll minnu kommess ghad-dannu tar-rikorrenti;

3. Tordnalu ghalhekk illi jerga' jirreintegra lir-rikorrenti fil-pussess tad-drittijiet pjeni taghhom billi jiddemolixxi l-hajt u l-bieb mibnija li qed izomm lir-rikorrenti milli jaccedu ghall-proprjetà taghhom kif fuq spjegat, jew altrimenti jaghti lura lir-rikorrenti access ghall-passagg imsemmi u ghall-ghalqa proprjetà taghhom billi jipprovdulhom cavetta ghall-istess bieb;

4. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex, fin-nuqqas u jekk mehtieg, jaghmlu huma x-xoghol tat-twaqqiegh tal-hajt u bieb in kwistjoni, jekk jidhrilha xieraq, bl-ghajnuna ta' ufficjal ezekutur tal-Qorti u dan a spejjez tal-istess intimat;

Bl-ispejjez kontra l-intimat, li jinsab minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-30 ta’ Settembru 2014.

Rat ir-risposta ta’ Michael Zammit datata 20 ta’ Awwissu 2014 (fol 16) fejn bir-rispett u l-istess Michael Zammit bil-gurament tieghu ikkonferma:

1 . Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda peress illi ma jirrikorrux l-elementi rikjesti mil-Ligi ghal spoll privileggjat u dana kif sejjer jirrizulta ampjament mill-provi li ser jigu mressqa f'dan il-process;

2. Illi fl-ewwel lok jigi rilevat li l-atturi qatt ma kienu jgawdu minn dritt ta' passagg bir-rigel u bil-bhima fuq il-proprjeta` tal-intimat u kwindi qatt ma kellhom il-pussess ta' l-istess *in vista* tal-fatt li l-fond servjenti huwa ta' terzi kif *del resto* jirrizulta wkoll mill-pjanti annessi mill-istess atturi fir-rikors promotur markati Dok C u Dok D u dana kif ukoll minn diversi kuntratti li kienu saru fuq l-art in kwistjoni;

3. Illi fi kwalunkwe kaz u minnghajr pregudizzju ghal premess jinghad inoltre li l-hajt u x-xatba (bieb Kbir) li qed jigu lamentati mill-atturi ma gewx kostruwiti mill-istess intimat izda minn terza persuna li n-negozja mal-istess intimat ghal xiri ta' tomnejn raba' li jinkludu l-art fejn ittella' l-hajt u l-bieb in kwistjoni;

4. Illi dawn il-fatti huma maghrufa personalment lill-intimat Zammit.

Bl-ispejjes kontra l-atturi li minn issa qed jigu ngunti personalment ghas-subizzjoni.

Rat ir-rikors ta' Joseph Camilleri pprezentat fis-6 ta' Ottubru 2014, a fol 21 tal-process, fejn is-socjeta` rikorrenti talbet lill-Qorti joghgboha ssejjah fil-kawza lill-imsemmi Antoine Grima sabiex iwiegeb ghat-talba taghha skont il-ligi; u l-Qorti, rat illi t-talba hija gustifikata fid-dawl tat-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-intimati, laqghet it-talba u ordnat li jigi kjamat fil-kawza Antonie Grima, ordnat in-notifika tar-

rikors guramentat lill-istess kjamat u l-korrezzjonijiet mehtiega.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamat fil-kawza Antoine Grima (ID 227073M) datata 5 ta’ Novembru a fol 25 tal-process fejn bir-rispett u bil-gurament tieghu kkonferma:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghaliex ma jissussistux it-tlett (3) elementi kontemplati mill-ligi sabiex tirnexxi kawza ta' spoll fil-konfront tieghu.

2. Illi l-esponent ma ghandu l-ebda titolu jew dritt fuq l-art in kwistjoni, u huwa biss xerrej prospettiv, *ai termini* ta' konvenju illi llum il-gurnata huwa dipendenti proprju fuq l-ezitu ta' dawn il-proceduri. Illi huwa bena l-hajt bil-permess u l-approvazzjoni shiha tal-intimat Michael Zammit, u cioe' sid l-ghalqa, illi minn dejjem assigurah illi ma jezisti l-ebda dritt ta' terzi, u ghalhekk ghandu jigi lliberat mill-harsien tal-gudizzju.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri

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

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma inkluz dak tat-Tlieta, 12 ta' Frar 2019 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Raphael Fenech Adami ghall-konvenut prezenti fl-Awla, u talab li jitratta l-kawza verbalment, illum stess. Il-Qorti tilqa' t-talba. Dr Frank Cassar imsejjah tliet darbiet ma deherx. Il-

kawza giet posposta ghan-12:30p.m. Meta regghet issejhet il-kawza rega' deher Dr Raphael Fenech Adami. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta' Dr Raphael Fenech Adami, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghal sentenza in difetto ostacolo ghas-27 ta' Gunju 2019 fid-9:30a.m.

Rat il-verbal tas-27 ta' Gunju 2019 fejn b'ordni tal-Qorti din il-kawza giet differita ghad-9 ta' Lulju 2019 fid-9:30a.m. ghall-istess skop tal-ahhar verbal.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija kawza ta' spoll fejn ir-rikorrenti qed jallegaw li b'konsegwenza ghal xoghlijiet li saru mill-intimat li bena hajt u ghamel bieb kbir fl-ghalqa fil-kontrada "Ta' Salvun" fil-limiti ta' Birzebbugia, gew spussessati mid-dritt ta' passagg ghal fuq ir-raba' taghhom. L-intimat laqa' billi sostna li ma jirrikorrux l-elementi rikjesti ghall-ispoll. Inoltre`, gie eccepit li r-rikorrenti qatt ma kienu jgawdu minn dritt ta' passagg in kwistjoni kwindi qatt ma kellhom il-pussess. Gie ukoll sostnut li l-hajt u x-xatba li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti ma gewx kostruwiti mill-istess intimat izda minn terza persuna li nnegozja mal-intimat ghal xiri ta' tomnejn raba'. Il-kjamat fil-kawza rribatta li ma jissusistix it-tielet element ghal azzjoni ta'

spoll, u li hu biss xerrej prospettiv *ai termini* ta' konvenju filwaqt li ammetta li kien hu li bena l-hajt bil-permess tal-intimat Zammit.

Fatti:

Jirrizulta li permezz ta' kuntratt pubbliku datat 3 ta' Awwissu 1971 esebit bhala Dok A, Paul Camilleri missier ir-rikorrent Joseph Camilleri kien akkwista ghalqa fil-limiti ta' Birzebbugia fil-kontrada "Ta' Salvun". Ir-rikorrenti jsemmu li f'dan il-kuntratt hemm indikat li jgawdu d-dritt ta' passagg bir-rigel u bil-bhima minn fuq l-imsemmi raba' ta' Michael Angelo Axiaq, liema passagg jikkontendu li kienu jghaddu minnu sabiex jghaddu ghall-ghalqa taghhom. Gie sostnut li ttella' hajt u sar bieb kbir fl-ghalqa fil-kontrada "Ta' Salvun" fil-limiti ta' Birzebbugia kif jidher mir-ritratt Dok B. Ghalhekk, ir-rikorrenti pprocedew bil-kaz odjern.

Provi:

Joseph Camilleri xehed permezz ta' affidavit (fol 77-78) fejn ikkonferma dak stipulat fil-kuntratt tal-akkwist ta' missieru Paul Camilleri. Qal li missieru miet fis-6 ta' Lulju 2009 u halla bhala eredi lil ommu Violet Camilleri u lil hutu Leo Camilleri, Carmen Camilleri u Rita Mifsud. Semma li matul iz-zmien li nxtrat l-ghalqa in kwistjoni, Michael Angelo Axiaq ma baqax jahdem l-artijiet tieghu u minfloku beda jahdimhom Michael Zammit l-intimat. Qal li hu u hutu kienu jmorru ta' spiss u kienu jghaddu bir-rigel mir-raba' ta' Michael Angelo Axiaq. Spjega li meta mar f'Gunju 2014

sab li kien inbena hajt fl-entratura tal-ghelieqi ta' Michael Angelo Axiaq, minn fejn kienu jghaddu huma u esebixxa Dok E li turi l-pjanta taghhom bil-lewn isfar, u d-dahla minn fejn kienu jghaddu bil-lewn ahmar. Semma li sakemm sab min kien qed jahdem l-ghelieqi minflok Michael Angelo Axiaq il-hajt lehaq inbena. Qal li kien ghamel rapport l-Ghassa ta' Birzebbugia bin-numru 5/J/1291/2014 li ttiehed mis-Surgent 816 u ghamel rapport il-MEPA li jgib in-numru CM 1492/14 mal-ufficjal Mario Grima.

Hu rega' xehed (fol 113-114; 123-124)[1] u pprezenta *aerial photo* mehud mill-*google maps* Dok JC2, fejn l-ghalqa qed tigi ccirkondata bil-kulur blu u l-isqaq li semma l-intimat kien jasal sal-punt Y fil-pjanta Dok E. Esebixxa wkoll Dok JC3 li juri l-livell tal-ghalqa taghhom u Dok JC4 li juri l-istess haga. Spjega li huma kienu jinzlu bil-karozza u jghaddu minn A sa B fuq Dok JC2 u mbaghad jimxu minn B sa C u fil-punt D saret grada u b'hekk huma ma jistghux jidhlu aktar ghall-ghalqa.

Hu esebixxa harga tal-*Owners Best* fejn tidher l-ghalqa in kwistjoni bil-*mobile number* ta' Michael Zammit, u qal li jekk Michael Zammit ibiegh l-ghalqa tieghu, hu ma jibqaghalux access ghall-ghalqa tieghu.

Oliver Magro xehed (fol 115-116)[2] b'referenza ghall-*'complaint'* li saret minn Joseph Camilleri fil-15 ta' Lulju 2014, fejn irrapporta lil certu Michael Zammit fil-15 ta' Lulju

[1] Seduta tat-3 ta' Frar 2015; Seduta tat-12 ta' Novembru 2015.
[2] Seduta tas-16 ta' Marzu 2015.

2014, li gie demolit '*boundary wall'* u giet installata *gate* minghajr permess, izda zied ighid li dan il-'complaint' illum maghluq peress li dahlet applikazzjoni "*to sanction".*

PS816 Shaun Vassallo xehed (fol 119-120)[3] u qal li fil-15 ta' Gunju 2014 fl-10.30a.m. gie l-Ghassa Joseph Camilleri u hu kien prezenti l-Ghassa ma' PC 85, li stqarr li hu kellu ghalqa maghrufa bhala 'Ta' Salvun' accessibbli minn sqaq, liema sqaq skont hu kien tnehha. Zied ighid, li meta staqsewh meta kien l-ahhar li ra dan l-isqaq u qal li fil-15 ta' Gunju 2008 u issa nduna b'dan kollu f'Gunju 2014. Qal li hu jinsab cert li Joseph Camilleri kien semma s-sena 2008. Hu pprezenta kopja tar-rapport tal-Pulizija Dok PS. Spjega li Joseph Camilleri kien qallu li meta kellem liz-zewg sidien tal-ghelieqi qalulu li ma kinux huma u mbaghad talbu biex ighidu min huma n-nies koncernati u baghatilhom il-kwerela.

Michael Zammit xehed (fol 125-128; 129-130)[4] u qal li l-art kienet ta' certu Mikelangelo u hu xtara din l-art ta' tlett itmiem u nofs minghand Charles Foca. Qal li xtara l-art in kwistjoni iccirkondata bl-ittri A, B, C, F, G, H u I fuq Dok C a fol 8 u wara xtara l-art ta' tahtha ccirkondata bl-ittri C, D, E u F. Spjega li fl-*aerial photo* a fol 9 fl-ispoll, jidher il-passagg immarkat bl-ahmar u fih jidhru zewg ghajnijiet, u fil-punt X tidher fetha li minnha kienet tidher l-art tal-'Paradise', u kienu jghaddu ghal dan il-passagg fuq l-art tal-istess 'Paradise'. Spjega li meta hu xtara l-ghalqa

[3] Seduta tat-18 ta' Gunju 2015
[4] Seduta tal-11 ta' Jannar 2016; Seduta tat-18 ta' Frar 2016.

tieghu kienet maghluqa b'xatba b'hekk ir-rikorrenti ma setghux jghaddu mill-ghalqa tieghu. Spjega li dak immarkat bir-roza fuq il-pjanta Dok E mhijiex kollha tieghu u l-passagg li jidher mhuwiex fuq l-art tieghu. Zied ighid li lil Camilleri qatt ma rahom fuq il-post.

Semma li hu ilu midhla taz-zona mill-2005 u kien imur hemm kuljum, u bejn is-sena 2005 sas-sena 2014 hu qatt ma ra lir-rikorrenti fuq il-post, u f'dawn id-disa' snin ir-rikorrenti qatt ma kkomunikaw mieghu fuq din l-ghalqa, u f'dawn id-disa' snin hadd ma ghadda minn fuq l-ghalqa tieghu lanqas meta sar l-irdim tal-ghalqa ta' magenbu. Qal li Charles Foca li kien xtara minghandu kien tah ic-cavetta tax-xatba, u biex tidhol bilfors trid tiftah ix-xatba bic-cavetta. Qal li hu biss kellu c-cavetta u meta tahielu biddel il-katnazz. Spjega wkoll li fl-ghalqa kien hemm erbat ikmamar, li meta applika ghal permess tal-MEPA kienu qalulu biex iwaqqaghhom, u dawn il-kmamar kienu fejn ir-rikorrent qal li kien hemm il-passagg.

In-Nutar Antoine Agius xehed (fol 132-133)[5] u qal, li qed jaghraf lil Michael Zammit u esebixxa l-kuntratt li sar quddiemu datat 11 ta' Frar 2009, Dok NAA. Qal li ma' dan il-kuntratt kien hemm pjanta kbira. Spjega li qabel sar dan il-kuntratt, mexa fuq ricerki tan-Nutar Noemi Mugliett li kienet tassisti lill-bejjiegh Foca. Ra wkoll kuntratti u mir-ricerki ma rrizultax li kien hemm dritt ta' passagg. Zied ighid li meta gew ikellmuh Camilleri u qalu li hemm dritt ta'

[5] Seduta tat-12 ta' Mejju 2016

passagg, hu kien jaf li meta ghamel il-kuntratt u ra l-kuntratt ta' qabel tal-awtur Foca ma kienx hemm passaggi.

In kontro-ezami qal, li fir-ricerki mar lura ghaxar snin, u kien hemm kuntratti qodma bit-Taljan.

Anthony Sant xehed (fol 133-134)[6] u qal li Michael Zammit qabbdu biex jaqlalu hajt bil-gaffa, fejn kien hemm hajt, magenbu sqaq u hajt iehor fuq in-naha l-ohra tal-isqaq. Qal li hu nehha l-hajt u hammel il-pedamenti biex Michael jerga' jibnieh u l-isqaq ma messux. Qal li l-hajt kien xi seba', tmien filati, u l-isqaq baqa' fuq in-naha ta' barra tal-hajt u ma ntmessx. Muri Dok ASR qal li gharaf dan il-hajt.

In kontro-ezami qal, (fol 140)[7] kien dam jaqla l-hajt xi jumejn, u dan kien xi sitt snin ilu fis-sajf. Spjega li l-hajt kien kif tidhol fuq il-lemin u kien hemm il-hajt tal-intimat warajh u fuq in-naha l-ohra tal-isqaq kien hemm hajt iehor.

Charles Foca xehed (fol 136-137)[8] u qal, li kellu ghalqa Birzebbugia u kien bieghha lil Michael Zammit u kien biegh din l-art ghan-nom tal-kumpanija USA1 Import Limited. Muri l-kuntratt NAA ikkonferma li dan hu l-kuntratt li permezz tieghu biegh l-art. Gharaf ukoll il-pjanta Dok NAA1. Qal li fuq din il-pjanta ma kienx hemm passaggi u hu biegh fi zmien qasir. Qal li meta xtara din il-parti tal-

---

[6] Seduta tat-12 ta' Mejju 2016.
[7] Seduta tat-28 ta' Novembru 2016.
[8] Seduta tas-7 ta' Lulju 2016.

ghalqa, dik il-parti tal-ghalqa ta' hdejha kienu qed jordmuha bit-terrapin.

Paul Camilleri Kerr xehed (fol 137-138)[9] u qal, li muri l-kuntratt datat 11 ta' Frar 2009 Dok NAA ikkonferma li dak hu l-kuntratt li bih bieghew l-ghalqa lil Michael Zammit. Huwa gharaf ukoll il-pjanta Dok NAA1, u kkonferma l-firma tieghu fuq din il-pjanta.

Rapport tal-Perit Alan Saliba:

B'digriet ta' din il-Qorti, tal-11 ta' Novembru 2014 gie nominat il-Perit Alan Saliba bhala perit arkitett (fol 28) u r-rapport tieghu jinsab esebit a fol 54 *et sequens* tal-process.

Illi wara li ghamel il-konsiderazzjonijiet tieghu dwar iz-zmien meta sar l-att li r-rikorrenti qed jilmentaw minnu u wara kunsiderazzjonijiet dwar il-pussess, ladarba hawnhekk *si tatta* ta' azzjoni ta' spoll, il-perit tekniku wasal ghall-konkluzjonijiet segwenti:

i. Il-kjamat Antoine Grima ghalaq l-ghalqa tal-intimat Michael Zammit, li tmiss mal-ghalqa li kienet ta' missier ir-rikorrenti Joseph Camilleri, Leo Camilleri, Carmen Camilleri u Rita Mifsud u r-ragel tar-rikorrenta l-ohra Violet Camilleri- permezz ta' hajt tas-sejjiegh u xatba.

ii. Il-pedamenti ta' dan il-hajt tas-sejjiegh (li jinkludu wkoll it-thaffir ta' trinka fonda li taghlaq l-access) saru aktar minn

[9] Seduta tas-7 ta' Lulju 2016.

xahrejn qabel il-25 ta' Lulju 2014. Jirrizulta wkoll li r-rikorrenti kienu ilhom ma jidhlu fl-ghalqa taghhom sa mis-sena 2008.

iii. L-ghalqa tar-rikorrenti kienet tappartjeni lil Paul Camilleri u ntirtet mir-rikrorenti wara li Paul Camilleri miet fis-sena 2009. Ma jirrizultax li mis-sena 2008 'l hawn kien hemm xi passagg li kien jghaddi minn fuq ir-raba' tal-intimat ghall-ghalqa tar-rikorrenti.

Fuq domandi in eskussjoni maghmula da parti tal-avukat difensur tar-rikorrenti, **Il-Perit Saliba** wiegeb is-segwenti:

Ghad-domanda jekk hemmx provi li r-rikorrenti ilhom ma jersqu fl-ghalqa sa minn Gunju 2008, hu wiegeb fl-affermattiv u rrefera ghal dak indikat fil-'footnotes' tar-rapport dwar dan. Ghad-domanda dwar ir-ritratt ta' qabel ma twahhlet ix-xatba u ghar-ritratt wara li twahhlet ix-xatba, hu qal li ma jafx ghal liema ritratt ta' qabel twahhlet ix-xatba qed issir referenza, izda spjega li meta wiehed jidhol mill-grada in kwistjoni isib ruhu ghand l-intimat u mhux ghand ir-rikorrenti. Ghad-domanda jekk fuq il-pjanata tidhirx l-ghalqa tar-rikorrenti mmarkata bl-isfar u biswitha l-ghalqa ta' Michael Zammit, qal li l-pjanta Dok E a fol 79 turi l-ghalqa tar-rikorrenti bl-isfar izda dik indikata bir-roza biswitha mhijiex biss l-art tal-intimat izda ta' terzi wkoll billi l-art tal-intimat hija biss kif jirrizulta minn Dok NAA1.

Ghad-domanda li jidhru d-daqqiet tal-mohriet fir-ritratt esebit mir-rikorrenti u jistax jikkonferma li l-ghalqa tal-

intimat kienet tinhadem, il-Perit Saliba wiegeb li r-ritratt Dok JC2 fil-fatt juri l-kuntrarju, billi juri li l-ghalqa li tmiss mat-tramuntana ma kintix tinhadem. Mistoqsi kif gie konkjuz li l-ghalqa tal-intimat kienet maghluqa b'xatba mill-2008, qal, li hu ma wasalx ghal din il-konkluzjoni, izda qal li l-hajt tal-ghalqa tal-intimat min-naha tal-Majjistral inbena fis-sena 2009. Mistoqsi jekk fil-kuntratt ta' missier ir-rikorrenti jissemmiex li ghandhom dritt ta' passagg bir-rigel u bil-bhima minn fuq l-ghalqa tal-intimat Zammit, gie pprecizat mill-Perit Tekniku, li l-kuntratt ta' missier ir-rikorrenti a fol 5 tal-process, isemmi d-dritt ta' passagg bir-rigel u bil-bhima min-naha ta' Michael Angelo Axiaq li tmiss mit-tramuntana mar-raba' tar-rikorrenti u mhux minn fuq l-ghalqa tal-intimat Zammit. Jirrizulta li l-intimat akkwista biss habel wiehed minn tlieta minn din ir-raba' tat-tramuntana li kienet ta' Michael Angelo Axiaq, u fil-fatt mill-pjanta Dok E esebita a fol 79 jidher li dan l-access kien minn fuq habel iehor liema habel iehor mhuwiex tal-intimat.

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 rispaut 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 iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekk biss, kif ighid bl-iktar mod car l-artikolu 791(1) Kap 12, li sfortunatament jigi hafna drabi injorat."*

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

"hu maghruf illi l-pussess mehtieg hu dak materjali u 'de facto'; ikun x'ikun, u mhux mehtieg il-prova li l-attur ghandu dritt ta' proprjeta` jew ta' servitu` fuq il-haga li minnha huwa gie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Anzi, hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu semplici detenzjoni." (**"Kaptan Stefano Xuereb vs Nobbli Charles Sant Fournier" –** (A.C. 12 ta' Dicembru 1952) ghalkemm tali pussess m'ghandux ikun inekwivoku, anzi ghandu jirrizulta li huwa manifest u dan fih innifsu huwa stat ta' fatt, (**"Gio Maria Tonna vs Giuseppi Maria Tonna"** – P.A. 21 ta' Frar 1983, u **"Marthese Borg vs George Borg"** – 25 ta' Frar 1983); u mhux wiehed ta' mera tolleranza, (**"Joseph Vella Gatt nomine vs Joseph Camilleri" –** A.C. 26 ta' Jannar 1996). Jinsab ukoll ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li *"All attore in reintegrazione e sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione."* (**Camilleri vs Agius** P.A. 20 ta' Ottubru 1882).

Illi fil-fatt, kull pussess huwa ammess, benche` ippruvat huwa protett tant li f'din l-azzjoni l-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimita` tal-pussess tal-persuna turbata, u takkorda r-reintegrazzjoni anki kontra l-possessuri ta' *mala fede* u kontra l-istess proprjetarju tal-haga li taghha jkun hemm pretensjoni li gie kommess l-ispoll. (**"Saverio Farrugia vs Eugenio Borg"** P.A. 31 ta' Marzu 1952).

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

"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess ikun x'ikun….. u gie deciz kemm-il darba li tapplika ukoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet reali u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita` privata ikun ghamel ghad-dannu ta' terza persuna atti li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jezercitah minghajr l-intervent tal-Qorti." (Ara wkoll **"Francis Grogan et vs Shawn Scerri et"**, P.A. deciza fit-2 ta' Dicembru 2004).

F'dan l-istess kaz, **Grogan et vs Scerri et,** inghad ukoll, li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll lanqas ma hu mehtieg li l-pussessur ikun privat mit-tgawdija tal-haga jew ostakolat b'mod determinant fl-uzu tal-haga; hu bizzejjed li jkun imfixkel fil-mod ta' kif igawdi dik il-haga. Dan l-istess principju gie enuncjat fil-kaz **"Mag. Peter Cordina vs Raymond Aquilina,** Appell Kummercjali deciz 12 ta' Dicembru 1988.

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

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

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

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

Hawnhekk, huwa relevanti l-kliem ta' **Pacifici Mazzoni**, spoll vjolent huwa "*qualunque atto arbitrio che per forza 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-ewwel element tal-pussess mehtieg ghall-azzjoni odjerna, ma jidhirx li huwa ppruvat. Ir-rikorrenti qed jikkontendu li ghandhom dritt ta' passagg bir-rigel u bil-bhima ghall-ghalqa taghhom, kif jirrizulta mill-kuntratt tal-akkwist li bih missierhom Paul Camilleri kien akkwista l-ghalqa in kwistjoni. Difatti, fil-kuntratt esebit mar-rikors promotur, a fol 5 jirrizulta li Camilleri kellu d-dritt ta' passagg bir-rigel u bil-bhima minn fuq l-art li tikkonfina mat-tramuntana ta'

Michael Angelo Axiaq. Madankollu, irrizulta manifestament car anke mill-eskussjoni tal-Perit Tekniku, li d-dritt ta' passagg vantat mir-rikorrenti ma kienx fuq l-ghalqa tal-intimat izda kien fuq habel iehor, u cioe` minn ghalqa aktar 'il fuq f'livell aktar gholi li ma kintix parti mill-art li giet akkwistata mill-intimat Michael Zammit. Gjaladarba r-rikorrenti qed jorbtu l-pussess taghhom ma passagg li jghidu li kien jghaddi minn fuq l-ghalqa ta' Michael Zammit, din il-Qorti ma tistax taccetta bhala pruvata dan il-jedd tal-pussess fid-dawl tal-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku li qed taghmilhom taghha. Dan qed jinghad biss fil-kuntest tal-element ta' pussess billi din il-kawza ma tippermettix indagni fuq titlu petitorju.

Ikkunsidrat, li l-avukat difensur tal-intimat Michael Zammit irrimetta ruhu ghar-rapport peritali. Fid-dawl tar-rizultanzi fattwali tal-kaz in ezami, din il-Qorti ma tarax ghalfejn m'ghandhiex tadotta l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku minnha mahtur.

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

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

Il-kaz odjern gie istitwit fil-25 ta' Lulju 2014. 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**).

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. (*Vide* s-sentenza deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta’ Jannar 2013, **“Trevor Arendts vs Veronique Mizzi”)**

Fil-kaz **Alfred Paul Farrugia nominee vs Peter Paul Cutajar**, P.A (NC) - 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.”

Illi fil-kaz in ezami, ir-rikorrenti sostnew li jmorru fl-ghalqa in kwistjoni. Min-naha l-ohra Michael Zammit fix-xhieda tieghu sostna li qatt ma ra lil hadd mir-rikorrenti hemmhekk mindu xtara l-ghalqa tieghu. Relevanti hafna ghal dan l-element hija x-xhieda ta' PS 816 Shaun Vassallo u kif ukoll ir-rapport tal-Pulizija esebit minnu. Ix-xhud PS 816 Shaun Vassallo kien car hafna fix-xhieda tieghu u kkonferma li jinsab cert li Joseph Camilleri kien semmielu s-sena 2008, meta hu staqsieh meta kien l-ahhar li kien mar fl-ghalqa in kwistjoni qabel mar l-Ghassa jaghmel ir-rapport. Ghalhekk, ix-xhieda tal-intimat tinsab korroborata mix-xhieda tal-Pulizija.

Illi din il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax ukoll dak ikkonstat mill-perit tekniku mahtur minnha rigward il-hajt li dwaru qed jilmentaw ir-rikorrenti. Illi fil-konkluzjoni tieghu, wara li acceda fuq is-sit u sema' lix-xhieda kollha, fl-inkarigu tieghu, hu kkonstata li dak il-hajt b'daqstant tul u fond bl-iskavar u l-pedamenti tieghu jiehu certu tul ta' zmien, u ghalhekk ma kienx possibbli li dan il-hajt ittella f'anqas minn xahrejn qabel il-25 ta' Lulju 2014. Difatti, fir-rapport tieghu, il-perit eskluda li dan seta' jsir f'anqas minn xahrejn qabel il-prezentata ta' dan il-kaz.

Ghalhekk, in kwantu ghal dan it-terminu ta' xahrejn, li fih l-azzjoni ta' spoll hija esperibbli, il-Qorti ma tarax li dan l-element gie ppruvat soddisfacjentement.

Ghal dawn il-motivi, tilqa' l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-intimat u tilqa' ukoll l-ewwel eccezzjoni tal-kjamat fil-kawza

Illi r-rimanenti eccezzjonijiet sollevati mill-intimati u mill-kjamat fil-kawza proprjament jirrigwarda l-locus standi taghhom f'dawn il-proceduri. Mill-provi jirrisulta li l-kjamat fil-kawza kien l-awtur materjali tal-att spoljattiv, ghalkemm jghid li dan sehh bil-kompjacenza tal-intimat, filwaqt li l-intimat huwa s-sid tal-proprjeta' adjacenti. F'azzjoni bhal din it-tnejn huma legittimi kontraditturi u ghalhekk il-Qorti ser tichad it-tielet eccezzjoni tal-intimat u t-tieni eccezzjoni tal-kjamat fil-kawza.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tilqa' l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-intimat Michael Zammit, tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-kjamat in kawza ghar-ragunijiet spjegati, tichad l-eccezzjonijiet rimanenti taghhom, u konsegwentement tichad it-talbiet tar-rikorrenti billi ma gewx ippruvati l-elementi kollha mehtiega ghal din l-azzjoni.

L-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti.

Moqrija.

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

Josette Demicoli
Deputat Registratur
09 ta' Lulju 19