QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 10 ta' Lulju, 2019

Rikors Guramentat Nru: 218/1993 AF

Carmelo Vella

Maria armla Muscat

Paolo Muscat

Giuseppa Borg

Giuseppa mart Joseph Vassallo u li b'digriet tal-Qorti tal-20 ta' Jannar 2011, il-Qorti laqghet it-talba biex l-atti tal-kawza jghaddu f'isem Josephine sive Giuseppa Vassallo u dan wara l-mewt ta' Joseph Vassallo

Rosa mart Emanuel Baldacchino

Rita mart Carmelo Zammit

u

Giuseppi Vella

u

l-istess irgiel tal-attrici bhala amministraturi tal-beni ta' marthom, kap tal-komunjoni u ghal kull interess li jista' jkollhom

vs

Joseph Galea

Il-Qorti:

Rat iċ-ċitazzjoni tal-atturi li permezz tagħha wara li ġie premess illi:

L-atturi huma proprjetarji tal-ghalqa "Ta' Gurerriera" jew "Tar-Romblu" fil-kontrada tal-Wardija limiti ta' San Pawl il-Bahar u tal-passagg li qieghed mal-istess ghalqa, u ghandhom l-pussess attwali tal-imsemmi ghalqa u passagg skond kif jirrizulta minn kuntratt pubblikat minn Nutar Dottor Paul Pullicino fis-27 ta' Novvembru 1960 (Dok. A).

Dan l-ahhar il-konvenut li ghandu proprjetà kontigwa bena hitan u giebja u installa katusi ghall-ilma fuq il-proprjetà fuq imsemmija tal-atturi b'hekk l-atturi gew ostakolati u ma jistghux jaghmlu uzu mill-proprjetà taghhom stess.

Dan l-agir tal-konvenut jikkostitwixxi spoll ricenti u privileggjat ai termini tal-artikolu 535 tal-Kodici Civili.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-konvenut ikkometta spoll meta bena l-istess hitan, giebja u installa l-katusi fil-proprjetà taghhom l-Wardija.

2. Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jirriprestina l-atturi fil-pussess tal-istess ghalqa u passagg imsemmi a spejjez tieghu.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi li jaghmlu l-istess xogholijiet a spejjez tal-konvenut okkorendo that id-direzzjoni ta' perit nominadi.

Bir-riserva tad-danni kagunati.

Bl-ispejjez kontra l-kovenuti inkluz dawk tal-ittra ufficcjali tat-3 ta' Frar 1993, u dawk tal-mandat ta' inibizzjoni 318/93.

Il-konvenut hu ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi mahlufa minn Giuseppa Vassallo li bil-ġurament tagħha kkonfermat illi:

L-atturi huma proprjetarji tal-ghalqa "Ta' Gurerriera" jew "Tar-Romblu" fil-kontrada tal-Wardija limiti ta' San Pawl il-Bahar u tal-passagg li qieghed mal-istess ghalqa, u ghandhom l-pussess attwali tal-imsemmi ghalqa u passagg (Dok. A kuntratt hawn anness).

Dan l-ahhar, minghajr il-konoxxenza tal-atturi, il-konvenut bena hitan u giebja fuq il-proprjetà taghhom u installa katusi ghall-ilma fl-istess proprjetà taghhom b'mod li ostakola l-atturi mill-uzu tal-proprjetà taghhom.

Il-konvenut gie interpellat sabiex inehhi l-imsemmi hitan u katusi izda baqa' inadempjenti ghalhekk dan l-agir jikkostitwixxi spoll ricenti u privileggjat ai termini tal-ligi.

L-esponent ottjena l-ispedizzjoni tal-mandat ta' inibizzjoni 318/93 kontra l-atturi.

Rat id-dokument anness.

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut Joseph Galea li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Fl-ewwel lok l-azzjoni ta' spoll mhijiex proponibbli u dan stante:

a. Illi ma saritx entro t-terminu perentorju stabbilit mill-artikolu 535 tal-Kodici Civili;

b. Tali xogholijiet saru bil-miftuh u bil-konsapevolezza tal-atturi u minghajr ebda vjolenza fis-sens li titlob il-ligi u ghalhekk l-eccipjent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Fi kwalunkwe kaz, l-atturi jridu jippruvaw li huma proprjetarji fis-sens li tigi stabbilita l-area superficjali u dak li huma qeghdin jallegaw huwa proprjetà taghhom; u
Kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza, l-eccipjent ma nvada bl-ebda mod il-proprjetà tal-atturi u li ghalhekk it-talbiet taghhom huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut li bil-ġurament tiegħu kkonferma:

Illi dan il-hajt u katusi ilhom mibnija u kostruwiti u x-xogholijiet in kwistjoni saru bil-miftuh u bil-konsapevolezza ta' whud mill-atturi;

Illi jichad b'mod kategoriku li nvada l-proprjetà tal-atturi, ghal kuntrarju, jekk jirrizulta li dan l-isqaq huwa proprjetà taghhom, l-ebda parti minnu ma giet mehuda mill-konvenut kif allegat.

Rat illi fl-udjenza tal-1 ta' April 1993 din il-Qorti diversament presjeduta nnominat lill-Perit Rene Buttigieg bħala perit tekniku.

Rat li l-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta biex tkompli tinstema' u tinqata'.

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Frar 2007 ġie mahtur il-Perit David Pace bħala perit tekniku stante l-mewt tal-Perit Rene Buttigieg.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Rat it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni tal-atturi.

Rat illi fl-udjenza tat-23 ta' Ġunju 2015 ġie mahtur il-Perit Mario Axisa sabiex jagħmel riċerki fil-file relattiv fi ħdan l-Awtorità tal-Ippjanar.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Semgħet lill-perit tekniku jixhed in eskussjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża ta' spoll. L-atturi jallegaw li bix-xogħlijiet li għamel il-konvenut konsistenti fil-bini ta' ħitan, ġiebja u installazzjoni ta' katusi, huwa kkommetta spoll vjolenti fil-konfront tagħhom.

Da parti tiegħu, il-konvenut eċċepixxa li din il-kawża ma saritx entro t-terminu stabbilit mill-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili, li x-xogħlijiet *de quo* saru bil-miftuħ u bil-konsapevolezza tal-atturi u mingħajr l-ebda vjolenza kif titlob il-liġi, li l-atturi jridu jippruvaw li huma l-proprjetarji tal-art li fuqha saru x-xogħlijiet u li huwa bl-ebda mod ma invada l-proprjetà tal-atturi.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi huma sidien ta' porzjon raba' u passaġġ fl-inħawi tal-art imsejħa "Tar-Romblu", il-Wardija, limiti ta' San Pawl il-Baħar. Il-konvenut huwa sid ta' proprjetà li tmiss mal-imsemmi passaġġ. Fil-passat, il-passaġġ kien mifrud mill-proprjetà tal-konvenut permezz ta' ħajt iżda dan il-ħajt waqa' jew twaqqa' fl-imgħoddi.

Jirriżulta li madwar is-sena 1991 il-konvenut beda jiżviluppa l-proprjetà tiegħu u fit-30 ta' Novembru 1992 ħareġ il-permess mill-awtoritajiet (PB 4586/1992/141/91) *'to erect boundary wall/watertank as per fresh plans/elevations (PAPB*

3141/91/18E) submitted with letter dated 31/7/92 and amended subject to General Conditions (A) on form DC 1/88.'

Bħala parti minn dan l-iżvilupp il-konvenut bena ġiebja, tella' ħajt u installa xi katusi. L-atturi jikkontendu li riżultat ta' dan l-iżvilupp il-konvenut invada l-passaġġ proprjetà tagħhom. Il-konvenut jinsisti li dan mhuwiex minnu stante li huwa żviluppa l-proprjetà tiegħu biss.

Il-kwistjoni ewlenija f'din il-kawża tirrigwarda fejn jispiċċa l-passaġġ proprjetà tal-atturi u fejn tibda l-proprjetà tal-konvenut. Kif diġà ntqal, jirriżulta li ħajt li jifred iż-żewġ proprjetajiet ma kienx hemm stante li dan kien waqa' snin qabel. Il-konvenut jinsisti li huwa bena l-ħajt fejn kien qabel u li, semmai, huwa tilef mill-proprjetà tiegħu għaliex meta kien qiegħed isir ix-xogħol ta' kostruzzjoni tal-ħajt kienu marru fuq il-post uħud mill-atturi li insistew mal-bennej inkarigat li l-ħajt kellu jkun spostat aktar lejn il-proprjetà tal-konvenut.

L-ewwel perit tekniku spjega li huwa ħejja żewġ pjanti li huma ingrandiment ta' *survey sheets* tal-Awtorità tal-Ippjanar. Huwa imbagħad għamel superimposizzjoni fuq pjanta ta' dak li hemm fuq il-post illum sabiex jiġi stabbilit jekk kienx hemm varjazzjoni fil-linja tal-ħajt in kwistjoni u ċioè l-ħajt (jew fdalijiet tiegħu) li kien hemm fl-antik jifred il-passaġġ minn mal-proprjetà li hija llum tal-konvenut u dak il-ħajt illi għamel il-konvenut. Minn dan l-eżerċizzju, ma rriżultax li kien hemm spostament tal-linja tal-ħajt in kwistjoni. Il-perit tekniku sab ukoll illi ma kien hemm l-ebda invażjoni tal-passaġġ bil-katusi li installa l-konvenut.

Il-perit Mario Axisa ġie mahtur bħala perit tekniku sabiex jirriċerka u jirrelata dwar il-files relattivi tal-Awtorità tal-Ippjanar relatati mal-applikazzjoni li għamel il-konvenut għall-iżvilupp tal-art in kwistjoni. Il-perit tekniku wasal għall-konklużjoni li hemm avarija bejn il-pjanti approvati skont il-permess approvat meta mqabbla ma dak li attwalment inbena fuq il-post. Madanakollu, peress illi l-ħajt in kwistjoni ma jidhirx fuq is-*survey sheet* tal-Awtorità tas-sena 1968, huwa ma seta' jilħaq l-ebda konklużjoni dwar jekk kienx ġie spostat il-ħajt mill-konvenut.

L-elementi meħtieġa għal kawża ta' spoll jirriżultaw mill-artikolu 535 (1) tal-Kodiċi Ċivili li jaqra hekk:

> "*Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, imneżżgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll titlob, b'azzjoni kontra l-awtur tal-ispoll, li terġa' tiġi mqegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-Artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili*."

L-azzjoni ta' spoll vjolenti għandha bħala elementi kostituttivi tagħha tlett fatturi: il-pussess (*possedisse*), l-att spoljattiv (*spoliatum fuisse*) u li dan l-att sar fi żmien xahrejn qabel ma ġiet intavolata l-azzjoni (*infra bimestre deduxisse*). L-actio spolii hija radikata fuq l-esiġenza ta' utilità soċjali, intiża sabiex tkun estiża l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess u jiġi impedut liċ-ċittadin privat milli jieħu l-ġustizzja f'idejħ, b'dan li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat (Margherita Fenech vs Pawla Zammit, deċiża fit-12 ta' April 1958).

Huwa magħruf ukoll li f'kawżi ta' spoll, l-indaġini tal-Qorti għandha tkun limitata sew. Fil-kawża fl-ismijiet Delia vs Schembri, deċiza minn din il-Qorti fl-4 ta' Frar 1958, ġie ritenut illi:

> "*L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x'ikun, li jiġi vjolentement jew okkultament meħud mingħand il-possessur jew detentur, u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali, u hija nerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata jagħmel ghad-dannu ta' terza persuna att li ghalkemm jista' jkollu dritt ghali ma jistax jezercitah minghajr intervent tal-Qorti*."

Fuq l-iskorta tal-ġurisprudenza kostanti jirriżulta li '*materja ta' din l-azzjoni, ma tagħtix 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**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Marzu 1992). F'dan l-istess każ, intqal ukoll li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll mhux meħtieġ xi animus spoliandi.
F'dan il-kuntest, il-pussess meħtieġ huwa dak materjali u 'de facto', ikun x'ikun, u mhux meħtieġa l-prova li l-attur għandu dritt ta' proprjetà jew ta' servitù fuq il-ħaġa li minnha huwa ġie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Anzi, jirrizulta r-rekwiżit tal-pussess ukoll meta dak li hu spoljat għandu sempliċi detenzjoni (Kaptan Stefano Xuereb vs Nobbli Charles Sant Fournier, deċiża mill-Qorti tal-Apell fit-12 ta' Dicembru 1952). Għalkemm tali pussess m'għandux ikun inekwivoku, għandu jirriżulta li huwa manifest u dan fih innifsu huwa stat ta' fatt (Gio Maria Tonna vs Giuseppi Maria Tonna, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' Frar 1983 u Marthese Borg vs George Borg, deċiża fil-25 ta' Frar 1983) u mhux wieħed ta' mera tolleranza (Joseph Vella Gatt nomine vs Joseph Camilleri, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar 1996). Jinsab ukoll ritenut għar-rigward tal-element tal-pussess li '*All attore in reintegrazione e sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione'* (Camilleri vs Agius, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Ottubru 1882).

Fil-fatt, kull pussess, benchè ippruvat, huwa protett, tant li f'din l-azzjoni l-liġi ma tirrikjedix il-prova tal-leġittimità tal-pussess tal-persuna turbata, u takkorda r-reintegrazzjoni anki kontra l-possessuri ta' *mala fede* u kontra l-istess proprjetarju tal-ħaġa li tagħha jkun hemm pretensjoni li ġie kommess l-ispoll (Saverio Farrugia vs Eugenio Borg, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Marzu 1952).

Fil-każ ta' Francis Grogan et vs Shawn Scerri et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-2 ta' Dicembru 2004, gie ritenut li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll lanqas ma hu meħtieġ li l-pussessur ikun privat mit-tgawdija tal-ħaġa jew ostakolat b'mod determinanti fl-użu tal-ħaġa. Huwa biżżejjed li jkun imfixkel fil-mod ta' kif igawdi dik il-ħaġa. Issemma ad ezempju, l-istallazzjoni ta' *air conditioning unit* li jisporġi fuq sqaq komuni fil-każ ta' Ripard et vs Fenech noe, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju 2000, li ġie meqjus bħala att spoljattiv li kien jimmerita r-rimedju permezz ta' din l-azzjoni.

Dan l-istess prinċipju ġie enunċjat fil-każ Mag. Peter Cordina vs Raymond Aquilina, deċiż mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fit-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.*"

Jinhtieg li jiġi ppruvat ukoll l-ispoll innifsu li jikkonsisti fis-segwenti, kif deskritt fis-sentenza Joseph Scerri vs Spiridione Falzon, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Jannar 1958):

> "*Spoll vjolenti huwa kwalsiasi att arbitrarju li jsir bil-forza privata kontra l-volontà tal-ispoljat; u l-att jkun arbitrarju mhux biss meta jikkostitwixxi reat kontra l-ligi, izda anki meta jigi kompjut arbitrarjament u kontra l-volontà 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 meħtieġ li sabiex dan ikun vjolenti, ikun hemm *vis atrox* jew *vie di fatto* imma biżżejjed li jkun hemm nuqqas ta' kunsens espress jew taċitu ta' min isofri l-ispoll. Għalhekk, l-att spoljattiv irid ikun sar kontra l-kunsens tal-possessur (Ara John Mifsud vs John Giordmaina et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-23 ta' April 2012).

Fir-rigward ta' dan l-element ta' *spoliatum fuisse*, ġie ritenut ukoll li l-element spoljattiv mhux bilfors jissarraf f'għemil ta' tkissir jew qerda ta' oġġett miżmum mill-attur, iżda huwa biżżejjed li l-għemil spoljattiv isir kontra r-rieda tiegħu jew mingħajr ma jitħalla jintebah bih (Francis Tonna et vs Constantino Borg, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-1 ta' April 2003).

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, u wara li qieset il-provi kollha prodotti inkluż ir-relazzjonijiet tal-periti tekniċi, din il-Qorti tqis illi l-atturi bl-ebda mod ma rnexxilhom juru la li

kellhom pussess ta' dik l-art li fuqha l-konvenut esegwixxa x-xogħlijiet, u allura lanqas li seħħ xi għemil spoljattiv.

L-atturi jistrieħu fuq l-argument li x-xogħlijiet saru fuq proprjetà li hija tagħhom, ossia parti mill-passaġġ li jmiss mal-proprjetà tal-konvenut. Izda rriżulta mill-provi li dan mhuwiex minnu. Ladarba ma ġiex ippruvat li huma kellhom pussess ukoll tal-art tal-konvenut, din l-azzjoni hija destinata li tfalli. Huwa minnu li l-konklużjoni tal-ewwel perit tekniku hija bbażata fuq studju li normalment isir f'kawża petitorja, imma f'dan il-każ l-atturi ma ġabux prova oħra dwar xi pussess materjali jew '*de facto*' tal-art fejn saru x-xogħlijiet u allura l-Qorti trid ta bilfors tistrieħ fuq il-konklużjoni tal-perit nominat minnha.

Fis-sottomissjonjiet tagħhom l-atturi jikkontendu li l-konklużjoni tal-perit tekniku Mario Axisa issaħħaħ it-teżi tagħhom, imma fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, din il-konklużjoni la żżid u lanqas tnaqqas mill-argument tagħhom li l-konvenut ikkommetta spoll fuq art fil-pussess tagħhom.

Il-perit tekniku kkonstata biss illi l-ħajt ma sarx skont il-permessi approvati, imma b'daqshekk ma ġiex muri li l-konvenut ikkommetta spoll billi okkupa xi art li kienet fil-pussess tal-atturi. L-ebda wieħed mill-periti tekniċi ma wasal għall-konklużjoni li l-pjanti approvati mill-awtoritajiet jirriflettu dak li attwalment kellhom fil-pussess tagħhom l-atturi. Il-perit tekniku Mario Axisa stess jgħid fil-konklużjoni tiegħu illi fil-pjanta approvata ma hemmx indikazzjoni ta' xi ħitan oriġinali li kienu ġja jeżistu fil-post għaliex fl-1968 il-ħajt kien diġà waqa'. Jirriżulta li d-diverġenzi li kkonstata l-perit tekniku ma jolqtux l-iżvilupp li għamel il-konvenut imma semmai sab li l-passaġġ huwa fil-fatt usa' fuq in-naħa li tmiss mal-bqija tal-proprjetà tal-atturi u mhux fuq in-naħa tal-konvenut.

Isegwi għalhekk li ma seħħ l-ebda att spoljattiv fuq ħaġa fil-pussess tal-atturi kif trid il-liġi. Ladarba qiegħda tasal għall-konklużjoni li huma neqsin żewġ elementi meħtieġa sabiex tirnexxi din l-azzjoni, din il-Qorti m'għandhiex għalfejn tidħol fl-eżami tal-element rimanenti ta' din l-azzjoni jew tal-eċċezzjonijiet rimanenti tal-konvenut.

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawza billi tiċħad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom.

IMHALLEF

DEP/REG