QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Tlieta, 16 ta' Lulju 2019

Kawza Numru : 6
Rikors Guramentat Numru : 536/2017/LSO

Jeffrey Xuereb i.d. 0181184(M) U Denise Xuereb Micallef 0406980(M)

vs

Daniel Cucciardi

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors guramentat ta’ Jeffrey Xuereb i.d. 0181184(M) u Denise Xuereb Micallef 0406980(M) datat 14 ta’ Gunju 2017 fejn esponew: -

Illi huwa u martu Denise jippossjedu zewg garaxxijiet li jinsabu sitwati taht il-propjreta' "Adonai", Triq G. Dimech Debono, Birkirkara li hija proprjeta` jew fil-pussess tal-intimat Daniel Cucciardi, liema proprjeta' tinsab adjacenti ghar-residenza taghhom ossija l-fond bl-isem "Holy Jesus", Triq G. Dimech Debono, Birkirkara.

Illi dawn il-garaxxijiet huma internament enumerati numri 1 u 2 u jinsabu sitwati f’kumpless ta' garaxxijiet liema kumpless ghandu entratura fi Triq G. Dimech Debono, Birkirkara (ara pjanta anness u markata Dok A) ;

Illi f'dawn l-ahhar gimghat ossija mill-15 ta' April 2017 lil hawn, l-istess intimat ta' bidu ghal serji ta' atti vjolenti ta' spoll u dana minghajr permess, awtorizzazzjoni jew jedd legali u dan a dannu ghall-istess rikorrenti;

Illi fl-ewwel lok l-intimat qata' servizzi li kienu jfornu l-istess garaxxijiet fosthom ta' dawl elettriku, liema servizzi kienu konnessi mal-proprjeta` tar-rikorrenti, qala’ l-hajt ossija cint li kien jifred l-arja tal-garaxxijiet minn mal-bitha ta' wara tal-proprjeta` tal-intimat, bena saqaf semi temporanju b'materjali differenti fosthom il-hadid sabiex ghalaq ghal kollox l-istess arja, dawl u kull nifs iehor li l-istess garaxxijiet kienu jgawdu mill-bitha taghhom stess u li hija sottostanti kif ukoll ghamel tieghu l-arja tal-istess btiehi tal-

garaxxijiet billi rendiha spazju utilizzabbli bhala estensjoni tal-bitha tal-istess proprjeta` tal-intimat stess.

Illi dawn id-diversi atti ta' spoll sehhew fl-ispazju indikat bi tberfila hamra fil-pjanta hawn annessa u markata Dok "B", liema pjanta turi fost ohrajn il-bitha tar-residenza tar-rikorrenti markata bl-ittra A, il-bitha tal-proprjeta` tal-intmat immarkata bl-ittra "B" u l-btiehi tal-garaxxijiet sottostanti u li huma fil-pussess tar-rikorrenti u markat bl-ittra C'.

IIli minkejja li saru rapporti lill-pulizija fost ohrajn u wkoll gie mwissi diversi drabi anke verbalment li dak li qieghed jaghmel huwa abbuziv, infondat u illegali, l-intimat mhux talli baqa' inadempjenti talli sahansitra hebb ghal missier ir-rikorrenti Denise Xuereb Micallef.

Illi ghalhekk meta l-intimat iddecieda li ghal ragunijiet tieghu u sabiex jezercita dritt li jippretendi li ghandu, arbitrarjament u minghajr permess ta' hadd qabad u nehha c-cint li jifred iz-zewg fondi, qata' s-servizzi fosthom il-*wires* tad-dawl, saqqaf il-bitha tal-garaxxijiet imsemmi kif ukoll ghalaq l-arja u d-dawl kollu tieghu u ghamel tieghu l-arja tal-garaxxijiet *de quo* huwa kkommetta spoll billi nehha mill-pussess tar-rikorrenti dak kollu msemmi.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat ikkommetta spoll u/jew serje ta' spolli fil-konfront tar-rikorrenti, meta huwa

nehha b'mod abbuziv, minghajr permess jew dritt validu fil-ligi cint/recint tal-bejn il-bitha tal-fond tieghu u l-arja tal-btiehi tal-garaxxijiet numri 1 u 2 f'kumpless ta' garaxxijiet sottostanti l-proprjetajiet tal-partijiet stess fi Triq G. Dimech Debono, liema garaxxijiet jinsabu fil-pussess tar-rikorrenti; kif ukoll qata' s-servizzi fosthom il-*wires* tad-dawl elettriku li kienu jghaqqdu l-istess garaxxijiet mar-resdenza tar-rikorrenti bl-isem "Holy Jesus", Triq G. Dimech Debono, kif ukoll saqqaf l-arja tal-garaxxijiet imsemmija, liema arja li kienet tinsab fil-pussess tar-rikorrenti, bil-konsegwenza li ghalqilhom id-dawl u n-nifs li kienu jircievu l-garaxxijiet, biddel in-natura tal-btiehi tal-garaxxijiet u ghamel tieghu l-arja tal-istess btiehi tal-garaxxijiet billi estendiha mal-bitha tal-proprjeta` tieghu u cioe' mal-proprjeta' "Adonai", Triq G. Dimech Debono, Birkirkara;

2. Filwaqt li tordnalu jerga’ jibni a spejjez tieghu l-hajt/cint/recint fl-istat u fil-livell li kien, liema hajt kien jifred il-bitha tal-proprjeta` tieghu "Adonai", Triq G. Dimech Debono, Birkirkara mill-arja tal-btiehi tal-garaxxijiet sottostanti li huma fil-pussess tar-rikorrenti, jerga’ jghaddi mill-gdid il-pajpijiet tas-servizzi fosthom tal-elettriku mill-garaxxijiet imsemmija ghal gol-proprjeta' tar-rikorrenti, jnehhi s-saqaf li ghamel fuq il-btiehi tal-garaxxijiet imsemmija kif ukoll jerga’ jillibera f'idejn ir-rikorrenti l-arja, d-dawl u n-nifs li kienu jgawdu qabel mill-istess garaxxijiet u dana taht dawk il-patti u kundizzjonijiet li din l-Onorabbli Qorti joghgobha timponi, inkluz imma mhux limitatament b'opera ta' periti nominandi u taht sorveljanza taghhom jekk ikun mehtieg, b'terminu jew termini qosra izda

ragonevoli, bl-ispejjez kollha kontra l-istess intimat. Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu l-istess xoghlijiet fi zmien u bil-kundizzjonijiet li jkun jixraq u dan a spejjez tal-istess intimat.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-26 ta' Ottubru 2017.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimat Daniel Cucciardi, detentur tal-karta tal-identita` numru 329386(M) ghar-rikors guramentat tar-rikorrenti tal-14 ta' Gunju 2017, liema risposta giet ipprezenatata fit-29 ta' Novembru 2017 (fol 16), fejn eccepixxa bir-rispett u bil-gurament tieghu ikkonferma:

Eccezzjonijiet:

1. Illi preliminarjament, sabiex tirnexxi l-*actio spolii* r-rikorrenti ghandhom jippruvaw illi ressqu l-azzjoni taghhom fi zmien xahrejn mill-ispoll allegat minnhom, *infra bimestre deduxisse;*

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti *stante* illi l-intimat bl-ebda mod ma kkommetta xi spoll *ai termini* tal-Artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan hekk kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' dina l-kawza;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, element essenzjali sabiex tirnexxi l-*actio spolii* huwa l-ezistenza tal-att spoljattiv; l-azzjoni ghall-pussess tista' tigi ezercitata b'success biss jekk il-pussess fil-fatt ikun intilef u ghalhekk fil-kawza odjerna la l-pussess ma ntilifx, l-azzjoni rikorrenti ma tista' qatt tirnexxi;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, kwalunkwe xoghol esegwit mill-esponenti gie esegwit fil-proprjeta' tal-esponenti, fuq liema, ir-rikorrenti m'ghandhom l-ebda jedd jew titolu;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawza;

6. Illi ghar-ragunijiet fuq premessi, it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda interament u bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti minn issa ingunti sabiex jixhdu in subizzjoni.

7. Bir-riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri premessi mil-Ligi.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Daniel Cucciardi datata 30 ta' April 2019 a fol 92 *et sequitur* tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 21 ta' Mejju 2019 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Deher l-attur. Ir-rikorrent gie notifikat bir-rikors tal-intimat tas-16 ta'

April 2019 illum stess. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet fuq dan ir-rikors.

INGHATA DIGRIET:

Billi l-proceduri civili huma ndipendenti mill-proceduri kriminali, u billi l-konvenut seta' jekk ried jitlob in-nomina ta' perit f'din il-kawza, izda ghazel li ma jaghmlux, tichad it-talba.

Il-Qorti semghet it-trattazzjoni *viva voce* ta' Dr Bernard Grech b'risposta ghan-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-intimat. Dr Carina Najah u Dr Charlene Grima strahu fuq in-nota ta' sottomissjonijiet taghhom. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-16 ta' Lulju 2019 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija kawza ta' spoll. Ir-rikorrenti ghandhom zewg garaxxijiet *sottostante* l-proprjeta` tal-intimat. Il-garaxxijiet igawdu l-arja u d-dawl naturali minn go bitha fuq in-naha ta' wara tal-garaxxijiet. Id-dar residenzjali tar-rikorrenti hija biswit il-fond tal-intimat. Jilmentaw li l-intimat ghamel numru ta' xoghlijiet li bihom ikkommetta spoll billi nehha mill-pussess tar-rikorrenti cint li jifred iz-zewg fondi, qata' s-servizz tad-dawl, saqqaf il-bitha tal-garaxxijiet u ghamel tieghu arja tal-garaxxijiet. L-intimat ma jiċhadx li ghamel xi xoghlijiet, izda jghid li dawn saru fil-proprjeta' tieghu u

bhala mezz ta' sigurta' ghal proprjeta` tieghu. Huwa jattakka l-azzjoni attriċi billi jghid li hija nieqsa mir-rekwiziti mehtiega biex tirnexxi.

Fatti

Illi bejn il-15 ta' April, 2017 u s-17 ta' Gunju, 2017, l-intimat ghamel diversi xoghlijiet fil-proprjeta` tieghu li jinkludu qlugh ta' cint gholi ta' madwar tlieta jew erba' filati li kien jifred il-bitha tal-garaxxijiet mill-bitha tar-intimat, qata' zewġ pajpijiet li kienu nezlin mill-fond tar-rikorrenti mal-hajt divizorju ghal gol-bitha tar-rikorrenti sabiex jaghtu servizz liż-żewg garaxxijiet taghhom; saqqaf il-bitha tal-garaxxijiet bi gradilja tal-hadid; u ghamel xi xoghol ta' tkahhil.

Illi meta l-intimat gharraf bl-intenzjoni tieghu lir-rikorrenti, huma rrifjutaw li jaghtuh permess. Minkejja dan, huwa xorta ghamel ix-xoghlijiet fuq imsemmija.

Fl-14 ta' Gunju, 2017, ir-rikorrenti fethu proceduri kontra l-intimat.

Xhieda

Jeffrey Xuereb xehed b'affidavit (fol. 44-47) u aktar tard *viva voce* (fol. 62-64)[1] u qal li huwa u martu huma s-sidien ta' zewg garaxxijiet numri 1 u 2, li jinstabu taht il-proprjeta` ta' Daniel Cucciardi, l-intimat[2]. Il-garaxxijiet ghandhom

[1] Seduta tat-22 ta' Mejju, 2018
[2] Dok. "A" fol. 4

access ghas-servizz tad-dawl u ilma permezz ta’ zewg *pipes* nezlin mal-hajt divizorju jghaddu minn gol-bitha tal-garaxxijiet u jidhlu ghal gol-garaxxijiet tar-rikorrenti[3]. Xi granet qabel April, 2017, l-intimat infurmah li kien ser isaqqaf il-bitha tal-garaxxijiet u jaqta' l-pajpijiet tad-dawl u l-ilma biex ikun jista' jaghmel dan. Huma qabbdu perit tal-fiducja taghhom (Perit Claude R. Mallia) fejn ikkonferma li s-servizzi kienu ghaddejjin mill-bitha taghhom. Fuq dan il-parir, il-konjugi Xuereb gharrfuh li ma kienux qed jaghtuh il-kunsens biex jaghmel ix-xoghlijiet. L-intimat dahhal rapport mal-Enemalta kontra taghhom li kienu qed jghaddu d-dawl minn proprjeta' tieghu.

Fl-15 ta’ April, 2017, ir-rikorrenti sab li l-opramorta ta’ fuq il-garaxxijiet li tifred il-garaxxijiet mill-bitha tal-intimat kienet kwazi mnehhija[4]. Ix-xoghlijiet tkomplew fl-24 ta’ April, 2017, u fit-28 ta’ April, 2017 sab il-pajpijiet tad-dawl u ilma maqtughin. B’dan l-ahhar agir, ir-rikorrenti ma jistghux juzaw *chest freezer* li ghandhom fil-garaxx, ma jistghux jaghmlu manutenzjoni fil-garaxxijiet u r-rikorrenti qed isib diffikulta` jdahhal il-vettura fil-garaxx.

Fit-2 ta’ Mejju, 2017, l-intimat saqqaf l-arja tal-bitha tal-garaxxijiet bi gradilja tal-hadid[5]. Fl-10 ta’ Gunju, 2017, l-intimat baqqan il-hajt ta’ wara tal-apogg tal-btiehi tal-garaxxijiet u fis-17 ta’ Gunju, 2017, kesa l-hajt tal-btiehi.

---

[3] Dok. “DC 3” fol. 53
[4] L-apramorta li tifred il-bitha tal-intimat mill-bitha tal-garaxxijiet tidher fl-ewwel ritratt “Dok. DC4” fol. 54
[5] “Dok. JX8” fol. 58. Ritratt tal-gradilja kif tidher mill-bitha tal-garaxxijiet tinstab a fol. JX11fol.61

Jghid li dahhal diversi rapporti mal-Ghassa ta' Birkirkara u li f'okkazzjoni minnhom missier il-mara tieghu spicca mwegga' mill-intimat.

Jikkonferma li l-uzu tal-gradilja huwa biss mill-intimat.

In kontro ezami (fol. 88-90) jikkonferma li l-intimat kien kellmu qabel ma beda x-xoghlijiet, u li fil-proprjeta` tieghu ghandu gradilja huwa wkoll li saret wara li kien intlahaq ftehim. Jichad li l-pajpijiet tad-dawl u ilma kienu ghaddejjin mill-proprjeta' tal-intimat, u li l-proceduri kriminali li hemm il-qorti ma humiex marbuta ma' *ragion fattasi*.

Il-Perit Claude Mallia xehed (fol. 68-70) li l-pajpijiet tad-dawl u ilma kienu gejjin mid-dar tar-rikorrenti ghal gol-garaxx taghhom u kienu ghaddejjin minn go bitha vertikalment. Fil-fehma tal-perit, il-bitha tappartjeni lir-rikorrenti. Huwa kkonferma r-rapport Dok. "JX1" u Dok. "JX2" li jinstab a fol. 51-52.

Daniel Cucciardi xehed b'affidavit (fol. 83-84) li huwa s-sid tal-fond Adonai, Triq G. Dimech Debono, Birkirkara[6] u taht din il-proprjeta' hemm numru ta' garaxxijiet, tnejn minnhom tar-rikorrenti. Jghid li zmien ilu sab passi u marki ta' swaba fil-bitha li kienu gejjin mill-apertura tax-xaft li taghti gol-garaxxijiet li hemm tahtu[7]. Ghal skopijiet ta' sigurta' ddecieda li jghatti l-bokka ta' din l-apertura bi gradilja tal-

[6] Dok. "DC1" fol 21-31
[7] Dok. "DC2" fol. 32

hadid. Jikkonferma li biex seta' jaghmel dan, kellu jwaqqa' c-cint li fil-fehma tieghu kien perikoluz.

Jghid li kien hemm xi *cables* ghaddejjin minn gol-proprjeta` tieghu u li l-awtoritajiet koncernati qalulu li kienu illegali. Jghid ukoll li meta kellem lir-rikorrenti li kien ser inehhi l-*wires*, ir-rikorrenti ma laqghux tajjeb u heddu.

Jishaq li x-xoghol sar kollu fil-proprjeta` tieghu[8].

In **kontro ezami**, xehed (fol. 92-94) li wara l-garaxx tar-rikorrenti hemm bitha li hija proprjeta` taghhom u li bejn il-bitha tieghu u dik tar-rikorrenti kien hemm cint gholi madwar tlieta jew erba' filati, u li tnehha minnu. Li meta xtara l-proprjeta', parti mill-bitha tar-rikorrenti kienet imsaqqfa u tghatti l-ewwel garaxx tar-rikorrenti[9].

Jikkonferma li huwa beda bix-xoghlijiet wara l-15 ta' April, 2017.

Il-**Perit Dylan Cutajar Davis** xehed (fol. 85-86), u jikkonferma r-rapport tieghu a fol. 72 sa 79 tal-process. Fir-rapport, il-Perit jghid li (i) r-rikorrenti ma gabux il-permess tal-intimat biex fil-hajt divizorju ghaddew zewg *pipes*; (ii) ic-cint tnehha ghaliex kien ta' periklu min-naha tal-intimat; (iii) il-gradilja tal-hadid saret fl-ispazzju tieghu; (iv) mhux minnu li minhabba l-gradilja li nstalla l-intimat, ir-rikorrenti tnaqqsilhom l-access ghad-dawl u ventilazzjoni.

[8] Dok. "DC8" fol. 38-40
[9] Dok. "4" fol. 34 tal-proċess

<u>Konsiderazzjonijiet 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 tliet elementi:

(i) Possedisse
(ii) Spoliatum fuisse
(iii) Infra bimestre deduxisse

Illi dawn il-principji gew ribaditi f'diversi sentenzi fosthom **"Margherita Fenech vs Pawlu Zammit"** (12-4-1958, Vol.XLII D.11.973); **"Caterina armla Galea vs Joseph Vella"** (23-6-1965 per Onor. Eduardo Magri) u f' **"Joseph Vella pro et noe vs Salvu Micallef"** (30-4-1991 JSP).

Illi fuq l-iskorta tal-gurisprudenza kostanti jirrizulta li "*materja ta' din l-azzjoni, ma taghtix lok ghall-ebda indagini ohra barra dik li tistabilixxi: (a) il-fatt tal-pussess/detenzjoni u (b) il-fatt tal-ispoll……… stante li din l-indagini hija wahda limitatissima rigoruza u skarna."* (**"Carlo sive 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 igieghel 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 wkoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet reali u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita` privata jkun 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 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.

Fuq ir-rekwizit tax-xahrejn *(Infra bimestre deduxisse),* ġie ritenut fil-każ **Alfred Paul Farrugia et vs. Peter Paul Cutajar noe**, Prim Awla (NC – 13 ta' Frar, 2004) li x-xahrejn prefissi fil-ligi huwa:

"terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll fis-sens li jekk ma jigix provat li l-azzjoni saret fiz-zmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privileggjat ma tistax treggi. Inoltre, il-gurisprudenza interpretattiva abbraccjata hi fis-sens dan il-perijodu bimestrali "jibda jiddekorri mid-data li fiha l-attur ikun attwalment u fizikament gie spoljat mill-pussess tieghu u mhux a die scientiae" [PA Michaelangelo Fenech noe vs Alfred Camilleri deciza 22 Frar 1994 u kkwotat b' approvazzjoni fil-kawza App.Civ. L-Avukat Dottor Frank Vassallo et vs Joseph Baldacchino et [1998] Vol.LXXXII.II.1354]. Interpretazzjoni diversi tmur kontra t-

termini espressi tal-Artikolu 535 tal-Kap.16 li ma jaghmel ebda distinzjoni f'dan is-sens imma jghid espressament "fi zmien xahrejn mill-ispoll". F'dan ir-rigward huwa validu l-argument illi kieku l-legislatur ried jipprovdi li z-zmien ta' dekadenza jibda jiddekorri meta l-persuna tkun indunat bl-att turbattiv jew setghet hekk tinduna, kien jipprovdi b'dan il-mod kif ghamel f' diversi kazijiet ohra, u dan fuq l-istregwa tal-principju li quod lex voluit lex dixit. Inoltre l-att spoljattiv li jghati lok ghall-azzjoni huwa meqjus li sehh malli, u fid-data, li fiha gie turbat il-pussess tal-attur, u hija minn din id-data li jibda jiddekorri l-perijodu perentorju ta' xahrejn, u huwa immaterjali ghall-finijiet ta' dan l-element, li l-ispussessament jkun baqa' jippersisti. [Vassallo vs Baldacchino]."

Applikazzjoni ghall-kaz odjern

Applikati, dawn il-principji ghall-kaz in ezami, fl-ewwel lok, irid jigi indagat jekk jissussistix **l-element tal-pussess**.

Min-naha l-wahda, l-atturi jghidu li qabel il-15 ta' April, 2017, kienu jgawdu minn access ta' arja u ventilazzjoni, u minn servizz ta' dawl u ilma fiz-zewg garaxxijiet taghhom, u li bl-agir tal-intimat dawn spiccaw fix-xejn. Min-naha l-oħra, l-intimat jghid li huwa ghamel xoghlijiet fil-proprjeta` tieghu u lir-rikorrenti ma cahhadhom minn xejn.

Illi 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 tistabbilixxi (a) il-fatt ta' pussess/detenzjoni u (b)

il-fatt tal-ispoll. Ghalhekk, fil-kaz in ezami, il-fatt li gie esebit il-kuntratt ta' akkwist tal-intimat (fol. 21-31), il-pjanti (fol. 38-40), u l-interpretazzjoni ta' min huwa s-sid li nghatat miz-zewg periti inkarigati mill-partijiet (fol 51-52 u 75-76) hu irrilevanti ghall-kaz in dizamina.

Inghad ukoll b'mod partikolari, għall-azzjoni ta' spoll, li l-intimat ma jistax iwieġeb billi jgħid li l-att tiegħu kien wieħed leġittimu, għaliex dik id-difiża tappartieni lill-ġudizzju petitorju (**Delia vs Schembri et**, P.A., deciza fl-4 ta' Frar, 1958, Kollez Vol: XLII.ii.900). L-istess jinghad ghal mottiv li jkun ġiegħel lill-intimat biex iwettaq l-għemil li jnaqqas il-pussess, ma jiswa xejn biex jiggustifika s-sanzjoni li l-azzjoni ta' spoll iġġib magħha (C. Cardona vs F. Tabone et, App. Ċiv. deciza fid-9 ta' Frar, 1992), dik li terga' titpogga fil-pussess tal-haga li ttehditilha (Nazzareno Attard v. Francis Attard, P.A. deciza fil-15 ta' Ottubru, 1998, mhix pubblikata. Ghalhekk fil-kaz in ezami, in-nuqqas ta' sigurta` li l-intimat jilmenta minnha ma' tiggustifikax l-agir tieghu.

Illi wara li fliet il-provi prodotti, din il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti ppruvaw li kellhom pussess materjali kif trid il-Ligi. Dan jirrizulta mix-xhieda tal-attur (fol. 44-47), u mir-rapport tal-Perit Claude Mallia (fol. 51).

Ghaldaqstant l-ewwel element gie ppruvat.

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.

Mill-fatti li ma jirrizultax li hemm kontestazzjoni fuqha: l-intimat jammetti li qala' cint u l-pajpijiet tad-dawl u ilma minn mal-hajt divizorju, u wahhal gradilja tal-hadid fuq l-arja tal-bitha tal-garaxxijiet. Jirrizulta wkoll li r-rikorrenti rrezistew li jsiru x-xoghlijiet, minkejja dan l-intimat beda u lesta dak li ried jaghmel (fol. 92-94).

Ghaldaqstant, l-element spoljattiv gie wkoll ippruvat.

B'referenza ghall-ahhar rekwizit, u cioe` li l-kawza trid tkun saret fi zmien xahrejn mid-data tal-ispoll, l-intimat iressaq eccezzjoni f'dan is-sens.

Illi meta l-kwistjoni taż-żmien tittella' mill-intimat bis-saħħa ta' eċċezzjoni, allura l-prova li l-azzjoni ta' spoll privileġġat saret barra żmienha taqa' fuqu, kif jipprovdi l-artikolu 562 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta ("**N. Vassallo vs F. Esposito", App. Ċiv**. deciz fit-18 ta' Gunju, 1993 (mhux pubblikata)).

Inghad ukoll li "*Ladarba dan ir-rekwizit essenzjali tal-azzjoni ta' spoll johrog mill-artikolu tal-ligi, il-gudikant ghandu jkun sodisfatt li dan l-element jissussisti, indipendentement tqajjimx fl-eccezzjonijiet tal-konvenut jew le*" (**Joseph Galea et vs. Giuseppi Aquilina,** App. Civ., deciz fl-14 ta' Dicembru, 2018).

Punt iehor importanti fil-kuntest ta' dan l-element, huwa dak rilevat fil-kawza fl-ismijiet **Victoria Tabone et vs. Pawlu D'Anastas et**, App. Civ., deciza fil-5 ta' Frar, 2018, fejn saret referenza ghal sentenza ohra tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Mejju, 2012, fil-kawza fl-ismijiet **Anthony Tabone et vs. Joseph Bianco**, fejn inghad: "*…f'kawza ta' spoll mhux bizzejjed li x-xahrejn mill-atti lamentati sal-ftuh tal-kawza jkunu approssimattivi: irid effettivament jirrizulta li ma skadewx xahrejn*".

Mir-rapport tal-perit tekniku, jirrizulta li l-att ta' spoll kien sar xi granet qabel is-17 ta' April, 2017 (fol. 52). Fl-affidavit tieghu, ir-rikorrenti jghid li l-intimat beda bix-xoghlijiet fil-15 ta' April, 2017 (fol. 44). In kontro ezami, l-intimat jikkonferma li x-xoghol beda wara l-15 ta' April, 2017 (fol. 93). Mill-atti jirrizulta li l-kawza nfethet fl-14 ta' Gunju, 2017. Dawn il-fatti jwasslu lill-Qorti ghal fehma li l-kawza nfethet fit-terminu prefiss mil-ligi.

Il-Qorti ghaldaqstant hija sodisfatta wkoll li t-tlett elementi gew ippruvati.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li :

1. Tilqa' l-ewwel talba u ssib li l-intimat ikkommetta spoll u/jew serje ta' spolli fil-konfront tar-rikorrenti, meta huwa nehha b'mod abbuziv, minghajr permess jew dritt validu fil-ligi cint/recint ta' bejn il-bitha tal-fond tieghu u l-arja tal-btiehi tal-garaxxijiet numri 1 u 2 f'kumpless ta' garaxxijiet sottostanti l-proprjetajiet tal-partijiet stess fi Triq G. Dimech Debono, liema garaxxijiet jinsabu fil-pussess tar-rikorrenti; kif ukoll qata' s-servizzi fosthom il-*wires* tad-dawl elettriku li kienu jghaqqdu l-istess garaxxijiet mar-resdinza tar-rikorrenti bl-isem "Holy Jesus", Triq G. Dimech Debono; kif ukoll saqqaf l-arja tal-garaxxijiet imsemmija, liema arja li kienet tinsab fil-pussess tar-rikorrenti, bil-konsegwenza li ghalqilhom id-dawl u n-nifs li kienu jircievu l-garaxxijiet, biddel in-natura tal-btiehi tal-garaxxijiet u ghamel tieghu l-arja tal-istess btiehi tal-garaxxijiet billi estendiha mal-bitha tal-proprjeta` tieghu u cioe' mal-proprjeta' "Adonai", Triq G. Dimech Debono, Birkirkara;

2. Tilqa' t-tieni talba u tordna lill-intimat sabiex **fi zmien perentorju ta' xahar mil-lum**, jerga' jibni a spejjez tieghu l-hajt/cint/recint fl-istat u fil-livell li kien, liema hajt kien jifred il-bitha tal-proprjeta` tieghu "Adonai", Triq G. Dimech Debono, Birkirkara mill-arja tal-btiehi tal-garaxxijiet sottostanti li huma fil-pussess tar-rikorrenti, jerga' jghaddi mill-gdid il-pajpijiet tas-servizzi fosthom tal-elettriku mill-

garaxxijiet imsemmija ghal gol-proprjeta' tar-rikorrenti, jnehhi s-saqaf li ghamel fuq il-btiehi tal-garaxxijiet imsemmija kif ukoll jerga' jillibera f'idejn ir-rikorrenti l-arja, d-dawl u n-nifs li kienu jgawdu qabel mill-istess garaxxijiet, u dana taht is-supervizzjoni tal-**Perit Kyle Vella** mahtur minn din il-Qorti ghal dan l-iskop a spejjez tal-intimat. Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu l-istess xoghlijiet fi zmien perentorju fuq stabbilit, taht is-supervizzjoni tal-Perit hekk mahtur ukoll a spejjez tal-intimat.

L-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Moqrija.

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

Josette Demicoli
Deputat Registratur
16 ta' Lulju 2019