QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar l-Gimgha, 5 ta' Gunju 2020

Kawza Numru: 27

Rikors Ġuramentat Numru:- 622/2019 JVC

Josephine Grima (K.I.: 485963M)

vs

Matthew Xerri (K.I.: 390787M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Josephine Grima kkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti hi proprjetarja tal-garaxx numru disgha u erbghin (49) fil-*basement level* tal-kumpless ta' bini maghruf bhala "D Peak Residences" fi Blokk ittra "P" numru "4" (Block P4) accessibbli minn rampa li taghti ghal Triq Gdida

fi Triq Santa Katerina, H'Attard fil-waqt li l-konvenut huwa proprjetarju jew pussessur tal-garaxx adjagenti numru tmienja u erbghin (48) accessibbli mill-istess komun;

2. Illi fl-ahhar jiem, l-esponenti intnebhet li l-intimat fetah tieqa mill-garaxx tieghu ghal gol-bitha formanti parti mill-garaxx proprjeta tal-esponenti, minn fejn l-imsemmija bitha hi unikament accessibbli;

3. Illi qed jigi prezentat ritratt mehud mill-esponenti tat-tieqa kif tidher mill-bitha tal-istanti, liema ritratt qed jigi mmarkat "Dok. A";

4. Illi tali agir jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-esponenti da parti tal-intimat;

5. Illi minkejja li gie debitament interpellat sabiex jirrimedja l-ispoll u jregga' lura x-xoghol li ghamel u dan permezz ta' ittra ufficcjali numru 2031/2019 li giet prezentata nhar il-31 ta' Mejju 2019 (vera kopja hawn annessa u mmarkata "Dok. B") il-konvenut ghazel li jibqa' inadempjenti u meta avvicina lill-esponenti ma weriex li kien fi hsiebhu jirrimedja dak li ghamel;

6. Illi ghalhekk, l-esponenti kellha tirrikorri ghal din l-azzjoni;

Illi r-raguni ta' din it-talba hi li l-konvenut wettaq spoll ricenti, vjolenti u klandestin fil-konfront tal-esponenti u ghalhekk ghandu jigi kkundannat sabiex iregga' lura x-xogholijiet li ghamel u jirrintegra lill-esponenti fit-tgawdija ta' hwejjigha;

Għaldaqstant, l-attriċi titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġobha:

1. Tiddikjara illi l-konvenut ikkommetta spoll riċenti, vjolenti u klandestin għad-detriment ta' l-istanti billi fetaħ tieqa mill-garaxx tiegħu numru tmienja u erbgħin (48) għal ġol-bitħa formanti parti mill-garaxx proprjeta tal-esponenti numru disgħa u erbgħin (49) fil-*basement level* tal-kumpless ta' bini magħruf bħala "D Peak Residences" fi Blokk ittra "P" numru "4"(Block P4) aċċessibbli tali garaxxijiet minn rampa li tagħti għal Triq Ġdida fi Triq Santa Katerina, H'Attard;

2. Tordna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss jagħmel dawk ix-xogħolijiet rimedjali kollha opportuni sabiex jirripristina lill-esponenti fit-tgawdija ta' ħwejjiġha inkluż billi jagħlaq it-tieqa li fetaħ mill-garaxx tiegħu numru tmienja u erbgħin (48) għal ġol-bitħa formanti parti mill-garaxx proprjeta tal-esponenti numru disgħa u erbgħin (49) fil-*basement level* tal-kumpless ta' bini magħruf bħala "D Peak Residences" fi Blokk ittra "P" numru "4"(Block P4) aċċessibbli tali garaxxijiet minn rampa li tagħti għal Triq Ġdida fi Triq Santa Katerina, H'Attard u dan *occorrendo* taħt is-supervizjoni ta' periti nominandi;

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-istanti tagħmel dawk ix-xogħolijiet rimedjali a spejjeż tal-konvenut, *occorrendo* taħt is-supervizjoni ta' periti nominandi;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali numru 2031/2019, kontra l-konvenut minn issa ingunt in subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-istanti.'

Rat illi fil-verbal datat 5 ta' Novembru, 2019 a fol. 17 tal-process il-konvenut Matthew Xerri gie dikjarat kontumaci;

Rat l-affidavit, ritratti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Jannar, 2020 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghallum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub fit-termini mposti fuqhom;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti datat 4 ta' Frar, 2020 a fol. 23 tal-process moghti wara rikors tal-attrici fejn il-Qorti laqghet it-talba sabiex ikun il-konvenut li jibda bin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

<u>Fatti fil-Qosor:</u>

Illi l-attrici Josephine Grima ssotni li hija l-proprjetarja tal-garaxx bin-numru disgha u erbghin (49) li jinsab fil-basement level tal-kumpless ta' bini maghruf bhala 'D Peak Residences' fi Blokk ittra 'P' numru '4' (Blokk P4) accessibbli minn rampa li taghti ghal Triq Gdida fi Triq Santa Katerina, H'Attard. Formanti parti mill-garaxx

tal-attrici hemm bitha li hija unikament accessibbli mill-proprjeta' taghha.

Illi l-konvenut Matthew Xerri huwa l-proprjetarju tal-garaxx adjacenti dak tal-attrici bin-numru tmienja u erbghin (48) li jinsab ukoll fil-basement level tal-kumpless ta' bini maghruf bhala 'D Peak Residences' fi Blokk ittra 'P' numru '4' (Blokk P4) accessibli wkoll mill-istess komun.

L-attrici tghid li f'Mejju tas-sena 2019 ndunat li l-konvenut Matthew Xerri illegalment u klandestinament fetah tieqa mill-garaxx proprjeta' tieghu bin-numru tmienja u erbghin (48) ghal gol-bitha tal-attrici liema bitha hija proprjeta' esklussiva taghha u tifforma parti mill-garage. Permezz ta' ittra ufficjali datata 31 ta' Mejju, 2019 (a fol. 7 tal-process) l-attrici nterpellat lill-konvenut Matthew Xerri sabiex fi zmien jumejn minn notifika tal-ittra huwa jirrimedja l-att abbuziv minnu mwettaq billi jaghlaq it-tieqa. Jirrizulta li l-konvenut gie notifikat bl-ittra ufficjali nhar it-13 ta' Gunju, 2019 madanakollu huwa xorta ma weriex l-intenzjoni li jaghlaq it-tieqa li kien fetah. Kien ghalhekk li nhar il-21 ta' Gunju, 2019 l-attrici ntavolat il-kawza odjerna fejn talbet li l-konvenut jigi ordnat jaghmel ix-xoghlijiet kollha rimedjali sabiex jirripristina lilha fit-tgawdija ta' hwejjigha billi jerga'' jaghlaq it-tieqa li fetah. L-attrici pprezentat ritratt a fol. 5 tal-process li juri l-att spoljattiv konsistenti fit-tieqa li giet miftuha ghal gol-bitha proprjeta' taghha.

Jirrizulta li wara li giet intavolata l-kawza u ftit qabel ma' l-attrici pprezentat id-deposizzjoni taghha bil-procedura tal-affidavit, il-konvenut ghalaq it-tieqa ghalkemm skont l-attrici x-xoghol sar bl-addocc u qisu temporanju billi ma sarx b'kisi u lanqas b'tibjid. L-

attrici pprezenata ritratt a fol. 21 tal-process li juri l-istat tat-tieqa wara li din inghalqet u sar ix-xoghol fuqha.

Illi l-attrici taghlaq billi tishaq li ghalkemm l-konvenut Matthew Xerri kellu jikkuntatjaha sabiex ix-xoghol isir kif mehtieg, dan ma sarx, u ghalhekk hija ma kelliex ghazla ohra ghajr li tibqa' ghaddejja bil-kawza sabiex tigbor l-ispejjez u anke sabiex ix-xoghol isir kif kien qabel ma' l-konvenut ha l-ligi b'idejh u fetah it-tieqa.

<u>Elementi fil-kawza ta' Spoll Privilegjat:</u>

Illi l-kaz prezenti jitratta kawza ta' spoll privilegjat li hija regolata bl-Artikoli 535 u 536 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdu kif isegwi:

> '535. (1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa 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 mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.
>
> (2) Dan it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess jiġi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.
>
> 536. It-tqegħid mill-ġdid fil-pussess fil-każ imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, ma jneħħix il-jedd tal-eżerċizzju ta' kull

azzjoni possessorja oħra li għaliha jkollu jedd kull pussessur.'

Fi kliem l-awtur **Mattirolo** fil-ktieb tieghu **Trattato di Diritto Giudiziario Civile Italiano** (Volume I. ed. 1902 Torino, para. 271) dwar l-azzjoni ta' spoll privilegjat jghid illi:

'La reintegrazione del possesso a favore di chi ne fu spogliato è una misura di ordine pubblico, è un provvedimento diretto a conservare la pace pubblica. L'articolo 695 del Codice Civile applica, in tutto il suo rigore, la regola "spoliatus ante omnia restituendus". Il perchè l'azione di reintegrazione, compiuto lo spoglio, compete a qualunque possessore, astrazione fatta dal carattere del suo possesso, sia pur questo anche solo precario, o di origine illegittima, purchè pero' abbia il carattere esteriore dell'esercizio di un preteso diritto.'

F'dan is-sens ukoll, intqal mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet **Margherita Fenech -vs- Pawla Zammit** deciza nhar it-12 ta' April, 1958 illi:

'In tema legali jinghad li l-'actio spolii' hija radikata pjuttost fuq l-ezigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja, u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jigi mpedut li cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak illi jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat;
L-art.572 (illum 535) tal-Kodici Civili, li jikkontempla din l-azzjoni, huwa ndubbjament ta' ordni publiku, u huwa

inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghaddannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalieh, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati (ara Kassazzjoni Torin 1 ta' Awissu 1879 in re Borboglio vs. Fischt, Volum XIII, P.1, pag.555 tal-Annali tal-Gurisprudenza). Ma' dan l-artikolu fuq imsemmi tal-ligi citata, ma ghandux jigi minsi l-art. 794 (illum 791) tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili, li jahseb u jghid li kontra l-azzjoni ta' spoll ma humiex ammissibbli hlief eccezzjonijiet dilatorji – dak li huwa konfermat mill-gurisprudenza lokali u estera (ara Vol.XXXI.I.296 Appell 8 ta' Marzu 1943, in re "Francesco Mifsud vs Michele Cassar"; Vol.XXI.II.83 P'Awla Civili, 20 ta' April 1916, in re 'Michelina Falzon vs Giuseppe Bonello et.' konfermata fl-Appell fis-26 ta' Marzu 1917; Kassazzjoni Palermo 27 ta' Ottubru 1899, in re Decarcano vs.Cafici, Foro Catanese Vol.1889, pagna 124;u dan biex inghataw xi sentenzi);.....'

Illi mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna jirrizultaw tlett (3) elementi rikjesti sabiex azzjoni ta' spoll privilegjat tirnexxi, u cioe':

1. **Actor docere debet possedisse** – il-pussess;

2. **Spoliatum fuisse** – l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta' tal-attur; u

3. **Infra bimestre deduxisse** – l-azzjoni ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Illi jibda billi jinghad li malgrad li l-konvenut gie dikjarat kontumaci bid-digriet ta' din il-Qorti datat 5 ta' Novembu, 2019 (a fol. 17 tal-process) a tenur tal-Artikolu 158 sub-artikolu 10 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, il-konvenut gie awtorizzat li qabel tinghata sentenza jipprezenta sottomissjonijiet bil-miktub sabiex jiddefendi ruhu kontra t-talba attrici.

Illi l-konvenut Matthew Xerri pprezenta s-sottomissjonijiet tieghu nhar it-3 ta' Frar, 2020 a fol. 25 sa fol. 27 tal-process fejn principalment ressaq zewg punti li huma s-segwenti:

1. Nuqqas ta' Interess Guridiku tar-rikorrenti;

2. Ir-rekwiziti tal-Actio Spolii ma jirrizultawx.

Illi din il-Qorti sejra tibda billi titratta l-ewwel sottomissjoni relatata mal-interess guridiku tar-rikorrenti u sussegwentament tghaddi sabiex titratta t-tieni sottomissjoni avanzata mill-konvenut meta jsir l-ezami tal-elementi tal-actio spolii.

<u>Nuqqas ta' Interess Guridiku tar-rikorrenti:</u>

Illi fis-sottomissjoni tieghu l-konvenut jghid li t-tieqa li nstigat l-azzjoni odjerna hekk kif tidher fir-ritratt a fol. 5 tal-process, illum tinsab maghluqa u dan hekk kif tidher mir-ritratt a fol. 21 tal-process. Jghid li l-allegazzjoni li x-xoghol ma sarx skont is-sengha hija kwistjoni li ghandha tkun bazi ta' procedura ohra u mhux dik odjerna b'dan li dak li xtaqet l-attrici nbidel matul il-proceduri filwaqt li t-talbiet baqghu dawk li kienu. Jishaq li kkunsidrat l-*istatus quo* tas-sitwazzjoni l-azzjoni prezenti hija nkapaci tipproduci rizultat vantaggjuz jew utili lill-attrici stante li l-attrici

m'ghandiex aktar interess fil-proceduri odjerni. Huwa jikkwota d-definizzjoni ta' interess guridiku tal-awtur **Mortara**.

Illi jibda billi jinghad li l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili jistipula li persuna li tigi bi vjolenza jew bil-mohbi mnezza mill-pussess, ta' kwalunque xorta jkun, jew mid-detenzjoni, tista titlob permezz tal-azzjoni ta' spoll li tigi mqieghda mill-gdid f'dak il-pussess jew detenzjoni skont il-kaz u dan kif jinghad fl-Artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi l-aktar ta' rilevanza ghal punt li qieghed jigi trattat huwa s-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta) li jaqra kif isegwi:

> '(1) Il-konvenut f'kawża ta' spoll magħmula fi żmien xahrejn minn dak in-nhar li jkun sar l-ispoll, ma jista' jagħti ebda eċċezzjoni li mhix dilatorja, **qabel ma jkun raġa' qiegħed il-ħaġa fl-istat ewlieni u raġa' qiegħed għal kollox fl-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll,** f'dak iż-żmien illi, skont iċ-ċirkostanzi, jiġi mogħti lilu fis-sentenza, bla ħsara ta' jeddijiet oħra tiegħu.' (enfazi tal-Qorti)

Ghalkemm dan l-Artikolu 791 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta principalment jitratta l-eccezzjonijiet li ghandhom jinghataw f'kawza ta' spoll, huwa jistipula wkoll kif ghandha tkun ir-rintegrazzjoni tal-pussess. Is-sub-artikolu 1 jiddisponi li l-konvenut jrid jerga'' jqieghed l-haga fl-istat ewlieni u fl-istat ta' qabel il-parti tkun batiet l-ispoll.

Din il-Qorti fliet bir-reqqa r-ritratt esebit a fol. 5 tal-process li juri tieqa evidentement miftuha recenti u r-ritratt a fol. 21 tal-process li juri l-istat tat-tieqa wara li din giet maghluqa b'dak li jidher konkos u mhux gebel franka kif inhu l-bqija tal-hajt. Bid-dovut rispett ma jistax jinghad li l-ispoll gie spurgat fl-istat originali u mkahhal b'mod shih minghajr tracca ta' tieqa. Pjuttost mir-ritratti esebiti jirrizulta li ghalkemm t-tieqa nghalqet, din giet miksija b'materjal differenti mill-bqija tal-hajt. Mill-banda l-ohra meta z-zewg ritratti jigu kkumparati l-kisi tal-hajt mad-dawra tat-tieqa jidher fi stat aghar minn meta nfethet it-tieqa, bil-konsegwenza li t-tieqa giet aktar evidenti. Il-kwistjoni f'din il-kawza m'hijiex li x-xoghol isir skont is-sengha u l-arti pero' li l-hajt jerga' jitqieghed *status quo ante*. Fic-cirkostanzi minn kif jidher mir-ritratti l-Qorti tqis li ma gietx ripristinata t-tieqa kif kienet precedentament anzi aggravat. Huwa ghalhekk fallaci l-argument tal-konvenut li l-interess tal-attrici intilef mal-mument li t-tieqa nghalqet.

Illi fi kwalunkwe kaz mill-atti jirrizulta li mkien ma giet kontestata legalment, il-pretensjoni tal-attrici li hi biss kellha l-pussess tal-bitha qabel ma giet miftuha t-tieqa u l-fatt proprju li nfethet it-tieqa mill-konvenut u li din kienet hekk meta giet intavolata l-kawza ta' spoll. In vista li l-ligi timponi terminu qasir u perentorju sabiex tigi ntavolata kawza ta' spoll il-Qorti ma taghti l-ebda tort lill-attrici li fil-21 ta' Gunju, 2019 qieset li jkun ahjar li tintavola l-kawza flok titlef il-jedd li tintavola l-istess. Fuq kollox l-intimat gie avzat permezz ta' ittra ufficjali sabiex jaghlaq it-tieqa madwar xahar qabel izda baqa' inadempjenti.

In vista ta' dak suespost din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju li l-attrici kellha u ghad ghandha l-interess guridiku rikjest mill-ligi sabiex tipprosegwi bil-kawza odjerna.

<u>Elementi ta' l-actio spolii:</u>

Il-pussess:

Jibda billi jinghad li din l-azzjoni tipprotegi kull persuna li hija

'...mnezzgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli…'[1].

Intqal mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-Gurisdizzjoni taghha Superjuri fid-decizjoni fl-ismijiet **Salvina Mercieca et -vs- Andrew Vella et** datata 26 ta' Lulju, 2007 dwar l-element tal-pussess illi:

> '6. Fir-rigward tal-element tal-pussess mehtieg f'kawza ta' din ix-xorta;- *"l-ewwel rekwizit, kwindi, sabiex l-azzjoni tar-rintegrazzjoni tista' tigi milqugha bil-favur, huwa li l-instanti jkollu l-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-haga li fuqha jkun pretiz li sar l-ispoll. L-espressjoni wzata mill-ligi – "**possession of whatever kind**" – dak li jinteressana f'dal-kaz – tikkomprendi tant il-pussess civili kemm dak semplicement naturali, u anki dak vizzjuz ; imma pero' tesigi dejjem f'dak li jippromwovi din l-azzjoni xi pussess ; l-ghaliex, jekk l-attur f'kawza bhal din li fuqha qeghdin nitkellmu ma jkunx ippossjeda l-haga, l-azzjoni hija destinata li ma tirnexxix."* (**Margherita Fenech –vs- Pawla Zammit** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' April, 1958 Vol.XLII.II.975). Hekk ukoll gie osservat li, *"il-pussess mehtieg hu dak materjali u de facto, ikun x'ikun, u mhix mehtiega l-prova li l-attur ghandu dritt ta' proprjeta jew ta' servitu' fuq il-haga li minnha huwa gie spoljat bi*

[1] Artikolu 535 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

vjolenza jew klandestinament. Anzi hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu s-semplici detenzjoni. L-attur dejjem irid jipprova li ghandu "un possesso di fatto". Il-pussess fl-ispoljat ma ghandux bzonn ikun ta' zmien twil; ***dan jista' jkun qasir hafna u sahansitra momentanju"*** (**Gio Maria Carabott et vs Spiridione Bonnici et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Marzu 2007). Rilevanti wkoll hija s-sentenza fl-ismijiet **Peter Sciberras et vs Angelo Calleja et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' Jannar 2007:- *"Ghar-rigward ta' l-element tal-pussess gie ritenut mill-gurisprudenza li biex tigi esperita b'success din l-azzjoni,* ***l-attur ghandu jipprova li filwaqt li sar l-eghmil ilmentat hu kien fil-pussess ta' l-oggett – pussess kwalunkwe anke purament materjali*** *jew ta' fatt – u li gie spoljat minnu....."*.'

Gie rimarkat ukoll mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-decizjoni fl-ismijiet **John Sammut -vs- Emanuel Sammut** deciza nhar il-31 ta' Jannar, 2003 rigward l-element tal-pussess illi:

> 'Hu pacifiku li l-espressjoni "pussess ta' kwalsiasi xorta" tikkomprendi tant il-pussess civili kemm dak sempliciment naturali u anke dak vizzjuz (**Vol XLII pII p973**). Pero' hu mehtieg dejjem li l-attur jipprova li ghandu dan il-pussess (**Vol XXXII pII p238**). Anke wiehed qasir hafna u sahansitra pussess momentaneju jibbastaw biex jawtorizzaw l-azzjoni ta' spoll (**Vol XXXVII pII p642**).'

L-att spoljattiv irid ikun wiehed vjolenti jew klandestin:

Dwar l-element ta' l-*ispoliatum fuisse*, gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Baldacchino -vs- Emanuel Falzon Fava** deciza fit-22 ta' April, 1988 illi:

> 'Hemm certi rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex tkun tista' tigi ezercitata l-azzjoni ta' spoll, fosthom li l-ispoll isir bil-vjolenza jew bil-mohbi u min jikkometti l-ispoll ikollu l-intenzjoni li jippriva lill-pussessur jew detentur tal-haga mobbli jew immobbli mill-pussess jew detenzjoni li huwa jgawdi.'

Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Scerri –vs- Spiridione Falzon** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar l-24 ta' Jannar, 1958 inghad ukoll kif isegwi:

> 'Spoll vjolent huwa kwalsiasi att arbitrarju li jsir bil-forza privata kontra l-volonta' ta' l-ispoljat; u l-att ikun arbitrarju mhux biss meta jikkostitwixxi reat skont il-ligi, izda anke 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.'

L-azzjoni trid tigi ntavolata fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv:

Illi rigward l-element tat-terminu ta' xahrejn, fil-kawza deciza nhar it-8 ta' Mejju, 2005 mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Philip Gatt -vs- John Mary Vassallo** gie ritenut illi:

> 'Illi dwar it-tielet element, il-liġi trid li l-azzjoni għat-tneħħija tal-effetti tal-ispoll għandha tinbeda fi żmien xahrejn. Dan iż-żmien huwa meqjus bħala terminu ta' dekadenza. Bħal kull wieħed ieħor mill-elementi tal-azzjoni, dan il-fatt għandu jiġi pruvat mill-attur. Iżda meta l-kwestjoni taż-żmien tittella' mill-imħarrek bis-saħħa ta' eccezzjoni, allura l-prova li l-azzjoni ta' spoll privileggat saret barra żmienha taqa' fuq l-istess imħarrek, kif jipprovdi l-artikolu 562 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;'

A propozitu wkoll intqal aktar specifikatament fid-decizjoni moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Alfred Paul Farrugia nomine -vs- Peter Paul Cutajar** deciza fit-13 ta' Frar 2004 irriteniet illi:

> 'Dan huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll fis-sens li jekk ma jigix pruvat li l-azzjoni saret fi zmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privileggjat ma tistax treggi.'

<u>Mertu:</u>

Illi fil-mertu l-kaz prezenti jitratta spoll privilegjat allegatament kommess mill-konvenut Matthew Xerri jew minn haddiema minnu mqabbda. L-ispoll jikkonsisti fi ftuh ta' apertura konsistenti f'tieqa minn gol-garaxx proprjeta' tieghu bin-numru 48 li jinsab fil-basement level tal-kumpless ta' bini maghruf bhala 'D Peak Residences' ghal gol-bitha li tifforma parti mill-garaxx bin-numru 49 proprjeta' tal-attrici Josephine Grima li jinsab ukoll fil-basement level tal-kumpless ta' bini maghruf bhala 'D Peak Residences' fi Blokk ittra 'P' numru '4' (Blokk P4) accessibbli minn rampa li

taghti ghal Triq Gdida fi Triq Santa Katerina, H'Attard. Dan l-allegat spoll vjolenti u klandestin gie kommess f'Mejju, 2019. L-attrici fil-31 ta' Mejju, 2019 baghtet ittra ufficjali lill-konvenut Matthew Xerri li da parti tieghu gie notifikat nhar it-13 ta' Gunju, 2019. It-tieqa kif instabet f'Mejju, 2019 giet riprodotta fir-ritratt a fol. 5 tal-process. Sussegwentament wara l-ftuh tal-kawza u ftit jiem qabel ma' l-attrici ntavolat l-affidavit taghha u cioe' fid-9 ta' Jannar, 2020, skont ix-xiehda tal-attrici stess Josephine Grima (ara affidavit a fol. 20 u 21 tal-process), il-konvenut jew terzi mqabbda minnu mqabbda ghalqu t-tieqa kif jidher mir-ritratt immarkat bhala Dok JG1 a fol. 21 tal-process. Il-Qorti tinnota li dan ix-xoghol sar ferm wara li l-konvenut gie notifikat bil-kawza u wara li l-konvenut kien gia gie rapprezentat waqt is-seduti fil-Qorti.

Illi dwar l-element tal-pussess il-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jirritjeni li huwa mankanti u dana proprju ghaliex skontu l-kliem uzat fl-Artikolu 535 tal-Kodici Civili '*…mnezzgha mill-pussess…*' jirreferi ghal tehid totali, haga li fil-kaz prezenti ma tezistix. Isostni li l-legislatur jipprovdi ghal tali cirkostanzi b'rimedju iehor, cioe' l-*actio manutentionis* li jikkunsidra molestar izda mhux tehid ta' pussess.

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak li sostniet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet **Elisa Cesareo -vs- Victor Trapani ne** deciza nhar is-26 ta' Gunju, 1950 dwar it-tifsira tal-kelma '**haga**' uzata fl-Artikolu 535 tal-Kodici Civili. Sostniet illi:

> 'Infatti, it-terminu komuni "haga" ("cosa") uzat mil-ligi huwa ta' natura generika u komprensiva, u ma jidherx li ma jkoprix anki d-drittijiet; u skond id-definizzjoni tad-Digesto

(Fr. 23 Dig.30, 16), "rei appellation et causae et jura continentur".

Gie wkoll stabbilit fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Rosario Dimech -vs- Antonia Fenech et** deciza nhar is-26 ta' Jannar, 1957 illi kostituzzjoni ta' servitu tista' wkoll tikwalifika bhala spoll vjolenti u klandesti. Inghad illi:

> 'Illi hu ormaj indubitat li l-azzjoni ta' spoll hija ammissibbli anki f'kaz ta' hwejjeg inkorporali, bhal ma huma d-drittijiet kollha, fosthom dritt ta' servitu' (Kollez. XXXIII-II-137 u 208) u ghalhekk dik l-azzjoni hija esperibbli anki f'kaz ta' ftuh ta' twieqi jew aperturi ohra li jaghtu fuq proprjeta' ta' hadd iehor b'mod li tista' tinholoq servitu' (Kollez. XXXIII-I-173).'

Illi fid-deposizzjoni taghha moghtija bil-procedura tal-affidavit l-attrici Josephine Grima tikkonferma li l-access ghall-bitha hija mill-garaxx taghha biss. Tghid illi: '*Gewwa dan l-istess garaxx, hemm bitha li nista' naccessaha jien biss mill-garaxx tieghi*' u tkompli tixhed billi tghid li f'Mejju 2019 hija ndunat li l-konvenut fetah tieqa mill-garaxx tieghu ghal gol-bitha li hemm fil-garaxx taghha u dan ghamlu minghajr l-ebda permess. Dan ifisser li l-konvenut krea access ghalih ghall-istess bitha fejn qabel dan ma kienx jezisti b'hekk gie lez il-pussess uniku li kellha l-attrici.

Illi fir-rigward l-element tal-*ispoliatum fuisse* gie ritenut mill-awtur **Pacifici Mazzoni** fil-ktieb tieghu **Istituzioni di Diretto Civili** (Volume III (Firenze 1873)) illi bi vjolenza tikkostitwixxi:

> '*…qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volonta dello spogliato.*'

Din id-definizzjoni giet adottata mill-Qrati nostrana fosthom fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Scerri -vs- Spiridione Falzon** fejn inghad illi spoll vjolenti jew klandestin huwa:

> '...kwalsijasi att arbitrarju li jsir bil-forza privata kontra l-volonta tal-ispoljat; u l-att ikun arbitrarju mhux biss meta jikkostitwixxi reat skont il-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 ...'.

Din il-Qorti taghmel referenza ghan-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut fejn permezz taghha huwa ammetta li t-tieqa giet miftuha minnu. Huwa jistqarr illi:

> 'Illi l-esponenti mhuwiex qieghed jikkontesta li r-rikorrenti hija proprjetarja tal-garaxx numru 49 misjub fil-kumpless D Peak residences Blokka P4 u mhuwiex qieghed jikkontesta li qabel ma ttiehdu dawn il-proceduri huwa kien fetah tieqa mill-propjeta tieghu, garaxx numru 48, liema tieqa kienet taghmel ghal fuq il-bitha tal-garaxx tar-rikorrenti;'

Il-Qorti rinfaccjata b'din l-ammissjoni bla ebda dubju tinsab konvinta li l-element tal-*spoliatum fuisse* gie sufficjentament ippruvat.

Illi fir-rigward it-tielet element u cioe' li l-kawza trid tigi ntavolata fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv. L-attrici ma identifikatx data partikolari meta sar l-att spoljattiv pero' tiddikjara li l-att spoljattiv sar f'Mejju, 2019. Mill-banda l-ohra ma giex ikkontestat mill-

konvenut li l-att spoljattiv ma sarx f'Mejju, 2019. Issa, l-kawza odjerna giet intavolata nhar il-21 ta' Gunju, 2019. Jekk ghal grazzja tal-argument jittiehed li l-att spoljattiv sar fl-1 ta' Mejju, 2019 jirrizulta li l-azzjoni giet intavolata ferm qabel l-iskadenza tax-xahrejn zmien stipulati mill-ligi. Ghalhekk jirrizulta minghajr l-ebda ombra ta' dubju li l-azzjoni saret entro t-terminu preskritt mill-ligi.

Illi in vista ta' dak kollu suespost u mill-assjem tal-provi kollha fl-atti, din il-Qorti tqis li l-elementi kollha sabiex tirnexxi din il-kawza ta' spoll gew sufficjentement pruvati skont il-ligi u t-talbiet attrici jisthoqq li jigu milqugha.

<u>Spurgar tal-ispoll:</u>

Ai fini tal-ispurgar tal-ispoll odjern il-Qorti ma tqisx li bit-tieqa kif giet maghluqa mill-konvenut b'mod traskurat ghall-ahhar fil-mori tal-kawza (kif tidher fir-ritratt a fol. 21 tal-process) l-ispoll gie spurgat fl-istat originali qabel l-att spoljattiv. Sabiex l-ispoll ilmentat mill-attrici Josephine Grima jigi spurgat jehtieg li l-fetha kollha li saret fil-hajt in kwistjoni tigi maghluqa u miksija bl-istess materjal u b'mod unit sabiex b'hekk jigi ripristinat hajt shih kif ezistenti qabel l-ispoll minghajr ebda tracca ta' tieqa. **<u>Ghal dan il-ghan il-Qorti ser tinnomina Perit, a spejjez tal-konvenut, sabiex jissorvelja li x-xoghol ta' ripristinar isir skond is-sengha u l-arti b'dan illi l-fetha fil-hajt trid tigi eliminata kompletament u terga' tigi tidher bhala parti integrali mill-bqija tal-hajt.</u>**

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa t-talbiet kollha attrici kif isegwi:

(i) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-konvenut Matthew Xerri kkommetta spoll ricenti, vjolenti u klandestin ghad-detriment ta' l-attrici billi fetah tieqa mill-garaxx tieghu numru tmienja u erbghin (48) ghal gol-bitha formanti parti mill-garaxx proprjeta tal-attrici numru disgha u erbghin (49) fil-*basement level* tal-kumpless ta' bini maghruf bhala "D Peak Residences' fi Blokk ittra "P" numru "4" (Block P4) accessibbli tali garaxxijiet minn rampa li taghti ghal Triq Gdida fi Triq Santa Katerina, H'Attard;

(ii) Tilqa' t-tieni talba u tordna lil konvenut Matthew Xerri sabiex fi zmien xahar millum jaghmel dawk ix-xoghlijiet rimedjali kollha opportuni sabiex jirripristina lill-attrici fit-tgawdija ta' hwejjigha billi jaghlaq it-tieqa li fetah mill-garaxx tieghu numru tmienja u erbghin (48) ghal gol-bitha formanti parti mill-garaxx proprjeta tal-attrici numru disgha u erbghin (49) fil-*basement level* tal-kumpless ta' bini maghruf bhala "D Peak Residences' fi Blokk ittra "P" numru "4" (Block P4) accessibbli tali garaxxijiet minn rampa li taghti ghal Triq Gdida fi Triq Santa Katerina, H'Attard kif indikat aktar il'fuq minn din il-Qorti f'din l-istess decizjoni taht it-titolu 'Spurgar tal-ispoll' u ghal dan il-ghan qed tinnomina lil Perit Valerio Schembri, a spejjez tal-konvenut, sabiex jissorvelja li x-xogholijiet isiru kif ordnat minn din il-Qorti.

(iii) Tilqa' t-tielet talba u tawtorizza lill-attrici sabiex fin-nuqqas li l-konvenut jaderixxi ruhu ma' l-ordnijiet tal-Qorti konsegwenti mit-tieni talba fit-terminu ta' xahar impost fuqu taghmel dawk ix-xogholijiet rimedjali kif deskritti f'din id-decizjoni a spejjez tal-konvenut taht is-Supervizjoni tal-Perit nominat.

Tordna notifika ta' din id-decizjoni lill-Perit Valerio Schembri fil-mument li ssir *res judicata.*

Bl-ispejjez kollha kif mitluba u nkluz l-ispejjez tal-Perit nominat ghandhom jigu sopportati mill-konvenut Matthew Xerri.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
5 ta' Gunju, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
5 ta' Gunju, 2020