QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 28 ta' Ottubru 2021

Kawza Numru: 6

Rikors Ġuramentat Numru:- 805/16 JVC

L-Avukat Melvyn Mifsud (K.I. 605761M)

vs

Matthew Camilleri (K.I. 395878(M) u Castille Resources Limited (C. 36907)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti l-Avukat Melvyn Mifsud ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrent huwa l-uniku sid u ghandu f'idejh il-pussess tal-postijiet tnejn (2) u tlieta (3) u l-appartament numru wiehed (1), fi Triq il-Fosos, Furjana, li bhalissa jinsabu mniffdin;

2. Illi l-intimati min-naha l-ohra jokkupaw il-post bl-isem Casa Leone, numru tnejn (2), gja numru wiehed u erbghin (41), fi Pjazza Robert Sammut, gja Magazines Street, kantuniera ma' Triq il-Fosos, fil-Furjana. Dan il-post tal-intimati ghandu bieb iehor li jgib in-numru wiehed (1), fi Triq il-Fosos jew Strada Fossa, ukoll fil-Furjana li jinsab biswit u jmiss ma' dak tar-rikorrent;

3. Illi l-post tar-rikorrent ghandu jew kellu tieqa li taghti ghal gol-bitha interna tal-intimati. Din kienet maghmula bl-injam u bi hgieg trasparenti u kienet tisporgi 'l barra mill-proprjeta' tar-rikorrenti u taghti ghal fuq il-bitha tal-post tal-intimati. Fil-bicca ta' fuq ta' din it-tieqa kien hemm zewg fethiet intizi li jifthu 'l fuq lejn is-sema u kull fetha kellha zewg lukketti, b'hekk li jinfethu min-naha tar-rikorrent biss, din it-tieqa kienet tokkupa arja tal-istess bitha tal-post tal-intimati u kienet intiza u hija mehtiega biex il-post tar-rikorrent ikollu access kemm ghad-dawl u l-arja;

4. Illi f'dawn l-ahhar xahrejn, l-intimati bil-mohbi u b'mod abbuziv kontra r-rieda tar-rikorrent qabdu u nehhew din it-tieqa fuq deskritta u b'hekk l-intimati gew li naqsu drastikament id-dawl nehhew d-dritt ghall-arja li r-rikorrent kien u seta' igawdi minn din it-tieqa, billi nehheww it-tieqa kif kienet u wahhlu hgiega skura, catta mal-hajt u minghajr dritt ghall-arja;

5. Illi dan l-ghemil tal-intimati jammonta ghal spoll vjolenti imwettaq bi hsara ghar-rikorrent u billi l-intimati baqghu ma sewewx dan l-ghemil hazin taghhom kellha ssir din il-kawza;

Ghaldaqstant fid-dawl tal-premess ir-rikorrent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati wettqu spoll bi hsara ghar-rikorrent fuq it-tieqa fuq imsemmija u dan b'mod abbuziv, klandestin u kontra r-rieda tal-istess rikorrent;

2. Tikkundanna lill-intimati sabiex f'terminu qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti jnehhu l-ispoll imwettaq minnhom u b'hekk jergghu jirripristinaw it-tieqa kif kienet qabel;

3. Tiddeciedi li fin-nuqqas li l-intimati jaghmlu tali xoghlijiet ta' tiswija fi zmien indikat mill-Qorti, ir-rikorrent jigi awtorizzat jaghmel tali xoghlijiet hu bi spejjez fuq l-intimati u ghal dan l-iskop ir-rikorrent ghandu jinghata wkoll il-permess li jghaddi mill-proprjeta' tal-intimati sabiex jaghmel tali xoghlijiet mehtiega, jekk hemm bzonn anke taht is-supervizjoni ta' perit mahtur minn din il-Qorti;

B'riserva ghal kull azzjoni inkluza dik ghad-danni li tmiss lir-rikorrent minhabba dan l-agir illegali tal-intimati, u bl-ispejjez kontra l-istess intimati li minn issa huma mharrka ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Matthew Camilleri et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi qabel xejn jigi osservat kif isem is-socjeta' intimata gie indikat erronjament fl-okkju tar-rikors guramentat u ghalhekk ir-rikorrent ghandu jirregola ruhhu f'dan ir-rigward;

2. Illi l-fatti kif dikjarati fl-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat iridu jigu pruvati mir-rikorrenti li fil-passat gia intalab jaghti prova ta' dak minnu allegat izda huwa naqas li jaghmel dan;

3. Illi l-fatti kif dikjarati fit-tieni paragrafu tar-rikors promotur m'humiex kontestati sa fejn dawn jirrigwardaw lis-socjeta' intimata Castille Resources Limited izda huma kontestati sa fejn dawn jirrigwardaw lill-intimat Matthew Camilleri u dan billi s-socjeta' intimata hija proprjetarja unika tal-fond bin-numru ufficjali 2, qabel 41, bl-isem "Casa Leone", fi Pjazza Robert Sammut, b'entratura ohra separata fi Strada Fossa, Floriana u l-pussess ta' din il-proprjeta' qieghed unikament f'idejha. L-involviment tal-intimat Matthew Camilleri ma l-imsemmija proprjeta huwa sempliciment qua rapprezentant ta' din is-socjeta u f'isimha huwa jiggestixxi negozju li jikkomprendi fih is-servizzi kollha li toffri s-socjeta' intimata;

4. Illi l-fatti kif dikjarati fit-tielet paragrafu tar-rikors guramentat huma kontestati fis-sens illi:

- Filwaqt illi huwa accettat illi fil-hajt divizorju ta' bejn il-fond proprjeta tal-intimata Castille Resources Limited u dak allegatament proprjeta tar-rikorrent tezisti fetha li hija mbarrata bi struttura tal-hadid, liema fetha bl-ebda mod ma giet alterata u ghada llum tal-istess daqs u forma li kienet fil-passat u ghada wkoll imbarrata bl-istess struttura tal-hadid;

- L-istruttura tal-injam u hgieg li jirreferi ghaliha r-rikorrent fir-rikors tieghu bhala fatt qatt ma kienet fil-pussess materjali tar-rikorrent izda kienet fil-pussess eskluziv tas-socjeta' intimata billi din tinsab fil-bitha formanti parti mill-fond proprjeta tas-socjeta' intimata, u la kienet u lanqas setghet tinfetah minn naha tar-rikorrent kif ser jigi pruvat matul it-trattazzjoni tal-kawza. Fil-fatt ir-rikorrent stess fl-ebda waqt ma jsemmi li hu kien f'xi zmien jew b'xi mod, jiftah jew bi kwalunkwe mod iehor fizikament juza din l-istruttura;

5. Illi l-istruttura in kwistjoni kienet tinsab fi hwejjeg is-socjeta' intimata, u cioe fil-bitha proprjeta taghha u konferma ta' dan hija t-talba numru 3 tar-rikorrent li sabiex huwa jaghmel "ix-xogholijiet ta' tiswija", huwa jrid jaccedi ghal gewwa l-fond tas-socjeta intimata u ma jistghax jaghmel dan minn naha tal-fond allegatament proprjeta tieghu u dan b'mod partikolari billi l-istruttura tal-hadid li timbarra l-fetha in kwistjoni tiprekludih milli jaghmel dan;

6. Illi l-fatti kif dikjarati fir-raba paragrafu tar-rikors promotur huma infondati u ghaldaqstant kontestati billi:

- Qabel xejn m'huwiex veru li l-istruttura tal-injam u hgieg li jirreferi ghaliha r-rikorrent, kienet isservi sabiex taghti l-arja ghall-fond allegatament proprjeta tar-rikorrent u dan peress illi, kif gja nghad, din la kienet u lanqas setghet tinfetah minn naha tar-rikorrent; u

- In oltre, ix-xoghol imwettaq mis-socjeta' intimata kien mehtieg billi l-istruttura in kwistjoni li kienet tal-injam, kienet tinsab fi stat hazin u b'hekk kellha tinbidel u l-istruttura l-gdida li tikkonsisti fi frame irqiq tal-aluminium u l-bqija hgieg, bl-ebda mod ma tipprekludi d-dhul ta' dawl provenjenti mill-bitha formanti parti mill-fond proprjeta tas-socjeta' intimata;

7. Illi fil-fatti kif esposti fir-rikors guramentat, ir-rikorrent naqas li jsemmi kif huwa avvicina lis-socjeta' intimata ghall-ewwel darba madwar sena u nofs ilu biex javzha li huwa kien xtara l-blokka li tigi fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta tas-socjeta intimata u fid-diskors tieghu huwa beda jimplika li x'hin irid, huwa setgha jaghmel modifiki ghall-fetha skond ix-xewqa tieghu. Ftit xhur wara huwa rega kkomunika mas-socjeta intimata u din id-darba offrilha ghal bejgh tali blokka jew xi partijiet minnu, jew sahansitra l-hlas ta' ammont sabiex il-fetha tkun tista tinghalaq madanakollu l-prezz minnu mitlub kien wiehed esageratament gholi u li ma jirriflettix il-valur xieraq fis-suq ta' tali proprjeta. L-offerta ta' bejgh giet ripetuta f'okkazzjoni ohra u fatti dwar dan ser jigu elaborati matul it-trattazzjoni tal-kawza. Huwa evidenti pero, li l-agir tar-rikorrent huwa intiz bhala pressjoni fuq is-socjeta intimata bil-ghan li din iccedi ghat-talba tieghu ta' bejgh skond il-prezz minnu mitlub;

8. Illi s-socjeta intimata agixxiet fil-limiti tal-ligi u ma kkommettiet l-ebda att spoljattiv fil-konfront tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost l-intimati ghandhom is-segwenti eccezzjonijiet xi jressqu kontra t-talbiet tar-rikorrent:

1. Preliminarjament isem is-socjeta' intimata ghandu jigi korrett ghaliex m'humiex indikat tajjeb, u sostitwit bl-isem Castille Resources Limited;

2. Preliminarjament ukoll, illi l-intimat Matthew Camilleri m'huwiex il-legittimu kontradittur ghat-talbiet attrici billi f'kull azzjoni mehuda minnu huwa kien qieghed jagixxi qua rapprezentant tas-socjeta' intimata Castille Resources Limited li hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru ufficjali 2, qabel 41, bl-isem "Casa Leone", fi Pjazza Robert Sammut u ghaldaqstant huwa ghandu jigu liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra r-rikorrent;

3. Illi ma jezistux l-estremi rikjesti mill-Ligi sabiex tirnexxi kawza ta' spoll, u fil-fatt, it-tliet elementi illi jikkostitwixxu din l-azzjoni, u cioe: il-pussess, l-att turbattiv, u l-ezercizzju tal-azzjoni fi zmien xahrejn, huma t-tlieta mankanti, u kwindi din l-azzjoni ma tistax tirnexxi;

4. Illi f'kull kaz u bla pregudizzju ghal premess, l-apertura fil-hajt divizorju bl-ebda mod ma ntmesset u llum ghada ta' l-istess daqs u forma li kienet fil-passat u in oltre, kwalsiasi tgawdija li seta' kellu r-rikorrent ghad-dawl mill-fetha in kwistjoni ma gie bl-ebda mod ostakolat jew imxekkel;

5. Illi inoltre u bla pregudizzju ghall-premess, l-azzjoni tar-rikorrent hija vessatorja u t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu billi din il-kawza hija intiza sabiex issir pressjoni indebita ulterjuri fuq is-socjeta intimata sabiex hija ccedi ghar-rikjesti abbuzivi tar-rikorrent;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz u bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici.'.

Rat ix-xiehda, affidavits, ritratti, kuntratti, sketch, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' Frar, 2017 ir-rikorrent talab korrezzjoni fl-isem tas-socjeta' intimata billi minn Castille Services Limited tigi Castille Resources Limited filwaqt li n-numru jibqa l-istess stante li huwa korrett u rat li l-Qorti kif diversament preseduta laqghet it-talba u ordnat il-korrezzjoni fl-okkju;

Rat illi fil-verbal datat 11 ta' Mejju, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrent l-Avukat Dottor Melvyn Mifsud jissottometti li huwa l-uniku sid u ghandu fil-pussess tieghu l-postijiet bin-numru tnejn (2) u tlieta (3) u l-appartament numru wiehed (1) fi Triq il-Fosos, Furjana li jinsabu imniffdin. Huwa jghid li l-intimati jokkupaw il-fond Casa Leone, numru tnejn (2) gja numru wiehed u erbghin (41) fi Pjazza Robert Sammut gja Magazines Street kantuniera ma' Triq il-Fosos, Furjana. Ir-rikorrent jsostni li mill-fond tieghu huwa kellu tieqa li taghti ghal gol-bitha interna tal-fond tal-intimati u jiddeskrivi din it-tieqa bhala maghmula bl-injam u bi hgieg trasparenti li kienet tisporgi l-barra mill-proprjeta' tieghu ghal gol-bitha tal-intimati. Jispjega li fil-bicca ta' fuq tat-tieqa kien hemm zewg fethiet b'lukkett kull wiehed intizi biex jinfethu l-fuq fl-arja tal-intimati u jidhol l-arja minnhom u d-dawl. Isostni li abbuzivament u klandestinament l-intimati qabdu u nehhew din it-tieqa kif deskritta, bil-konsegwenza li id-dritt ghad-dawl tnaqqas drastikament u dan ghaliex nstallaw hgiega skura, catta mal-hajt u li ma tinfetah allura minghajr dritt ghall-arja. Talab ghalhekk, fost affarijiet ohra, li jigi dikjarat u deciz li l-intimati wettqu spoll abbuziv u klandestin u tikkundanna lill-intimati li jergghu jirripristinaw it-tieqa kif kienet qabel f'terminu qasir u perentorju.

Illi da parti tal-intimati Matthew Camilleri et. preliminarjament eccepew li ghandu jigi korrett l-isem tas-socjeta' intimata Castille Resources Limited ghaliex mhux indikat tajjeb. Preliminarjament ukoll eccepew illi l-intimat Matthew Camilleri mhux il-legittimu kontradittur stante li f'kull azzjoni mehuda minnu huwa dejjem agixxa bhala rapprezentant tas-socjeta' intimata li hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru ufficjali 2 qabel 41, bl-isem Casa Leone, fi Pjazza Robert Sammut u ghaldaqstant ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. L-intimati eccepew ukoll li ma

jezistux l-estremi rikjesti mill-Ligi sabiex tissussisti kawza ta' spoll. F'kull kaz u bla pregudizzju eccepew li l-apertura fil-hajt divizorju bl-ebda mod ma ntmesset u llum ghada ta' l-istess daqs u forma kif kienet fil-passat u kwalsiasi tgawdija ghad-dawl bl-ebda mod ma giet ostakolata jew imxekkel filwaqt li jinsistu li l-apertura qatt ma setghet tinfetah. Finalment eccepew illi l-azzjoni attrici hija wahda vessatorja u t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Ikkunsidrat ulterjorment;

L-ewwel eccezzjoni preliminari:

Permezz ta' l-ewwel eccezzjoni preliminari taghhom, l-intimati Matthew Camilleri et eccepew li isem is-socjeta' intimata ghandu jigi korrett ghaliex m'huwiex indikat tajjeb.

Jirrizulta li fis-seduta tat-2 ta' Frar, 2017 ir-rikorrenti Dr Melvyn Mifsud talab korrezzjoni fl-okkju tal-kawza billi isem is-socjeta' intimata ghandhu jkun dak ta' Castille Resources Limited u mhux Castille Services Limited kif erronjament indikat, filwaqt li n-numru tas-socjeta' intimata jibqa' kif inhu stante li huwa korrett. Permezz ta' digriet moghti seduta stante l-Qorti kif diversament preseduta laqghet it-talba u ordnat l-korrezzjoni fl-okkju (ara l-verbal a fol. 50 tal-process). Gialadarba jirrizulta li saret il-korrezzjoni necessarja l-Qorti ser tghaddi sabiex tiddikjara din l-eccezzjoni bhala sorvolata.

It-tieni eccezzjoni preliminari:

Illi fit-tieni eccezzjoni preliminari l-intimati eccepew li l-intimat Matthew Camilleri mhux il-legittimu kontradittur stante li f'kull azzjoni mehuda minnu huwa kien dejjem qieghed jagixxi bhala rapprezentant tas-socjeta' intimata Castille Resources Limited li hija l-proprjetarja tal-fond Casa Leone fi Pjazza Robert Sammut, Floriana.

Illi r-rikorrent l-Avukat Melvyn Mifsud flimkien mal-affidavit tieghu pprezenta kopja tal-kuntratt ta' akkwist minn fejn jirrizulta li effettivament hija s-socjeta' intimata Castille Resources Limited il-proprjetarja tal-fond li fih sar l-allegat att spoljattiv liema kuntratt jinsab a fol. 27 *et seq* tal-process.

Illi l-intimat Matthew Camilleri fl-ewwel paragrafu tal-affidavit tieghu a fol. 83 *et seq* xehed li huwa c-CEO tas-socjeta' intimata Castille Resources Limited u f'dawn l-atti u kull meta gie avvicinat mir-rikorrenti huwa dejjem agixxa f'isem is-socjeta' intimata. Madanakollu meta xehed in kontro-ezami fis-seduta tad-9 ta' Frar, 2021 a fol. 132 *et seq* tal-process fuq domanda tar-rikorrenti min nehha l-istruttura mertu tal-kawza odjerna huwa minghajr tlaqliq indika li kien huwa li nehhiha u sussegwentment specifika li nehhiha billi kkummissjona kuntrattur:

'Dr Melvyn Mifsud:	Issa mela, issa inti, jigifieri meta nehhejtha inti, lili m'avzajtnix minn qabel, hux hekk?
Xhud:	No.
Dr Melvyn Mifsud:	Min nehhieha dik?

Xhud:	I replaced it. I didn't remove it.
Dr Melvyn Mifsud:	Min nehhieha fizikament? Inti?
Xhud:	I commissioned a contractor to do it.
Dr Melvyn Mifsud:	Ghidilna min hu please.
Xhud:	Key Contractors Limited.
Dr Melvyn Mifsud:	Il-persuna li ghamilha fizikament hu xi handyman tieghek?
Xhud:	No. He's a contractor.
Dr Melvyn Mifsud:	X'jismu?
Xhud:	Key Contractors Limited.
Dr Melvyn Mifsud:	Taf ma' min iddiljajt?
Xhud:	Yes. Adrian Zammit.'

Illi minn din id-deposizzjoni jinsorgi li l-intimat Matthew Camilleri effettivament ma kienx qieghed jaghmel wisq distinzjoni bejn l-irwol tieghu personali u l-irwol ta' CEO tas-socjeta' intimata Castille Resources Limited. Li kieku l-intimat Matthew Camilleri ma kellux dan id-duplice rwol, in kontro-ezami ma kienx ser jirrispondi bil-mod kif irrisponda. Fi kwalunkwe kaz din hija kawza ta' spoll u la darba kien Matthew Camilleri nnifsu li ta' l-ordni ghat-tnehhija jirrizulta allura li huwa wkoll legittimu

kontradittur fil-kawza odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din it-tieni eccezzjoni preliminari.

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

Illi l-kawza odjerna hija kawza ta' spoll privilegjat fejn ir-rikorrent l-Avukat Dottor Melvyn Mifsud qed jitlob li jigi ripristinat fit-tgawdija tat-tieqa fl-istat li kienet u cioe' bhala struttura li tisporgi l-barra fil-bitha nterna tas-socjeta' intimata bil-materjal tal-injam bic-cappetti li tippermetti li titla l-fuq u tinfetah ghall-arja u bi hgieg car u dan kif kienet fil-pussess tieghu fis-16 ta' Lulju, 2016. Jilmenta li kif giet installata t-tieqa bil-hgiega opaque u catta mal-hajt gew diminwiti d-dawl u l-arja gejjin minnha.

Illi l-azzjoni ta' spoll privilegjat 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 qal 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 dwar l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Margherita Fenech -vs- Pawla Zammit** deciza fit-12 ta' April, 1958 illi:

> 'L-"actio spolii" hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut ta' gustizzja, u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil ta' kwalunkwe pussess u jigi mpedut lic-cittadin privat li jiehu l-ligi f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat.'

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.

Illi jekk wahda minn dawn l-elementi tkun mankanti din l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin hija destinata li tfalli. Hekk di fatti nghad mill-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Joseph Tabone -vs- Joseph Flavia sive de Flavia** deciza nhar is-7 ta' Marzu, 1958 illi:

> 'Jekk imqar xi wiehed minn dawn ir-rekwiziti essenzjali ma jigix ppruvat, l-azzjoni taqa' minghajr ma jkun hemm bzonn li jigi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiziti l-ohra.'

Din il-Qorti ghalhekk sejra tghaddi sabiex tezamina l-elementi ta' spoll vjolenti u klandestin applikati ghall-fatti tal-kaz odjern.

<u>Possedisse:</u>

Illi l-intimati Matthew Camilleri et fit-tielet eccezzjoni jeccepixxu li l-elementi kollha tal-kawza ta' spoll huma mankanti. Fin-nota' ta' sottomissjonijiet taghhom jishqu fuq il-punt li l-istruttura li allegatament sar l-att spoljattiv fuqha kienet fil-proprjeta' tas-

socjeta' intimata fil-fond 2, 'Casa Leone', Pjazza Robert Sammut, Floriana. Jinsistu li l-manutenzjoni fuq l-istruttura setghet issir biss minnhom u fil-fatt dejjem saret minnhom u ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda pussess taghha. L-intimati jargumentaw li t-tieqa kienet ghadha fl-istess forma u ghamla u ma giet bl-ebda mod mittiefsa.

Illi l-Qorti tinnota li l-intimati Matthew Camilleri et. fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom jittentaw johorgu argument billi jaghmlu distinzjoni bejn it-tieqa *per se* li hija kostruwita fil-hajt tal-kantun li tidher fir-ritratti a fol. 37 *et seq* tal-process ma' dik l-istruttura li kienet installata gol-proprjeta' tas-socjeta' intimata precizament fil-bitha interna li kienet isservi bhala gallerija maghluqa mat-tieqa u dan hekk kif jidher mir-ritratti a fol. 78 *et seq* tal-process.

Illi jekk tinghata harsa lejn it-tielet premessa tar-rikors guramentat ir-rikorrenti m'humiex jaghmlu distinzjoni bejn it-tieqa tal-gebel u l-istruttura stante li skonthom l-ispoll gie kommess, kemm fuq l-istruttura li tidher fuq ir-ritratt a fol. 78 *et seq*, kif ukoll fuq it-tieqa li tidher fir-ritratti a fol. 37 *et seq* tal-process. Di fatti l-premessa taqra kif isegwi:

> 'Illi l-post tar-rikorrent ghandu jew kellu tieqa li taghti ghal gol-bitha interna tal-intimati. Din kienet maghmula bl-injam u bi hgieg trasparenti u kienet tisporgi 'l barra mill-proprjeta' tar-rikorrenti u taghti ghal fuq il-bitha tal-post tal-intimati. Fil-bicca ta' fuq ta' din it-tieqa kien hemm zewg fethiet intizi li jifthu 'l fuq lejn is-sema u kull fetha kellha zewg lukketti, b'hekk li jinfethu min-naha tar-rikorrent biss, din it-tieqa kienet tokkupa arja tal-istess bitha tal-post tal-

> intimati u kienet intiza u hija mehtiega biex il-post tar-rikorrent ikollu access kemm ghad-dawl u l-arja;'.

Illi l-intimati jargumentaw li l-manutenzjoni fuq l-istruttura dejjem saret minnhom stante li lanqas kien possibbli ghar-rikorrenti li jaghmel dan mit-tieqa peress li bil-hadida forma ta' mrewha kien impossibbli li jsir dan. Isostnu li tant li kien impossibbli ghar-rikorrenti li jaghmlu manutenzjoni fuq l-istruttura li l-hgieg kien mahmug hafna. Isostnu li t-tieqa kienet ilha snin twal ma tinfetah u bhala prova ta' dan iresqu diversi xhieda fosthom Charles Pace (ara affidavit a fol. 86 tal-process), Sandra Russo (ara affidavit a fol. 88 tal-process), u, Nicolette Farrugia (ara affidavit a fol. 92 tal-process). Jargumentaw li dan kien ifisser li r-rikorrenti ma kellhomx pussess taghha.

Illi l-Qorti tibda billi taghmel referenza ghall-kuntratt ta' xiri tal-fond 2, 'Casa Leone', Pjazza Robert Sammut, Floriana datat 4 ta' Marzu, 2013 fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri a fol. 27 *et seq* tal-process fejn fih sar accenn ghal fatt li l-fond huwa suggett ghal servitu ta' zewgt itwieqi. Il-Qorti mhux ser tidhol fi kwistjonijiet relatati ma' proprjeta' o meno stante li l-kawza odjerna hija wahda possessorja, madanakollu gialadarba s-servitu tat-twieqi gew rikonoxxuti fil-kuntratt jimmerita li jsir accenn stante li huma l-mertu tal-kawza odjerna.

Nigu issa ghall-pussess tat-tieqa u tal-istruttura. Dwar il-pussess l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili jghid li l-azzjoni tipprotegi kull persuna li hija *'...mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli...'*.

Illi r-rikorrenti l-Avukat Dottor Melvyn Mifsud, dwar il-pussess tieghu fuq it-tieqa u l-istruttura fl-affidavit tieghu a fol. 17 et seq jghid illi:

> 'It-tieqa in kwistjoni kif kienet qabel nafha sew ghax jien spiss kont accedejt fil-proprjeta', ghax kont fil-process li nbiegh dik il-parti tal-proprjeta fejn kien hemm il-kwistjoni. Kont nispjega lil min kien interessat il-funzjoni tat-tieqa u kif kienet tahdem. Fil-fatt, minn meta kelli c-cavetta tal-proprjeta qabel ma sar l-kuntratt, sa meta inqalghet il-kwistjoni, jien kont mort fil-post ghexieren ta' drabi.'

Ir-rikorrenti jressaq ukoll bhala xhud lil Alexander Falzon li jahdem ta' draughtsman u li gie nkarigat jaghmel xi xoghol relatat mal-post mertu tal-kawza odjerna. Ix-xhud jindika li waqt il-mansjoni tax-xoghol huwa ha xi ritratti fosthom dawk tat-tieqa u tal-istruttura tat-tieqa minn gol-proprjeta' tar-rikorrenti. Il-Qorti tinnota li minn zewg ritratti li gew esebiti mix-xhud jirrizulta li mit-tieqa effettivament kienet tidher l-entrata tal-fond proprjeta' tas-socjeta' intimata (ara ritratti a fol. 37 u fol. 38 tal-process). Il-Qorti tinnota wkoll li mill-istess ritratti tidher il-hadida forma ta' mrewha li permezz taghha tillimita l-access ghall-proprjeta' tas-socjeta' intimata. Mir-ritratti jirrizulta li l-parti tan-nofs tal-imsemmija hadida ghandha disinn divers mill-kumplament u in fatti dik il-parti (li ghandha disinn differenti) hija mdawra bi bicciet tal-pissiperla. Il-Qorti tifhem li dik il-parti fil-fatt tista tigi rimossa u minnha jigi ffacilitat l-access sabiex isir it-tindif tat-tieqa u anke l-ftuh taghha. Dan effettivament jikkontraddici bil-kbir il-verzjoni tal-fatti kif esposta mill-intimat Matthew Camilleri li r-rikorrenti bl-ebda mod ma kellu access ghall-istruttura u ghat-tindif tal-istruttura!

Illi mbaghad ix-xhud Dr Andrei Imbroll fix-xiehda tieghu moghtija bl-uzu tal-affidavit a fol. 54 *et seq* tal-process iddeskriva fid-dettal it-tieqa flimkien mal-istruttura u x'kien il-beneficcju ta' din it-tieqa. Hekk xehed illi:

> 'Naf li rajt fl-ewwel sular li kien fil-fatt Flat 1, 3, Triq il-Fosos, Furjana. Fil-fatt kont osservajt sew din it-tieqa u hadt xi ritratti taghha. Kienet tisporgi 'l barra mill-proprjeta ta' Dr Mifsud u taghti gewwa il-propjeta adjacenti u ezattament fil-bitha tal-propjeta li hija uzata minn Castille Services. Din il-propjeta l-ohra ghandha l-bieb principali taghha fuq il-pjazza l-kbira.
>
> Jien nispjega li t-tieqa kienet bi hgieg trasparenti li kienet taghti d-dawl ghal gewwa il-propjeta ta'l-Avukat Dottor Melvyn Mifsud. Naf li fil-bicca tat-tieqa, li kienet tinsab gewwa il-propjeta ta' Castille Services, kien hemm zewg fethiet/aperturi, li kienu jinfethu 'l fuq. B'hekk naturalment meta jinfethu, kienet tidhol l-arja mill-bitha tal-propjeta adjacenti ghal gewwa il-propjeta ta' Dr Melvyn Mifsud.'

Dan premess, il-Qorti taghmel referenza ghall-ittra datata 24 ta' Awwissu, 2015 esebita fl-atti a fol. 166 tal-process mibghuta minn Castille Resources Limited lir-rikorrenti Dr Melvyn Mifsud fejn gja lura fl-2015 bejn il-partijiet kienu ghaddejjin diskussjonijiet rigward din it-tieqa u l-istruttura. Il-Qorti tqis li jkun opportun li l-ittra tigi kkwotata fl-interezza taghha li taqra kif isegwi:

> 'I write upon instuctions of Castille Resources Limited owner of the premises named Casa Leone at number 2,

Pjazza Robert Sammut, Floriana. I have been informed by my client that you are claiming to be the owner of premises numbered 2 in Triq il-Fosos, Floriana and that you are pretending to have a right to make alterations to the opening in the wall which divides part of the tenement numbered 2 from the courtyard forming part of Casa Leone and/or to the relative structures affixed thereto.

By the present you are being called upon to:
1) provide proof of title to the tenement above mentioned numbered 2;
2) provide proof of the creation of any rights which you allegedly hold over the opening above mentioned;
3) desist from carrying out any works of whatever nature which may in any way alter the present state of said opening, including but not limited to the alteration or removal of both the iron as well as the wooden structures which are affixed to the wall.

Furthermore my client reserves the right to call upon you to remove the said aperture or to make such alterations to it as will render its premises more secure.'

Illi minn qari ta' din l-ittra jirrizulta car li r-rikorrenti lura f'Awwissu 2015 gja kellu l-pussess fuq it-tieqa u l-istruttura mertu tal-kawza odjerna. Di fatti nghad mill-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Salvina Mercieca et -vs- Andrew Vella et** deciza nhar is-26 ta' Lulju, 2017 illi anke semplici detenzjoni huwa sufficjenti ghall-finijiet tal-kawza odjerna. Hekk inghad illi:

'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).'

Ghalhekk fid-dawl ta' dak kollu suespost il-Qorti m'ghandiex dubju li r-rikorrenti kellu l-pussess tat-tieqa nkluz l-istruttura li tinsab fil-fond 2, 'Casa Leone', Pjazza Robert Sammut, Floriana. Kif inghad fid-decizjoni **Carmelo Rosario Dimech -vs- Antonia Fenech et** deciza fis-26 ta' Jannar, 1957 l-azzjoni ta' spoll hija ammissibbli anki f'kaz ta' hwejjeg inkorporali, bhal ma huma d-drittijiet kollha fosthom dritt ta' servitu'. Dan jikkwalifika li r-rikorrenti kellu l-pussess jew semplici detenzjoni mhux biss tat-tieqa u tal-istruttura per se pero' kellu wkoll l-pussess tad-dawl u tal-arja. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li dan l-element gie sufficjentament ippruvat.

<u>Spoliatum Fuisse:</u>

Illi dwar l-element ta' l-*spoliatum fuisse* gie ritenut mill-awtur **Pacifici Mazzoni** fil-ktieb tieghu **Istituzioni di Diritto Civili** (Volume III (Firenze 1873)) illi bi vjolenza tikkostitwixxi:

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

Illi l-intimati fir-raba' eccezzjoni jeccepixxu li l-apertura fil-hajt divizorju bl-ebda mod ma ntmesset u ghadha ta' l-istess daqs u

ghamla u kwalsiasi tgawdija li r-rikorrenti setgha kellu ghad-dawl mill-fetha ma giet bl-ebda mod ostakolata.

Illi bhal ma gja nghad fil-paragrafi precedenti taht is-sezzjoni tal-possedisse r-rikorrenti ma jilmentax biss minn spoll fir-rigward it-tieqa pero' l-ispoll imur oltre t-tnehhija tal-istruttura li konsegwenza t'hekk waslet ghal rizultat ta' diminuzzjoni ta' dawl u tnehhija tas-servitu' tal-arja. Di piu' il-Qorti tirrileva li mhux veru li l-apertura fil-hajt ghadha ta' l-istess ghamla u forma. Kif jirrizulta mir-ritratt a fol. 40 tal-process ghalkemm l-forma tat-tieqa tal-gebel baqghet l-istess, l-forma ma baqghetx l-istess fejn bazikament l-hgiega saret opaque fejn qabel kienet wahda clear (sahansitra kienet tidher l-entrata tal-fond tas-socjeta' intimata), l-istruttura ma baqghetx tesporgi l-barra pero' giet catta mal-hajt divizorju u l-istruttura ma baqghetx aktar tal-injam pero' saret fi frame tal-aluminium. Ghalhekk ma jistax jinghad li l-apertura ghandha l-istess!

Illi bhala prova tal-att spoljattiv fl-atti hemm l-ammissjoni tal-intimat Matthew Camilleri meta xehed in kontro-ezami fis-seduta tad-9 ta' Frar, 2021 a fol. 132 et seq tal-process. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghas-sezzjoni ntitolata t-tieni eccezzjoni preliminari fejn gja giet ikkwotata l-parti fejn l-intimat Matthew Camilleri ammetta li huwa nehha l-istruttura u ghamel il-modifiki fit-tieqa.

Ghaldaqstant fid-dawl tal-ammissjoni tal-intimat Matthew Camilleri l-Qorti tqis li l-element tal-ispoliatum fuisse gie wkoll sufficjentament ippruvat.

<u>Infra Bimestre Deduxisse:</u>

Illi dan it-tielet element jikkonsisti filli l-kawza trid tigi ntavolata fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv. Dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-decizjoni fl-ismijiet **Georgina Borg -vs- Errol Cassar et** deciza nhar il-21 ta' Ottubru, 2002 irriteniet illi:

> 'Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wiehed kien jistenna in bazi għal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu 'it-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur. Prova li trid issir f'kull kaz ta' din ix-xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teccepixxi bhal dan il-kaz il-preskrizzjoni taghha bid-dekors tal-perjodu estentiv ta' xahrejn'.

Illi mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti kien mar fil-fond fis-16 ta' Lulju, 2016 u t-tieqa bl-istruttura kienet ghadha fl-istat originati taghha. Dan il-fatt gie kkorraborat minn Dr Andrei Imbroll li fl-imsemmija data tas-16 ta' Lulju, 2016 kien mar flimkien mar-rikorrenti fuq il-post (ara affidavit a fol. 54 et seq tal-process). Sussegwentement fil-25 ta' Lulju, 2016 ir-rikorrenti kien ircieva messagg minghand Dr Andrei Imbroll fejn infurmah li sab l-istat tat-tieqa mibdul. Dan il-fatt gie wkoll ikkonfermat minn Dr Imbroll. Ghalhekk l-att spoljattiv sehh bejn id-data tas-16 ta' Lulju, 2016 u l-25 ta' Lulju, 2016. Issa anki jekk ghall-grazzja tal-argument kellu jittiehed li l-att spoljattiv sehh fis-16 ta' Lulju, 2016 jirrizulta li l-kawza giet intavolata fiz-zmien xahrejn hekk kif stipulat fil-ligi stante li din giet intavolata fil-15 ta' Settembru,

2016. Ghaldaqstant dan l-element jirrizulta wkoll sufficjentament ippruvat.

<u>Spurgar ta' l-ispoll:</u>

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimati qalghu l-istruttura tal-injam li kien hemm installata fil-bitha nterna tal-proprjeta' tas-socjeta' intimata u minflok wahlu hgiega opaque fi 'frame' tal-'aluminium' catta mal-hajt.

Illi l-intimat Matthew Camilleri tul il-process jishaq diversi drabi li l-istruttura nqalghet ghaliex ma kinitx sigura. Sabiex isahhah l-argument tieghu jtella' jixhed lil Charles Pace li kkonferma li l-istruttura kienet fi stat ta' tiswija hazin hafna. Illi sabiex ikun hemm ripristinazzjoni tal-ispoll ghandu jitnehha l-'frame' tal-aluminium u l-hgieg ta' mieghu, jerga jitwahhal il-'frame' li kien hemm qabel jew jekk dan gie distrutt jsir mill-gdid 'frame' iehor fil-forma ezatt ta' dak li kien ezistenti, bil-hgieg car kif kien hemm mal-'frame' l-antik kif jidher fir-ritratti a fol. 78 at seq tal-process. Dan il-'frame' ghandu jinkludi wkoll l-istess precizi funzjonijiet li kellha l-istruttura li tidher fir-ritratti f'dik il-parti fejn kienet tinfetah sabiex taghti wkoll l-arja lill-fond tar-rikorrent.

<u>Konkluzjoni</u>

Ghaldaqstant in vista ta' dak kollu suespost, stante li l-elementi kollha tal-kawza ta' spoll, fil-kaz odjern jinsabu sodisfatti, l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrent.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tiddikjara l-ewwel eccezzjoni tal-intimati bhala sorvolata u tghaddi sabiex tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet kollha tal-intimati;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati wettqu spoll bi hsara ghar-rikorrent fuq it-tieqa msemmija u dan b'mod abbuziv, klandestin u kontra r-rieda tal-istess rikorrent;

3. Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien xahrejn mid-data li d-decizjoni tghaddi in gudikat inehhu l-ispoll imwettaq minnhom u b'hekk jergghu jirripristinaw it-tieqa kif kienet qabel u kif indikat minn din il-Qorti aktar il' fuq f'din id-decizjoni taht it-titolu Spurgar tal-Ispoll;

4. Tilqa' t-tielet talba u tiddeciedi li fin-nuqqas li l-intimati jaghmlu tali xoghlijiet ta' tiswija u cioe' ripristinazzjoni fi zmien indikat mill-Qorti, ir-rikorrent qed jigi awtorizzat jaghmel tali xoghlijiet hu immedjatament mat-trapass tat-terminu mpost u bi spejjez ghall-intimati u ghal dan l-iskop l-intimati ghandhom jaghtu access ghall-proprjeta' taghhom lir-rikorrenti fil-presenza tal-Perit nominat sabiex isiru x-xoghlijiet mehtiega. Il-Qorti qed tahtar lil Perit Valerio Schembri sabiex jissorvelja li x-xoghlijiet isiru kif ordnat minn din il-Qorti a spejjez tal-intimati.

Bl-ispejjez tal-kawza a karigu tal-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
28 ta' Ottubru, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
28 ta' Ottubru, 2021