# QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

**IMHALLEF**

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

**Illum it-Tlieta, 29 ta' Marzu 2022**

**Kawza Numru: 7**

**Rikors Ġuramentat Numru:- 361/21 JVC**

**Jean Paul Busuttil (K.I. 0102172M) għan-nom u in rappreżentanza ta' Luxury Living Technologies Limited (C74593)**

**vs**

**Anthony Gatt (K.I. 35563M)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrent Jean Paul Busuttil ghan-nom u in rapprezentanza ta' Luxury Living Technologies Limited (C74593) ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

'Illi r-rikorrent esponent huwa l-kerrej tal-art maghrufa bħala Site 5 tal-Qampiena ta' madwar tlett elef sitt mija u ħamsa u sittin (3665) metru kwadru ($m^2$), filwaqt li l-konvenut huwa s-sid tal-istess art (kopja tal-kuntratt tal-kiri hawn annessa u mmarkat bħala 'Dok. A');

Illi l-imsemmija art tinsab fil-limiti tas-Siġġiewi, Malta (kopja legali tal-mappa hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. B'), għal-liema art l-istess attur kellu aċċess permezz ta' katnazz li kien jinfetaħ b'ċavetta li ġiet mogħtija lir-rikorrent mill-imsemmi konvenut;

Illi r-rikorrenti baqa' jirċievi bosta pagamenti wara l-iskadenza tal-imsemmi kuntratt, l-aħħar pagament datat nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Jannar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021); meta ġiet imħallsa s-somma ta' elfejn ewro (€2,000) lill-imsemmi Anthony Gatt (kopja tac-cheques li bihom saru l-imsemmija pagamenti hawn annessi u mmarkati bhala 'Dok. C');

Illi f'dawn l-aħħar jiem u preċiżament fl-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), il-konvenut intimat, abbużivament, illegalment u klandestinament biddel il-katnazz tal-entrata prinċipali tal-imsemmija art u b'konsegwenza ta' tali aġir, ir-rikorrent esponent ġie mċaħħad mill-aċċess u mill-użu tal-proprjeta' in kwistjoni;

Illi dan l-agir jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin għad-danni tar-rikorrent esponent;

Illi għalkemm il-konvenut intimat ġie mitlub diversi drabi sabiex jirripristina l-aċċessibilita' u l-użu tal-arja proprjeta' tal-attur u/jew sabiex jaslu għal ftehim bonarju, l-istess konvenut baqa' inadempjenti;
Illi mhux talli ma waslu għall-ebda ftehim iżda talli l-konvenut hedded serjament lir-rikorrenti;

Illi r-rikorrent esponent jaf personalment b'dawn il-fatti kollha;

Illi għalhekk kella ssir din il-kawża.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, l-esponent jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddeċiedi u tiddikjara illi dan l-aġir tal-konvenut jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin a dannu tar-rikorrent esponent;

2. Tikkundanna lill-konvenut intimat sabiex jerġa' jqiegħed kollox fl-istat pristinu tiegħu b'mod li l-istess rikorrent esponent ikollu aċċess liberu kemm mill-entratura prinċipali tal-imsemmija art u dan fi żmien qasir u perentorju 'lli jiġi lilu prefiss minn din il-Qorti;

3. Tordna 'lli fin-nuqqas illi l-konvenut intimat jottempera ruħu ma' din l-ordni, ir-rikorrent esponent jiġi awtorizzat jagħmel ix-xogħlijiet huwa stess u dan a spejjeż tal-istess konvenut intimat u tikkundanna lill-konvenut iħallas d-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba l-aġir tal-istess konvenut.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li huwa minn issa nġunt in subizzjoni.'.

Rat illi fil-verbal tas-16 ta' Gunju, 2021 l-avukati rispettivi tal-partijiet qablu li l-intimat Anthony Gatt huwa kontumaci u rat illi fil-verbal sussegwenti tal-24 ta' Gunju, 2021 il-Qorti kkonfermat il-verbal precedenti u ddikjarat li l-intimat huwa kontumaci;

Rat l-affidavits, kopja tal-kuntratt ta' kera, pjanta, kopji ta' cekkijiet u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 14 ta' Dicembru, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

**Ikkunsidrat;**

Illi permezz tar-rikors odjern s-socjeta' rikorrenti Luxury Living Technologies Ltd (C74593) issostni li hija tiddetjeni fil-pussess taghha porzjon art maghrufa bhala Site 5 tal-Qampiena fil-limiti tas-Siggiewi tal-kejl ta' cirka tlett elef sitt mija hamsa u sittin metru kwadru (3665m.k.) taht titolu ta' kera. Tispjega li l-intimat Anthony Gatt huwa s-sid ta' l-imsemmija art u t-titolu ta' kera taghha fuq l-art jorigina minn ftehim datat 8 ta' Novembru, 2017. Tghid li fl-24 ta' Frar, 2021 l-intimat Anthony Gatt abuzivament, illegalment u klandestinament biddel il-katnazz tal-entratura principali tal-imsemmija art bil-konsegwenza li llimita l-access liberu taghha ghall-art. Talbet ghalhekk li jigi deciz u dikjarat li l-agir tal-intimat jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin u

tikkundanna lill-intimat sabiex jerga' jqiegħed kollox fl-istat prestinu tiegħu b'mod li l-intimat ikollu access liberu mill-entratura principali tal-art. Talbet ukoll li fin-nuqqas li l-intimat jottempera ruħhu, tiġi awtorizzata tagħmel ix-xogħlijiet a spejjez tal-intimat u tikkundanna lill-intimat iħallas id-danni sofferti minħabba l-aġir tal-istess intimat.

L-intimat Anthony Gatt jirrizulta li ma ressaq l-ebda risposta guramentata u għalhekk fil-verbal tal-24 ta' Gunju, 2021 gie dikjarat kontumaci.

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

**<u>Elementi fi spoll privilegjat:</u>**

Illi l-kawza odjerna hija l-hekk imsejħa *actio spolii* li hija regolata bl-Artikoli 535 u 536 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdu illi:

> '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) l-azzjoni ta' spoll privilegjat hi:

'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 ghad-dannu 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.

Illi jekk wahda minn dawn l-elementi ma tirrizultax l-azzjoni odjerna hija destinata li tfalli. Ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tezamina dawn l-elementi wiehed wiehed.

**<u>Possedisse:</u>**

Illi jibda billi jinghad li hekk kif jirrizulta mill-Artikolu 535 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) din l-azzjoni tipprotegi kull persuna li hija:

> '...*mnezzgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli…*'.

Fir-rigward inghad 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 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....."*.'.

Illi s-socjeta' rikorrenti tispjega li l-art kienet f'idejha b'titolu ta' kera li giet iffirmata fit-8 ta' Novembru, 2017 (ara kopja tal-iskrittura ta' kera a fol. 4 *et seq* tal-process). Sabiex tipprova l-pussess taghha fuq l-art is-socjeta' rikorrenti tressaq bhala xhud lil Jean Paul Busuttil li xehed bl-uzu tal-affidavit a fol. 25 *et seq* tal-process. Jixhed illi:

> 'Kif kellna l-permessi kollha necessarji sabiex inkun nistghu noperaw, beda l-process ta' xiri ta' materjali inkluz il-materjal ghal-istruttura tas-serra, l-pannelli, l-inverters, cables u bosta affarijiet ohrajn. Ghal habta tal-Milied tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) u Jannar tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) wasal il-materjal. Il-merkanzjija kollha twasslet on site is-Siggiewi u bdejna nippreparaw il-mazzri (concrete balasts) li fuqhom kellha titqieghed l-istruttura. Tul

> dan il-process kollhu il-konvenut tant kien herqan li sahhansitra offra u nfatti qghad ghassa bil-lejl mal-materjal sakemm dahhalna kollox f'postu, u cioe' sa meta l-materjal tqieghed fuq is-sit mikri hawn fuq imsemmi.'.

Tressaq ukoll bhala xhud il-foreman Raymond Sciberras li ta' d-deposizzjoni tieghu bl-affidavit a fol. 27 tal-process fejn ikkonferma li l-art kienet fil-pussess tas-socjeta' rikorrenti tant li l-materjal kien gja gie ddepositat fuq il-post. Xehed illi:

> 'Bejn Marzu u April tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021), wara li l-permessi relativi gew approvati u l-materjal ghal-kostruzzjoni tal-impjant tas-Solar Farm kienu mhazzna fl-art li tinstab f'zona maghrufa bhala tal-Qanpiena gos-Siggiewi, cempilt lil Anthony Gatt sabiex per prudenza ninfurmah li sejrin jibdew ix-xoghlijiet ta' kostruzzjoni u huwa qalli biex ma nersqux lejn l-art ghax sahhansitra biddel il-katnazz. Minn dakinhar ebda xoghol ma gie permess illi jsir.'

Illi da parti tieghu l-intimat Anthony Gatt prezenta fl-atti nota ta' sottomissjonijiet. F'din in-nota huwa jressaq sottomissjoni li l-ftehim kien jorbot ghal sentejn u ai termini tal-klawsola 14, meta l-kuntratt jaghlaq, is-sidien jistghu jiddeciedu wahda minn zewg opzjonijiet jew li l-kerrejja tnaddaf il-proprjeta' minn kollox li jkun sar fuq l-art jew isir ftehim ta' tigdid tal-kuntratt. Isostni li mill-atti ma jirrizultax li sar xi tigdid ta' dan il-kuntratt u ghalhekk m'hemmx dritt x'tivvanta s-socjeta' rikorrenti. Isemmi wkoll li fl-atti ma ngabitx prova tal-licenzji li allegatament ingabu.

Illi l-Qorti tinnota li l-intimat ghogbu jikkwota partijiet mill-iskrittura u jhalli barra partijiet ohra. Dan qieghed jinghad b'mod

partikolari għall-parti fejn jingħad li '*…Jekk f'dan il-perjodu ta' sentejn (2 years) ma jinħargux il-permessi –* ***dan il-ftehim jiġi kkancellat, sakemm bi qbil bejn il-partijiet ma jiġix imġedded.***' (enfażi tal-Qorti). Minn qari ta' din il-parti joħroġ ċar li l-ftehim kellu jiġi kkancellat wara t-terminu ta' sentejn bi qbil bejn iż-żewġ partijiet u fl-eventwalita' li ma jinħargux il-permessi. Mill-atti ma jirriżultax li ġiet ipprezentata xi skrittura li l-ftehim bejn il-partijiet ġie kkancellat. Pjuttost jirriżulta l-kuntrarju fejn l-intimat Anthony Gatt kien għadu jieħu l-pagamenti sa Jannar, 2021 hekk kif jirriżulta mill-kopji taċ-ċekkijiet a fol. 9 *et seq* tal-proċess. L-intimat ma ċaħadx il-pagament sal-imsemmija data fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu.

Dan premess, irrispettivament jekk il-ftehim kienx skada jew le, fi kwalunkwe każ l-intimat fil-kwalita' tiegħu ta' sid l-art (jew aħjar titolar tal-qbiela) ma kellux id-dritt li jieħu l-liġi b'idejh u jibdel iċ-ċavetta tax-xatba li tagħti aċċess għall-art b'dana li jirriżulta wkoll li bosta mill-apparat tas-soċjeta' rikorrenti ġie msakkar fuq il-post espost għall-elementi. Jirriżulta pruvat li l-art sal-mument li nbidel il-katnazz kienet fil-pussess tas-soċjeta' rikorrenti tant li l-intimat kien għadu jirċievi l-pagamenti tal-kera sa ftit jiem qabel. Jiġi enfasizzat li azzjoni ta' spoll hija esperibbli wkoll kontra s-sid li bl-għemil tiegħu jwettaq att spoljattiv.

Illi l-Qorti tinnota li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat ma jiċħadx li s-soċjeta' rikorrenti kienet fil-pussess tal-art u jargumenta biss li l-ftehim kien skada. Dwar l-argument tal-prova tal-liċenzji, l-Qorti tinnota li l-unika prova li s-soċjeta' rikorrenti kellha tressaq kienet biss dik tal-pussess u xejn aktar. Dwar dik il-parti tax-xhieda tar-rikorrenti relatata mad-danni allegatament sofferti mis-soċjeta' rikorrenti din il-Qorti mhiex ser tidħol f'dan il-mertu stante li jekk tagħmel dan tkun qed tmur oltre dak li huwa

rikjest minnha f'kaz ta' spoll. Il-Qorti tqis li t-tielet talba tar-rikorrenti ma ghandhiex tinftiehem li hija talba separata ghal likwidazzjoni u hlas ta' danni sofferti izda hija limitata biss ghall-ispejjez f'kaz li r-rikorrenti jkollha taghmel ix-xoghlijiet hi sabiex jigi spurgat l-ispoll.

In vista tax-xiehda fl-atti u tal-konsiderazzjonijiet suesposti l-Qorti tqis li s-socjeta' rikorrenti ppruvat sal-grad rikjest mill-ligi l-pussess taghha fuq l-art in kwistjoni u ghaldaqstant tqis li dan l-element gie sufficjentement ippruvat.

**<u>Spoliatum fuisse:</u>**

Illi dwar 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 ...'.

Illi l-att spoljattiv li s-socjeta' rikorrenti tilmenta minnu huwa t-tibdil tal-katnazz tal-entratura principali li taghti access ghall-art mertu tal-kawza odjerna. Jean Paul Busuttil jixhed li sar jaf bl-ispoll minghand il-foreman Ray Sciberras u ghalkemm ippruvaw jaslu f'xi forma ta' ftehim gew suggetti ghal theddid gravi u nsulti bla limitu:

> 'Meta konna lesti li nibdew ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni, jien bghat lill-Foreman tieghi Raymond Sciberras sabiex jibda tali xoghlijiet izda wara qalli li cempel lil Anthony Gatt u li l-istess sur Gatt qallu biex ma nersqux lejn is-sit de quo ghax sahhansitra biddel il-katnazz u ghalhekk l-access ghas-sit *de quo* gie michud.'

L-intimat Anthony Gatt fl-ebda waqt ma jichad li kien huwa li ghamel l-att spoljattiv u fin-nota ta' sottomissjonijiet iressaq biss bhala skuza l-fatt li l-ftehim kien skada u allura seta' liberament skont hu jaghmel dan l-att. Il-Qorti rinfaccjata b'din is-sottomissjoni u la darba l-att spoljattiv ma giex michud mill-intimat bla dubju tinsab konvinta li l-element tal-spoliatum fuisse gie sufficjentament pruvat.

**<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 qalet 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. rova 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 s-socjeta' rikorrenti fil-premessi tindika bhala d-data li fiha sar l-att spoljattiv d-data tal-24 ta' Frar, 2021. Ix-xhud Raymond Sciberras jsostni li l-att spoljattiv sar bejn Marzu u April 2021 (a fol. 27 tal-process). Ix-xhud l-iehor Jean Paul Busuttil jindika li sar jaf bl-ispoll meta nfurmah il-foreman tieghu Raymond Sciberras. Illi l-Qorti tinnota li ghalkemm ix-xhud Sciberras indika d-data bhala dik ta' bejn Marzu u April effettivament mhux ser taghmel wisq differenza, dan peress li anke jekk il-perijodu ta' xahrejn jigi kkalkulat fuq id-data tal-24 ta' Frar, 2021 (li hija qabel id-dati l-ohra) xorta jibqa l-fatt li l-kawza giet intavolata entro l-perijodu ta' xahrejn cioe' nhar il-21 ta' April, 2022. Ghaldaqstant dan l-element jirrizulta wkoll sufficjentement pruvat.

**<u>It-tielet talba:</u>**

Illi l-intimat Anthony Gatt fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jaccenna ghat-tielet talba fejn allegatament is-socjeta' rikorrenti qieghda titlob ghall-kundanna ghall-hlas ta' danni konsegwenzjali rizultat tal-att spoljattiv.

Illi l-Qorti qrat din it-tielet talba u tinnota li effettivament il-parti fejn taqra '…*tikkundanna lill-konvenut ihallas d-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba l-agir tal-istess konvenut*' m'hijiex cara jekk ir-referenza hux qed issir ghad-danni sofferti fl-eventwalita' li x-

xoghlijiet ta' ripristinazzjoni jkollhom isiru mis-socjeta' rikorrenti jew inkella ghad-danni sofferti per konsegwenza tal-att spoljattiv konsistenti f'telf ta' qliegh etc.

Illi meta l-Qorti tara l-assjem tal-provi kull ma jirrizulta huwa li x-xhud Jean Paul Busuttil fl-affidavit tieghu jaghmel referenza ghat-telf ta' qliegh li s-socjeta' rikorrenti sejra ssib ruhha b'rizultat tal-ghemil u agir ta' Anthony Gatt madanakollu ma tressqet l-ebda prova ulterjuri li jissustanzja dawk l-allegati danni. Il-Qorti tirrileva li mill-assjem tat-talbiet huwa car li l-kawza odjerna hija wahda ta' spoll u mhux ta' likwidazzjoni u hlas ta' danni rizultanti minn l-att spoljattiv. Ghalhekk il-Qorti hija aktar propensa li temmen li dik il-parti tat-talba hija relatata mad-danni sofferti konnessi max-xoghlijiet ta' ripristinazzjoni kif gia suesppost. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex terhi l-kwistjoni mpregudikata u tiddeciedi dwar din il-parti tat-tielet talba limitatament b'referenza ghall-ispejjez relatati mar-ripristinar tal-istatus quo ante.

**<u>Decizjoni:</u>**

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi r-rikors odjern kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi dan l-aġir tal-intimat jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin a dannu tar-rikorrenti;

2. Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-intimat Anthony Gatt sabiex jerġa' jqiegħed kollox fl-istat pristinu tiegħu billi jitnehha l-katnazz li sar minnu b'mod li fi kwalunkwe kaz l-istess socjeta' rikorrenti jkollha aċċess liberu kemm mill-

entratura prinċipali tal-imsemmija art u dan fi żmien ghaxart ijiem minn meta d-decizjoni tghaddi in gudikat;

3. Tilqa′ t-tielet talba u tordna li fin-nuqqas li l-intimat jottempera ruħu ma′ din l-ordni, tawtorizza lis-socjeta′ rikorrenti tagħmel ix-xogħlijiet hija stess sabiex jigi reintegrat l-access liberu taghha ghall-istess art u dan a spejjeż tal-istess intimat.

Thalli l-kwistjoni tal-allegati spejjez u danni sofferti mis-socjeta′ rikorrenti mpregudikata bejn il-partijiet.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat.

**Moqrija.**

**Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri**
**B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.**
**29 ta′ Marzu, 2022**

**Karen Falzon**
**Deputat Registratur**
**29 ta′ Marzu, 2022**