QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 14 ta' Lulju 2022

Kawza Numru: 2

Rikors Ġuramentat Numru:- 170/2020 JVC

Carmelo Camilleri (ID 0321351M); Emmanuela Mallia (ID 0388945M); Catherine Borg (ID 0311055M); u Nazzareno sive Reno u Josephine konjugi Sacco (ID 0328952M u 0678353M)

vs

Raymond Cassar (ID 0809958M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Carmelo Camilleri et ikkonfermaw bil-gurament u talbu kif isegwi:

1. ‘Illi r-rikorrenti rispettivament huma l-proprjetarji tat-terrani u l-garaxxijiet bin-numru 122 u 124, 128 u 130 Triq il-Qrendi Zurrieq, u ta' l-appartamenti tat-tieni sular (1st floor) internament immarkati bin-numru 1 u 2 tal-blokka ta' appartamenti 126 Micar Flats", Triq il-Qrendi, Zurrieq, sovvrapposta ghat-terrani u garaxxijiet imsemmija; l-intimat huwa proprjetarju ta' l-appartament fit-tielet sular (2 floor) internament immarkat bin-numru 4 fl-istess blokka;

2. Illi l-fondi msemmija nbnew fuq porzjon art originarjament appartenenti lil Carmela Camilleri, omm il-maggor parti tal-partijiet (ir-rikorrenti Sacco biss xtraw minghand wahda mill-ahwa, filwaqt illi l-intimat wiret minghand martu, li kienet oht l-atturi, il-partijiet kollha l-ohra huma ahwa); hija qassmet l-art u l-artijiet li fuqhom inbnew il-fondi msemmija bejn sitta minn uliedha permezz ta’ kuntratti datati bejn is-sena 1972 u 1980; minn dak iż-żmien sa recentement, il-partijiet kollha kien minghalihom li l-bejt kien komuni, kull parti kellha u ghad ghandha access ghall-bejt biex tuzah bhala kompussessur u l-partijiet kollha ghadhom sa llum jużaw tali bejt bhala kompussessuri;

3. Illi recentement, il-konvenut talab u ottjena permessi sabiex jizviluppa l-arja ta l-istess bejt u qed isostni li wiret minghand martu; l-esponenti kienu ghalhekk kostretti li jintavolaw proceduri permezz ta l-actio finium regundorum (Rik. Gur. 1213/19RGM) sabiex tigi stabbilita l-proprjetà tal-partijiet affettwati mill-iżvilupp, inkluża l-arja, liema proceduri jinsabu appuntati ghas-smigh ghall-10 ta' Marzu 2020;

4. Illi fil-bidu ta' dan ix-xahar kurrenti, Frar 2020, specifikament nhar it-3 ta' Frar 2020, ghalkemm debitament notifikat b'tali proceduri, il-konvenut beda jibni u jokkupa l-bejt in kwistjoni bl-izvilupp tieghu;
5. Illi inoltre, il-konvenut sahansitra bena aperturi ossija twieqi li jharsu ghal fuq il-btiehi ta' l-attur Carmelo Camilleri; tali twieqi gew iffurmati bejn it-3 u l-20 ta' Frar 2020, u l-blajjet tpoggew nhar l-20 ta' Frar 2020;

6. Illi dan kollu jikkostitwixxi spoll vjolenti ai termini ta' l-art. 791 tal-Kap.12 u ta' l-art. 535 tal-Kap.16;

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

i. Tiddikjara li l-konvenut ikkommetta spoll vjolenti fil-konfront ta' l-atturi kollha bil-fatt li beda jibni fuq il-bejt li kien jinsab fil-pussess tal-partijiet kollha, minghajr il-kunsens ta l-atturi, minkejja li kien jaf bl-opposizzjoni taghhom;

ii. Tiddikjara li l-konvenuti ikkommetta spoll vjolenti fil-konfront ta' l-atturi Carmelo Camilleri in partikolari bil-fatt illi, oltre li qed jibni, fetah aperturi godda jharsu ghal fuq il-proprjetà partikolari ta' Carmelo Camilleri b'mod li holoq servitù illegali u abbużiva ta' introspezzjoni;

iii. Tordna lill-konvenut sabiex entro terminu qasir u perentorju jirripristina l-bejt in kwistjoni ghall-istat li kien fih qabel ma bdew ix-xoghlijiet, u dan taht is-sorveljanza ta' perit mahtur ghal dan il-ghan;

iv. Tordna lill-konvenut sabiex entro terminu qasir u perentorju jnehhi kull apertura li tkun taghti ghal fuq il-proprjetà partikolari ta' l-attur Carmelo Camilleri, u dan taht is-sorveljanza ta' perit mahtur ghal dan il-ghan;

v. Tawtorizza lill-atturi jew lil min minhom sabiex, f'każ illi l-konvenut ma jezegwix ix-xoghlijiet ordnati fit-tielet u jew ir-raba' talbiet entro t-terminu prefiss, jeżegwixxu tali xoghlijiet a spejjeż tal-konvenut, u tordna li tali spejjeż ghandhom jigu intaxxati mill-perit mahtur minn din l-Onorabbli Qorti ghal dan il-ghan u tikkundanna lill-konvenut ihallas tali spejjeż hekk intaxxati.

Bl-ispejjeż, bir-riżerva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-ligi, u bl-ingunzjoni ta' l-intimat minn issa in subizzjoni.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Raymond Cassar li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-elementi ta spoll huma tlieta u cioe' il-pussess minn naha tal-atturi, l-allegata vjolazzjoni ta' pussess minn naha tal-konvenut u l-azzjoni trid issir fi zmien xahrejn mid-data tal-ispoll.

2. Illi l-eccipjent ma ikkommetta ebda att spoljattiv u dan stante li

i) l-ebda wiehed jew wahda mill-atturi kellhom xi pussess fil-grad li tirrikjedi l-ligi fil-post fejn saru u ghadhom qed jsiru x-xoghlijiet;

ii) L-eccipjent ma cahhad ebda wiehed mill-atturi mill-pussess ta' xi propjeta li l-atturi setghu ikollhom il-pussess taghha

iii) F'kull kaz l-azzjoni hija tardiva stante li x-xogholijiet ilhom li bdew sa mit-12 ta' Dicembru 2019 u il-kawza infethet fil-25 ta' Frar 2020 - ghalhekk ix-xaharejn li fihom suppost infethet il-kawza gia kienu ghaddew.

3. Illi intant l-atturi gia kienu ittentaw permezz ta' mandat ta' inibizzjoni iwaqqfu lill-konvenut milli jaghmel xogholijiet fil-propjeta' tieghu. Dak il-mandat (Numru 1751/19 FDP - decizjoni annessa bhala Dok RC1) ma kellux success. Ghalhekk l-atturi issa ivvintaw din il-kawza.

4. Illi l-kuntratti relatati mal-propjeta' jindikaw li l-proprjetà inbieghet in layers (saffi) izda kien hemm intendiment car daqs il-kristall illi meta l-omm kienet qieghda titrasferixxi l-arjiet rispettivi kien car u manifest illi partijiet minn din l-arja jibqghu in komun biex iservu ghall-binja sovrastanti u dan jinghad senjatament ghall-entrata, tromba tat-tarag u indani u li jkun hemm anke servitujiet reciproci attivi u passivi tal-partijiet rizultanti mill-pozizzjoni tal-istess binja tal-fond 126 Mircar Flats, kif ukoll il-btiehi interni u retroposti u l-konfini taghhom tant illi meta l-omm bdiet titrasferixxi il-layers superjuri, l-square meterage tal-area jinkludi tali btiehi interni u retroposti. Illi sa minn meta saru l-kuntratti, dejjem hekk kien il-hsieb.

5. Il-partijiet kollha dejjem okkupaw il-proprjetà fiżikament in buona fede f'dan is-sens u ghalhekk il-pożizzjoni hija saldata, jekk mhux b'rizultat tal-kuntratti fuq imsemmija u interpretazzjoni taghhom, permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva kemm dik stipulata fl-Artikolu 2140 (1) tal-Kodici Civili kif ukoll dik stabbiliti fl-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili u inoltre kwalsijasi

pretenzjoni fil-kontra hija similment estinta b'applikazzjoni ta' tali artikoli.

6. L-atturi m'ghandhom l-ebda interess guridiku li jiddettaw lill-esponenti x'ghandu x' jaghmel fil-livell tal-arja tieghu u jekk jitilghu sular jew sulari ulterjuri fuq l-arja tal-appartament numru 4, huwa jkollu d-dritt illi jkompli jgholli l-istess tromba tat-tarag kif ukoll it-tarag.

7. Illi l-esponenti gja iddikjara fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni illi huwa m'ghandu l-ebda intenzjoni f'dan l-istadju li jbiddel l-entrata u t-tromba tat-tarag tal-126 'Mircar' fl-ewwel u fit-tieni livell. Ghalkemm inizjalment kien qed jhaseb li jaghmel lift, stante li kien hemm oppozizzjoni, huwa ga ddikjara li huwa mhux ser jaghmlu u li jekk il quddiem ikollu ripensament, huwa bi hsiebu jkellem lil kulhadd u jimxi skont id-drittijiet li jigu moghtija lilu skont il-ligi dak iż-żmien.'.

Rat l-affidavits, xiehda, digriet, kuntratti, ritratti, rapporti peritali ex-parte, pjanta, okkorrenza, permessi, ittri legali, dikjarazzjoni *causa mortis*, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti.

Rat illi fil-verbal tal-4 ta' Novembru, 2021 Dr Gianfranco Gauci talab l-isfilz tal-affidavit biss anness man-nota li gietipprezentata mill-konvenut u dan stante li tali affidavit ma jikkontjeni l-ebda xiehda izda jikkontjeni biss kummentarju, interpretazzjoni u trattazzjoni li ma tispettax lil parti li taghmel f'affidavit, rat li Dr Mattia Felice ghall-intimat irrileva li l-affidavit li gie pprezentat fis-seduta tal-lum waqt li l-intimat ghadu fl-istadju tal-provi tieghu, jikkontjeni rendikont ta' ricerka li huwa ghamel mal-awtorita' tal-ippjanar rigward permessi relattivi ghal bini in

kwistjoni. Bl-istess mod qiegħed jispjega wkoll aspetti tal-binja in kwistjoni kif jifimhom hu bħala parti f'din il-kawża u anki bħala sid. Irrileva wkoll li d-dokumenti annessi ma' dan l-affidavit li huma erbgħa għandhom ukoll eżistenza u relevanza indipendenti mill-affidavit. Il-Qorti rat l-affidavit, rat id-dokumenti u stante li rat li huwa minnu illi l-affidavit huwa kummentarju fuq id-dokumenti annessi da parti tal-intimat, ddikjarat li se tawtorizza biss il-preżenza tal-affidavit fl-atti bħala nota indikattiva tad-dokumenti annessi u xejn aktar.

Rat illi fil-verbal datat 1 ta' Marzu, 2022 il-kawża ġiet differita għal-lum għad-deċiżjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat;

Illi l-kawża odjerna tikkonsisti f'kawża ta' allegat spoll vjolenti u klandestin fejn ir-rikorrenti Carmelo Camilleri et fir-rikors ġuramentat tagħhom jilmentaw illi riżultat ta' kostruzzjoni ta' żewġ sulari da parti tal-intimat Raymond Cassar fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti bin-numru 126, Micar Flats fi Triq il-Qrendi, Żurrieq, li kien fil-pussess tal-partijiet kollha, ġew imċaħħda mill-istess bejt, kif ukoll ġew krejati aperturi godda jħarsu għal fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti Carmelo Camilleri b'mod li ħoloq servitu' llegali u abbużiva ta' introspezzjoni.

Illi l-intimat Raymond Cassar eċċepixxa li (i) ħadd mir-rikorrenti ma kellu pussess tal-post fejn saru u qed isiru x-xogħlijiet, (ii) ma

cahhadx lir-rikorrenti mill-pussess ta' xi proprjeta' li r-rikorrenti setgha kellhom xi pussess taghha u (iii) fit-tielet lok l-azzjoni hija tardiva billi x-xoghlijiet kien ilhom li bdew sa mit-12 ta' Dicembru, 2019 u l-kawza nfethet fil-25 ta' Frar, 2020. L-intimat jghid li r-rikorrenti gja ttentaw permezz ta' mandat ta' inibizzjoni jwaqqfuh milli jaghmel xoghlijiet fil-proprjeta' tieghu liema mandat ma kellux success ghalhekk ir-rikorrenti issa vvintaw din il-kawza. Jeccepixxi li l-kuntratti jindikaw li l-proprjeta' nbieghet f'layers (saffi) pero' kien hemm intendiment car illi meta l-omm trasferiet l-arjiet, l-entrata, t-tromba tat-tarag u indani kellhom jibqghu jservu in komun u li jkun hemm anke servitujiet reciproci attivi u passivi tal-partijiet rizultanti mill-posizzjoni tal-istess binja, kif ukoll il-btiehi interni u retroposti u l-konfini taghhom tant li meta l-omm bdiet titrasferixxi l-layers, l-isquare meterage tal-area jinkludi tali btiehi interni u retroposti. Illi l-intimat kompla jeccepixxi li l-partijiet dejjem okkupaw il-proprjeta' fizikament in *buona fede* f'dan is-sens u ghalhekk il-posizzjoni hija saldata jekk mhux b'rizultat tal-kuntratti u interpretazzjoni taghhom, permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva kemm dik stipulata fl-Artikolu 2140 (1) u l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. L-intimat kompla jsostni li r-rikorrenti m'ghandhom l-ebda interess guridiku li jiddettaw x'ghandu x'jaghmel fil-livell tal-arja jew jekk jitla' sular jew sulari ulterjuri fuq l-arja tal-appartament numru 4, huwa jkollu d-dritt li jkompli jgholli l-istess tromba tat-tarag kif ukoll it-tarag. Finalment eccepixxa illi huwa gja ddikjara fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni li huwa m'ghandu l-ebda intenzjoni f'dan l-istadju li jbiddel l-entrata u t-tromba tat-tarag tal-126 'Mircar' fi Triq il-Qrendi, Zurrieq. Jghid li ghalkemm inizjalment kien qieghed jahseb li jaghmel lift huwa gja ddikjara li mhux ser jaghmlu u jekk ikollu ripensament huwa ser ikellem lill-kulhadd u jimxi skont id-drittijiet li jigu moghtija lilu skont il-ligi.

Illi l-Qorti rat illi l-partijiet fil-mori tas-smigh ta' din il-kawza ressqu diversi xhieda, provi dokumentarji u argumenti li prettament huma ta' natura petitorja. Il-Qorti taghmilha cara li l-investigazzjoni taghha fil-kaz odjern ser tkun limitata biss dwar jekk l-elementi tal-pussess, tal-att vjolenti u klandestin u t-terminu ta' xahrejn jissussistux sabiex tkun tista' tirnexxi l-kawza ta' spoll. Argumenti ohra li huma ta' natura petitorja relatati wkoll mat-titolu rispettiv tal-partijiet din il-Qorti mhux ser tidhol fil-mertu taghhom.

Bazi legali:

Illi l-kawza odjerna hija l-hekk imsejha *actio spolii* 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.'.

Illi fir-rigward l-azzjoni ta' spoll il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Margherita Fenech -vs- Pawla Zammit** deciza fit-12 ta' April, 1958 stqarret kif isegwi:

> '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 nostrana 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 trid 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 ma tirnexxix. Hekk di fatti inghad mill-Qorti tal-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.'

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

Actor docere debet possedisse:

Illi dwar l-element tal-pussess l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jghid illi l-azzjoni tipprotegi kull persuna illi hija *'...mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli...'*.

Ir-rikorrenti Carmelo Camilleri et fil-kawza odjerna jilmentaw bazikament minn zewg affarijiet li huma:

1. Mit-telfien mill-pussess tal-bejt li kien jinsab f'idejn il-partijiet kollha;

2. Mill-ftuh ta' aperturi godda jharsu fuq il-proprjeta' partikolarment dik tar-rikorrenti Carmelo Camilleri b'mod li nholoq servitu' llegali u abbuziva ta' introspezzjoni.

3. Tul is-smigh tax-xhieda tqajjem ukoll ilment iehor dwar il-partijiet komuni partikolarment dwar twieqi u tambocc li jew tressqu jew inghalqu.

Il-Qroti rat li r-rikorrenti esebew rapport ex-parte tal-Perit Anton Zammit a fol. 117 et seq tal-process fejn flimkien mieghu gew esebiti numru ta' ritratti li fihom jidher l-izvilupp kollu li sar mill-intimat u li dwaru r-rikorrenti jilmentaw minn spoll vjolenti u klandestin.

Da parti tieghu l-intimat Raymond Cassar, permezz tat-tieni eccezzjoni jsostni li l-ebda wiehed jew wahda mir-rikorrenti ma

kellhom xi pussess fil-grad li tirrikjedi l-ligi fil-post fejn saru u ghadhom qed isiru x-xoghlijiet. Jeccepixxi wkoll li huwa ma cahhad ebda wiehed mir-rikorrenti mill-pussess ta' xi proprjeta' li r-rikorrenti seta' kellhom pussess taghha.

Illi dwar il-pussess r-rikorrenti Emmanuela Mallia tixhed billi taghti deskrizzjoni ta' kif il-proprjeta' giet ghandha u ghand hutha. Dwar l-uzu tal-bejt hija tixhed illi kienet titla' tonxor regolarment pero' minn meta bdiet tikber ma baqghetx titla' regolarment izda xorta baqghet titla' biex tonxor meta kien jkun hafna umdita':

> '…Fil-fatt, nghid illi dak iz-zmien kulhadd kien jonxor fuq il-bejt, u kulhadd kien iqis il-bejt u juza l-bejt bhala komuni. Kulhadd kellu t-tank tieghu, kif kulhadd ghad ghandu tank fuq il-bejt sal gurnata ta' llum; u tali tankijiet lanqas qatt ma kienu fuq il-bejt tat-tromba tat-tarag, imma fuq l-ewwel bejt, biex ikunu facilment accessibbli ghal kulhadd.
>
> Eventwalment bdejna nikbru u jien waqaft nonxor fuq il-bejt regolari; kont nitla' biss meta jkun hafna umdita'. Madanakollu, xorta kulhadd baqa' juza l-bejt bhala komuni. Kulhadd kellu l-aerials tat-television fuq il-bejt, u dejjem ghaddejna s-servizzi kollha li kellna bzonn, inkluzi wires u kanen, minghajr ma qatt saqsejna l-permess ta' hadd. Bi ftehim bejn kulhadd, fuq il-bejt ghamilna wkoll zewg blokok tal-konkos u hadid biex iservu bhala pediment biex intellghu zewg arbli mal-faccata biex fuqhom intellghu bnadar u armar tal-festa; l-ispejjez ta' l-armar dejjem qsamnihom bejn sitta. Kull sena, kollha flimkien, konna narmaw l-arbli, il-festuni u l-bnadar, u l-ispejjez konna naqsmuhom bejn sitta. Fi zmien il-festi, konna nitilghu inqawdu l-loghob tan-nar,

mhux taz-Zurrieq biss imma anke tal-Qrendi, ta' Hal Kirkop, l-Imqabba, il-Gudja, u ta' Hal Safi. …'

Prattikament ix-xhieda l-ohra mressqa mir-rikorrenti sostnew l-istess verzjoni tal-fatti fosthom Catherine sive Katie Borg (a fol. 65 et seq tal-process), Josephine Camilleri (a fol. 72 et seq tal-process) u Grace Farrugia (a fol. 76 et seq tal-process). Gie pprezentat ukoll kopja ta' affidavit ta' Josephine Sacco a fol. 69 tal-process liema affidavit kien gie pprezentat f'kawza diversa. Ix-xhud ukoll ikkonfermat li hija proprjetarja ta' appartament bin-numru 2 fil-blokka Micar Flats fi Triq il-Qrendi, Zurrieq u stqarret illi fil-kuntratt taghha ghandha dritt ta' tank u aeriel jew satellita u dritt ta' access ghal skop ta' manutenzjoni.

Illi l-intimat Raymond Cassar meta gie prodott bhala xhud mir-rikorrenti fis-seduta tas-26 ta' Novembru, 2020 ikkonferma li effettivament access ghal fuq il-bejt kellu kulhadd. Xehed illi:

'Dr Gianfranco Gauci: Min kellu access ghalih?

Xhud: Access, ghax il-bieb, il-bieb kien tal-hadid bil-firrolli pero' trid tiftakar li hemm it-tankijiet tal-bejt hemmhekk, right, jigifieri jiena qatt ma stajt naghlaqhom totalment, ma naghti access lil hadd ghax inkella jispiccaw ikollhom problema, ma jkunux jistghu.

Qorti: Imma d-domanda hi, id-domanda hi, min kellu access qabel ghamilt ix-xoghlijiet?

Xhud: Kull min jidhol fil-komun jista' jitla fuq il-bejt jigifieri anke' barranin sa certu punt.

Dr Gianfranco Gauci: Jigifieri kien hemm firroll, ma kienx hemm katnazz. Anyone seta' jiftah il-firroll.

Xhud: Le le ma kienx hemm katnazz. L-unika, fejn jissakkar kienet il-washroom tieghi imma ma sarx imsakkar ghax it-tankijiet qeghdin fuq il-bejt, fuq il-livell tal-bejt.'.

L-intimat ikkonferma wkoll li fuq il-bejt kien jintrama l-armar tal-festa. Xehed illi:

'Dr Gianfranco Gauci: Xi ftehim kellkom rigward l-armar tal-festa? X'kellkom mibni fil-post?

Xhud: L-armar tal-festa, kien hemm blokka tal-konkos u kienu jtellghu l-arblu tal-festa.

Dr Gianfranco Gauci: U fejn kienet din il-blokka tal-konkos?

Xhud:	Fuq quddiem.
Dr Gianfranco Gauci:	Fuq in-naha tieghek jew tal-iehor?
Xhud:	Fuq in-naha tieghu u anke' fuq tal-iehor. Fit-tnejn hemm.
Dr Gianfranco Gauci:	X'ghamilt biha dik?
Xhud:	Dika tkissret.
Dr Gianfranco Gauci:	Tkissret. Min kissierha?
Xhud:	Il-haddiema tieghi hux.'.

Imbaghad l-intimat fix-xiehda tieghu moghtija bl-affidavit a fol. 190 et seq tal-process jibdel il-verzjoni tieghu u jghid li hadd mir-rikorrenti ma kien jaccedi fuq il-bejt la biex jonxru, peress li uhud mir-rikorrenti kellhom bitha, u lanqas sabiex igawdu l-loghob tan-nar billi skont hu r-rikorrenti kienu jmorru ghand ommhom u jgawdu l-festi minn hemm.

Illi l-Qorti tifhem li anke minimament ghal fatt li r-rikorrenti kellhom l-arblu fuq il-bejt u kienu jdendlu l-bnadar kienet prova sufficjenti tal-pussess tar-rikorrenti stante li l-pussess jista' jkun wiehed qasir hafna u sahansitra momentanju[1]. Dan biex ma jinghadx li r-rikorrenti kienu jitilghu jonxru fuq l-bejt ghalkemm f'okkazzjonijiet sporadici xorta jibqa l-kaz li anke pussess qasir hafna huwa sufficjenti.

[1] Salvina Mercieca et –vs- Andrew Vella et datata 26 ta' Lulju, 2017

Illi mbaghad meta nigu ghall-formazzjoni ta' twieqi jharsu fuq il-proprjeta' ta' Carmelo Camilleri b'holqiet ta' servitu ta' introspezzjoni. L-intimat ma jichadx li huwa fforma twieqi pero' jargumenta li dawn it-twieqi nfethu fuq l-arja proprjeta' tieghu billi meta originarjament l-mejta Carmela Camilleri (omm il-mara tieghu) kienet tat l-appartament lill-mara tieghu, din kienet tatha l-arja qisa kexxun bl-arja b'kollox fuq il-btiehi. Isostni ghalhekk li meta huwa fetah it-twieqi huwa kien qieghed jaghmel dan fuq l-arja tieghu. Bhal ma gia inghad precedentement il-Qorti mhux ser tidhol fi kwistjonijiet petitorji u ser tillimita ruhha biss ghal kwistjoni minn lat ta' pussess. Illi l-Qorti rat ir-ritratti esebiti fl-atti partikolarment dawk esebiti mix-xhud Grace Farrugia a fol. 88 et seq tal-process fejn jidhru t-twieqi li fuqhom qeghdin jilmentaw ir-rikorrenti. Il-Qorti setghet tinnota li effettivament huwa minnu li dawn infethu ghal fuq il-btiehi tar-rikorrenti partikolarment dik ta' Carmelo Camilleri bil-konsegwenza li l-pussess tieghu gie certament affettwat b'mod negattiv.

Illi kif enuncjat fil-gurisprudenza l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin hija wkoll esperibbli fil-kaz ta' servitujiet. Hekk di fatti nghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Carmelo Rosario Dimech -vs- Antonia Fenech et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Gunju, 1950 illi:

> 'Illi huwa 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' haddiehor b'mod li tista' tinholoq servitu' (Kollez. XXXIII-I-173).'

Illi bla dubju r-rikorrenti flimkien mal-istess intimat kellhom minn dejjem il-pussess tal-bejt, di piu' meta nfethu t-twieqi fuq il-btiehi l-pussess taghhom gie skonvolt. In oltre l-intimat ukoll jammetti li hu ghamel tibdiliet fil-komun sabiex dan inbidel biex jigi jakkomoda s-sulari zejda li nbnew. Ma hemm l-ebda dubju li l-komun tal-appartamenti kien fil-pussess tas-sidien kollha u mhux biss tal-intimat.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost din il-Qorti tqis li l-element tal-pussess gie sufficjentement pruvat.

<u>Spoliatum Fuisse:</u>

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

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

Illi dwar l-att spoljattiv il-Qorti tal-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Perit Lawrence Mintoff et -vs- Michael Schembri et** deciza fit-27 ta' Marzu, 2003 inghad illi:

> 'F'dan ir-rigward jigi rilevat li sabiex tirnexxi 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.*" (Ara f'dan ir-rigward Maggur Peter Cordina vs Raymond Aquilina, App. Kum. 12.12.1988).'

Illi l-intimat Raymond Cassar fl-affidavit tieghu a fol. 190 et seq tal-process jikkonferma l-att spoljattiv u cioe' li huwa bena. Pero'

jghid li huwa ghamel dan bis-sahha tal-kuntratt ta' meta l-mara nghatat l-arja biex tibni l-appartament taghha. Jghid illi:

> 'Intant ninsisti li il-bejt mhux veru li huwa ta' kulhadd, jiena bnejtu bis-sahha tal-kuntratt meta il-mara tieghi inghatat l-arja biex nibnu l-appartament taghna, kollu ghal is-spejjez tieghi inkluz il-kontrabejt. Il kuntratt tieghi huwa car, il mara tieghi inghatat l-arja kollha minghajr restrizzjoni ta' gholi. U l-arja li inghatat hija imkejjla u cioe' hija 223.89 metri kwadri (ara il-kuntratt datat 17 ta Mejju 1980 fl-atti tan-Nutar Nikola Said). Din l-arja tinkludi l-arja (kexxun) li qeghda fuq il-bitha. Ghalhekk stajt nibni u niftah it-twieqi li ridt ghax kont qed niftah twieqi fl-arja tieghi stess.'.

Illi kif gia inghat l-intimat stess jammetti li hu ghamel tibdiliet fil-komun sabiex dan inbidel biex jigi jakkomoda s-sulari zejda li nbnew. Ir-rikorrenti lkoll jikkonfermaw li dan sar minghajr il-kunsens taghhom anzi bi sfida nonostante li lkoll kienu esprimew mal-intimat id-disapporvazzjoni taghhom ghall-izvilupp.

Illi fir-rigward inghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Maria Dolores Mifsud -vs- Michele Galea** deciza mill-Qorti tal-Appell nhar id-29 ta' Marzu, 1957 illi:

> 'Mhux leċitu għall-konvenut f'din l-azzjoni ta' reintegrazzjoni li jinvestiga x-xorta tal-pussess tal-attriċi; l-azzjoni ta' spoll privileġġjat tista' tiġi eżerċitata anke kontra l-istess proprjetarju meta dan ikun awtur tal-ispoll. Wara kollox f'materja ta' spoll ma tista' tiġi permessa ebda eċċezzjoni qabel ma jiġi reintegrat l-ispoll għaliex din hija azzjoni ta' ordni pubbliku u hija intiża biex tipprojbixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh u mingħajr intervent tat-

Tribunal. Konsegwentement għal din l-azzjoni l-liġi ma tirrikjedix il-prova tal-leġittimita' tal-pussess turbat u takkorda reintegrazzjoni anke lill-pussessur 'in mala fede'. It-Tribunal għandu jeżamina biss il-fatt tal-pussess u l-fatt tal-ispoll. (Vol. XXXIV-I-71).'

Din il-Qorti rinfaccjata b'ammissjoni, anke jekk l-ammissjoni hija kamuffata bl-iskuza li huwa s-sid tal-arja, u fid-dawl tal-gurisprudenza li azzjoni ta' spoll tista tigi ezercitata anke kontra l-istess proprjetarju, tqis li dan l-element gie wkoll sufficjentement pruvat.

Infra Bimestre Deduxisse:

Illi dan it-tielet element jikkonsisti li 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 l-intimat fit-tieni eccezzjoni tieghu jeccepixxi li f'kull kaz l-azzjoni hija tardiva stante li x-xoghlijiet ilhom li bdew sa mit-12 ta'

Dicembru, 2019 u l-kawza infethet fil-25 ta' Frar, 2020 – ghalhekk ix-xahrejn kienu gja ghaddew.

Illi minn harsa lejn ix-xiehda tal-intimat a fol. 177 et seq tal-process jirrizulta li l-intimat innifsu kkonferma li x-xoghlijiet ta' kostruzzjoni bdew fi Frar, 2020 stante li r-rikorrenti meta tella' l-bricks fuq il-bejt lura f'Dicembru 2019 kienu ghamlulu mandat:

'Xhud: Sorry, twenty nineteen (2019). Twenty nineteen, skuzawni. Mela Dicembru twenty nineteen (2019) gibt il-bricks, imbaghad ghamluli mandat u fil-fatt kelli nieqaf ghax lanqas haddiema ma hallew jidhlu. Imbaghad il-mandat intilef, jigifieri irbahtu jiena. Imbaghad bdejt nibni fi Frar tat-twenty twenty (2020).

Dr Gianfranco Gauci: Sewwa, jigifieri l-ewwel tieqa, ghandek idea? L-ewwel gimgha, it-tieni gimgha ta' Frar meta kienet?

Xhud: Ifimha fil-bidu, fi Frar.'.

Illi ghalhekk fuq ammissjoni tal-intimat huwa car li x-xoghlijiet effettivament bdew fil-bidu ta' Frar, 2020. Ghalkemm fl-affidavit tieghu l-intimat jaghti verzjoni mod iehor, il-Qorti tqis li l-ewwel xiehda tieghu moghtija quddiem din il-Qorti hija dik veritiera u mhux dak li xehed fl-affidavit tieghu li gie redatt wara l-istess xiehda. Il-kawza giet intavolata fil-25 ta' Frar, 2020 ghalhekk zgur li entro t-terminu ta' xahrejn.

Konkluzjoni:

Illi in vista li l-elementi kollha sabiex tirnexxi kawza ta' spoll vjolenti u klandestin gew debitament pruvati din il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti.

Decizjoni:

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-intimat ikkommetta spoll vjolenti fil-konfront tar-rikorrenti kollha bil-fatt li beda jibni fuq il-bejt li kien jinsab fil-pussess tal-partijiet kollha, minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, minkejja li kien jaf bl-opposizzjoni taghhom;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-intimat ikkommetta spoll vjolenti fil-konfront tar-rikorrenti in partikolari Carmelo Camilleri bil-fatt illi, oltre li qed jibni, fetah aperturi godda jharsu ghal fuq il-proprjetà ta' Carmelo Camilleri b'mod li holoq servitù illegali u abbużiva ta' introspezzjoni;

4. Tilqa' t-tielet talba u tordna lill-intimat sabiex entro tlett xhur minn meta din id-decizjoni tghaddi in gudikat jirripristina l-bejt in kwistjoni ghall-istat li kien fih qabel ma bdew ix-xoghlijiet nkluz li jregga' t-tromba tat-tarag tal-komun kif kienet, u dan taht is-sorveljanza tal-Perit Valerio Schembri li qed jinhatar ghal dan l-ghan;

5. Tilqa′ r-raba′ talba u tordna lill-intimat sabiex entro l-istess terminu ta′ tlett xhur inehhi kull apertura li taghti ghal fuq il-proprjetà partikolari ta' l-attur Carmelo Camilleri, u dan taht is-sorveljanza ta' l-istess Perit Valerio Schembri li qed jinhatar ghal dan il-ghan;

6. Tilqa′ l-hames talba u tawtorizza lir-rikorrenti, f′każ illi l-intimat ma jezegwix ix-xoghlijiet ordnati fit-tielet u jew ir-raba' talbiet entro t-terminu prefiss, jeżegwixxu tali xoghlijiet huma a spejjeż tal-intimat.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat.

Moqrija.

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

Karen Falzon
Deputat Registratur
14 ta′ Lulju, 2022