QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 5 ta' Ottubru, 2023.

Numru 21

Rikors numru 568/2014/2 JVC

Carmelo Mifsud

v.

John u Sylvana konjuġi Pullicino u Dexter Pullicino

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenuti minn deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-15 ta' Diċembru, 2022, fejn il-Qorti laqgħet it-talbiet attriċi u ordnat lill-konvenuti sabiex ireġġgħu lura għall-istat oriġinali tagħha l-art tar-rikorrenti.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fis-27 ta' Ġunju, 2014, l-attur fisser li huwa sid ta' żewġ biċċiet art ġewwa Triq Santa Margerita f'San Ġwann, limiti ta' Monte Rosa Gardens, filwaqt li l-konvenuti għandhom ukoll biċċa art, li min-naħa ta' wara tagħha tmiss mal-proprjetà tiegħu. Huwa sostna li l-konvenuti, jew min minnhom, fil-ġimgħat ta' qabel ma ppreżenta dan ir-rikors bdew jiżviluppaw l-art tagħhom u baqgħu deħlin u invadew il-proprjetà tiegħu. Isostni għalhekk li l-konvenuti wettqu spoll vjolenti u klandestin u minkejja li ġew interpellati biex jirripristinaw l-art tagħhom għal kif kienet qabel, baqgħu inadempjenti.

3. L-attur appellat għaldaqstant fetaħ din il-kawża u talab lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *"1. Tiddikjara illi bl-aġir tagħhom l-intimati kkommettew spoll vjolenti u klandestin meta huma invadew u baqgħu deħlin fl-art proprjetà tar-rikorrenti;*
>
> *2. Tordna li fi żmien qasir u perentorju l-intimati jagħmlu dawk ix-xogħlijiet meħtieġa, taħt is-sorveljanza ta' Perit Arkitett, sabiex ireġġgħu lura għall-istat oriġinali tiegħu l-art proprjetà tar-rikorrenti;*
>
> *3. Fin-nuqqas u f'każ li l-intimati jibqgħu inadempjenti u ma jeżegwux l-ordni mogħtija minn dina l-Onorabbli Qorti fit-tieni talba ta' dan ir-rikors, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa huwa a spejjeż tal-intimati.*
>
> *Bl-ispejjeż."*

4. Il-konvenuti Pullicino ressqu risposta maħlufa fil-11 ta' Lulju, 2014

u fiha qalu hekk:

> *"1. Illi l-azzjoni tar-rikorrenti hija preskritta ai termini tal-Art.535 stante li din saret wara ż-żmien konċess mil-liġi ta' xahrejn;*
>
> *2. Illi hemm qbil li l-proprjetà tar-rikorrenti u dik ta' l-intimati jmissu lil xulxin min-naħa ta' wara tagħhom, ossia l-parti ta' wara tal-proprjetà tmiss mal-parti ta' wara tal-proprjetà l-oħra, iżda mhux minnu li l-intimati baqgħu deħlin fl-art tar-rikorrenti u jinkombi fuq ir-rikorrenti li jagħmlu tali prova;*
>
> *3. Illi l-intimati qatt ma ġew interpellati sabiex jiddeżistu mill-aġir tagħhom;*
>
> *4. Illi l-intimati wettqu żvilupp fil-proprjetà tagħhom u x-xogħlijiet saru taħt is-superviżjoni ta' perit arkitett li jikkonferma li d-distanzi huma kollha regolamentari u mibnija fuq il-proprjetà tagħhom;*
>
> *5. Illi għalhekk mhux minnu li l-intimati kkommettew spoll vjolenti u wisq aktar klandestin u ma invadewx u daħlu fl-art tar-rikorrenti;*
>
> *6. Illi konsegwentement ma hemmx bżonn ta' xogħlijiet riparatorji taħt sorveljanza ta' perit arkitett sabiex ireġġgħu għall-istat oriġinali;*
>
> *7. Illi t-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt."*

5. B'sentenza mogħtija fil-15 ta' Diċembru, 2022, l-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet attriċi u ordnat lill-konvenuti jirripristinaw l-art tal-attur fi żmien xahrejn minn meta s-sentenza tgħaddi b'ġudikat.

6. Ir-raġunijiet tal-Ewwel Qorti li wassluha biex iddeċidiet hekk kienu dawn, wara li semmiet fid-dettall dak li qalu x-xhieda:

> *"Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorti l-Perit Godwin Abela a fol. 169 et seq tal-proċess. Rat li l-Perit wasal għall-konsiderazzjonijiet u konklużjonijiet segwenti:*
>
> *8.01 Jirriżulta mill-provi u d-dokumenti mressqin illi l-art tal-aħwa Dalli nqasmet fi tmien plots u dan fuq survey u qasma magħmula mill-Perit Michael Falzon.*
>
> *8.02 Jirriżulta wkoll mill-provi mressqin u dokumenti eżebiti, illi l-pjanta tal-Perit Falzon kellha żewġ verżjonijiet, dik oriġinali datata 5 ta' Marzu*

1986 u l-istess pjanta b'aktar informazzjoni fuqha li ġiet emendata f'Lulju 1986 fuq talba tas-sidien tal-art li kienu l-aħwa Dalli.

8.03 B'referenza għall-pjanti surriferiti, jirriżulta li fil-frattemp sakemm saru l-emendi, inbena l-Plot numru 2.

8.04 Jirriżulta mill-kuntratti eżibiti li l-intimati akkwistaw mingħand l-aħwa Dalli l-plot numru 1 li kellu kejl superfiċjali ta' 402 metri kwadri li minnhom il-parti stradali kienet tal-kejl ta' 18- il metru kwadru. Mir-rimanenti kejl, 220 metri kwadri ġew żviluppati mill-intimati bil-binja li hemm illum.

8.05 Mis-survey jirriżulta li l-binja tal-intimati fil-fatt tokkupa footprint ta' 225.60 metri kwadri.

8.06 L-esponent jirriferi għal Dok 2, eżebit minnu bħala parti integrali minn din ir-relazzjoni, fejn hemm muri li mis-survey jirriżulta li l-ħajt ta' wara tal-binja tal-intimat mhuwiex allinejat mal-projected boundary line li jifred il-plots bin-numru 1 sa 3 mill-plots 4 sa 7 li huma proprjetà tal-attur.

8.07 L-esponent jirreferi wkoll għal Dok 3, eżebit minnu bħala parti integrali ta' din ir-relazzjoni, fejn hemm muri il-projected boundary line bejn il-plots numri 1 sa 3 minn mal-plots numri 4 sa 7 proprjetà tal-attur u l-arja tal-kejl ta' ċirka 5.20 metri kwadri, proprjetà tal-attur, okkupata u integrata mill-intimati mal-binja tagħhom.

8.08 L-esponent jirriferi għal Dok 4, eżibit minnu bħala parti integrali ta' din ir-relazzjoni, fejn hemm muri bil-hatching aħdar il-Plot numru 1 kif akkwistat mill-intimati. Hemm muri wkoll il-parti shaded bl-aħdar skur li tirriżulta li hi proprjetà tal-attur u li l-intimati okkupaw u annettew mal-binja tagħhom. Dan l-eżerċizzju jindika b'mod ċar ħafna li permezz tal-kejl diġitali, l-arja totali okkupata mill-intimati kienet ta' 407 metri kwadri. Dan iffisser illi l-intimati okkupaw arja ta' ċirka ħames metri kwadri mill-proprjetà tal-attur.

8.09 Fl-aħħar nett, l-esponent jirriferi għal dok 5, eżibiti minnu bħala parti integrali ta' din ir-relazzjoni, fejn hemm muri li l-binja tal-intimati qiegħda perfettament in linea mal-alignment fuq Triq Mudest Sapiano waqt li fuq wara mhijiex viżibbilment allinejata mal-boundary line bejn il-plots numri 1 sa 3 mill-plots numru 4 sa 7 proprjetà tal-attur.'

9. KONKLUŻJONIJIET

L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet in vista tal-konsiderazzjonijiet u punti trattati f'paragrafu 8:

9.01 Fir-rigward tal-ewwel talba attriċi, hu tal-opinjoni li mill-provi u dokumenti eżibiti kif ukoll bħala riżultat tas-survey, l-intimati invadew parti mill-proprjetà tal-atturi.

9.02 Fir-rigward tat-tieni u tat-tielet talba attriċi, dawn jitrattaw materja ta' natura legali mhux fil-kompetenza tiegħu.'

Rat ir-risposti għad-domandi in eskussjoni a fol. 254 tal-proċess fejn partikolarment jgħid:

'Dwar jekk id-diskrepanza jew użurpazzjoni tal-intimati fl-art tar-rikorrenti hijiex waħda minima, l-esponent ma jistax jesprimi ruħu fuq materja ta' natura legali.'

Rat ukoll l-eskussjoni viva voce tal-Perit Godwin Abela a fol. 257 et seq tal-proċess. Jikkonferma li l-vertenza bejn il-partijiet hija l-fond tal-plot numru 1 tal-intimati. Jinsisti li d-diskrepanza fuq il-linja diviżorja ta' wara hija evidenti anke minn aerial photo. Jgħid li s-survey li sar iffittja preċiż. Jispjega li s-setting out tal-Plot numru 1 ma sarx mil-linja diviżorja 'l quddiem iżda bil-kontra mit-triq u għalhekk setgħet irriżultat id-diskrepanza. Jikkonferma in relazzjoni għas-survey redatt mar-rapport id-diskrepanza li rriżultat fuq il-parti ta' wara tal-fond tal-intimati li daħal fil-proprjetà tar-rikorrent.

Rat illi l-intimati permezz ta' nota datata 11 ta' Mejju, 2018 (fol. 253) talbu n-nomina ta' Periti Perizjuri.

Rat ir-rapport tal-Periti Perizjuri a fol. 281 et seq tal-proċess. Rat illi f'dan ir-rapport il-periti perizjuri kkonfermaw l-użurpazzjoni fuq l-art tar-rikorrenti da parti tal-intimati. Din l-użurpazzjoni tidher ukoll evidenti fir-ritratt mill-ajru a fol. 285 tal-proċess formanti part mir-rapport tal-periti perizjuri.

Rat in-nota tar-rikorrent li rrimetta ruħu għall-konklużjonijiet tal-periti addizzjonali a fol. 299 tal-proċess.

Rat ir-risposti tal-periti addizzjonali għad-domandi in eskussjoni tal-intimati a fol. 301 et seq tal-proċess. Partikolarment jikkonfermaw li raw is-survey tas-surveyor Alan Micallef nominat mill-Qorti u li dan is-survey:

'juri ċar l-użurpazzjoni ta' porzjoni ta' Plot Nru. 7, proprjetà tar-rikorrent. Dan jaqbel ukoll mal-"Google" aerial photo.'

Jikkonfermaw ukoll li jekk kien hemm xi spustjar fuq il-linja tal-faċċata tal-plot numru 1 din m'għandha bl-ebda mod tirrifletti fuq il-linja ta' bejn il-Plot Nru. 1 u tal-Plots Nru. 6 u 7. Jirrepetu:

'L-esponenti jirrilevaw illi l-linja ta' bejn Plot u ieħor huwa skont il-pjanta tal-kuntratt u varjazzjoni tal-linja tat-triq, il-barra jew 'il ġewwa, m'għandha bl-ebda mod ikollha effett fuq il-pożizzjoni tal-linja medjana ta' bejn il-Plots.' (fol. 305).

Ikomplu jenfasizzaw li l-intimat injora l-pożizzjoni ta' bejn il-Plot tiegħu u l-Plots numru 6 u 7 u ħa l-fond mil-linja tat-triq flok mil-linja medjana u dan mingħajr ma ħa in konsiderazzjoni l-pjanta tal-kuntratt. Jikkonfermaw ukoll li l-wiesa' tat-triq ma tagħmel ebda differenza fuq il-pożizzjoni tal-linja medjana. Jinsistu li l-pjanta tat-Transport Planning Unit jindikaw il-bini u t-toroq iżda mhux il-pożizzjoni ta' linji diviżorji ta' bejn proprjetà u oħra.

Elementi f'din il-kawża ta' spoll:

Possedisse:-

Illi minn analiżi tal-provi suesposti l-Qorti rat li għal numru ta' snin, sakemm l-intimati bdew jiżviluppaw il-plot bin-numru 1, ma tirriżulta l-ebda kontestazzjoni fl-atti dwar fejn kienet il-linja medjana fuq il-parti ta' wara tal-plots numri 6 u 7 proprjetà tar-rikorrent u l-plot numru 1 li ġie akkwistat mill-intimati. Ta' rilevanza huwa l-fatt li dawn il-plots kollha kienu jiffurmaw parti minn territorju wieħed u li ġie maqsum mill-istess antekawża taż-żewġ partijiet u dan skont il-pjanta eżebita a fol. 29 tal-proċess. Din il-pjanta turi ċar linja medjana dritta u mhux li tidħol il-ġewwa lejn il-plots tar-rikorrent. Il-fatt li l-bini adjaċenti għal plot numru 1 kien ġa mibni b'dana li l-linja medjana ġa kienet tidher fejn għandha tiġi jevidenzja wkoll lil din il-Qorti, li allura sa qabel l-intimati bdew ix-xogħlijiet fil-plot numru 1, ir-rikorrent kellu l-pussess tal-plots numri 6 u 7 sħaħ sal-linja medjana kif murija fil-pjanta a fol. 29. L-istess rikorrent xehed li kien imur spiss ma' ibnu jiċċekkja din l-art sabiex jassigura ruħu li l-proprjetà tiegħu ma tiġix mittiefsa b'dan li permezz ta' hekk kien jeżerċita wkoll il-pussess tiegħu fuq l-istess art. Il-Qorti għalhekk tqis li bla ebda dubju l-pussess da parti tar-rikorrent anki ta' dik il-parti in kontestazzjoni fil-kawża odjerna ġie debitament pruvat.

Spoliatum Fuisse:-

Il-Qorti tirrileva li anki sempliċement ir-ritratti eżebiti fl-atti mir-rikorrent u r-ritratti mill-ajru jwasslu għall-konklużjoni li l-intimati bnew oltre l-linja medjana bejn il-proprjetajiet rispettivi b'dana li daħlu fil-proprjetà tar-rikorrent u bnew il-ħajt tal-bitħa tagħhom fejn taħtu jirriżulta li wkoll sar xi tip ta' pedament u dan għas-sempliċi raġuni li l-linja medjana fil-plot tal-intimati ma baqgħetx għaddejja dritta skont il-pjanta ta' diviżjoni iżda toħroġ 'il barra fil-proprjetà tar-rikorrent. L-intimati nfushom ma jiċħdux li għamlu l-bini iżda jsostnu li għamluh fi proprjetà tagħhom. Ir-rapporti tal-periti tekniċi nominati mill-Qorti kemm tal-Perit Godwin Abela kif ukoll tal-Periti Perizjuri jsostnu kontra dak li jeċċepixxu l-intimati. Fil-fatt dawn ir-rapporti kkonfermaw li l-intimati użurpaw il-proprjetà tar-rikorrenti f'dik il-parti mmarkata bil-kulur aħdar fuq il-pjanta a fol. 181 tal-proċess indikata bħala 'area occupied by pullicina 5sq.m. L-istess sostnew il-Periti Perizjuri fir-rapport tagħhom u kif urew fl-aerial photo anness dokument 285 f'dik il-parti indikata bħala 'UŻURPAZZJONI'. Illi in vista tal-konklużjonijiet tal-Periti

nominati minnha u stante li ma tara xejn li jista' jimmilita raġonevolment għal xi konklużjoni oħra differenti, il-Qorti tqis li l-element tal-ispoliatum fuisse ġie wkoll debitament sodisfatt mir-rikorrenti.

Infra bimestre deduxisse:-

Illi dwar dan l-element tax-xahrejn l-intimati ressqu eċċezzjoni speċifika fejn isostnu li l-bini kien ilu lest aktar minn xahrejn qabel ma ġiet intavolata l-kawża odjerna għalhekk il-kawża saret allegatament fuori termine. Il-Qorti rat li l-verżjonijiet tal-partijiet dwar dan huma għalkollox konfliġġenti. Mill-ewwel parti r-rikorrent Carmelo Mifsud, ibnu Karl Mifsud u l-perit tagħhom Samuel Formosa lkoll ikkonfermaw fix-xhieda tagħhom, permezz ta' dati indikati b'mod speċifiku, li fis-7 ta' Mejju 2014 meta r-rikorrenti flimkien ma' ibnu marru fuq il-post sabu skavar frisk fil-proprjetà tar-rikorrent oltre l-linja medjana u sodda tal-konkos. Jikkonfermaw li sa dakinhar il-ħajt kien għadu ma bediex jinbena. Isostnu wkoll, kif korroborati mill-Perit Samuel Formosa, li sa dakinhar u sakemm il-partijiet iltaqgħu jitkellmu fuq il-post mal-Periti rispettivi l-ħajt ma kienx għadu nbena. Jixhdu lkoll li l-ħajt inbena ftit wara l-aħħar laqgħa bejniethom fuq il-post u ċjoè wara t-22 ta' Mejju, 2014 meta l-intimati baqgħu għaddejjin kif riedu huma u kellha tinfetaħ il-kawża ta' spoll odjern. Fl-atti ġew eżebiti diversi ritratti da parti tar-rikorrenti li jevidenzjaw li meta ndunaw huma fis-7 ta' Mejju 2014, il-ħajt kien għadu mhux mibni u ritratti oħra li juru l-ħajt jibda tiela' li ttieħdu wara d-data tas-7 ta' Mejju, 2014. Mit-tieni parti l-intimat Dexter Pullicino jagħmel enfażi fix-xiehda tiegħu li l-bini kien lest. Il-Qorti però nnutat ir-riluttanza ta' dan ix-xhud fix-xhieda tiegħu li jindika speċifikatament għal liema bini kien qed jirreferi jekk hux il-binja prinċipali biss jew il-ħajt inkwistjoni li jiġi fuq wara tal-bitħa. L-istess għamlet l-intimata l-oħra Sylvana Pullicino li meta ġiet mistoqsija x'riedet tfisser bil-kliem tagħha dwar il-bini hija sempliċement qalet li kien kostruwit. Il-Qorti tqis dan kollu bħala tidwir bil-kliem intiż sabiex jiżgwida lil Qorti u temmen li l-verżjoni veritiera hi dik tar-rikorrenti għaliex hija korroborata mix-xhieda tal-Perit Samuel Formosa u wkoll permezz ta' ritratti. Filwaqt li l-Qorti tista' tasal biex temmen li l-binja prinċipali tal-intimati setgħet kienet mibnija u lesta fis-7 ta' Mejju, 2014, il-ħajt li jiċċirkonda l-bitħa ta' wara inkluż dik il-parti in kontestazzjoni ġie debitament pruvat li ma kinitx. Għalhekk il-Qorti tqis li l-azzjonijiet spoljattivi bdew iseħħu mis-7 ta' Mejju, 2014 'il quddiem. Il-Qorti rat li l-kawża odjerna ġiet intavolata nhar is-27 ta' Ġunju, 2014 għalhekk ben entro t-terminu ta' xahrejn imposti mil-liġi għalhekk dan l-element huwa wkoll sodisfatt.

De Minimis:-

Il-Qorti rat li fil-mori l-intimati ppruvaw iqajmu l-argument li l-użurpazzjoni tagħhom hija de minimis bħallikieku allura din il-Qorti għandha tinjoraha u tiċħad it-talbiet tar-rikorrent. Il-Qorti rat li l-ewwel Perit kejjel l-użurpazzjoni fil-kejl ta' ħames metri kwadri. Il-Qorti ma

> *tistax tqis din l-użurpazzjoni bħala waħda de minimis għaliex dan il-kejl fl-assjem mal-bqija tal-plot tar-rikorrent jaf jagħmel differenza kbira fl-iżvilupp li jkun jista' jiġi approvat fuq il-plots numri 6 u 7. Tant dan il-kejl użurpat ma jistax jitqies de minimis, li l-istess intimati ilhom mis-sena 2014 jikkumbattu f'din il-kawża ta' spoll (li ġa swiet diversi eluf ta' euro f'rapporti ta' periti tekniċi biss) sabiex jippruvaw jakkwistaw u jżidu mal-proprjetà tagħhom din il-parti użurpata. Il-Qorti għalhekk tqis li din it-teorija tad-de minimis ma tistax tirnexxi."*

7. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b'rikors imressaq fil-11 ta' Jannar, 2023, b'erba' aggravji, għalkemm tlieta minnhom jistgħu jitqiesu kollha f'daqqa, billi m'huma xejn ħlief ilment li l-Ewwel Qorti ma stħarrġitx sew il-provi. Huma talbu biex din il-Qorti tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza tal-Ewwel Qorti bil-konsegwenti ċaħda tat-talbiet attriċi. Talbu wkoll li jekk din il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha tilqa' l-ewwel tliet aggravji, għandha tilqa' r-raba' aggravju tagħhom u tbiddel is-sentenza tal-Ewwel Qorti billi tħassar dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti ordnat ir-ripristinar tal-art inkwistjoni, u minflok tillikwida ammont żgħir bħala kumpens dovut lill-attur.

8. L-attur appellat wieġeb permezz tat-tweġiba tiegħu tas-6 ta' Frar, 2023 u ta r-raġunijiet tiegħu għala dan l-appell għandu jiġi miċħud.

9. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

10. Din hija kawża ta' spoll. L-attur sostna li huwa sid ta' żewġ biċċiet art ġewwa Triq Santa Margerita f'San Ġwann, limiti ta' Monte Rosa Gardens, u li l-konvenuti għandhom ukoll biċċa art fl-istess inħawi bil-proprjetajiet tal-partijiet imissu dahar ma' dahar. L-attur isostni li waqt li l-konvenuti kienu qegħdin jiżviluppaw l-art tagħhom invadew parti mill-proprjetà tiegħu.

11. Il-konvenuti min-naħa tagħhom, fost oħrajn, ċaħdu l-allegazzjoni li wettqu spoll u li invadew l-art tal-attur, filwaqt li qabel xejn eċċepew li l-azzjoni ġiet preżentata barra minn żmienha u sostnew li x-xogħlijiet li wettqu saru taħt is-superviżjoni ta' perit arkitett.

12. Billi l-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u laqgħet it-talbiet attriċi u ordnat lill-istess konvenuti sabiex jirripristinaw l-art tal-attur għal li kienet fi żmien xahrejn minn meta s-sentenza tgħaddi b'ġudikat, il-konvenuti ressqu l-appell tagħhom.

13. Din il-Qorti diġà semmiet li għalkemm ir-rikors tal-appell huwa maqsum f'erba' aggravji, biss huwa ovvju li l-ewwel tliet aggravji huma dwar l-apprezzament tal-provi mwettaq mill-Ewwel Qorti. Huma qegħdin isostnu li l-ebda wieħed mill-elementi meħtieġa sabiex tirnexxi azzjoni

bħal dik tal-lum ma kien preżenti u fuq kollox isostnu li kellu japplika l-prinċipju ta' *de minimis.*

14. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, sa fejn l-attur appellat fir-risposta tal-appell tiegħu jsostni li din il-Qorti m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi magħmul mill-Ewwel Qorti, kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-14 ta' Diċembru, 2018, fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Antoinette Cutajar v. l-Onor. Dr. Joseph Muscat – Prim Ministru et***:

> *"Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-Ewwel Qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkoreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti."*
>
> (Ara wkoll is-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Jannar, 2023 fil-kawża fl-ismijiet ***Rosaria Mamo et v. Dael Theuma Whitelaw***)

15. Meqjusa dawn il-prinċipji għall-każ tagħna, din il-Qorti fliet mill-ġdid il-provi in atti, fil-qafas tal-kriterji legali applikabbli f'kawżi ta' spoll. Għaldaqstant se tingħata ħarsa ħafifa lejn dawn l-istess elementi li jsawru din l-azzjoni.

16. Ġie miżmum fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Ġunju, 2021 fil-

kawża fl-ismijiet ***Carmelo Vella et v. Joseph Galea*** li, "*l-azzjoni ta' spoll hija waħda ta' ordni pubbliku u li għaliha m'għandhomx jingħataw eċċezzjonijiet ħlief dawk ta' natura dilatorja (**Artikolu 791 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta**), kif ukoll li l-Qorti għandha tillimita l-indaġni tagħha għal dak li huwa ta' natura possessorja u mhux dak li huwa petitorju (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Ottubru, 2000, fil-kawża fl-ismijiet **Paul Buttigieg v. Raymond Buttigieg**). Effettivament, skont il-ġurisprudenza stabbilita, il-pussess meħtieġ fil-kawżi riċenti ta' spoll, hu l-pussess materjali u di fatto u li jkun x'ikun. Fi kliem iehor, mhuwiex meħtieġ li min jippromwovi din l-azzjoni, jipprova li għandu dritt ta' proprjetà jew ta' servitù fuq il-ħaġa li minnha huwa ġie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Bil-kuntrarju, ir-rekwiżit tal-pussess hu sodisfatt ukoll bis-sempliċi detenzjoni. Madankollu, huwa dejjem meħtieġ li l-attur jipprova li għandu dan il-pussess, anke jekk dan ikun wieħed qasir ħafna u saħansitra pussess momentanju (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet* **Joseph Camilleri et v. Carmelo Camilleri et** *deċiża fil-15 ta' Diċembru, 2015).*"

17. Barra minn dan l-element, jeħtieġ li jirriżultaw ukoll l-elementi ta' *spoliatum fuisse* u *infra bimestre deduxisse.* Mod ieħor, "*Biex l-attur jirnexxi f'din l-azzjoni tiegħu jrid jipprova tliet affarijiet, u ċjoè:- i. li huwa kien jipposjedi b'pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni; ii. li huwa ġie spoljat minn dak il-pussess jew detenzjoni; u iii. Li, huwa mexxa l-*

*quddiem il-kawża fi żmien xahrejn mill-jum li fih sar l-att spoljattiv allegat minnu. Hu paċifiku li l-espressjoni 'pussess ta' kwalsiasi xorta' tikkomprendi tant il-pussess ċivili kemm dak sempliċiment naturali u anke dak vizzju (**Vol. XLII.pII. p973).** Però hu meħtieġ dejjem li l-attur jipprova li għandu dan il-pussess (**Vol. XXXII. pII. p.238**)»* (ara **L-Alfabett tal-Kodiċi Ċivili tal-Imħallef Emeritu Dr Philip Sciberras,** fil-volum fejn jikteb dwar 'Spoll').

18. Induru issa għall-każ tagħna. Fl-**<u>ewwel aggravju</u>** tagħhom, l-appellanti jsostnu li l-azzjoni tal-attur kienet *fuori termine.* Fil-fatt din kienet l-ewwel eċċezzjoni fir-risposta maħlufa tagħhom. Huma jgħidu li jidher li l-Ewwel Qorti ħadet id-data tas-7 ta' Mejju, 2014 bħala d-data ta' meta sar l-allegat att spoljattiv. Madankollu jsostnu li mill-provi rriżulta li qabel is-7 ta' Mejju, 2014 diġà kien sar tħaffir u nbniet pjattaforma tal-konkos bħala pedament. Fil-fehma tagħhom jirriżulta li s-7 ta' Mejju, 2014 hija d-data meta l-attur induna li kien sar xogħol fuq l-art inkwistjoni u b'hekk huwa ovvju li l-kostruzzjoni inkwistjoni min-naħa tagħhom bdiet ferm qabel dik id-data u kif inhu miżmum fil-ġurisprudenza x-xahrejn jibdew jgħaddu meta jseħħ l-allegat att spoljattiv u mhux minn meta wieħed jinduna bih.

19. L-appellanti jgħidu wkoll li l-elementi tal-azzjoni ta' spoll iridu jiġu ppruvati mill-attur u għalhekk l-oneru kien fuq l-attur li jipprova meta saru

x-xogħlijiet minnhom u li dawn ix-xogħlijiet ma sarux qabel is-27 ta' April, 2014. Għalhekk isostnu li l-kawża ma ġietx ippreżentata fiż-żmien xahrejn minn meta nbdew ix-xogħlijiet.

20. L-attur jilqa' għal dan l-aggravju billi jgħid li kif ikkonkludiet l-Ewwel Qorti, il-ħajt li jdawwar il-bitħa ta' wara l-binja tal-appellanti kien għadu ma nbeniex fis-7 ta' Mejju, 2014. Dan ġie ppruvat mix-xhieda tal-attur innifsu u minn ibnu Karl Mifsud, iżda wkoll mix-xhieda tal-Perit Samuel Formosa. Jirriżulta li l-ħajt inbena wara t-22 ta' Mejju, 2014, filwaqt li l-kawża ġiet ippreżentata fis-27 ta' Ġunju, 2014. L-attur jirreferi wkoll għar-ritratti eżebiti. Jgħid ukoll li l-appellanti ppruvaw jiżvijaw lill-Ewwel Qorti billi nsistew li l-binja kienet inbniet ferm qabel is-7 ta' Mejju, 2014, filwaqt li x-xogħol li invada l-proprjetà tiegħu kien beda wara li nbniet il-binja prinċipali.

21. Fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Novembru, 2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Louis Cutajar et v. Malta Villages Limited,*** saret referenza għal sentenza oħra mogħtija wkoll minn din il-Qorti fil-11 ta' Jannar, 2003 fl-ismijiet ***Trevor Arends et v. Veronica Mizzi*** fejn kien ingħad li, «*dan it-terminu ta' xahrejn li fih titressaq azzjoni ta' spoll, huwa rekwiżit essenzjali li joħroġ mill-artikolu tal-liġi u l-ġudikant għandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eċċezzjonijiet jew le.*»

22. Fl-imsemmija sentenza ***Louis Cutajar et v. Malta Villages Limited,*** din il-Qorti tenniet:

> *"....kif ġustament osservat, fil-kawża bl-ismijiet **Georgina Borg v. Errol Cassar et** deċiża fil-21 ta' Ottubru, 2002 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll intqal ukoll:*
>
>> *"Huwa veru li dan il-punt ma ġiex formalment eċċepit, kif normalment u ġuridikament wieħed kien jistenna in bażi għal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu t-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduċi l-pretensjoni tiegħu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li jeħtieġ li jiġi konkludentement ippruvat mill-attur. Prova li trid issir f'kull każ ta' din ix-xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teċċepixxi bħal dan il-każ il-preskrizzjoni tagħha bid-dekors tal-perjodu estentiv ta' xahrejn".*[1]
>
> *Madankollu għandu jingħad ukoll li fil-ġurisprudenza taghna, il-piż tal-prova tal-element tal-infra bimestre jiġi invertit jekk il-konvenut minflok iżomm sieket, jallega li l-kawża tkun ġiet ippreżentata wara li jkunu għaddew ix-xahrejn. Fid-deċiżjoni fil-kawża fl-ismijiet **Julian Sultana et v. Eucharist Sultana** datata 7 ta' Mejju, 2008, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri iddikjarat illi:*
>
>> *"Dan apparti l-fatt li l-ġurisprudenza hi wkoll fis-sens li min jagħti eċċezzjoni li l-azzjoni saret wara li skadew ix-xahrejn, l-oneru tal-prova hu fuq il-konvenut (Qorti tal-Appell, **Norman Vassallo v. Filomena Esposito** deċiża fit-8 ta' Ġunju 1993 u Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, **Anthony Borg et v. Paul Falzon et nomine** deċiża fil-2 ta' Marzu 2002 u Qorti tal-Appell, **Micro Technology Consultancy Limited v. Maria Dolores Vella et** deċiża fis-6 ta' April 2006)."*

23. Huwa miżmum ukoll mill-ġurisprudenza li t-terminu ma jitlaqx mid-*die scientiae* imma mid-data meta l-attur ikun ġie fiżikament spoljat mill-pussess tiegħu (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-4 ta' Diċembru, 1998 fil-kawża fl-ismijiet ***Frank Xavier Vassallo et v. Joseph Baldacchino et***; kif ukoll, dik mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Jannar, 2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Dave Alan Caruana v. Domenic Grech***).

---

[1] Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tal-11 ta' Jannar 2013, fl-ismijiet ***Trevor Arends et v. Veronica Mizzi***, li wkoll saret referenza ghaliha mill-Ewwel Qorti.

24. Kif diġà ntqal aktar 'il fuq, il-konvenuti eċċepew li l-azzjoni attriċi hija preskritta. L-Ewwel Qorti ċaħdet l-argumenti tal-konvenuti. Din il-Qorti tqis li mill-provi prodotti rriżulta li fis-7 ta' Mejju, 2014 l-attur flimkien ma' ibnu marru fuq l-art tagħhom. L-attur jixhed li ta' sikwit imorru biex jittawlu l-plots. Huma ndunaw li fejn kien qiegħed jinbena plot 1 kien hemm bħal pjattaforma tal-konkrit li kienet qiegħda tispolja l-plots tiegħu numru 6 u 7. Jgħid li t-tħammil (skavar) fuq wara tal-plot numru 1 li kien qiegħed jinbena kien riċenti u aktar 'il ġewwa mill-kumplament tal-iskavar. Kellem lill-kuntrattur u qallu li dik il-pjattaforma, x'ħin ilestu, kienu se jneħħuha għaliex kienet saret biex iżommu t-terrapin fejn skavaw. Dak il-ħin stess, l-attur ċempel lill-Perit tagħhom George Farrugia li qallu biex ikellem lis-sid. B'hekk fit-8 ta' Mejju, 2014 jirriżulta li l-attur iltaqa' mal-Perit tiegħu Samuel Formosa. Bi ftehim bejn il-periti rispettivi tal-partijiet, il-partijiet iltaqgħu fl-10 ta' Mejju, 2014. Tkellmu bejniethom u reġgħu ltaqgħu fit-22 ta' Mejju, 2014 u ma qablux fejn ried jinbena l-appoġġ ta' bejniethom. Fit-28 ta' Mejju, 2014, l-attur reġa' mar ma' ibnu fuq il-post biex jaraw x'ġara u sabu li kompla jinbena l-ħajt tal-appoġġ li kellhom il-kwistjoni fuqu. L-attur esebixxa diversi ritratti fosthom uħud li ttieħdu proprju fis-7 ta' Mejju, 2014, li juru li l-ħajt inkwistjoni kien għadu mhux mibni u ritratti oħra li juru l-ħajt jibda tiela li ttieħdu wara d-data tas-7 ta' Mejju, 2014.

25. Ix-xhieda tal-attur hija korroborata kemm minn ibnu Karl Mifsud u mill-Perit Samuel Formosa. Dan tal-aħħar xehed li fit-22 ta' Mejju, 2014

il-partijiet u l-Periti rispettivi marru fuq is-sit u xehed li kien jidher ċar illi fuq in-naħa ta' wara, il-linja diviżorja tal-plots ma kinitx tkompli mal-bini biswit. Fuq is-sit kien hemm tqattigħ frisk u kien jidher li l-intenzjoni tal-konvenuti kienet li jibnu spalla ġol-proprjetà tal-attur.

26. Il-konvenuti jsemmu li ladarba kien hemm il-pjattaforma tal-konkrit dan kien ifisser li x-xogħol kien ilu li sar. Il-konvenuti però ma ressqux prova ta' meta skonthom ix-xogħol kien tlesta. Ippruvaw jagħtu l-impressjoni li x-xogħol kien ilu li sar iżda dan mhux minnu għaliex ir-ritratti huma prova u korroborazzjoni tal-provi mressqa mill-attur.

27. Fi kwalunkwè każ għalkemm id-data preċiża meta beda x-xogħol ma rriżultatx mill-provi, hekk kif ġie miżmum fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-21 ta' Ottubru, 2002 fil-kawża fl-ismijiet ***Georgina Borg v. Errol Cassar et,*** *«xorta waħda l-Qorti trid tqis jekk din tirriżulta aliunde mill-provi l-oħra akkwiżiti u li kapaċi, singolarment jew kollettivament, jinduċu lill-ġudikant jasal għad-determinazzjoni xort'oħra tal-prova dwar meta seħħ l-att anti-ġuridiku u, aktar importanti, jekk il-persuna spoljata aġixxietx fi żmien il-perjodu statutorju sanċit mil-liġi.»*

28. Fil-każ tal-lum, din il-Qorti tqis li l-Ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni siewja li l-attur ippreżenta l-kawża fiż-żmien mogħti mil-liġi.

29. Għaldaqstant dan l-aggravju huwa miċħud.

30. Fit-**<u>tieni aggravju</u>** tagħhom, il-konvenuti appellanti jsostnu li l-attur naqas li jipprova l-element tal-pussess. Għalkemm huwa esebixxa l-kuntratti biex juri x'titlu għandu fuq il-proprjetà tiegħu, huma jgħidu li ma rnexxielux jipprova li kellu l-pussess ta' dawk il-ħames metri kwadri li qiegħed jallega li kienu fil-pussess tiegħu u li kien qiegħed jagħmel użu minnhom.

31. L-attur appellat iwieġeb billi jgħid li mhux minnu li ġie ppruvat biss it-titlu min-naħa tiegħu u mhux ukoll il-pussess. Mod ieħor isostni li mhux biss ipprova l-pussess iżda mar lil hinn minn dan għaliex ipprova anke t-titolu. Jippreċiża li l-prova tat-titlu tressqet sabiex jintwera li kien hemm pussess, billi l-pjanti eżebiti juru linja dritta diviża bejn il-plots. Barra minn dan, tant il-pussess kien eżerċitat u b'mod spiss li l-appellat mill-ewwel intebaħ bix-xogħol li sar fuq il-proprjetà tiegħu.

32. Hekk kif ġie mtenni fis-sentenzi ta' din il-Qorti tas-26 ta' Jannar, 2022 fil-kawża fl-ismijiet ***Matthew Bianco et v. Philip Incorvaja et:***

> *"16. Skont il-ġurisprudenza stabbilita, il-pussess meħtieġ fil-kawżi reċenti ta' spoll, hu l-pussess materjali u di fatto u li jkun x'ikun. Mhuwiex meħtieg li min jippromwovi din l-azzjoni, jew għal min iressaq l-eċċezzjoni ta' vim vi repellere licet li jipprova li għandu dritt ta' proprjetà fuq il-ħaġa li minnha huwa ġie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Bil-kuntrarju, ir-rekwiżit tal-pussess hu sodisfatt ukoll bis-sempliċi detenzjoni. Madankollu, huwa dejjem meħtieġ li jiġi ppruvat il-pussess, anke jekk dan ikun wieħed qasir ħafna u saħansitra pussess momentaneju (ara f'dan is-sens sentenza ta' din*

il-Qorti fl-ismijiet ***Joseph Camilleri et v. Carmelo Camilleri et*** *deċiża fil-15 ta' Diċembru, 2015)"*

33. Din il-Qorti ma tistax ma tikkummentax kemm huwa fieragħ dan l-aggravju. Tinnota li filwaqt li l-oneru tal-prova li l-attur kellu pussess jaqa' fuqu, min-naħa l-oħra mill-mod kif tmexxiet il-kawża ma jidhirx li l-konvenuti kienu qegħdin jikkontestaw li l-attur kellu pussess tal-art kollha. Fuq kollox l-għarbiel li wettqet l-Ewwel Qorti ma jistax jiġi ċensurat b'xi mod. Tant huwa hekk, li kif qalet l-Ewwel Qorti, jirriżulta li sakemm il-konvenuti bdew jiżviluppaw l-art tagħhom, ma kien hemm ebda kontestazzjoni dwar fejn kellha tkun il-linja medjana fuq il-parti ta' wara tal-plots numri 6 u 7. Il-plots kollha kienu jiffurmaw parti minn territorju wieħed u li nqasam mill-istess awturi tal-partijiet u dan skont il-pjanta esebita a fol. 29 tal-proċess. Din il-pjanta turi ċar linja medjana dritta u mhux li tidħol il-ġewwa lejn il-plots tal-attur. L-Ewwel Qorti qalet ukoll li l-fatt li l-bini biswit għal plot numru 1 kien diġà mibni bil-linja medjana juri li l-attur kellu l-pussess tal-plots sħaħ sal-linja medjana. Il-pussess tiegħu jirriżulta wkoll minn dak li xehed bil-ġurament tiegħu li kien imur spiss biex jara x'inhu jiġri. Kien proprju għaliex kien imur spiss li nduna mill-ewwel bix-xogħlijiet. Tant li ħa l-passi mill-ewwel sabiex jissalvagwardja l-interessi tiegħu.

34. Mingħajr ebda dubju, l-attur irnexxielu jipprova l-pussess fuq il-plots tiegħu fit-totalità tagħhom.

35. Għaldaqstant anki dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

36. Il-konvenuti appellanti fit-tielet aggravju tagħhom jgħidu li l-element tal-aġir spoljattiv ma ġiex ippruvat mill-attur. Jgħidu li huma ma wettqu ebda aġir li bih użurpa art li kienet f'idejn l-attur, iżda bnew fuq proprjetà fuq liema għandhom titlu u anke pussess kif jirriżulta mill-kuntratt ta' xiri tagħhom u l-pjanta annessa. Huma mxew mal-kejl skont il-kuntratt u l-pjanta. L-appellanti jsostnu li jekk hemm kwistjoni bejn il-konfini tal-proprjetà tal-partijiet kellha ssir il-kawża tat-tip *actio finium regundorum.*

37. L-attur wieġeb billi rrefera għal dak li kkonkludiet l-Ewwel Qorti, u żied li l-konvenuti nfushom ma jiċħdux li għamlu dan il-bini li ġie wkoll ikkonfermat mill-Periti Tekniċi.

38. Hekk kif qal l-attur appellat, l-appellanti ma jiċħdux li huma bnew fuq il-parti mertu ta' dawn il-proċeduri. Jgħidu iżda li huma mxew fuq l-istruzzjonijiet tal-perit arkitett tagħhom u li bnew skont il-kejl li jirriżulta fil-kuntratt ta' xiri tagħhom u l-pjanta annessa.

39. Din il-Qorti jidhrilha li l-appellanti donnhom ma fehmux sewwa l-elementi ta' azzjoni bħal din. Diġà saret referenza għall-fatt li f'kawża bħal dik tal-lum, il-Qorti trid tistħarreġ biss jekk l-elementi li jeħtieġ li jkunu

preżenti sabiex tirnexxi jirriżultawx. Il-ġurisprudenza wriet li l-Qorti ma tidħolx fil-petitorju u kwalunkwè pussess huwa biżżejjed.

40. Illi l-aġir spoljattiv tant jirriżulta li din il-Qorti hija mistagħġba kif il-konvenuti ressqu dan l-aggravju. Ir-rapport tal-ewwel perit tekniku li kien rapport dettaljat wera li abbażi tal-provi u tad-dokumenti eżebiti u meqjus ukoll ir-riżultat tas-*survey* kien ċar li l-appellanti invadew parti mill-art tal-attur. In eskussjoni xehed li s-*setting out* tal-plot tal-appellanti ma sarx mil-linja diviżorja 'l quddiem iżda bil-kontra mit-triq u għalhekk setgħet irriżultat id-diskrepanza. Imbagħad il-Periti Perizjuri wkoll ikkonfermaw l-użurpazzjoni fuq l-art tal-attur min-naħa tal-appellanti. Din l-invażjoni tirriżulta wkoll fir-ritratti mill-ajru *a folio* 285 tal-proċess. In eskussjoni fissru li l-konvenuti injoraw il-pożizzjoni ta' bejn il-plot tagħhom u l-plots tal-attur u ħadu l-fond mil-linja tat-triq flok mil-linja medjana u dan mingħajr ma ħadu in konsiderazzjoni l-pjanta tal-kuntratt. Ikkonfermaw li l-wisa' tat-triq ma tagħmilx differenza fuq il-pożizzjoni tal-linja medjana.

41. Għalkemm Qorti mhijiex marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt, dan ma jfissirx però, illi Qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tal-Qorti għandha tkun ben informata u bbażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa (ara f'dan is-sens

is-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Mejju, 1998 fil-kawża fl-ismijiet ***Grima v. Mamo et noe;*** kif ukoll, dik tas-17 ta' Marzu, 2021 fil-kawża fl-ismijiet ***Simone Sammut et v. Adam Sammut***).

42. Din il-Qorti, bħall-Ewwel Qorti, ma ssib l-ebda raġuni valida għala l-konklużjoni tal-Periti Tekniċi għandha titwarrab billi hija waħda tajba. Ma jistax lanqas jiġi injorat li l-Periti Tekniċi kollha kemm huma wasslu għall-istess konklużjoni ċjoè li l-konvenuti wettqu l-att spoljattiv billi invadew parti mill-art tal-attur.

43. Inkwantu għall-affermazzjoni li l-attur messu mexxa b'kawża sabiex jiġu delinejati l-konfini, ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tad-19 ta' Jannar, 2010 fl-ismijiet ***Tamarac Limited, Vitrex Limited et v. County Leatherware Ltd*** li, "*l'azione di regolamento di confini presuppone l'incertezza del confine tra due fondi. I rispettivi titoli di proprietà delle parti non sono contestati; ciò che è incerto e che l'azione tende ad accertare e l'estensione della proprieta contingue e, quindi, il confine ….. Questa azione ha la natura di una rivendica parziale e presenta alcune particolarità: ciascuno delle parti è, al tempo stesso, attore e convenuto" (Torrente Diritto Privato pag 307).*

44. Fl-istess sentenza din il-Qorti tenniet li, "*f'każi bħal dawn "non è ammissibile questa azione nel caso che qualunque sappia precisamente*

i propri confini, e sostenga che il vicino li abbia oltrepassati; poiché in tal caso ha luogo l'azione rivendicatoria.'Hainberger, Diritto Romano Privato Puro, para 588; Laurent VI. VII pag. 373 para 419; Baudry Lacantinerie Dei Beni, pag 566 para 910, kwotati fis-sentenza ***F. Debattista v. A. Grech*** *23/4/51)".*

45. Ġie miżmum ukoll li l-*actio finium regundorum* hi azzjoni li tista' tiġi tentata b'suċċess fil-każijiet fejn hemm xi dubju dwar il-konfini bejn proprjetà u oħra. Fis-sentenza ***Victor Mangion et v. Raphael Aquilina et***[2] issemmiet is-sentenza fl-ismijiet ***Albert Mizzi nomine v. Rita Azzopardi et***[3] fejn ingħad li, "*f'din l-azzjoni reali u petitorja ma humiex id-drittijiet rispettivi tal-proprjetà li jitqegħdu in diskussjoni imma l-iskop tal-azzjoni hu dak li jtendi unikament biex tiġi eliminata l-inċertezza dwar id-demarkazzjoni bejn żewġ fondi, u b'hekk is-sitwazzjoni ta' fatt tiġi adegwata għal dik ta' dritt".*

46. Minn dak li rriżulta mill-provi, l-attur huwa ċert fejn huma l-konfini bejn il-proprjetajiet tal-partijiet. Anzi huwa proprju minħabba din iċ-ċertezza tiegħu li mexxa bil-kawża tal-lum billi ma kellux dubju li l-konvenuti appellanti invadew l-art li hija tiegħu. Magħdud ma' dan jingħad ukoll li l-Periti Tekniċi nominati mill-Ewwel Qorti wkoll jidher li ma kellhomx dubju dwar il-konfini.

[2] Cit Nru: 880/1994PS deċiża fid-9 ta' Marzu, 2005.
[3] Appell deċiż fis-27 ta' Marzu, 1996.

47. Għaldaqstant anki dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

48. Ngħaddu issa għall-**<u>aħħar aggravju</u>**, li permezz tiegħu l-appellanti jilmentaw dwar l-ordni ta' ripristinar ordnat fis-sentenza mill-Ewwel Qorti. Jgħidu li meqjus il-qies żgħir tal-art allegatament użurpata l-Qorti ma kelliex tordna t-twaqqigħ tal-proprjetà iżda kellha tordna l-ħlas ta' kumpens.

49. L-attur laqa' għal dan l-aggravju billi wieġeb li l-appellanti nsew li l-kawża hija waħda ta' spoll, li proprju hija maħsuba biex tirrintegra l-pussessur li ġie mneżża mill-pussess u l-iskop huwa li jingħata lura l-pussess. Minkejja dan kollu, l-appellat isostni wkoll li kif spjegat mill-Ewwel Qorti dawn il-ħames metri kwadri jew in-nuqqas tagħhom jafu jaffetwaw żviluppi fil-ġejjieni fuq l-art tiegħu u għalhekk jekk ir-ripristinar ma jseħħx huwa se jsofri preġudizzju. Fisser li skont il-*policies* tal-ippjanar, kull permess għal villa *semi-detached* jeħtieġ li applikant ikollu plot ta' ċertu kobor u n-nuqqas ta' ħames metri kwadri se jfisser li l-plot inkwistjoni mhux ser ikollu l-kobor meħtieġ sabiex jinħareġ tali permess favur l-appellat.

50. Dan l-aggravju mhux wieħed siewi. Ibda biex, kif sostna l-appellat u kif qalet tajjeb l-Ewwel Qorti dawn il-ħames metri kwadri mhumiex

insinjifikanti kif qegħdin jippretendu l-appellanti. Xhieda ta' dan hija l-kawża tal-lum fejn il-partijiet ilhom snin jiġġieldu għaliha. L-argumentazzjoni tal-Ewwel Qorti hija waħda fejjieda u din il-Qorti tista' tieqaf hawn.

51. Biss però b'żieda ma' dan, din il-Qorti tqis li għandha wkoll tirrileva li dak mitlub mill-appellanti ċjoè li l-Qorti tillikwida xi ħlas mhux flokha f'kawża bħal din.

52. Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-23 ta' Ottubru, 1998 ***Mariano Farrugia et nomine v. Peter Paul Cutajar*** il-Qorti qalet li:-

> *"Din l-azzjoni ta' spoll hija konċepita bħala azzjoni rapida u effikaċi għall-iskop li ma tħalli lil ħadd jiddisturba 'stat ta' fatt' arbitrarjament u hija intiża 'unikament biex iġiegħel lill-konvenut li jerġa' jqiegħed il-ħaġa fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha u daqshekk biss" kif jgħid bl-aktar mod ċar l-Artikolu 791 (1) tal-Kap 12 li sfortunatament jiġi ħafna drabi injorat."*

53. Dan l-aħħar aggravju wkoll qiegħed jiġi miċħud.

54. Fl-aħħar nett, il-Qorti hija tal-fehma illi l-appell ippreżentat huwa att għal kollox fieragħ u vessatorju u għalhekk huwa xieraq li dan jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell

tal-appellanti Pullicino u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom.

Iż-żmien ta' xahrejn sabiex jitwettqu x-xogħlijiet imsemmija fil-parti dispożittiva tas-sentenza tal-Ewwel Qorti għandu jitlaq mid-data ta' din is-sentenza.

Minbarra dan, billi l-Qorti hija tal-fehma illi r-rikors tal-appell ppreżentat huwa att għal kollox fieragħ u vessatorju, wara li rat il-**paragrafu 10 tat-Tariffa A** mehmuża mal-**Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, din il-Qorti qiegħda tikkundanna lill-appellanti Pullicino jħallsu lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali spejjeż addizzjonali ta' tmien mitt ewro (€800).

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
gr