QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta 31 ta' Ottubru, 2023

Kawza Numru: 3
Rikors Guramentat Numru:- 59/2019JVC

Amanda Lupi Spencer [ID 507980(M)]

vs

Matthew Sammut [ID 106785(M)]

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Amanda Lupi Spencer talbet kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti hija is-sid tal-fond tnejn (2) u erbgha (4) konsistenti f'garage u residenza bl-isem "Dar id-Duluri", fi Triq Excelsior, Gharghur, u dan in forza ta' kuntratt ta' l-akkwist minghand Catherine mart Carmelo Muscat u

Theresa mart Nicholas John Spiteri tat-tlieta (3) ta' Gunju 2005;

2. Illi skont l-istess akkwist, il-fond proprjeta tar-rikorrenti ghandu zewg itwieqi li jharrsu ghal fuq proprjeta adjacenti ta' Theresa Sammut, u cioe wahda mill-venditrici tal-proprjeta lir-rikorrenti.
3. Illi jidher li l-istess Theresa Sammut trasferit il-proprjeta servjenti, liema proprjeta jidher li attwalment hija proprjeta ta' l-intimat.
4. Illi l-intimat talab u ottjena il-permessi ghall-izvilupp ta' din il-proprjeta, u fost xogholijiet ohra, huwa jew terzi persuni minnu inqabbda u awtorizzati, bena shaft zghir li attwalment inaqqas is-servitu li tgawdi il-proprjeta tar-rikorrenti fuq il-proprjeta ta' l-intimat, b'mod li gew severament lezi id-drittijiet tar-rikorrenti, u dan kif ser jintwera fil-kors ta' l-istess procedure odjerni.
5. Illi dawn ix-xogholijiet saru minghajr il-kunsens tar-rikorrenti u jillimitaw u jxekknu l-uzu da parti taghha tal-proprjeta taghha, u huma limitazzjoni cara u ovvja fuq id-dritt ta'servitu li r-rikorrenti tgawdi fuq il-proprjeta tal-intimat;
6. Illi minkejja li r-rikorrenti wissiet lill-intimat bosta drabi sabiex jirriprestina s-sit u jregga lura ix-xogholijiet maghmula minnu, l-istess intimat baqa inadempjenti;
7. Illi l-imsemmi agir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll di fronte tar-rikorrenti ai termini ta' l-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kwindi jimmerita li l-istess intimat jigi ikkundannat li jirripristina s-sitwazzjoni ghall-istatus quo ante billi jnehhi u jirrimvowi kull xoghol ta' ostakolu li kkreja ghat-tgawdija da parti tar-rikorrenti tad-drittijiet taghha, u jqieghed lura kollox fl-istat li kienu qabel ma ghamel x-xogholijiet tieghu hawn lamentati;

8. Illi l-fatti li jifformaw parti mill-konvenut tal-premessi huma lkoll maghrufa mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, r-rikorrenti titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara illi l-agir tal-intimat kif fuq spjegat jikkostitwixxi spoll ai termini ta' l-artikolu 535 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tordna u tikkundanna lill-intimat occorrendo taht supervizjoni ta' Periti nominandi sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss, jirripristina s-sitwazzjoni tas-servitu favur l-istess rikorrenti minn fuq il-proprjeta' tal-intimata ghall-istatus quo ante u dana billi jnehhi kull ostakolu u struttura installata jew mibnijja minnu u li biha irristringa s-servitu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta ta' l-intimat;

3. Tawtorizza lir-rikorrenti tesegwixxi hija stess ix-xogholijiet kollha mehtiega u opportuni kif ordnati fil-konfront tat-tieni talba sabiex jergghu jigi rripristinati id-drittijiet tar-rikorrentii u dana a spejjez tal-intimat fil-kaz li t-terminu moghti lill-intimat ghal dan il-ghan jghaddi inutilment.

B'riserva ghall-kull azzjoni ohra spettanti lill-istess rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa qieghed jigi ngunt in subizzjoni.'.

Rat ir-risposta tal-intimat Matthew Sammut li taqra kif isegwi:

1. 'It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.
2. Mhux minnu li l-eccepjenti kkommetta xi spoll ghad-dannu tal-attrici, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

3. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, ma jirrikorrux l-elementi mehtiega sabiex tirnexxi l-azzjoni tentata mill-attrici.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratt, ritratti, pjanti u permess tal-bini tal-intimat, delivery notes u fatturi tal-konkos, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 16 ta' Marzu, 2023 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

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

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi r-rikorrenti Amanda Lupi Spencer tippremetti li hija s-sid tal-fond ossia garage u residenza bin-numri 2 u 4 maghrufa bl-isem 'Dar id-Duluri' fi Triq Excelsior, Gharghur liema fond gie minnha akwistat permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Gunju, 2005 fl-atti tan-Nutar John Spiteri (fol. 7). Ir-rikorrenti ssostni li skont l-istess kuntratt t'akkwist l-fond taghha jgawdi servitu' billi mill-fond proprjeta'

taghha ghandha zewgt itwieqi li jharsu ghal fuq il-proprjeta' adjacenti ta' certa Theresa Sammut – omm l-intimat Matthew Sammut. Tghid illi jidher li l-imsemmija Theresa Sammut trasferiet il-proprjeta' servjenti lill-intimat Matthew Sammut li da parti tieghu ottjena permessi ghall-izvilupp ta' din il-proprjeta' flimkien ma' proprjeta' ohra adjacenti u fost xoghlijiet ohra huwa jew terzi minnu mqabbda bena xaft zghir li naqqas is-servitu' li tgawdi l-proprjeta' taghha. Issostni li dawn ix-xoghlijiet saru minghajr il-kunsens taghha u jillimitaw u jxekklu l-uzu da parti taghha tal-proprjeta' u huma limitazzjoni fuq id-dritt ta' servitu' li hija tgawdi fuq il-proprjeta' tal-intimat. Ir-rikorrenti tghid illi dan jikkostitwixxi spoll ai termini tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk ipprocediet bil-kawza odjerna. Talbet li jigi dikjarat li l-agir tal-intimat jikkostitwixxi spoll ai termini tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Talbet lill-Qorti sabiex tordna u tikkundanna lill-intimat Sammut okkorrendo taht is-supervizzjoni ta' Periti nominandi sabiex fi zmien qasir u perentorju jirripristina s-sitwazzjoni tas-servitu' favur taghha minn fuq il-proprjeta' tal-intimat ghall-*istatus quo ante* u dana billi jnehhi kull ostakolu u struttura installata jew mibnija minnu u li biha rrestringa s-servitu' tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' tal-intimat. Finalment talbet sabiex il-Qorti tawtorizzaha tesegwixxi hija stess ix-xoghlijiet kollha mehtiega u opportuni kif ordnati f'kaz li l-intimat ma jottemperax ruhu mal-ordni fit-terminu mpost.

Illi l-intimat eccepixxa li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez. Eccepixxa wkoll illi mhux minnu li huwa kkommetta xi spoll ghad-dannu tar-rikorrenti. Finalment eccepixxa li f'kull kaz u minghajr pregudizzju, ma jirrikorrux l-elementi mehtiega sabiex tirnexxi l-azzjoni tentata mir-rikorrenti.

<u>It-tieni eccezzjoni – mhux minnu li l-intimat ikkommetta xi spoll ghad-dannu tar-rikorrenti:</u>

Illi l-intimat Matthew Sammut bhala t-tieni eccezzjoni tieghu eccepixxa illi mhuwiex minnu li huwa kkommetta xi spoll ghad-dannu tar-rikorrenti.

Illi l-att spoljattiv lamentat minnu mir-rikorrenti Amanda Lupi Spencer huwa dwar il-kostruzzjoni ta' xaft fil-fond 35 fi Triq Emanuel Perren, Gharghur liema xaft skont ir-rikorrenti llimita s-servitu' taghha godenti minn zewgt itwieqi li mill-proprjeta' taghha jaghtu ghal fuq il-proprjeta' msemmija.

L-intimat Sammut jargumenta li huwa m'ghandu xejn mill-proprjeta' msemmija bin-numru 35 fi Triq Emanuel Perren, Gharghur billi dik hija proprjeta' tal-genituri tieghu Nicholas u Theresa konjugi Sammut. Madanakollu fl-istess nifs l-intimat jikkonferma li kien hu li ha hsieb ix-xoghlijiet kollha ta' bini li saru fuq il-post imsemmi bin-numru 35 u fuq dak adjacenti proprjeta' tieghu bin-numru 37 fi Triq Emanuel Perren, Gharghur. Fl-affidavit a fol. 131 et seq tal-process xehed illi:

'4. Billi fid-dar l-antika, ommi kellhom hafna tarag, u bdew jikbru, jien hsibt li nirrangahielhom aktar komda. Jiena naghmel xoghol ta' bini, u hadt l-intrigu li nehidlhom hsieb billi ommi u missieri mhumiex ta' skola, u qatt ma ghamlu dak it-tip ta' zvilupp. Biex inkun nista' naghmel binja ahjar, innegozjajt u xtrajt il-post ta' magenbhom 37, Triq Emanuel Perren, Gharghur. Pero' d-dar ta' ommi baqghet tal-genituri tieghi.

5. B'hekk giet li l-applikazzjoni tal-izvilupp ghamiltha wahda ghaz-zewg postijiet – 35, u 37, Triq Emanuel Perren – u ghamiltha f'ismi. Il-post tieghi 37, Triq Emanuel Perren, ma jmissx mat-twieqi, u dawk lanqas ma jharsu fuqu. M'ghandhom x'jaqsmu xejn.

6. Billi lil ommi dejjem smajtha tghid li dawk it-twieqi taghlaqhom meta trid, u li lil Amanda Lupi Spencer hekk zammitilha l-patt, dejjem fhimt li dawk ser jinghalqu, u l-permess hekk tlabtu. Il-permess hareg, u ghad-dar ta' Amanda Lupi Spencer sar anke r-rapport tal-kundizzjoni taghha, li jsir normalment qabel jibda x-xoghol.

7. Ix-xoghol bdejtu lejn l-ahhar tas-sena 2017 jew bidu tas-sena 2018. L-ewwel waqqajt id-dar t'ommi u l-post tieghi, u mbaghad bdejt tiela' bil-bini. B'kollox il-permess kien ghal sular *basement* taht l-art, *ground floor*, *first floor*, u zewg sulari *receded duplex penthouse* (second u third floor, ghall-penthouse).

…

10. Sal-lum, jien m'ghandi xejn mid-dar ta' ommi u missieri, lanqas mill-binja li tellghajt ghalihom minflok il-bini l-antik li kellhom.'.

Illi fid-decizjoni fl-ismijiet **Paul Debono -vs- Thomas Agius Delicata** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar l-20 ta' Mejju, 1955 dwar kontra min hija esperibbli l-azzjoni ta' spoll inghad:

'L-azzjoni ta' spoll hija esperibbli kontra l-awtur li kkommettieh ghaliex hija fondata fuq id-delitt li jkun sar kontra l-ispoljat, u ghalhekk hija essenzjalment personali. Dana, pero', ma jfisserx illi

l-mandant ma jkunx suggett ghal din l-azzjoni; imma jfisser li l-mandatarju ma jigix mehlus, meta jirrikorri fih l-element intenzjonali.'.

Illi kif kwotat aktar il-quddiem l-intimat Matthew Sammut innifsu jammetti l-involviment tieghu fix-xoghlijiet fuq il-fondi partikolarment fuq il-fond bin-numru 35 fi Triq Emanuel Perren, Gharghur. Jixhed illi x-xoghlijiet ta' bini saru minnu u jitkellem fuq ix-xoghljiet daqs li kieku saru minnu personalment tant li juza kliem bhal '*Ix-xoghol bdejtu*', '*L-ewwel waqqajt*', '*mbaghad bdejt tiela' bil-bini*'. In vista ta' tali xhieda l-Qorti m'ghandiex l-icken dubju dwar l-involviment tal-intimat fil-kostruzzjoni tal-bini u x-xaft mertu tal-kawza odjerna. Konsegwentement din l-eccezzjoni tal-intimat mhix sostenibbli.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi l-kawza odjerna hija kawza ta' spoll privilegjat, azzjoni li 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 kwalukwe pussess u li jigi mpedut lic-cittadin privat li jiehu l-ligi f'idejh[1]. L-awtur **Mattirolo** fil-ktieb tieghu **Trattato di Diritto Giudiziario Civile Italiano** (Volume I. ed. 1902 Torino, para. 271) dwar l-azzjoni ta' spoll qal illi hija:

'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

[1] Ara d-decizjoni fl-ismijiet **Margherita Fenech -vs- Pawla Zammit** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-12 ta' April, 1958.

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.'.

L-Artikoli 535 u 536 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta huma l-artikoli tal-Ligi li jitrattaw proprju l-azzjoni ta' spoll privilegjat u li jiddisponu 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 mat-trapass tas-snin, fil-Qrati taghna bdew jigu applikati tlett (3) elementi rikjesti sabiex azzjoni ta' spoll 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 issir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

Jekk imqar wahda minn dawn ir-rekwiziti essenzjali sabiex tissussisti l-azzjoni ta' spoll ma tigix ippruvata, l-azzjoni taqa' minghajr ma jkun hemm il-bzonn li l-Qorti tindaga jekk jirrikorrux ir-rekwiziti l-ohra[2].

F'dan l-istadju l-Qorti sejra tghaddi sabiex tezamina l-elementi ta' spoll vjolenti u klandestin. Tqis, wara li ezaminat il-process, li l-ezami taghha ghandu jibda mill-element tal-*infra bimestre deduxisse* billi jekk jirrizulta li dan l-element ma giex sodisfatt l-Qorti ma jkollhiex ghalfejn tinoltra oltre fl-ezami tal-elementi l-ohra.

<u>Infra bimestre deduxisse</u>**<u>:</u>**

Illi dwar dan l-element tal-*infra bimestre deduxisse* gie ritenut mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Trevor Arends et -vs- Veronica Mizzi** deciza fil-11 ta' Jannar, 2013 illi:

'… dan it-terminu ta' xahrejn huwa element, li kif gie deciz kemm-il darba, ghandu jigi pruvat mill-attur. Ir-rekwizit li l-azzjoni ta' spoll ghandha ssir fi zmien xahrejn mill-allegat spoll huwa rekwizit essenzjali li johrog mill-artikolu tal-ligi stess u l-gudikant ghandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eccezzjonijiet jew le.'.

Imbaghad fil-kawza fl-ismijiet **Alfred Paul Farrugia noe -vs- Peter Paul Cutajar** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-13 ta' Frar, 2004 inghad illi:

[2] Ara decizjoni fl-ismijiet **Joseph Tabone -vs- Joseph Flavia sive de Flavia** deciza mill-Qorti tal-Appell nhar is-7 ta' Marzu, 1958.

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

Illi dwar l-att spoljattiv ir-rikorrenti Amanda Lupi Spencer tilmenta dwar zvilupp li sar mill-intimat Matthew Sammut fil-proprjeta' bin-numru 35 fi Triq Emanuel Perren, Gharghur. Tispjega li mill-fond bin-numri 2 u 4, bl-isem 'Dar id-Duluri' fi Triq Excelsior, Gharghur, proprjeta' taghha, hija kienet tgawdi s-servitu' ta' zewgt itwieqi u konsegwenza ta' l-izvilupp inbena xaft zghir li attwalment naqqas is-servitu' li l-proprjeta' taghha kienet tgawdi (ara ritratti tal-izvilupp a fol. 5 et seq tal-process). Ir-rikorrenti ssostni li tali servitu' kienet temani mill-kuntratt t'akwist taghha datat 3 ta' Gunju, 2005 fl-atti tan-Nutar John Spiteri li kopja tieghu gie pprezentat a fol. 7 et seq tal-process li fir-rigward jaqra kif isegwi:

'…accepts, purchases and acquires the house with an annexed garage at numbers two (2) and four (4) and named Dar id-Duluri, in Excelsior Street, Gharghur, having two windows overlooking property of vendor Theresa Sammut, which windows are to be considered as constituting a servitude in favour of purchaser over the adjustment property therefore terminating any right of tolerance which could have existed in favour of vendor, however, which windows can only be opened by means of sliding panels or opened inwards, free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, and including its relative airspace.'.

Dwar meta effettivament sehh l-att spoljattiv, ir-rikorrenti

Amanda Lupi Spencer fl-affidavit taghha ma taghtix indikazzjoni cara tad-data meta dan sehh u tghid biss li kien ghal habta ta' Dicembru, 2018:

'Sussegwentement, fis-sena tal-elfejn u tmintax (2018), il-post li kienet tghix fih Theresa Sammut twaqqa'. Ghal habta ta' Dicembru tal-istess sena, Matthew Sammut ghamel xi xogholijiet fil-fond in kwistjoni sabiex ix-xaft isir ta' ghaxar (10) piedi u mhux ta' zewg (2) piedi (*Din il-parti tal-affidavit giet sussegwentement korretta billi r-rikorrenti ddikjarat li kellha tinqara bil-kontra ghal dak li huma qisien).* Niftakar illi ahna mill-ewwel indunajna b'dan u ghalhekk fid-dsatax (19) ta' Dicembru tas-sena elfejn u dsatax (2019), zewgi James Lupi Spencer iddecieda illi jibghat xi ittri u messaggi lil Matthew Sammut sabiex jwissih illi huwa kellu jadopera mal-Ligi jaghmel l-arrangamenti mehtiega sabiex ix-xaft isir ta' zewg (2) piedi u mhux ta' ghaxar (10) piedi. (*tenut kont tal-korrezzjoni gia msemmija)*'.

L-affidavit tar-rikorrenti Amanda Lupi Spencer gie kkonfermat fl-interezza minn zewgha James Lupi Spencer fl-affidavit tieghu a fol. 32 tal-process.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, r-rikorrenti Amanda Lupi Spencer tressaq argumenti fuq meta effettivament ghandu jibda jigi kkalkulat li beda jiddekorri l-perijodu ta' xahrejn. Targumenta li l-Qorti ghandha tikkunsidra l-fatt li hija ma kellha l-ebda mezz ta' kif setghet tinduna qabel bl-intenzjoni tal-intimat, dan fid-dawl li l-kostruzzjoni tal-intimat m'hijiex skont il-permess akkwizit minnu u x-xaft m'huwa nkluz imkien fil-pjanti sottomessi minnu.
Issostni li hija ma kellha l-ebda mezz kif tinduna b'dan ix-xaft, hlief jekk mhux fl-istadju finali illi titlesta l-binja in kwistjoni. Tinsisti li jekk il-Qorti tiskarta dan l-argument li l-perijodu ta'

xahrejn jiskatta mal-iffinalizzar tal-blokka, allura l-Qorti tkun qieghda tfisser li r-rikorrenti kellha tiftah zewgt kawzi billi hemm zewgt itwieqi b'nuqqas ta' rispett lejn il-principju tal-ekonomija tal-gudizzju.

Illi l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi illi l-azzjoni ghandha tigi ntavolata '*…fi zmien xahrejn mill-ispoll…*'. Minn kif tiddisponi l-ligi huwa car li t-terminu ta' xahrejn jibda jiddekorri mal-mument li jsehh l-att spoljattiv. Ghalhekk dak dispost fl-artikolu msemmi jikkontradixxi bi shih dak argumentat mir-rikorrenti cioe' li z-zmien ghandu jigi kkalkulat li jibda jiddekorri mat-tlestija tal-binja in kwistjoni.
Illi l-intimat Matthew Sammut fis-seduta tat-3 ta' Mejju, 2021 (fol. 127) ipprezenta sett ta' ritratti li ttiehdu minnu u minn terzi persuni waqt l-andament tax-xoghol, liema ritratti gew esebiti a fol. 133 et seq tal-process. Fuq dawn ir-ritratti hemm indikata d-data li ttiehdu liema dati gew ikkonfermati bil-gurament mill-intimat innifsu Matthew Sammut (fol. 127), mix-xhud il-Perit Wayne Scerri (fol. 144) u mix-xhud Bernard Curmi (fol. 232). Dan tal-ahhar Bernard Curmi fix-xhieda tieghu kkonferma li l-maggor parti tar-ritratti pprezentati ttiehdu minnu fid-data ndikata fuq l-istess ritratt.

Illi minn harsa lejn dawn ir-ritratti (fol. 133) kronologikament jirrizulta li gara s-segwenti:

1. Ritratt MSX 4 a fol. 136 tal-process li ttiehed fil-15 ta' Settembru, 2018 – jidher ix-xaft gia ffurmat fil-livell li jigi taht l-ewwel tieqa mertu tal-kawza odjerna. Dan ir-ritratt jikkontradixxi bi shih dak argumentat mir-rikorrenti li ma setghet qatt tinduna bil-kostruzzjoni tax-xaft;

2. Ritratt MSX 5 a fol. 137 tal-process li ttiehed fl-24 ta' Settembru, 2018 – jidher li beda jissaqqaf is-sular li jigi taht l-ewwel tieqa mertu tal-kawza odjerna;

3. Ritratt MSX 6 a fol. 138 tal-process li ttiehed fil-25 ta' Settembru, 2018 – jidher li s-sular li jigi taht l-ewwel tieqa mertu tal-kawza beda jinghata l-konkos u x-xaft jidher iffurmat;

4. Ritratt MSX 7 a fol. 139 tal-process li ttiehed fil-25 ta' Settembru, 2018 – jidher parti ohra mis-saqaf tas-sular li jigi taht l-ewwel tieqa mertu tal-kawza qieghed jinghata l-konkos;
5. Ritratt MSX 8 a fol. 140 tal-process li ttiehed fil-11 ta' Ottubru, 2018 – jidher li tela' s-sular li jigi fil-livell tal-ewwel tieqa mertu tal-kawza odjerna u nfatti fir-ritratt l-ewwel tieqa tar-rikorrenti m'ghadiex tidher;

6. Ritratt MSX a fol. 141 tal-process li ttiehed fil-11 ta' Ottubru, 2018 – jidher li s-sular li jigi taht it-tieni tieqa mertu tal-kawza odjerna beda jissaqqaf.

Illi fil-fehma tal-Qorti r-rikorrenti Amanda Lupi Spencer fil-15 ta' Settembru, 2018 gia kellu jkollha ndikazzjoni cara ta' kif kienu gejjin l-affarijiet u dan billi x-xaft mertu tal-kawza odjerna, kif indikat fir-ritratti msemmija, kien gia ffurmat. Segwa li fir-ritratti a fol. 140 u fol. 141 tal-process mehuda fil-11 ta' Ottubru 2018 jidher illi l-att spoljattiv fir-rigward l-ewwel tieqa kien diga gie kommess billi l-bini tas-sular fil-livell tat-tieqa kien lest u kien ser jibda jissaqqaf. Il-Qorti temmen il-versjoni tal-intima u x-xhieda mressqa minnu li bl-andament li kien ghaddej ix-xoghol, sal-ahhar ta' Ottubru 2018 kien ukoll tlesta x-xoghol fil-livell tat-tieni tieqa

mertu tal-kawza odjerna. Dan huwa wkoll korroborat mid-*delivery notes* u fatturi esebiti fl-atti a fol. 185 et seq tal-process fejn l-ahhar fattura dwar konkos mahruga fuq dan is-sit iggib id-data tad-29 ta' Ottubru, 2018.

Illi gialadarba fir-ritratt tal-11 ta' Ottubru, 2018 jidher li l-att spoljattiv kien sar, il-Qorti tqis li l-perijodu ta' xahrejn ghandu jibda jiddekorri minn dakinhar. Ghalhekk il-kawza odjerna kellha tigi ntavolata sal-11 ta' Dicembru, 2018. Anki li kieku l-Qorti kellha tiehu l-ahhar data tal-fatturi cioe' dik tad-29 ta' Ottubru, 2018 bhala d-data li sar l-ahhar xoghol ta' konkos allura t-tieni tieqa wkoll kien sar ix-xaft quddiemha, jirrizulta li l-kawza odjerna giet ipprezentata fit-22 ta' Jannar, 2019 u ghalhekk ben oltre t-terminu ta' xahrejn kif stipulat fil-ligi.

Apparti mis-suespost il-Qorti ma tistax ma taghmilx referenza ghall-fatt kif ir-rikorrenti naqsu sew milli jaghtu dettalji dwar meta gie mibni ix-xaft in kwistjoni tant li jaghtu x'tifhem lil din il-Qorti li ma jafux ezatt meta sar anki ghaliex kif sew jghidu huma l-fond huwa mikri lil terzi. Dan tal-ahhar izda ma jaghtix il-jedd lir-rikorrenti li jifthu kawza ta' spoll meta jridu b'non kuranza ghall-element tal-*infra bimestre*. Ir-rikorrenti kellhom mezzi ohra legali li setghu jusufruwixxu oltre t-terminu tax-xahrejn izda ghazlu li jmexxu bil-kawza odjerna ta' spoll w'ghalhekk iridu jissodisfaw l-elementi taghha u mhux jghawwguhom kif jaqbel lilhom.

Gialadarba rrizulta li l-element tal-*infra bimestre deduxisse* huwa nieqes ghalhekk il-kawza ta' spoll tentata ma tistax tirnexxi w'ghalhekk il-Qorti tqis li jkun inutli li tinoltra ruha fl-ezami tal-elementi l-ohra tal-azzjoni ta' spoll. Dan ma jfissirx izda li r-rikorrenti ma jibqalhiex il-jedd li tinforza l-jeddijiet petitorji taghha

fil-konfront kemm tal-intimat kif ukoll tal-vendituri tal-fond llum proprjeta' taghha skont il-ligi jew *aventi causa* taghhom.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna billi filwaqt li tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimat, tghaddi sabiex tilqa' t-tielet eccezzjoni u tiddikjara li t-tielet element huwa mankanti billi l-kawza odjerna ma gietx intavolata fit-terminu ta' xahrejn hekk kif stipulat fil-ligi u konsegwentement tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
31 ta' Ottubru, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
31 ta' Ottubru, 2023