QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 3 ta' Settembru, 2024

Numru 1

Rikors numru 216/2021/1 JVC

Hugh Attard Montalto f'ismu propju u għan-nom ta' ħutu Angela Tassone u Simone Tassone, Marcelline Luppino, Richard Attard Montalto, John Attard Montalto, Michael Attard Montalto, Hugh Naudi, Anthony Attard Montalto, Jacqueline Micallef, Stephen Attard Montalto u Christine Attard Montalto

v.

Alessio Schembri

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenut Alessio Schembri minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, nhar is-26 ta' Marzu, 2024, li biha laqgħet it-talbiet kollha tal-atturi li l-konvenut wettaq spoll kontrihom u b'hekk ordnatlu li jġib kollox għal li kien qabel it-

twettiq tal-ispoll, bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenut.

Daħla

2. B'rikors maħluf tal-10 ta' Marzu, 2021, l-atturi fissru li huma sidien tal-ġardina u ta' fond żgħir li jmiss magħha bl-indirizz 230 Sqaq 5, fi Triq Karmnu, Ħal Luqa, LQA 1330, liema proprjetà ġiet għand in-nannu tal-atturi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni ta' nhar l-20 ta' Awwissu 1923 fl-atti tan-Nutar Emmanuele Pio Debono. L-atturi jisħqu li dan il-fond ilu mikri lil Grezzju Gatt għal diversi snin u li qabel dan kien mikri lil missier Grezzju Gatt.

3. Isostnu li fit-23 ta' Jannar 2021, u/jew xi ġurnata qabel, il-konvenut bi vjolenza u bil-moħbi tal-atturi qabad u beda jagħmel toqba mill-ħajt li jifred il-fond tal-istess konvenut minn mal-ġardina proprjetà tal-atturi u dan anke skont rapport li għamel Grezzju Gatt mal-Pulizija Eżekuttiva. Iżidu li l-attur Hugh Attard Montalto talab l-għajnuna tal-kuġin tiegħu Dr Mark Attard Montalto, li żar il-fond miegħu fis-26 ta' Jannar 2021 u ħa ritratti li juru toqba żgħira li għamel Alessio Schembri fil-ħajt li jifred il-ġardina minn mal-fond tal-konvenut. Intbagħtet ittra legali lill-konvenut u fit-28 ta' Jannar 2021, Grezzju Gatt sab lill-konvenut jiftaħ bieb għall-fuq il-ġardina u dan meta kien imwissi biex ma jagħmilx dan u meta kien jaf li ma kienx hemm fetħa jew bieb qabel għamel il-fetħa hu. Wara li Grezzju

Gatt informa b'dan kollu lil Hugh Attard Montalto u lil Dr Mark Attard Montalto, huwa mar għamel rapport ieħor mal-pulizija.

4. Billi l-konvenut ma riedx jaf li jqiegħed kollox lura għal kif kien qabel għaliex baqa' jżomm l-aċċess li fetaħ għal ġol-ġardina, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddikjara li l-aġir tal-intimat Alessio Schembri jikkostitwixxi spoll għad-danni tal-atturi fit-termini tal-artikolu 535 tal-Kap 16;*
>
> *2. Tikkundanna lill-istess konvenut sabiex jerġa' jirreintegra lill atturi fil-pussess tad-drittijiet pjeni tagħhom tal-ġardina anness mal-fond 230 Sqaq Numru 5, Triq il-Karmnu Luqa, billi jivvaka għalkollox minn dawn l-ambjenti;*
>
> *3. Tordna lill-konvenut Alessio Schembri sabiex jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji u opportuni sabiex jagħlaq il-bieb (li fetaħ b'mod abbużiv u illegali) bejn il-ġardina mertu tal-kawża proprjetà tal-atturi, u l-kamra li għandu l-intimat li jmiss mal-ġnien proprjetà tal-atturi, u dan bi spejjeż pjeni tal-istess konvenut, entro terminu qasir u perentorju. Fin-nuqqas li l-intimat jonqos li jaderixxi ma' din l-ordni entro t-terminu stabbilit mill-Qorti, tawtorizza lill-atturi sabiex bi spejjeż interament tal-intimat jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji li hemm bżonn isiru sabiex jingħalaq l-aċċess u dan prevja u jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi u taħt kwalunkwe provvedimenti oħra opportuni u neċessarji li din il-Qorti tħoss li huma idoneji fiċ-ċirkostanzi.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li huwa minn issa inġunt in subizzjoni.»*

5. Bi tweġiba mressqa fis-26 ta' Lulju 2021, il-konvenut wieġeb għal din il-kawża billi ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«i. Illi huwa proprjetarju tal-ġardina inkwistjoni li huwa akkwista mingħand Victoria Gatt b'kuntratt tat-12 ta' Ottubru 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Daniel John Bugeja, li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. AS1.*
>
> *ii. Illi Vittoria Gatt wirtet lill-mejjet ħuha Carmelo Gatt, li miet fis-26 ta' Frar 2015 u li bis-saħħa tat-testment tiegħu tad-9 ta' Diċembru 2008 fl-atti tan-Nutar Philip Said tad-9 ta' Diċembru 2008, Dokument AS4 hawn anness, huwa ħalla legat ta' sehmu mid-dar bil-ġnejna mniffda kif jirriżulta mir-ritratti hawn annessi u mmarkati bħala Dokument AS2 u*

AS3.

iii. Illi għandu jingħad illi mad-dar inkwistjoni, ossia 228, Alley 5, Triq il-Karmnu, Ħal-Luqa, kien hemm din il-ġnejna kif jirriżulta mill-istess ritratti.

iv. Illi meta nbiegħ il-garaxx fi Triq Dun Guzepp Callus ġa Dun Guzepp Micallef, li kien jġib in-numru 9, Hal-Luqa, u li kien jinfed mal-ġnejna u fond inkwistjoni, l-imsemmija Victoria Gatt għalqet dan il-bieb inkwistjoni b'mod temporanju, kif wkoll ix-xatba kif jirriżulta mir-ritratti annessi.

v. Illi Vittoria Gatt sussegwentement marret lejn l-Awstralja u għalhekk iċċirkondat ħwejjiġha bil-mod kif fuq deskritt. Sussegwentement, Francis Farrugia pprova jikkapparra din il-ġardina u b'sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati fl-ismijiet Pulizija vs Carmelo Gatt tad-19 ta' Mejju 2010, li kopja taghħa qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument AS6, ġie liberat mill-akkużi li huwa fixkel lilu fil-pussess ta' ħwejġu billi bidel is-sokor li kien jifforma parti mill-fond imsemmi, stante li l-proprjetà inkwistjoni kienet dejjem proprjetà tiegħu.

vi. Illi Francis Farrugia kien jidħol mix-xatba inkwistjoni wara li qala' l-ġebel kif jirriżulta mir-ritratt Dokument AS3, li kienet għamlet l-istess Vittoria Gatt.

vii. Illi l-ġardina għandha kejl ta' 13m x 7m, skont Dokument AS5 hawn anness, waqt li l-kuntratt prodott mill-istess rikorrenti, Dokument HMIA ma jirriżultax li kien hemm ġardina imma l-fond akkwistat mir-rikorrenti.

viii. Illi l-prinċipji bażilari tal-azzjoni ta' spoll ġew ikkonfermati diversi drabi fis-sentenzi nostrali, ibbażati fuq l-Artikolu 534 tal-kap 16 u l-Artikolu 791 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma bbażati fuq it-tliet rekwiżiti tal-actio spolii u ċjoè:

(i) possedesse

(ii) spoliatum fuisse

(iii) infra bimestre deduxisse

ix. Illi l-fetħa inkwistjoni saret fil-11 ta' Diċembru 2020 kif jirriżulta mid-Dokument AS7 hawn anness u infetħet minn Jesmond Abdilla.

x. Illi din l-azzjoni ma saritx entro x-xahrejn stabbilit mil-Liġi. L-art dejjem kienet fil-pussess tal-mittenti u huwa Francesco sive Francis Farrugia u warajh Grezzju Gatt li effettivament spoljaw lill-intimat u qablu lil Vittoria Gatt.

xi. Salv eċċezjonijiet oħra u bl-ispejjeż.»

6. B’sentenza mogħtija fis-26 ta’ Marzu 2024, il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet il-kawża hekk:

> *«1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Alessio Schembri;*
>
> *2. Tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-aġir tal-intimat Alessio Schembri jikkostitwixxi spoll għad-danni tar-rikorrenti fit-termini tal-artikolu 535 tal-Kap 16;*
>
> *3. Tilqa’ t-tieni talba u tikkundanna lill-intimat Alessio Schembri sabiex jerġa’ jirrintegra lir-rikorrenti fil-pussess tad-drittijiet pjeni tagħhom tal-ġardina annessa mal-fond 230 Sqaq Numru 5, Triq il-Karmnu Luqa, billi jivvaka għalkollox minn dawn l-ambjenti;*
>
> *4. Tilqa’ t-tielet talba tar-rikorrenti u tordna lill-intimat Alessio Schembri sabiex jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji u opportuni sabiex jagħlaq kompletament il-bieb bejn il-ġardina mertu tal-kawża fil-pussess tar-rikorrenti u l-kamra li għandu l-intimat li tmiss mal-istess ġnien tar-rikorrenti billi jirripristina l-ħajt bil-ġebel kif kien mingħajr ebda aperturi u dan a spejjeż pjeni tal-istess intimat u dan entro t-terminu massimu ta’ xahrejn mil-lum. Fin-nuqqas li l-intimat jonqos li jaderixxi ma’ din l-ordni entro t-terminu stabbilit mill-Qorti, l-Qorti qed tawtorizza lir-rikorrenti sabiex a spejjeż interament tal-intimat jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji li hemm bżonn isiru sabiex jingħalaq l-aċċess u jiġi ripristinat il-ħajt kif kien u għal dan il-għan il-Qorti qed tinnomina lill-Perit Valerio Schembri sabiex jissorvelja tali xogħljiet jekk ikun il-każ, a spejjeż tal-intimat, b’dana li jekk il-Perit iqis li jkun hemm il-bżonn ikollu l-jedd li jitħallas mir-rikorrenti u jkunu r-rikorrenti li jeżegwixxu l-ħlas mill-intimat.*
>
> *Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat li huwa minn issa inġunt in subizzjoni. [sic!]»*

7. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti għal din id-deċiżjoni kienu dawn li ġejjin:

> *«Illi fl-ewwel lok il-Qorti tirrileva li l-intimat Alessio Schembri fl-atti prova jressaq provi dwar id-derivazzjoni tal-ġardina inkwistjoni sabiex jipprova jevidenzja li din l-art mhijiex proprjetà tar-rikorrenti iżda proprjetà tal-aventi causa tiegħu u llum proprjetà tiegħu. Il-Qorti tqis li tali provi għandhom jitressqu se mai f’kawża petitorja u mhux fil-kawża odjerna fejn ir-rikorrenti jeħtiġilhom jippruvaw biss il-pussess fuq il-ġardina inkwistjoni.*
>
> *Pussess: -*
>
> *Illi dwar il-pussess tar-rikorrenti rriżulta ampjament mill-provi li din il-*

ġardina ilha għal numru ta’ snin twal fil-pussess biss ta’ Grezzju Gatt li għandu aċċess għaliha mill-proprjetà mikrija lilu mingħand ir-rikorrenti. Fil-fatt jirriżulta li għal snin twal Grezzju Gatt qies din il-ġardina bħala formanti parti integrali mill-proprjetà mikrija lilu mingħand ir-rikorrenti.

Illi min-naħa tal-intimat, huwa stess jammetti li qabel ma fetaħ il-bieb li huwa suġġett għal dan l-ispoll huwa qatt ma kien rifes f’din il-ġardina. In oltre rriżulta li jekk xi darba l-aventi causa tiegħu kienu aċċedew għal din il-ġardina dan kien għexieren ta’ snin ilu minn Carmel Gatt.

Illi minn dak suespost jirriżulta lill-Qorti li l-uniku persuna li kellu pussess tal-ġardina inkwistjoni fil-mument tal-allegat spoll kien Grezzju Gatt. Bis-saħħa tal-fatt li Grezzju Gatt jikri mingħand ir-rikorrenti isegwi li l-pussess isejjaħ ukoll lill-istess rikorrenti u lil ħadd aktar. Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta li l-element tal-pussess ġie sodisfatt.

Spoliatum Fuisse:-

Illi mir-ritratti meħuda mill-Avukat Dr. Mark Attard Montalto esibiti fl-atti (fol. 111 ’il quddiem) u wkoll mir-rapporti (fol 108 u 115) li saru mal-Pulizija l-Qorti tqis li ġie sodisfaċentement ippruvat li fejn qabel kien hemm ħajt tal-ġebel antik f’xi mument ġie mqatta’ dan il-ħajt u floku tpoġġa bieb ta’ lewn isfar.

Illi da parti tiegħu l-intimat ma jiċħadx li huwa għamel dan il-bieb u li dan għamlu mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti jew ta’ Grezzju Gatt li jikri l-fond u l-ġardina. L-ittra interpellatorja a fol. 114 tal-proċess datata 27 ta’ Jannar, 2021 anzi tevidenzja li l-intimat nonostante li ġie interpellat sabiex jagħlaq it-toqob fil-ħajt li kien għadu għamel sa dakinhar, webbes rasu u baqa’ għaddej bil-ħsieb tiegħu u fetaħ il-bieb. Il-Qorti għalhekk tqis li anki l-element tal-ispoliatum fuisse ġie sodisfatt.

Infra Bimestre Deduxisse:-

Illi l-akbar kontestazzjoni bejn il-partijiet fil-każ odjern hija dwar meta effettivament infetaħ il-bieb inkwistjoni. Ir-rikorrenti jsostnu li dan kien lejn l-aħħar ta’ Jannar 2021 filwaqt li l-intimat jgħid li fil-11 ta’ Diċembru 2020 il-bieb kien lest għaliex għandu l-irċevuta tal-ħlas li għamel lill-ħaddiem sabiex fetaħ l-istess bieb. Illi huwa evidenti li f’dan ir-rigward il-verżjonijiet tal-partijiet huma kompletament kunfliġġenti għalhekk din il-Qorti trid tgħarbel il-provi fl-atti sabiex tqis liema verżjoni għandha mis-sew u liema le.

Illi da parti tagħhom ir-rikorrenti, bħala prova dwar meta nfetaħ il-bieb inkwistjoni, ressqu ix-xhieda ta’ Grezzju Gatt u ta’ Dr. Mark Attard Montalto flimkien ma’ ritratti meħuda mill-istess Dr. Mark Attard Montalto. Ressqu wkoll bħala prova żewġ rapporti li saru mal-pulizija.

Il-Qorti rat li Grezzju Gatt fl-affidavit tiegħu u fil-kontroeżami jsostni li meta huwa nnota t-toqob fil-ħajt mill-ewwel informa lir-rikorrenti li qabbduh ma' Dr. Mark Attard Montalto li qallu sabiex imur jagħmel rapport mill-ewwel. Fil-fatt fl-atti a fol. 108 tal-proċess ġie esibit rapport li sar minn Grezzju Gatt mal-pulizija nhar it-23 ta' Jannar, 2021 fejn huwa rrapporta li kien sab toqob fil-ħajt inkwistjoni. Sabiex jikkorrobora dak li seħħ mill-atti jirriżulta li Dr. Mark Attard Montalto attenda fuq il-post u wkoll ħa ritratti ta' dawn it-toqob nhar il-25 ta' Jannar, 2021. Id-dokument a fol. 159 tal-proċess, li huwa estratt mill-mowbajl tiegħu stess, ma jħalli l-ebda dubju li r-ritratti tal-ħajt li fih kien hemm biss toqba ittieħed fil-jum tal-25 ta' Jannar, 2021. Din il-Qorti tqis din il-prova bħala waħda veritjiera. L-ittra interpellatorja datata 27 ta' Jannar, 2021 esibita a fol. 114 tal-proċess tkompli ssaħħaħ l-argument li sal-25 ta' Jannar, 2021 kien hemm biss it-toqob stante li l-intimat ġie interpellat sabiex jagħlaq l-istess u mkien ma jissemma li sa dakinhar kien infetaħ xi bieb.

Grezzju Gatt kompla fl-atti jixhed li kien fit-28 ta' Jannar, 2021 li huwa sab il-bieb miftuħ. Dwar dan għamel ukoll rapport mal-pulizija li jġib l-istess data esibit darbtejn fl-atti odjerni a fol. 115 u 172 tal-proċess. Huwa għalhekk ċar li kien bejn il-25 ta' Jannar, 2021 u t-28 ta' Jannar, 2021 li l-istatus quo tal-ħajt ġiet mibdula għaliex ir-ritratti meħuda minn Dr. Mark Attard Montalto nhar il-25 ta' Jannar, 2021 huma prova inkonfutabbli ta' x'kien hemm fuq il-post sa dik il-ġurnata.

Il-Qorti rat li x-xhud Dr. Mark Attard Montalto reġa' aċċeda fil-ġardina nhar it-2 ta' Frar, 2021 u ħa ritratti tal-ħajt li issa fih kienet saret il-fetħa u twaħħal bieb isfar. Din il-Qorti għal darb'oħra tqis li l-prova a fol. 160 li tipprovdi kopja tal-mowbajl tax-xhud u turi meta ttieħdu r-ritratti hija waħda veritjiera.

Illi da parti tal-intimat Alessio Schembri, bħala prova dwar meta suppost huwa fetaħ il-ħajt, iressaq irċevuta ta' ċertu J. Abdilla a fol. 131 ergo li tidher li ġġib id-data tal-11 ta' Diċembru, 2020. Salv għal din l-prova l-Qorti rat li meta l-intimat Alessio Schembri ġie mistoqsi meta nfetaħ l-ħajt huwa kien ferm dubjuż u qal li ma kienx ser joqgħod jiftakar imma kellu l-irċevuta. Fl-atti a fol. 176 xehed ukoll Jesmond Abdilla li jsostni li kien hu li fetaħ il-bieb fuq ordni ta' Alessio Schembri. Jgħid li l-irċevuta msemmija ħariġha hu tal-materjal u mhux ta' xogħlu. Skont dan ix-xhud l-irċevuta ħarġet nhar il-11 ta' Diċembru, 2020 għaliex ix-xogħol kien lest u jiftakar li kienu ġejjin il-festi u ried jeħles għaliex ried imur ġo lukanda.

Illi din il-Qorti għalhekk hija rinfaċċjata b'ritratti u rapporti mal-pulizija li ma jħallu l-ebda dubju li l-bieb infetaħ lejn l-aħħar ta' Jannar, 2021 u rċevuta mingħajr xejn aktar li fuqha nkitbet id-data tal-11 ta' Diċembru, 2020. Il-Qorti tqis li l-irċevuta waħedha mingħajr ebda prova oħra mhijiex biżżejjed sabiex tikkontradixxi l-provi mressqa mir-rikorrenti. Il-Qorti tqis li l-intimat, li kieku verament ried jikkorrobora aktar dik l-

irċevuta, seta' esibixxa l-ktieb tal-irċevuti minn fejn din ħarġet sabiex forsi b'xi mod jevidenzja li verament dik l-irċevuta nħarġet fil-ġurnata li hemm miktub fiha billi wieħed iqabbel id-data tal-irċevuta ta' qabel u dik ta' wara iżda dan ma sarx.

Illi fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet kollha suesposti, stante li din il-Qorti temmen il-verżjoni tar-rikorrenti li l-bieb infetaħ lejn l-aħħar ta' Jannar, 2021 tqis li l-intimat Alessio Schembri ma kienx qed jixhed il-verità dwar meta nfetaħ il-bieb u wisq anqas kien qed jixhed il-verità Jesmond Abdilla. Anki jekk se mai għall-grazzja tal-argument l-irċevuta verament inħarġet fil-11 ta' Diċembru, 2020 stante li din kienet għall-materjal u mhux għax-xogħol l-argument tal-intimat li ħadd ma jħallas qabel ma jsir ix-xogħol ma jreġġix għaliex il-materjal seta' ġie mixtri qabel ma sar ix-xogħol.

Illi in vista li dan il-Qorti qed tikkonkludi li t-toqob fil-ħajt saru nhar it-23 ta' Jannar, 2021 u l-bieb infetaħ fit-28 ta' Jannar, 2021 u stante li l-każwa odjerna ġiet intavolata nhar l-10 ta' Marzu, 2021 jirriżulta għalhekk li l-element tal-infra bimestre deduxisse ġie wkoll sodisfatt.

Konkluzjoni:

Għaldaqstant stante li jirriżulta li l-elementi kollha neċċessarji sabiex tirnexxi l-kawża ta' spoll tentata mir-rikorrenti ġew sodisfatti l-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat u tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti.»

8. Il-konvenut appella minn din is-sentenza b'rikors tat-2 ta' April, 2024, li permezz tiegħu jgħid li jħossu aggravat mis-sentenza tal-Ewwel Qorti għaliex: (i) l-ispoll sar f'data qabel dik imressqa mill-atturi; (ii) l-ispoll ma sarx fuq l-indirizz indikat mill-atturi; u (iii) li ma ġewx sodisfatti r-rekwiżiti neċessarji tal-ispoll.

9. L-atturi wieġbu għal dan l-appell fit-22 ta' Mejju, 2024, u ressqu għadd ta' raġunijiet għalfejn dan l-appell għandu jiġi miċħud, fosthom li l-appell hu infondat fil-fatt u fid-dritt. Jisħqu wkoll li fl-aħħar parti tal-appell, il-konvenut appellant qed jitlob it-tħassir kollha tas-sentenza mogħtija

mill-Ewwel Qorti iżda l-istess appellant appella biss dwar l-elementi tal-pussess materjali u li l-azzjoni trid isir fi żmien xahrejn iżda ma ressaq l-ebda appell fuq l-att ta' spoll innifsu.

10. Wara li rat l-atti kollha tal-kawża, din il-Qorti 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:

11. L-appellant, permezz tal-**ewwel aggravju**, jilmenta li mill-atti tal-kawża jidher li l-bieb inkwistjoni nfetaħ f'Diċembru tal-2020 u dan b'referenza għall-irċevuta li tinsab fil-proċess, bid-data tal-11 ta' Diċembru 2020. Il-konvenut jisħaq li din l-irċevuta ġiet mogħtija lilu hekk kif tlesta x-xogħol tal-fetħa tal-bieb. Iżid li l-irċevuta kienet tikkonsisti biss fil-ħlas ta' materjal u li għalhekk ix-xhieda ta' Jesmond Abdilla u l-irċevuta juru li l-kawża tal-lum infetħet xahrejn wara li kienu diġà saru x-xogħlijiet ta' meta nfetaħ il-bieb.

12. Permezz tat-**tieni aggravju** l-appellant jargumenta li skont il-liġi ma tistax tinġieb prova kontra l-miktub u li x-xhieda ta' Grezzju Gatt bid-data msemmija ma tista' bl-ebda mod tegħleb irċevuta maħruġa minn

Jesmond Abdilla, li turi b'mod ċar meta nfetaħ il-bieb. Għalhekk itenni li l-azzjoni ma nfetħitx fi żmien xahrejn mill-allegat spoll kif titlob il-liġi *ad validitatem*.

13. L-appellati jwieġbu li l-konvenut appellant qed jippretendi li jirnexxi f'dan l-aggravju sempliċement fuq il-bażi ta' rċevuta. Barra mill-fatt li din l-irċevuta tista' tirreferi għal xogħol ieħor li l-appellant seta' għamel fuq il-fond tiegħu, kien ix-xhud stess li ħareġ din l-irċevuta, u ċjoè Jesmond Abdilla, li xehed li din l-irċevuta tirrigwarda materjal u mhux neċessarjament tirreferi għal xogħlijiet biss. Għalhekk l-atturi appellati jgħidu li hu fallaċi l-argument tal-konvenut appellant li l-bieb ċertament infetaħ fil-11 ta' Diċembru 2020 għaliex l-irċevuta mhijiex għajr dwar materjal li nxtara, liema materjal seta' faċilment inxtara qabel ma saru x-xogħlijiet. Jargumentaw li Alessio Schembri kien evażiv fir-risposti tiegħu ta' meta sar l-att ta' spoll u li kien suġġerit mill-avukat tiegħu li l-att ta' spoll seħħ f'Diċembru tas-sena 2021.

14. L-atturi appellati jtemmu billi jgħidu li meta wieħed iqabbel il-provi mressqa, huma ma jifhmux kif l-appellant qiegħed isostni li l-Ewwel Qorti għandha twarrab il-provi kollha u toqgħod fuq sempliċi rċevuta. Jargumentaw li l-fetħa/bieb saret/sar b'mod abbużiv fit-28 ta' Jannar 2021 u mhux qabel u li għalhekk il-kawża, li ġiet imressqa fl-10 ta' Marzu 2021, saret fit-terminu mitlub mil-liġi.

15. Din il-Qorti sejra tindirizza flimkien l-ewwel u t-tieni aggravju minħabba li jidħlu f'xulxin. M'hemmx kwistjoni li biex tirnexxi azzjoni ta' spoll, l-azzjoni għandha tinfetaħ fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-att spoljattiv u mhux minn meta min qed iressaq l-azzjoni jinduna bl-ispoll (ara ***Carmelo Mifsud v. John Pullicino et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Ġunju, 2024).

16. Issa fil-każ tagħna, il-partijiet qegħdin jitlewmu dwar id-data ta' meta seħħ l-ispoll. Fuq naħa minnhom għandek l-atturi appellati li qegħdin jisħqu li l-ispoll seħħ f'Jannar 2021 u għalhekk mhux aktar tard minn xahrejn minn meta nfetħet din il-kawża, filwaqt li fuq in-naħa 'l oħra għandek lill-konvenut li qed jisħaq li l-ispoll seħħ fil-11 ta' Diċembru, 2020, jiġifieri aktar minn xahrejn qabel ma saret din il-kawża.

17. Il-ġurisprudenza tagħna tgħallimna li huwa l-attur li għandu jipprova li l-ispoll seħħ fid-data li fuqha qed jibbaża l-azzjoni (ara ***Patrick Freeway Marketing Limited v. D.A. Holdings Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ġunju, 2021 u ***Doris Zammit v. Il-Kummissarju tal-Artijiet*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2019). F'dan is-sens l-attur irid ikun preċiż fid-data mogħtija minnu u ma jkunx approssimattiv (ara ***Joseph Aquilina nomine et v. Louis Muscat*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' April, 2012).

18. Issa fil-każ tal-lum din il-Qorti rat li:

i. L-atturi huma s-sidien ta' 230, Triq il-Karmnu Sqaq Numru 5, Ħal-Luqa, li tikkonsisti f'dar u ġardina, li hi mikrija lil Grezzju Gatt, li twieled u għex ħajtu hemm. Qabel dan il-fond kien mikri lill-familja ta' Grezzju Gatt (ara minn paġni 202 'il quddiem tal-atti tal-kawża);

ii. Nhar it-23 ta' Jannar, 2021 Grezzju Gatt ressaq rapport mal-pulizija fejn qal li l-konvenut kien talbu par ċwievet biex jaċċessa l-ġardina (ara **Dok HAM3** f'paġni 108 u 109 tal-atti tal-kawża). Fl-affidavit tiegħu Grezzju Gatt xehed li:

> *«Fit-22 ta' Jannar 2021 bdejt ninnota li mal-ħajt tiegħi tal-fond li jmiss ma proprjetà ta' Alessio Schembri, kien hemm toqob fejn qabel kien hemm it-tikħil. Dawn it-toqob dehru friski u jiena fil-fatt avviċinajt lil Alessio Schembri sabiex jagħlaqhom»* (ara **Dok AB1** f'paġni 138 u 139);

iii. Nhar is-27 ta' Jannar, 2021 intbagħtet ittra f'isem l-attur Hugh Attard Montalto sabiex il-konvenut appellant ikaħħal it-toqob li kien għamel fil-ħajt bejn iż-żewġ proprjetajiet (ara **Dok HAM6** f'paġna 114 tal-atti tal-kawża);

iv. Nhar it-28 ta' Jannar 2021 Grezzju Gatt ressaq rapport ieħor mal-pulizija fejn stqarr li l-konvenut appellant kien fetaħ bieb biex jidħol fil-ġardina (ara **Dok HAM7** f'paġni 115 u 116 tal-atti tal-kawża). Fl-

affidavit tiegħu Grezzju Gatt xehed li:

> *«Illi xi ġranet wara, meta jiena kont illargajt mid-dar u mort l-għalqa, insib bieb miftuħ għal ġol-ġardina proprjetà li jiena nikri» (ara Dok AB1 f'paġni 138 u 139);*

v. Fl-affidavit tiegħu Dr Mark Attard Montalto, li huwa kuġin mill-bogħod tal-atturi, xehed li hu ħa numru ta' ritratti bejn is-26 ta' Jannar 2021 u t-2 ta' Frar 2021 tal-ħajt bejn il-ġardina inkwistjoni u l-proprjetà tal-intimat u ra toqba żgħira u ftit jiem wara ra bieb li ma kienx fil-post (ara paġni 145 u 146 u ara **DOK HAM 5A, DOK HAM5B, DOK HAM 5C** f'paġni 111 sa 113, **DOK HAM8** f'paġna 117, **DOK HAM10** f'paġna 119);

vi. Fir-ritratti ppreżentati mill-atturi u meħudin minn Dr Mark Attard Montalto kemm fil-25 ta' Jannar 2021 (ara **Dok AB3** f'paġna 159) u fit-2 ta' Frar 2021 (ara **Dok AB4** f'paġna 160) jidher li bejn dawn il-ġranet infetaħ bieb; u

vii. Fl-eżami tiegħu Grezzju Gatt xehed li snin qabel, il-ġar tiegħu Carmelo Gatt, l-antekawża tal-konvenut, kien jidħol fil-ġardina. Li fil-fond tal-konvenut kienu joqogħdu l-familja ta' Carmelo u Victoria Gatt u li l-bieb inkwistjoni nfetaħ fit-28 ta' Jannar 2021 (ara paġni 202 'il quddiem).

19. Mil-lat ieħor, din il-Qorti rat li:

i. Fit-12 ta' Ottubru, 2020, il-konvenut akkwista sehem ta' 3/7 tal-fond numru 228, ġewwa Sqaq Numru 5, fi Triq il-Karmnu, Ħal-Luqa, li l-konvenut jgħid jinkludi fih il-ġardina inkwistjoni. L-appellant akkwista l-fond mingħand ċertu Victoria Gatt (ara **Dok AS1** f'paġna 120), li jidher li akkwistat sehem ta' 2/7 b'titlu ta' legat mill-patrimonju ta' ħuha Carmelo Gatt (ara **Dok AS4** f'paġna 127). L-atturi ressqu dokumenti biex jirribattu l-provenjenza tat-titlu ta' Victoria Gatt (ara paġni 162 sa 164);

ii. Fix-xhieda tiegħu (ara paġni 147 'il quddiem) il-konvenut xehed li ma jiftakarx meta sar il-bieb (ara **Dok HAM 8** f'paġna 117) iżda rrefera għall-irċevuta maħruġa minn ċertu Jesmond Abdilla (ara **Dok AS7** f'paġni 131), li fuqha hemm miktub *«ftuħ ta' bieb ta' 228 Carmel Str, Alley 5 Luqa»* u sostna li l-bieb sar fid-data tal-istess irċevuta u ċjoè fil-11 ta' Diċembru 2020. Xehed li ħallas lil Jesmond Abdilla wara li sar ix-xogħol. Fl-eżami tiegħu l-konvenut xehed li hu qatt ma daħal fil-ġardina li għaliha nfetaħ il-bieb mertu tal-kawża (ara paġni 147 'il quddiem tal-atti tal-kawża); u

iii. Jesmond Abdilla xehed li l-konvenut talbu jiftaħ il-bieb f'Diċembru tal-2020 u li l-irċevuta ħariġha wara li spiċċa x-xogħol. Fil-kontroeżami elabora li l-irċevuta kienet tirrapreżenta spejjeż u li ma

ħariġx irċevuta tal-VAT (ara paġni 176 'il quddiem tal-atti tal-kawża). Jgħid li la l-konvenut ħallsu, allura bilfors li l-bieb fetħu f'Diċembru tal-2020 qabel il-festi tal-Milied. Jikkonferma dan kollu meta ġie muri r-ritratt tal-bieb (ara **Dok AB4** f'paġna 160). Fl-aħħar jgħid li Grezzju Gatt qatt ma avviċinah.

20. Din il-Qorti rat ukoll li tressqu ritratti, li jindikaw li bejn il-proprjetajiet tal-partijiet kien hemm fetħiet li matul iż-żmien jidher li ngħalqu (ara Dok AS2 u AS3 f'paġni 125 u 126). Fil-kontroeżami Grezzju Gatt jgħid li dawn ingħalqu minn Carmelo Gatt, l-awtur tal-konvenut, għaliex ried ibiegħ il-fond tiegħu (ara paġni 202 'il quddiem). Fl-aħħar nett din il-Qorti tosserva li Dr Mark Attard Montalto xehed li huwa mar fuq il-post fis-26 ta' Jannar 2021 madankollu mir-ritratti jidher li hu aċċeda fil-25 ta' Jannar u li sa dakinhar il-fetħa ma kinitx hemm.

21. Issa wara li qieset dawn il-fatti kollha, din il-Qorti tasal għall-konklużjoni li ma ssibx raġuni tajba l-għala għanda tmur kontra dak deċiż mill-Ewwel Qorti fir-rigward tar-rekwiżit tal-*infra bimestre deduxisse*. Kif rajna l-Ewwel Qorti qieset li l-irċevuta maħruġa minn Jesmond Abdilla waħidha ma tegħlibx il-prova tar-ritratti mressqa mill-atturi u tal-provi mressqa minnhom, inkluż ir-rapport tal-pulizija.

22. Għad li l-konvenut qiegħed jinsisti li l-irċevuta waħidha hi prova

biżżejjed biex din il-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-att spoljattiv seħħ f'Diċembru tal-2020 madankollu din il-Qorti ma taqbilx. Mod ieħor, din il-Qorti tqis li għandha aktar toqgħod fuq ir-ritratti u fuq ir-rapport tal-pulizija milli toqgħod fuq l-irċevuta. Minn dawn jirriżulta li l-bieb mertu tal-kawża nfetaħ wara l-25 ta' Jannar 2021 u qabel it-2 ta' Frar 2021. Tassew din il-Qorti tqis li ma għandhiex għalfejn tiddubita li l-bieb infetaħ fit-28 ta' Jannar 2021 u dan meta Grezzju Gatt, il-kerrej tal-fond mar jagħmel ir-rapport mal-pulizija.

23. Din il-Qorti tinnota wkoll li ma hemmx kontestazzjoni li l-att spoljattiv ewlieni huwa l-bieb li nfetaħ u mhux it-toqob li ssemmew fil-premessi u li għalihom sar ukoll rapport. Fi kwalunkwe każ persuna tista' tiġi spoljata mid-drittijiet tagħha f'iżjed minn okkażjoni waħda, f'dan il-każ mit-toqob li saru u mill-ftuħ tal-bieb. F'każ bħal dan, l-atturi setgħu jressqu azzjoni fuq spoll wieħed u mhux fuq l-ispoll l-ieħor. Fil-fatt għalkemm fir-rikors maħluf jissemmew żewġ atti spoljattivi, b'danakollu fit-talbiet finali tagħhom huma jirreferu biss għall-ftuħ tal-bieb. Għalhekk bħala *punctum temporis*, il-Qorti qiegħda tieħu d-data ta' meta nfetaħ il-bieb.

24. Dwar l-argument imressaq mill-konvenut appellant li xhieda ma tistax twaqqa' prova miġjuba b'dokument, jingħad li fil-każ tal-lum, il-Qorti kellha u għandha quddiemha wkoll ritratti, mhux kontestati, li juru b'mod viżwali l-bdil strutturali fuq il-fond u li dan sar fi ftit jiem minn xulxin; prova

aktar ċara minn din mhux meqjus li hemm, għallinqas fl-atti ta' din il-kawża. Fuq kollox l-irċevuta li l-konvenut appellant qiegħed jagħmel referenza għaliha ma nħarġitx mill-atturi appellati u għalhekk il-konvenut appellant ma jistax jorbothom b'dokument li ma nħariġx minnhom.

25. Meqjus dan kollu din il-Qorti ser tiċħad l-ewwel u t-tieni aggravju.

26. Separatament u taħt il-kappa tat-**tielet aggravju** l-appellant jargumenta li l-allegat spoll mhuwiex fuq il-fond numru 230, Sqaq 5, Triq il-Karmnu Ħal Luqa, iżda fuq ġardina annessa mal-fond 228, Sqaq 5, Triq il-Karmnu Ħal Luqa.

27. L-appellati jwieġbu li l-azzjoni ta' spoll tirnexxi jekk l-attur f'kawża jipprova li fil-mument meta seħħ l-att spoljattiv hu kien fil-pussess tal-oġġett li minnu ġie spoljat. Iżidu li anke pussess qasir huwa biżżejjed biex l-azzjoni tal-ispoll tirnexxi. Dan ifisser li dak li kellhom jippruvaw l-atturi kien li huma kellhom pussess tal-ġardina. Huma jsostnu li dan il-pussess ippruvawh ampjament tul il-kawża. Konsegwentement ifisser li huwa irrelevanti f'dawn il-proċeduri li l-ġardina hi annessa mal-fond 228 u mhux mal-fond 230, Sqaq 5, Triq il-Karmnu, Ħal Luqa, għaliex dawn huma proċeduri ta' spoll u mhux xi azzjoni petitorja. Ikomplu jgħidu li huma ppruvaw li kellhom *possesso di fatto* tal-ġardina fil-mument tal-ispoll tant li l-konvenut stess xehed li hu ma daħal qatt fl-aħħar sentejn.

Jargumentaw għalhekk li l-konvenut stess qed jagħraf li huwa ma kellux pussess tal-ġardina inkwistjoni fil-mument tal-ispoll u dan għaliex il-ġardina kienet fil-pussess tal-atturi.

28. Fl-aħħar nett u taħt dak li din il-Qorti ser tqis bħala **r-raba' aggravju**, l-appellant jerġa' jirrepeti diversi argumenti fosthom li din il-kwistjoni ilha ttul snin twal bejn il-partijiet u li ċertu Francis Farrugia, li joqgħod fl-isqaq inkwistjoni kien diġà pprova jikkapparra l-ġardina u li b'sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati fl-ismijiet ***Pulizija v. Carmelo Gatt*** tad-19 ta' Mejju 2010, Carmelo Gatt, li jiġi ħu Victoria Gatt, kien ġie liberat mill-akkużi li huwa kien fixkel lill-istess Francis Farrugia fil-pussess ta' ħwejġu. Jgħid li Francis Farrugia kien jidħol minn xatba wara li qala' l-ġebel u li l-ġardina għandha kejl ta' 13m x 7m, waqt li skont il-kuntratt prodott mill-atturi ma jidhirx li kien hemm ġardina mal-fond akkwistat minnhom. Jisħaq li din il-ġardina dejjem kienet ta' Victoria Gatt u għalhekk il-ġardina dejjem kienet parti mill-fond akkwistat mill-konvenut appellant u qatt mill-fond numru 230. B'hekk jikkonkludi li ma sar l-ebda spoll reċenti u vjolenti la fil-liġi u anqas fil-mertu.

29. Din il-Qorti ser tqis dawn l-aħħar żewġ aggravji flimkien.

30. Jidher li l-konvenut appellant qiegħed jinsa li l-azzjoni tal-ispoll mhijiex maħsuba biex isir stħarriġ ta' min huwa s-sid ta' xi proprjetà iżda

l-azzjoni tal-ispoll hija maħsuba biss sabiex tħares l-interessi ta' min kien fil-pussess tal-proprjetà meta sar l-att ta' spoll. M'hemmx għalfejn jiġi mtenni minn din il-Qorti li azzjoni ta' spoll, bħala azzjoni possessorja u kif din allura tiddistingwi ruħha mill-azzjoni petitorja, tistrieħ biss fuq l-element tal-pussess u mhux fuq it-titlu ta' proprjetà (ara ***Vincent Sciberras et v. Joseph Falzon nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Frar, 2003).

31. Minbarra dan, jiġi osservat li kif inhu magħruf sewwa fil-ġurisprudenza tagħna, f'azzjoni ta' din ix-xorta, il-pussess jista' jkun ta' liema xorta jkun (ara ***Central Holidays (Travel Agents and Organisers) Limited v. Alexandra Balzan Ruggier*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Diċembru, 2010) u li f'kawżi bħal dawn il-Qorti m'għandhiex tistħarreġ jekk l-attur għandux jedd għall-pussess li jkun qiegħed jitlob li jikseb lura (ara ***Michelangelo Attard v. Joseph Bajada et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2021). Fl-aħħar mill-aħħar dak li jħoll u jorbot għall-għanijiet tal-prova dwar l-element tal-pussess huwa jekk bħala fatt materjali, il-pussess kienx fil-persuna tal-vittma tal-ispoll (ara ***Raymond Grech v. Maria Concetta Grech et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Diċembru, 2023).

32. Fil-każ tagħna din il-Qorti rat li għalkemm il-konvenut appellant jallega li l-ġardina hi parti mill-fond tiegħu, dak li huwa relevanti għal din

il-Qorti huwa l-pussess. Issa minbarra l-fatt li l-konvenut appellant xtara l-fond numru 228, Sqaq 5, Triq il-Karmnu, Ħal-Luqa f'Ottubru tal-2020 mingħajr il-bieb miftuħ minnu u dan peress li l-appellant ammetta li fetaħ dan l-istess bieb, l-istess appellant xehed ukoll li hu qatt ma daħal fil-ġardina inkwistjoni:

> *«**Dr Mark Attard Montalto**: Fiżikament kont tidħol ġo din il-ġardina?*
>
> ***Xhud**: Ġo l-ġardina ma dħalt qatt. Ma dħalt qatt f'dawn l-aħħar sentejn imma għax kont naf il-balbuljata li saret, li waqqgħu l-ħajt, u skwatjawh u qabdu u daħlu. U mbagħad wara kif sirt naf kollox x'ħin bgħatitli r-ritratti u dik kollox mill-Awstralja, qaltli dik ħallast anka erbat elef (4,000) taxxa fuqha. Ħallset.»* (Ara paġna 155)

33. Din il-Qorti b'hekk ma tistax tifhem b'liema loġika l-konvenut appellant qed jippretendi li għandu l-pussess tal-ġardina. Ta' xejn li l-konvenut appellant ikompli jinsisti li fi snin passati kienet teżisti fetħa għall-ambjenti, li llum jinsabu fil-pussess tal-atturi. Dan għaliex il-konvenut appellant ma setax jipprova li kien hu fil-pussess tal-ġardina, u mhux l-atturi. Fuq kollox, jekk il-konvenut appellant qed jallega li fil-passat sar spoll fil-konfront tal-ambjenti li qed jallega li huma tiegħu, dik hi kwistjoni oħra u l-konvenut kellu jressaq kwalunkwe azzjoni ta' spoll fi żmien xahrejn. Sa fejn huwa mbagħad qed jikkontesta min huwa s-sid tal-ġardina, huwa evidenti li din l-azzjoni mhijiex l-azzjoni xierqa biex jagħmel dan.

34. Minħabba f'hekk dawn l-aggravji qed jiġu miċħuda.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell imressaq mill-konvenut Alessio Schembri, bl-ispejjeż kollha kontra l-istess konvenut. Is-sentenza appellata qiegħda għalhekk tiġi mħollija kif inhi, ħlief li ż-żmien ta' xahrejn biex il-konvenut iwettaq ix-xogħlijiet għandu jitlaq mid-data ta' din is-sentenza mogħtija llum.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da