QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 02 ta' Dicembru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 57/2014 AF

Michael Abela

vs

Paolo Abela

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti Michael Abela, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-istanti Michael Abela huwa proprjetarju ta' bicca art, liema art illum tinkludi raba, razzett u serra, fost affarijiet ohra, denominata "Ta' Xuxa", fl-inhawi tal-Buskett, limiti tar-Rabat u dana kif jirrizulta mill-att ta' akkwist datat 25 ta' Marzu tal-1972, atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela (dokument hawn anness u mmarkat Dok. A).

L-esponenti ghandu dritt ta' access ghall-imsemmija art minn trejqa li tifforma parti mill-proprjetà tal-intimat u parti proprjetà tal-esponenti, liema trejqa trid tkun wiesgha bizzejjed biex jghaddi "Truck", u dan kif jirrizulta mill-att ta' akkwist fuq imsemmi.

L-esponenti huwa bidwi registrat mad-Dipartiment tal-Agrikoltura u s-Sajd (ara kopja tad-dokument relattiv hawn anness u mmarkat Dok. B) u ilu jghaddi bi trakkijiet minghajr xkiel mit-trejqa 'l fuq imsemmija ghal dawn l-ahhar erbghin sena (ara kopja ta' ricevuta tal-Gvern ta' Malta hawn annessa u mmarkata Dok. C).

Recentement l-intimat, bla ebda kunsens tal-esponenti, vjolentement u bil-habi, ghamel xogholijiet (ahjar deskritti fir-rapport tal-Perit Robert Musumeci hawn anness u mmarkat Dok. D), liema xogholijiet qeghdin ghal kollox jostakolaw l-access u tgawdija ghall-art tal-esponenti tant illi huwa ma jistax jaghmel aktar uzu minn trakkijiet stante illi t-trejqa m'ghadhiex wiesgha bizzejjed sabiex iddawwar u timmanuvra vetturi ta' dan id-daqs.

Dan jikkostitwixxi att spoljattiv recenti, klandestin u vjolenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat ikkometta spoll fil-konfront tal-esponenti.

2. Tikkundanna lill-istess intimat sabiex, fi zmien qasir u perentorju, jerga jqieghed kollox fl-istat pristinu tieghu, okkorrendo taht id-direzzjoni ta' perit nominand; u

3. F'kaz li jghaddi l-istess zmien inutilment, li l-esponenti jigi awtorizzat li jaghmel huwa stess ix-xogholijiet mehtiega, a spejjez tal-intimat, taht id-direzzjoni tal-istess perit nominandi.

B'rizerva ta' kull dritt iehor u bl-ispejjez kontra l-istess intimat, ingunt minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimat Paolo Abela, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament jigi eccepit illi t-talbiet tar-rikorrent huma insostenibbli stante li r-rikors odjern gie prezentat oltre t-terminu stipulat fl-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u cioè oltre l-perjodu ta' xahrejn dekadenza. Jirrizulta ghalhekk li wiehed mill-kriterji tal-ispoll cioè dak tal-"*infra bimestre deduxisse*" ma jissusistix.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost preliminarjament ukoll, Paolo Abela mhuwiex il-legittimu kontradittur stante li ma kienx hu li ghamel ix-xogholijiet allegati.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrent huma legalment insostenibbli stante li r-rikorrent stess ghen u ghamel parti mix-xogholijiet in kwistjoni u ghalhekk kien ben konsapevoli ta' dawn ix-xogholijiet u zgur li in vista ta' dawn l-allegati xogholijiet ma jistax jinghad li saru bi vjolenza jew b'mod klandestin ghall-allegati drittijiet tar-rikorrent kif tirrikjedi il-ligi.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent jichad b'mod kategoriku li huwa kkommetta xi spoll tad-drittijiet tar-rikorrenti u ghalhekk jichad l-allegazzjonijiet kollha migjuba kontra tieghu fir-rikors promotorju bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' din il-kawza.

It-talbiet kollha tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra tieghu.

B'riserva ghal eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi fl-udjenza tal-15 ta' Mejju 2014 il-Qorti ħatret lill-perit Alan Saliba bħala perit tkinku sabiex jirrelata dwar l-aspett tekniku.

Rat illi b'digriet tal-5 ta' Ottubru 2017 il-Qorti ħatret lill-Perit Valerio Schembri bħala perit tekniku sabiex jissostitwixxi lill-perit tekniku Alan Saliba.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fit-2 ta' Marzu 2023.

Rat it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi li sarulu in eskussjoni mill-partijiet.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi l-azzjoni odjerna hija dwar allegat spoll imwettaq għad-dannu tar-rikorrenti. Il-kwistjoni odjerna hija dwar il-ħitan immarkati bl-ittri 'A', 'B' u 'C' fir-relazzjoni redatta ex-parte mill-Perit Robert Musumeci fuq inkarigu ex-parte tar-rikorrenti liema relazzjoni ġiet esebita fl-atti tal-kawża flimkien mar-rikors promotur. Ir-rikorrenti jilmenta illi konsegwenza tal-bini ta' dawn it-tlett ħitan it-trejqa djieqet u dan qiegħed ixekklu fl-aċċess għall-proprjetà tiegħu peress illi t-trejqa m'għadiex wiesa' biżżejjed sabiex jgħaddi trakk, idawwar u jimmanuvra biex joħroġ lura.

L-intimat laqa' billi eċċepixxa li l-kawża odjerna ġiet intavolata oltre l-perjodu ta' dekadenza ta' xahrejn. Eċċepixxa wkoll illi mhuwiex leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti stante illi ma kienx hu illi għamel ix-xogħolijiet li allegatament ikkawżaw l-ispoll lamentat mir-rikorrenti. L-intimat eċċepixxa wkoll illi r-rikorrenti għen fix-xogħolijiet li saru u allura altru milli x-xogħolijiet saru bi vjolenza jew klandestinament. Finalment eċċepixxa li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u li għalhekk għandhom jiġu miċħuda.

Il-partijiet f'din il-kawża huma aħwa u għandhom proprjetajiet adjaċenti. B'kuntratt tal-25 ta' Marzu 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela, r-rikorrenti akkwista biċċa art li tinkludi fiha fost l-oħrajn razzett, raba' u serra liema art hija denominata "Ta' Xuxa" u tinsab fl-inħawi tal-Buskett, limiti tar-Rabat. Ai termini tal-imsemmi kuntratt t'akkwist, ir-rikorrenti jgawdi dritt t'aċċess għall-art imsemmija minn trejqa li tgħaddi minn fuq porzjon art proprjeta' tal-intimat. Fuq l-istess kuntratt jingħad ukoll illi "*t-trejqa tkun wiesa biex jghaddi Truck*"[1].

Mill-provi jirriżulta li fis-sena 2002 l-intimat kien applika mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex isir żvilupp fuq l-art proprjetà tiegħu. Din l-applikazzjoni u kull applikazzjoni sussegwenti rigwardanti l-istess porzjon ta' art dejjem saru f'isem l-intimat minkejja l-fatt illi b'kuntratt tat-8 ta' Awwissu 2003 l-intimat għadda taħt titolu ta' donazzjoni porzjon indiviża mill-art lil ibnu Patrick Abela li eventwalment żviluppa l-art skont il-permess akkordat mill-awtoritajiet ikkonċernati.

B'applikazzjoni numru PA2820/13 ir-rikorrenti applika għall-iżvilupp tal-proprjetà tiegħu. Jirriżulta li minn hawn inqalgħu xi diverġenzi bejn il-partijiet għaliex fil-fehma tal-intimat u ta' uliedu partikolarment dik ta' Patrick Paul Abela u Matthew Abela, bl-applikazzjoni tiegħu għall-iżvilupp ir-rikorrenti kien sejjer jirfes fuq il-proprjetà li l-intimat għadda lil uliedu. A propositu ta' dan, l-intimati pproċedew billi tellgħu ħajt, li jikkonfina l-proprjetà ta' Patrick Paul Abela sabiex jimmarkaw b'mod ċar il-konfini tal-proprjetà tagħhom. Fl-istess waqt ipproċedew ukoll billi ressqu formalment l-oġġezzjoni tagħhom għall-applikazzjoni

[1] A fol. 6 tal-proċess.

tar-rikorrenti billi dak l-iżvilupp kien sejjer isir bi ħsara għad-drittijet tagħhom.

Minn eżami tal-provi in atti jidher ċar għal din il-Qorti illi l-kawża tal-lum hija konsegwenza ta' pika li nibtet mill-fatt li ulied l-intimat oġġezzjonaw għall-iżvilupp li ried iwettaq ir-rikorrenti u in difiża tad-drittijiet tagħhom bnew il-ħajt mertu ta' din il-vertenza sabiex jiddemerkaw il-konfini tal-proprjetà tagħhom. L-azzjoni t'ulied l-intimat urtat lir-rikorrenti li allura pproċeda b'din il-kawża.

Peress illi r-rikorrenti qiegħed jilmenta li l-intimat bena xi ħitan li dejjqu t-trejqa li minnha jgħaddi r-rikorrenti sabiex jasal għall-proprjetà tiegħu, il-Qorti qieset opportun taħtar perit tekniku sabiex jirrelata fir-rigward. Il-perit tekniku ikkonkluda hekk:

"Dwar is-sitwazzjoni kif giet ikkonstatata mill-esponent waqt l-access

1. *L-esponent jaghmel referenza ghar-ritratti annessi mar-rapport odjern li qed jigu mmarkati Dok VS 0201 sa Dok VS 0206 annessi mar-relazzjoni ta l-esponent. Din hija s-sitwazzjoni li sab in situ lesponent waqt l-access, liema sitwazzjoni hija identika ghal dik li jidher ukoll li sab l-abbli kollega ta qablu l-AIC Alan Saliba u kollegi ohra li xehdu waqt dawn il-proceduri. Id-diversi ritratti u dokumenti ohrajn esebiti huma identici ghal din is-sitwazzjoni wkoll.*

2. *Jigi rrilevat illi I-lanjanzi tar-rikorrenti huma fir-rigward ta tlett partijiet mis-sit in kwistjoni liema partijiet gew identifikati bl-ittra A, B u C fuq ir-rapport tal-AIC Robert Musumeci (ex-parte gharrikorrenti) fuq ir-rapport redatt u mahluf minnhu a fol 12 et seq talprocess. L-istess lanjanzi qed jigu ben identifikati bl-istess ittri fuq l-aerial shot a fol 19 tal-process.*

3. *Dwar il-hajt li jidher illi qed jilmentaw fuqu r-rikorrenti li gie identifikat bl-ittra A (fir-rapport tal-AIC Robert Musumeci), jinghad illi dan huwa cint ta gholi cirka hames filati l-fuq mill-wicc tatterren, liema cint qed jidher fuq Dok VS 0204*

u Dok VS 0206 annessi mar-rapport odjern. ***Jirrizulta illi dan ic-cint jestendi b'distanza ta cirka 3.00m ghal fuq il-forecourts tal-garages li hemm faccata tieghu. Fil-parti fein iestendi dan ic-cint A hemm distanza ta cirka 5.95m ghal quddiem il-faccata tal-garages.***

4. *Dwar il-hajt li jidher illi qed jilmentaw fuqu r-rikorrenti li gie identifikat bl-ittra B (fir-rapport tal-AlC Robert Musumeci), jinghad illi dan huwa cint ta gholi cirka zewg filati 1-fuq mill-wicc tat-terren, b'diversi knaten mqeghdin fuqu, liema cint qed jidher fuq Dok VS 0203 u Dok VS 0205 annessi mar-rapport odjern.* ***Jirrizulta illi dan ic-cint iestendi b'distanza ta cirka 3.00m ghal fuq ilforecourts tal-garages li hemm faccata tieghu u iirriduci Ifetha ghal-3.40m.***

5. *Dwar il-hajt li jidher illi qed jilmentaw fuqu r-rikorrenti li gie identifikat bl-ittra C (fir-rapport tal-AlC Robert Musumeci), jinghad illi dan huwa hajt tal-front garden li fih ukoll xi pilastri, gholi ta cirka 4 filati 1-fuq mill-wicc tat-terren ghal dak li jirrigwarda c-cint u 6 filati ghal dak li jirrigwarda 1-pilastri. Dan il-hajt tal-parapett jidher fuq Dok VS 0201 u Dok VS 0202 annessi mar-rapport odjern.* ***Jirrizulta illi dan il-hait tal-front garden ihalli minn massimu ta cirka 3.00m sa minimu ta cirka 2.85m ta wisa sabiex ikun hemm access mit-treiqa in kwistioni hekk kif tidher fuq 1-istess ritratti Dok VS 0201 u Dok VS 0202 tarrelazioni ta l-esponent.***

Superimposition tas-survey redatt minn Prismatik Services fuq survey sheets u aerial photos esebiti in atti u I-analizi relattiva taghhom.

6. *L-esponent jaghmel referenza ghall-pjanta Dok VS 0101 fejn qed ssir superimposition tas-survey ta Prismatik Services fuq is-site plan a fol 31 tat-process.*

7. *L-esponent jaghmel referenza ghall-pjanta Dok VS 0102 fejn qed ssir superimposition tas-survey ta Prismatik Services fuq is survey sheet tat-1968.*

8. *L-esponent jaghmel referenza ghall-pjanta Dok VS 0103 fejn qed ssir superimposition tas-survey ta Prismatik Services fuq l-aerial photo tal-2008 esebit OM220301 minn Oliver Magro rapprezentant tat-Planning Authority.*

9. *L-esponent jaghmel referenza ghall-pjanta Dok VS 0104 fejn qed ssir superimposition tas-survey ta Prismatik Services fuq l-aerial photo tal-2012 esebit OM220302 minn Oliver Magro rapprezentant tal-Planning Authority.*

10. *L-esponent jaghmel referenza ghail-pjanta Dok VS 0105 fejn qed ssir superimposition tas-survey ta Prismatik Services fuq l-aerial photo tal-2016 esebit OM220303 minn Oliver Magro rapprezentant tal-Planning Authority.*

11. *Mill-analizi ta l-istess pjanti u superimpositions li ssir referenza ghalihom fis-suespost, jidher illi dwar* ***il-hait li ssir referenza qhalih bl-ittra A fuq ir-rapport tal-AIC Robert Musumeci ma hemmx dubiu li dan ma kienx iezisti u hareq il-barra qhal fuq il-forecourt tal-qaraqes.***

12. *Mill-analizi ta l-istess pjanti u superimpositions li ssir referenza ghalihom fis-suespost jidher illi* ***l-hait li ssir referenza qhalih blittra B fuq ir-rapport ta l-AIC Robert Musumeci iidher illi f'xi zmien fl-istess post (iew illum b'xi spostament minimu) kien iezisti l-hajt li rrecinta l-qhalqa.***

13. *Mill-analizi tal-istess pjanti u superimpositions li ssir referenza ghaliha fis-suespost, jidher illi l-hajt li ssir referenza ghalih* ***bl-ittra C fuq ir-rapport tal-AlC Robert Musumeci, iidher illi dan qhadu pressa a poco fein kien oriqinariament.***

Analizi teknika dwar il-hajt indikat bl-ittra A fuq ir-rapport tal-AIC Robert Musumeci

14. *M'hemmx dubju li dan ic-cint ta gholi cirka hames filalti l-fuq mill-wicc tat-terren* ***gatt ma kien jezisti****, lanqas se mai bhala parti minn recint ta xi ghalqa fl-akkwati mertu tal-kawza odjerna.*

15. *Hekk kif anke inghad supra dan il-hajt jesteni ruhu ghal cirka 3.00m ghal fuq il-forecourt tal-garages u jirriduci d-distanza ghal quddiem il-faccata tal-eqreb garage ghal cirka 5.95m.*

16. *Jinghad ghad inizio illi bis-sitwazzjoni kif inhi in situ llum u cièe b'wisa ta kwazi 9.00m (5.95m + 3.00m) quddiem il-faccata tal-garages, m'hemmx dubji li fl-istess forecourt anke ngenji kbar jistghu jimmanuvraw.*

17. *Hija madanakollhu l-umli opinjoni tal-esponent illi* ***l-istess hait indikat bl-ittra A fuq ir-rapport tal-AIC Robert Musumeci, qed jirrendi l-istess immanuvrar ta' vetturi, specialment dawk ta certu kobor aktar difficli.***

Analizi teknika dwar il-hajt indikat bl-ittra B fuq ir-rapport tal-AIC Robert Musumeci

18. *Mis-superimpositions li ssir referenza ghalihom fparitijiet ohra ta dawn il-konkluzzjonijiet teknici supra* ***jirrizulta illi f'xi zmien fil-pozizzioni fein illum hemm l-istess cint B, kien iezisti hait li jirrecinta ghalqa.***

19. *Il-hajt li ghandu tul ta cirka 3.00m qed jirriduci l-fetha ghal kejl ta cirka 3.40m.*

20. *Jigi kkonfermat li minn wisa ta' 3.40m jistghu jghaddu anke ingenji kbar u kif jinghad supra anke mmanuvrar ta l-istess ingenji huwa possibbli.*

21. ***M'hemmx dubiu madanakollhu illi minghair l-istess hajt B u allura b'fetha ampia ta' cirka 6.40 (3.00m + 3.40m) l-immanuvrar tal-vetturi specjalment dawk ta' certu kobor kien ikun aktar felici, aktar u aktar***

meta fl-istess forecourt quddiem il-garages ma kien hemm xkiel ta xejn, fil-forma tal-istess cint.

Analizi teknika dwar il-hajt bl-ittra C fuq ir-rapport tal-AIC Robert Musumeci

22. *Dwar il-hajt tal-front garden u l-pilastri tieghu li huma ndikati bl-**ittra C fuq ir-rapport tal-AIC Robert Musumeci, jiqi kkonfermat li mis-superimpositions li saru dan il-hait kien minn dejjem jezisti u jirrecinta l-ghalqa fein illum hemm il-binja.***

23. ***Il-hait in kwistioni illum iinsab fl-istess pozizzjoni jekk mhux ftit iktar il-gewwa lejn l-ghalqa fejn hemm illum hemm il-binja.***

24. *Il-wisa tal-istess trejqa ma jidhirx illi nbiddlet wisq maz-zmien u jekk semmai resaq ghal fuq il-passagg u dejjaq l-istess trejqa kien il-hajt ta' faccata u mhux dak tan-naha tal-binja (ara Dok VS 0101 u Dok VS 0102).*

25. *Hija l-umli opinjoni ta l-esponent illi **mill-wisa minimu ta' 2.85m huwa possibbli li iqhaddu ngenii kbar u dan jikkonfermawh anke r-ritratti Dok PA 7 (a fol 156 tal-process) u PA 8 — 9 (a fol 157 tal-process.**"*

Il-Qorti rat illi fit-tweġibiet tiegħu għad-domandi li sarulu in eskussjoni l-perit legali ikkonferma l-konklużjonijiet minnu milħuqha fir-relazzjoni teknika u kkonferma wkoll illi l-passaġġ mertu ta' din il-kawża ma ċkienx għaliex il-ħajt li jidher fir-ritratt immarkat bħala VS0202 a fol. 301 tal-proċess ilu hemm sa mis-sena 1968 u possibilment anki minn qabel.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu ir-rikorrenti jgħid illi ma jaqbilx mal-konklużjonijiet li wasal għalihom il-perit tekniku. Fir-rigward tal-aċċess tat-trakkijiet mit-trejqa, ir-rikorrenti jgħid illi l-konklużjoni tal-perit tekniku ma tistax tkun korretta għar-raġuni li dan ma rax trakkijiet fuq il-post u allura ma jistax jikkonferma l-fehma tiegħu li dawn jgħaddu. Imbagħad fir-rigward tal-ħajt immarkat bl-ittra 'C' fir-relazzjoni tal-perit ex-

parte Robert Musumeci, ir-rikorrenti jgħid illi dan il-ħajt qatt ma kien hemm.

Dwar il-kunsiderazzjoni li għandha tagħti l-Qorti lir-rapport tekniku, gie diversi drabi ribadit illi:

> "*Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi* <u>*prova ta` fatt*</u> *li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti.*"[2]

Skont l-Artikolu 681 tal-Kap. 12 il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tekniku jekk dawn imorru kontra l-konvinzjonijiet tagħha. Madanakollu, il-Qorti ma tistax tiskarta dik ir-relazzjoni b'leġġerezza jew kapriċċ. Dan ifisser illi l-Qorti tista' tiskarta relazzjoni teknika unikament f'ċirkostanzi fejn tkun konvinta li l-konklużijiet milħuqa mill-espert tagħha mhumiex ġusti u korretti[3]. Ingħad ukoll illi l-Qorti għandha tagħti affidament lir-rapport tal-perit minnha maħtur aktar u aktar meta l-parti nteressata ma tkunx talbet għan-nomina ta' periti addizzjonali[4].

Waqt li l-Qorti tapprezza l-fatt li r-relazzjoni teknika fiha element ta' soġġettività, fl-istess ħin qegħda tqis illi r-rikorrenti llimita ruħu għall-eskussjoni tal-perit u għad li xorta ma kienx sodisfatt bir-risposti li ħa in eskussjoni, r-rikorrenti xorta waħda baqa' ma nqediex bir-rimedji li tagħtih il-liġi sabiex jikkontesta din il-valutazzjoni. Huwa skorrett da parti tiegħu li wara li ma talabx għall-ħatra ta' periti addizzjonali, fi stadju tant inoltrat jistieden lill-Qorti tiskarta r-relazzjoni teknika sempliċement għaliex fil-fehma tiegħu il-perit tekinku għamel apprezzament ħażin tal-fatti.

Il-Qorti fliet bir-reqqa r-relazzjoni teknika kif ukoll id-domandi u t-tweġibiet in eskussjoni. Qieset ukoll il-motivazzjoni li wasslet lill-perit tekniku għall-konklużjonijiet tiegħu, liema motivazzjoni

---

[2] Ara: **Joseph Calleja noe vs John Mifsud**, Qorti tal-Appell, 19 ta' Novembru 2001

[3] Ara: **Cauchi vs Mercieca**, Qorti ta' l-Appell, 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia**, Qorti ta' l-Appell, 28 ta' Jannar 2000

[4] Ara: **Giswarda Bugeja et -vs- Emmanuele Muscat et**, Appell Civili, 23 ta' Gunju 1967

hija bbażata fuq eżami komparattiv bejn pjanti antiki u *survey sheets* li saru fi żminijiet aktar riċenti kif ukoll fuq kostatazzjonijiet fattwali li l-perit tekniku kellu l-opportunità li jagħmel personalment meta aċċeda fuq il-post u ra b'għajnejh dak li jirriżulta *in situ*.

Il-Qorti ma tarax għaliex għandha tiskarta l-konklużjonijiet li wasal għalihom il-perit tkeniku u sejra għalhekk tqis din il-prova bħala prova ta' fatt flimkien mal-provi l-oħra in atti.

Dwar l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimat, il-Qorti tqis illi din m'għandiex mis-sewwa. Għalkemm mill-provi jirriżulta li l-intimat ta' l-proprjetà tiegħu b'donazzjoni lill-uliedu li ħadu ħsieb jiżviluppaw l-art, jibqa' l-fatt li l-permessi tal-bini ta' dik il-proprjetà huma f'ismu. Tqis għalhekk illi la darba l-permess tal-bini huwa reġistrat f'ismu, jekk kemm il-darba l-Qorti tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, huwa l-intimat li jrid jirripristina l-pussess tar-rikorrenti.

Fl-isfond ta' dawn il-fatti, l-Qorti qeghda tghaddi ghall-kunsiderazzjonijiet ta' dritt rilevanti għall-istitut legali tal-ispoll.

L-*actio spolii* hija waħda mill-erba' azzjonijiet possessorji kontemplati taħt il-Kodiċi Ċivili. Din hija azzjoni ta' natura pubblika msejjsa fuq il-ħtieġa li jiġi protett il-pussess u li kull ċittadin jiġi prekluż milli jieħu l-liġi f'idejh. L-iskop ta' din l-azzjoni huwa għalhekk dak illi jiġi reintegrat il-pussess li jkun ġie mxekkel[5].

L-azzjoni ta' spoll hija regolata permezz tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 liema disposizzjoni taqra hekk:

> *"(1)Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, <u>imnezzgha mill-pussess</u>, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli, hija tista', <u>fi</u> <u>zmien xahrejn</u> mill-ispoll titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' spoll, li terga' tigi mqeghdha f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-*

[5] Ara **Luigi Sultana et vs Emanuel Cremona et**, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, 16 ta' Novembru 2010

Artikolu 791 tal-Kodicci ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

(2) Dan it-tqeghid mill-gdid fil-pussess jigi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-intimat ikun is-sid tal-haga li taghha l-attur ikun bata l-ispoll."

Isegwi illi tlieta huma l-elementi kostituttivi tal-azzjoni ta' spoll u cioè:

i. Il-pussess (*actor docere debet possidesse*)

ii. L-att spoljattiv (*spoliatum fuisse*)

iii. L-att seħħ fix-xahrejn immedjatament qabel inbdew il-proċeduri dwar l-ispoll (*infra bimestre deduxisse*)

Tajjeb jingħad illi dawn it-tlett elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi għal xulxin. Għalhekk, l-azzjoni tfalli fejn imqar wieħed mit-tlett elementi ma jissussistix[6].

Fir-rigward tal-ewwel element u cioè il-pussess, ingħad illi "*ghall-azzjoni ta' spoll, bizzejjed li jkun pussess ta' kull xorta; kwindi tant il-pussess materjali di fatto, kemm il-pussess legittimu minghajr il-materjali detenzjoni tal-haga kif ukoll il-pussess di diritto ta' min ikun akkwista l-haga*."[7]

Fis-sentenza fl-ismijiet Tiziana Panè vs Antonio Panè deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Settembru 2011 ingħad hekk:

"*Illi dwar l-ewwel element, huwa meħtieġ li jintwera li, fil-waqt li sar l-għamil ilmentat, il-parti attriċi kienet fil-pussess imqar materjali jew ta' fatt[8]. Minbarra dan, il-pussess ma għandux ikun ekwivoku*

---

[6] Ara: **Joseph Tabone vs Joseph Flavia sive de Flavia**, Qorti ta' l-Appell, 7 ta' Marzu 1958
[7] Ara: Vol. XLI.II.1129
[8] App.: 26.1.1996 fil-kawża fl-ismijiet **J. Vassallo Gatt noe vs J. Camilleri pro et noe** (Kollez. Vol.: LXXX.ii.306)

imma fid-dieher, ukoll jekk ikun għal waqt qasir[9]*, u l-Qorti għandha tillimita ruħha biss biex tqis il-fatt tal-pussess*[10] *u dak tal-ispoll*[11] *. Mhux meħtieġ li l-pussess li jista' jitħares minn azzjoni bħal din ikun wieħed esklussiv*[12]*;"*

Huwa paċifiku li għall-fini ta' kawża ta' spoll mhux meħtieġ illi l-pussess ikun b'titolu ta' proprjetà għaliex il-pussess ta' liema natura jkun huwa biżżejjed għas-suċċess tal-azzjoni diment li jintwera li huwa pussess ta' fatt[13]. Dan ifisser illi f'kawżi ta' din ix-xorta huwa rrilevanti min għandu t-titolu tal-proprjetà u l-Qorti lanqas ma tista' tagħmel din l-indaġini għaliex tiżboq il-parametri tal-azzjoni.

Ir-rikorrenti ppreżenta in atti kopja tal-kuntratt tal-25 ta' Marzu 1972 ai termini ta' liema huwa jgadwi dritt t'aċċess mit-trejqa għall-art proprjetà tiegħu. In oltre, iben l-intimat u cioè Patrick Paul Abela kkonferma li r-rikorrenti għandu dritt ta' passaġġ bi trakk skont kif stipolat fil-kuntratt tal-25 ta' Marzu 1972.

Għalhekk, l-ewwel element tal-azzjoni jinsab sodisfatt.

It-tieni element tal-azzjoni jeħtieġ il-prova ta' att spoljattiv. Fil-kawża fl-ismijiet Joseph Baldacchino vs Emanuel Falzon Fava deċiża fit-22 ta' April, 1988 ġie ritenut mill-Qorti ta' l-Appell illi:

"*Hemm certi rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex tkun tista' tigi ezercitata l-azzjoni ta' spoll, fosthom li l-ispoll isir bil-vjolenza jew bil-mohbi u min jikkometti l-ispoll ikollu l-intenzjoni li jippriva lill-pussessur jew detentur tal-haga mobbli jew immobbli mill-pussess jew detenzjoni li huwa jgawdi.*"

---

[9] P.A. : 21.2.1983 fil-kawża fl-ismijiet G.M. Tonna vs G.M. Tonna

[10] App.: 4.12.1998 fil-kawża fl-ismijiet J. Aquilina noe et vs L. Debono (Kollez. Vol:LXXXII.ii.1217)

[11] .P.A. 12.6.1998 fil-kawża fl-ismijiet J.Ċilia et vs L. Camilleri et (mhux pubblikata);

[12] P.A.: 21.1.1994 fil-kawża fl-ismijiet A. Pisani et vs V. Farruġia (mhux pubblikata)

[13] Ara: **Joseph Vella pro et nomine vs Salvu Micallef**, Prim'Awla tal-Qorti Civili, 30 t'April 1991.

Dan l-element tal-azzjoni ikun sodisfatt jekk kemm il-darba ssir il-prova li l-att ta' spoll sar b'mod arbitrarju, bi vjolenza fis-sens illi sar kontra r-rieda tal-possessur u b'mod klandestin għaliex l-azzjoni seħħet bil-moħbi tal-pussessur.

Fil-każ tal-lum, il-Qorti hija rinfaċċjata b'żewġ verżjonijiet kontrastanti. Minn banda hemm il-verżjoni tar-rikorrenti li jisħaq li kollox ġara ad insaputa tiegħu. Mill-banda l-oħra hemm l-intimat illi jinsisti mhux biss illi r-rikorrenti kien konsapevoli dwar dak illi kien għaddej talli saħansitra jgħid illi kien ir-rikorrenti stess li tah daqqa t'id fix-xogħolijiet.

L-intimat xehed illi bejn għoxrin u ħamsa u għoxrin sena ilu il-ħajt in kwistjoni kien diġà qiegħed hemm. Dan il-ħajt fiż-żmien kien magħmul mill-ġebel tas-sejjiegħ iżda r-rikorrenti ħattu u qatt ma reġa' bnieh. Jgħid illi taħt il-ħajt il-ġdid hemm il-ħajt oriġinali. Issokta jgħid illi meta kien ser jinbena dan il-ħajt ir-rikorrenti kien preżenti u saħansitra għamel il-marka bil-lenza li fuqha mbagħad inbena l-ħajt. Kompla jixhed illi dak inhar ir-rikorrenti kien anki offra l-ilma lil ulied l-intimat u li iben ir-rikorrenti, Victor Abela u ibnu kienu għamlu l-qatran fuq l-ewwel filata tal-ħajt li ttellgħet.

Patrick Paul Abela xehed illi r-rikorrenti kien jaf dwar ix-xogħolijiet li kienu għaddejjin tant illi kien qalilhom biex ma jibnux il-ħajt qabel ikellem lill-Perit tal-fiduċja tiegħu in vista tal-*objection* li l-kienet saret minn Patrick Paul Abela rigwardanti l-konfini tal-proprjetà tar-rikorrenti. Kompla jgħid illi wara li qalilhom hekk ir-rikorrenti mar jagħtihom daqqa t'id.

Jason Abela, iben l-intimat u ħu Patrick Paul Abela xehed u kkonferma li x-xogħolijiet saru minnu u minn ħutu. Spjega illi dak inhar li nbena l-ħajt li effettivament huwa l-ħajt tal-parapett tal-proprjetà ta' Patrick Paul Abela, kien hemm preżenti r-rikorrenti, ibnu Victor Abela kif ukoll xi ħadd minn ulied Victor Abela. Jgħid illi r-rikorrenti qatt ma waqqafhom waqt illi kienu għaddejjin bix-xogħolijiet.

Fix-xhieda tiegħu ir-rikorrenti kkontesta bis-saħħa li kien preżenti meta sar il-ħajt *de quo*. Madanakollu ma ġab ebda prova in sostenn tat-teżi tiegħu. Il-Qorti tosserva li għalkemm l-intimat u uliedu semmew kemm il-darba fix-xhieda tagħhom illi kien hemm preżenti Victor Abela u xi ħadd minn uliedu u li dawn għenu lill-ulied ir-rikorrenti fix-xogħolijiet, ir-rikorrenti ma ressaqx lil Victor Abela sabiex jixhed.

Il-Qorti qieset ukoll ix-xhieda tar-rikorrenti meta dan jgħid illi waqt li kien qiegħed fis-serra jaqta' l-ħjar ulied l-intimat sejħulu biex ikellmuh. Xehed illi:

> "*Dak inhar li għajjatli kellhom il-materjal u l-għodda lesti biex jibnu l-ħajt u dakinhar stess bnewh. Jien mort inkompli xogħoli. Dak il-ħin tant ħadtha bi kbira li ma komplejtx inkellimhom u tlaqt 'l hemm*."
> (a fol. 176)

Fil-fehma ta' din il-Qorti r-rikorrenti kien jaf tajjeb dak illi kien qiegħed isir minn ulied ir-rikorrenti u għalhekk żgur illi ma jistax jingħad li l-bini tal-ħitan in kwistjoni sar b'mod vjolenti jew klandestin.

Il-Qorti tqis għalhekk illi t-tieni element tal-azzjoni ma ġiex sodisfatt.

Jifdal għalhekk biex jiġi mistħarreġ it-tielet element tal-azzjoni u cioè illi l-kawża tiġi ntavolata entru xahrejn minn mindu jseħħ l-att spoljattiv.

Fil-kawża fl-ismijiet Alfred Paul Farrugia noe vs Peter Paul Cutajar deċiża fit-13 ta' Frar 2004 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ingħad illi:

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

F’dan il-kuntest il-prova trid tkun dwar il-mument meta seħħ l-att spoljattiv u mhux il-mument meta l-attur ikun intebaħ bl-ispoll.

Abbażi tax-xhieda tar-rikorrenti, l-att spoljattiv ġie kommess fit-23 ta’ Diċembru 2013 u fil-jiem ta’ wara. Sussegwentement xehed illi l-ħajt inbena bejn ġimgħa u tnejn u wara li l-avviż u cioè n-*Notification of Development Application* twaħħlet fil-post fejn kellu jsir l-iżvilupp li mill-provi jirriżulta li twaħħlet fid-29 ta’ Settembru 2013. Fuq dan l-avviż jingħad illi l-oġġezzjonijiet għall-iżvilupp kellhom isiru bejn il-5 u l-25 ta’ Ottubru 2013. Dan ifisser illi jekk l-avviż twaħħal fid-29 ta’ Settembru 2013, ħmistax minn dak inhar ifisser illi sat-13 ta’ Ottubru 2013 il-ħajt kien diġà inbena.

Il-kawża tal-lum inbdiet b’rikors tat-23 ta’ Jannar 2014. Dan ifisser illi l-vot tal-liġi ma ġiex imħares għaliex il-kawża inbdiet wara t-terminu stabbilit.

Għalhekk, u għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, din il-Qorti qegħda taqta’ u tiddeċiedi din il-kawża billi waqt illi tiċħad it-tieni eċċezzjoni, tilqa’ l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjeż kollha tal-kawża għandhom jitħallsu mir-rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG