QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 05 ta' Dicembru , 2024

Kawża Numru: 2

Rikors Guramentat Numru:- 414/2022 JVC

Spiridione Grech (KI 268147M) u Vincenza Grech (KI 475351M)

vs

Joseph Farrugia (KI 690953M) u Concetta Farrugia (KI 420456M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat ta 'Spiridione Grech (KI 268147M) u Vincenza Grech (KI 475351M) illi permezz tieghu talbu kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti joghqodu fil-fond Zellieqa, Fl 2, Triq il-Grottli, ix-Xghajra filwaqt il-konvenuti huma sidien jew possessuri tal-fond 4, Dawret ix-Xatt, ix-Xghajra;

2. Illi l-esponenti jgawdu minn tieqa li taghti mil-garaxx tal-fond taghhom fi Triq il-Grottli, Ix-Xghajra ghal fuq bitha nterna tal-fond tal-konvenuti, liema tieqa ilha ezistenti ghal aktar minn tletin (30) sena;

3. Ili nhar id-19 t'April 2022 jew jum iehor verjuri li ma ilhux aktar minn xahrejn, il-konvenuti jew persuni nkarigati minnhom inbarraw minn barra l-imsemmija tieqa li l-esponenti kienu jgawdu minnha ghal hafna snin u li allura kellhom il-pussess taghha (vide ritratti annessi bhala "Dok A");

4. Illi l-eghmil tal-konvenuti huwa abbuziv u illegali u jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin ai termini tal-Artikolu 535 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Illi interpellati sabiex jirripristinaw it-tieqa ghall-istat originali taghha, inkluz permezz tal-ittra ufficjali li ggib in-numru 1902/2022 intavolata fis-6 ta' Mejju 2022, il-konvenuti baqghu inademjenti (ittra ufficjali annessa bhala "Dok B");

6. Illi dwar din l-okkorrenza sar ukoll rapport mal-Pulizija Ezekuttiva (rapport anness bhala "Dok C");

7. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. **Tiddikjara li l-konvenuti wettqu spoll klandestin u vjolenti meta inbarraw minn barra t-tieqa li kienet taghti mill-garaxx tal-esponent fi Triq il-Grottli, Ix-Xghajra ghal fuq il-bitha nterna tal-fond tal-konvenuti 4, Dawret ix-Xatt, Ix-Xghajra;**

2. **Tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex a spejjez taghhom fi zmien qasir u perentorju fissat minn din il-Qorti u occorendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, jirripristinaw it-tieqa ghall-istat li kienet fih qabel;**

3. **Tawtorizza lill-esponenti sabiex f'kaz ta' inadempjenza tal-konvenuti, jaghmlu x-xoghol opportun huma stess taht supervizjoni u ordni tal-istess Perit appuntat mill-Qorti u jekk mehtieg bl-intervent tal-Marixxalli tal-Qorti u tal-Pulizija Ezekuttiva hekk kif ordnat minn dina l-Onorabbli Qorti u dan esklussivament a spejjez tal-konvenuti.**

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 1902/2022 intavolata fis-6 ta 'Mejju 2022 u b'riserva ghall-kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-esponenti.

Il-konvenuti huma minn issa ingunti in subizzjoni.'

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati Joseph Farrugia (KI1690953M) u Concetta Farrugia (KI420456M) li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament din il-kawza ta' spoll hija wahda frivola u vessattorja u dan ghaliex kien ir-rikorrenti Spiridione Grech li offra li t-tieqa nkwistjoni tinghalaq mill-eccipjenti.

2. Illi kien ir-rikorrent li originarjament li nvada l-propjeta tal-eccipjenti u dana billi fetah tlett twieqi ghal fuq il-bitha nterna tal-eccipjenti u kif ukoll bena kamra bil-pjanci fil-bitha nterna tal-eccipjenti. Kien wara li gie kkonfrontat mill-eccipjenti li huwa offra li t-tieqa nkwistjoni tinghalaq mill-eccipjenti stess.

3. Illi fi kwalunkwe kaz il-kawza ta' spoll odjerna hija nnattendibbli peress li giet intavolata fuori termine u ferm wara t-trapass tax-xahrejn mindu nghalqet l-imsemmija tieqa nkwistjoni, u dana kif ser jkun pruvat ahjar fil-mora u t-trattazzjoni tal-kawza.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat ix-xhieda, dokumenti, ritratti u provi kollha fl-atti.

Rat illi fil-verbal datat 25 ta' Gunju, 2024 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta 'tal-partijiet li jipprezentaw noti ta ' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha

Ikkunsidrat:

Illi fil-mertu l-kawza odjerna tikkonsisti f'kawza ta' allegat spoll, violenti u klandestin fejn ir-rikorrenti jsostnu li l-intimati inbarraw tieqa li mill-garaxx tar-rikorrenti fi Triq il-Grottli gewwa ix-Xghajra tghati għal fuq il-bitha interna tal-intimati fil-fond numru 4, Dawret ix-Xatt gewwa x-Xghajra. Ir-rikorrenti jsostnu li dan sar mill-intimati minghajr il-kunsens taghhom fl-ahhar xahrejn u ghalhekk jitlobu li din il-Qorti tordna lill-intimati jirripristinaw l-*istatus quo ante.*

Illi l-intimati principalment jeccepixxu li r-rikors tar-rikorrenti ma jistax jirnexxi stante li l-azzjoni *de quo* sehhet entro t-terminu tal-*infra bimestre deduxisse* kif timponi l-ligi fl-artikolu 535 (1) tal-Kodici Civili Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta. Ulterjorment jeccepixxu li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt anzi jsostnu li kienu r-rikorrenti stess li abbusivament fethu twieqi fuq il-bitha taghhom u li kien ir-rikorrent stess li offra li jaghlaqha u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Fil-mertu rat ix-xhieda ta' **Spiridione Grech**[1] li spjega li l-intimata f'April 2022 ghalqet it-tieqa in kwistjoni li kienet ilha miftuha madwar 31 sena bil-gebel. Jghid li din it-tieqa taghti minn gol-bitha tal-intimata Concetta Farrugia ghal taht it-tarag tal-garaxx tieghu. Jispjega li kien ghalhekk li ibnu Alfons Grech mar jaghmel rapport l-ghassa. Jghid li lilu l-intimati qatt ma kellmuh fuq din it-tieqa in kwistjoni ghalkemm gieli kellmitu l-intimata Concetta Farrugia fuq it-twieqi fil-bitha taz-zewg sulari ta' fuq u l-kamra li ghandu fil-bitha. Mistoqsi[2] mill-Qorti kif kien jaf illi t-tieqa in kwistjoni nghalqet wara d- 19 ta 'Marzu 2022 ir-rikorrenti jghid illi ma jafx ezatt meta inghalqet:

Xhud : ma nafx meta sew ezatt ta
Imhallef : X 'inhi?
Xhud : Ma nafx meta sewwa ezatt inghalqet

Rat ix-xhieda ta '**Alfons Grech**[3] li jispjega li dan il-garaxx in kwistjoni huwa biswit id-dar t'ommu u li ghandu tieqa tghati ghal gol-bitha tal-intimati. Jghid li hu mar jaghmel rapport ghand il-Pulizija wara li tkellem mal-intimata sabiex din tiftah it-tieqa mill-gdid u ma kienx hemm ftehim. Mistoqsi jafx meta t-tieqa inghalqet jghid li dan kien f'April 2022 u li t-tieqa ilha mibnija minn qabel l-1984 meta akwistaw il-fond ir-rikorrenti, ghaliex hu stess kien imur jghin lil missieru meta kien qed jinbena. In kontro-ezami huwa jghati verzjonijiet differenti ta' meta suppost inghalqet din it-tieqa:

Imhallef : Le. Meta nghalqet, inghalqet f 'April jew le?

[1] a fol. 35 tal-process
[2] a fol. 110 tal-process
[3] a fol. 54 tal-process

Xhud : F'April meta nghalqet, il, il, ghamilna rapport l- ghassa Dr Victor Bugeja : Ir- rapport meta ghamiltu l- ghassa
Xhud : Mmm 3 ijiem wara?
Dr Victor Bugeja : 3 ijiem wara. Mmm ara nghidx sew illi dik inghalqet wara li kien tkellem, wara li Connie Farrugia.
(Omissis)
Dr Victor Bugeja : Ara, ara nghidx sew illi din inghalqet fi Frar fil-verita .
Xhud : hekk hu.
(Omissis)
Dr Mattia Felice : U inti ghidtlu la inti qed tghid hekk, huwa hekk. Issa ha nsaqsihielek jien. Inti b 'li taf int, meta inghalqet it tieqa?
Xhud : F 'April, f 'April tat-2022.
(Omissis)
Dr Mattia Felice : Ha nerga 'nsaqsik. Inti ghamilt rapport fid- 19
Imhallef : T'April.
Dr Mattia Felice : ta 'April ....
Xhud : Mela dik hi, dik hi, meta ghamilt ir-rapport l-ghassa.
Dr Mattia Felice : Kemm granet qabel bejn wiehed u iehor infethet din it- tieqa? Skont ma taf int.
Imhallef : Inghalqet
Xhud : Biex inghalqet?
Dr Mattia Felice : Meta inghalqet. Kemm qabel?
Xhud : Mmm afff kemm jumejn, tlett ijiem qabel?
Dr Mattia Felice : Jumejn, 3 ijiem qabel u qed issostni dik id- data hi l- korretta.
Xhud : Hekk hu, hekk hu hemm kollox fuq miktub fuq ir- rapport tal-ghassa.
Dr Victor Bugeja : Mela ha nerga' nistaqsieh domanda ohra. Inti rajtha tinghalaq din?
Xhud : Jiena sibtha maghluqa.
Dr Victor Bugeja : Sibtha maghluqa. Ma rajthiex tinghalaq

Xhud : Sibtha maghluqa.'

Rat ix-xhieda tal-**Perit Patrick Camilleri**[4] u d-dokumenti esebiti minnu.[5] Jixhed li zar it-terran fi Triq il- Grottli, ix-Xaghjra proprjeta' tal-intimata Concetta Farrugia. Jghid li l-fond ghandu bitha interna fejn kien hemm kamra zghira mibnija li l-access ghaliha mhux mill-propjeta' tal-intimata Farrugia. Jinnota li huwa mar jaghmel spezzjoni fejn ra l-ewwel darba din il-bitha fis-16 ta' Marzu 2022. Jesebixxi ukoll ritratt[6] mehud minnu stess dakinhar li spezzjona s-sit li juri t-tieqa mertu tal-kawza u li kienet diga ' mbarrata.

Rat ix-xhieda ta' **PC 889 Anton Micallef**[7] stazzjonat Haz-Zabbar li kkonferma li sar rapport mieghu nhar it-30 t'April 2022 minn Alfons Grech, bin ir-rikorrent fejn qal li missieru ghandu garaxx fi Triq il-Grottli gewwa x-Xghajra, li kellu tieqa tghati ghal fuq il-fond tal-intimati u li l-ahhar li ra din it-tieqa miftuha kienet nhar id-19 ta' April 2022 u sabha maghluqa nhar il-21 ta' April 2022. Jghid li fuq il-post ma rikorrietx il-Pulizija u li lanqas il-verzjoni tal-fatti tal-intimati ma ttiehdet, peress li din kienet kwistjoni ta' natura civili.

Ikkunsidrat ulterjorment:

It-terminu tal-*infra bimestre deduxisse:-*

Illi skond l-artikolu 535 tal-Kodici Civili, Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-azzjoni ta' spoll violenti ghandha bhala elementi

[4] a fol. 87 tal-process
[5] a fol. 82 et seq tal-process
[6] a fol 83 tal-process
[7] a fol. 97 tal-process

kostituttivi taghha tlett fatturi: il-pussess (*possedisse*), l-att spoljattiv (*spoliatum fuisse*) u li dan l-att sar fi zmien xahrejn qabel ma giet intavolata I-azzjoni (*infra bimestre deduxisse*). Illi huwa maghruf ukoll li f'kawzi simili, l-indagini tal-Qorti ghandha tkun limitata sew.

Fil-kawza fl-ismijiet **<u>Delia vs Schembri</u>** (deciza mill-Prim' Awla fl-4 ta' Frar 1958) gie ritenut illi:

> *'L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess, ikun x'ikun, li jigi vjolentement jew okkultament mehud minghand il-possessur jew detentur, u gie deciz kemm-il darba li tapplika wkoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet legali, u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li ghalkemm jista jkollu dritt ghalih ma jistax jezercitah minghajr intervent tal-Qorti.'*

Illi dwar it-terminu tax-xahrejn fil-kawża deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Trevor Arends et vs. Veronica Mizzi** deciza nhar il-11 ta' Jannar, 2013 dik il-Qorti ddikjarat kif isegwi:

*'**<u>dan it-terminu ta' xahrejn huwa element, li kif gie deciz kemm-il darba, ghandu jigi pruvat mill-attur</u>.** 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. '(sottolinear aġġunt)*

Il-Prim 'Awla tal-Qorti Civili (Imh. N. Cuschieri) f'**<u>Alfred Paul Farrugia nomine v. Peter Paul Cutajar,</u>** deciza fit-13 ta' Frar 2004, irriteniet 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 privilegggjat ma tistax treggi."

Aktar specifikatament f'**<u>Georgina Borg v. Errol Cassar et</u> deciza fil-**21 t'Ottubru 2002, il-Prim 'Awla (Imh. Ph. Sciberras) dwar it-terminu ta 'xahrejn f'azzjoni ta 'spoll qalet hekk:

'Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wieħed kien jistenna in bazi għal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu it-terminu ta ' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta 'din l- azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur. Prova li trid issir f'kull kaz ta' din ix- xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teccepixxi bhal dan il-kaz il-preskrizzjoni taghha bid-dekors tal-perjodu estentiv ta 'xahrejn'. (MichelAngelo Fenech nomine v. Alfred Camilleri, Prim 'Awla, Qorti Civili, per Imh. Said Pullicino, 22 ta 'Frar 1992).

Illi skont il-pronunzjament fis-sentenza **Norman Vassallo vs Filomena Esposito** (A.C. – 18 ta' Gunju 1993) inghad li meta tinghata l-eccezzjoni li l-azzjoni ta' spoll privileggjat ma saritx fiz-zmien preskritt mill-Ligi, il-prova ta' dan tinkombi fuq ir-rikorrenti ghaliex skont l-Artikolu 562 tal-Kap 12, l-obbligu tal-prova tal-fatt imiss dejjem lil min jallegah.

Din il-Qorti tqis li kien jispetta lir-rikorrenti li jfornu prova aktar konklussiva sal-grad rikjest mil-ligi dwar meta inghalqet it-tieqa. Illi minkejja x-xhieda tar-rikorrent u ibnu, hemm mankanza fil-provi prodotti mir-rikorrenti dwar meta effettivament inghalqet

din it-tieqa b'dana li jirrenja d-dubju fil-verzjoni tar-rikorrenti. Jirrizulta li biex jissusisti l-element *infra bimestre deduxisse*, it-terminu jibda' jiddekorri minn meta sehh l-att spoljattiv u mhux minn meta l-allegat spoljat jinduna bih. Il-gurisprudenza tal-Qrati taghna hija konkordi fuq dan il-punt cioe' li t-terminu ma jibdiex jiddekorri mid-*die scientiae* imma mid-data meta l-attur ikun gie fiżikament spoljat mill-pussess tieghu. Fil-fatt fis-sentenza fl-ismijiet **Michael Mamo vs Philip Grima** P.A. deciza fis-7 ta 'Frar 1958, XLII-II-915 intqal:

> *"Iz-zmien tal-azzjoni jibda mill-gurnata tal-ispoll, u mhux mindu l-attur gie jaf bih…..iz-zmien ta' xahrejn huwa termini ta' dekadenza." (Ara* ***Sammut vs Pellegrini Petit XXIV-I-276)****.*

L-unika prova sostnuta minn provi dokumentarji li l-Qorti tista' toqghod fuqha sabiex tistabilixxi data meta effettivament sehh l-att spojattiv u jekk a sua volta l-azzjoni odjerna tiddekadix mit-terminu ta' xahrejn li trid il-ligi, hija x-xhieda tal-Perit Patrick Camilleri fejn jinnota li fis-16 ta' Marzu 2022 it-tieqa in kwistjoni kienet diga imbarrata:

Dr Mattia Felice : Mela ir- ritratt li qed tit, li, li ghadek kemm esebejt inti.

Xhud : Mhm

Dr Mattia Felice : Dak meta hadtu?

Xhud : Dak hadtu fis- 16th March 2022, fil- fatt fuq in- naha tal-lemin tar- ritratt hemm il- prop, properties tar- ritratt li juru fuq il-mappa juru l- location tax- Xghajra, juru id- data … Tidher 16th March 2022 u l-hin 15:50, l- erbgha nieqes ghaxra.

Dr Mattia Felice : Issa dak ir- ritratt apparti inti u thares lejh fuq in- naha tal- lemin tieghek, jimporta?

Dr Mattia Felice : Dak ir- ritratt apparti dak li qed juri fuq in-naha tal- lemin tieghek il- kamra li fuqha hemm kawza ohra, it-tieqa mertu ta' din il- kawza fejn qed jghidu li gie kommess spoll, tidher xi mkien?

Xhud : It- tieqa tidher imbarrata bil- gebel. Emm igifieri fis- 16 ta ' Marzu 2022 kienet diga' mbarrata ovvjament ghax dak ir- ritratt dakinhar ittiehed.

Dr Mattia Felice : Igifieri giet imbarrata, meta nghidu mbarrata, imbarrata friska, imbarrat antik?

Xhud : F 'ghajnejja antika dehret.

Dr Mattia Felice : Ehe an, imma meta giet imbarrata, kemm tidher li kienet ilha li giet imbarrata? Ftit gimghat, ftit

Xhud : Mhux ftit jiem zgur igifieri.

Illi ghalhekk anke f'dan ir-rigward, il-Qorti tqis illi ma tressqitx prova sufficjenti sal-grad rikjest mil-ligi illi l-azzjoni tissodisfa l-element tal-*infra bimestre deduxisse*, liema prova kienet tinkombi fuq ir-rikorrenti,

Illi din il-Qorti taghmilha cara, in vista' tal-fatt li l-partijiet ressqu provi fl-atti li kienu jkunu aktar idonei f'kawza petitorja bejniethom milli f'kawża ta' spoll b'referenza partikolari għal

kuntratti esebiti, illi din id-decizjoni bl-ebda mod ma ghandha tipregudika d-drittijiet petitorji tal-partijiet.

Decizjoni

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna billi tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-intimati u stante li ma gewx sodisfatti l-elementi tal-*infra bimestre deduxisse* tghaddi sabiex konsegwentement tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
5 ta' Dicembru, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
5 ta' Dicembru , 2024