- SPOLL -

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 13 ta' Frar, 2001

Kawza Numru: 26
Citazzjoni Numru: 2451/98/RCP

Clive Simpson bhala prokuratur tal-assenti Giovanni, Gugliermo, Giorgio, u Guiliana Ferretti ilkoll ahwa Cane`

vs

Louis u Rita konjugi Muscat

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi l-attur huwa prokuratur tal-assenti Giovanni, Giorgio u Gugliermo u Guiliana Ferretti ilkoll ahwa Cane`;

Illi l-istess ahwa Cane` huma ko-proprjetarji ta' ghalqa maghrufa bhala 'tax-Xatba' sitwata fi Triq l-Inbid, Attard;

Illi ghan-nofs Ottubru 1998 il-konvenut abusivament u bla dritt dahal u hammel 30 pied tul il-faccata u 100 pied fond fl-ghalqa hawn fuq imsemmija bl-intenzjoni li jibni;

Illi b'dan l-att tal-konvenut jikkostitwixxi spoll ghad-dannu tal-atturi;

Illi l-istess attur nomine talab li l-konvenut jghid ghaliex m'ghandux jigi dikjarat minn din il-Qorti:

1. Illi huwa ikkommetta spoll u ricenti b'agir abusiv tieghu kif hawn fuq imsemmi ghad-dannu ta' l-istanti;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jirrepristina lill-atturi fil-pussess tal-ghalqa maghrufa bhala 'tax-Xatba' sitwata fi Triq l-Inbid, Attard billi jizgombra mill-parti tal-istess ghalqa minnu okkupata ricentement u abbusivament fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn dina l-Qorti;

3. Illi jaghmel ix-xogholijiet necessarji ghas-spejjez tieghu biex iqieghed l-istess ghalqa fl-istat li kienet qabel ma dahal fiha u dan ukoll fi zmien qasir u perentorju li jigi

lilu prefiss minn din il-Qorti u fin-nuqqas li jaghmel dan l-attur nomine jigi awtorizzat li jaghmel huwa l-istess xoghol mehtieg a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-5 ta' Novembru 1998, kontra l-konvenut illi huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici u l-lista tax-xhieda a fol 3 u 4 tal-process;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Louis u Rita konjugi Muscat a fol 8 tal-process fejn eccepew:

Illi in linea preliminari jispetta lill-atturi sabiex jippruvaw it-titolu u l-pussess taghhom fuq il-proprjeta in kwistjoni.

Illi l-konvenuti inghataw il-pussess ta' l-ghalqa maghrufa bhala 'tax-Xatba' sitwata fi Triq l-Inbid, Attard minghand terzi persuni u jigifieri minghand Carmelo Baldacchino f'isem is-socjeta Ta' Kapaci Limited li rraprezentaw ruhhom bhala l-proprjetarji ta' l-art in kwistjoni u lil min il-konvenuti jitolbu li jissejhu bhala kjamati in kawza fl-atti tal-kawza fl-ismijiet premessi;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti a fol 9 tal-process;

Rat il-verbali tas-seduti tal-15 ta' Marzu 1999 u tad-19 ta' Mejju 1999 fejn xehed Clive Simpson. Dr Buttigieg talab li jipproduci bhala xhud lil Alfred Brincat. Il-Qorti rrilevat li tali xhud mhux dikjarat u ordnat lill-Dr Buttigieg jipprezenta rikors opportun bil-visto tal-kontro-parti li jkollu jumejn zmien ghar-risposta u rriservat li tipprovdi dwar l-istess fi stadju ulterjuri. Il-kawza giet differita ghall-konkluzzjoni tal-provi attrici ghall-21 ta' Ottubru 1999.

Rat ir-rikors ta' l-attur noe tal-20 ta' Mejju 1999, id-digrieti tal-Qorti tal-31 ta' Mejju 1999 u tat-3 t'Awissu 1999 fejn rat li r-rikors gie debitament notifikat u ma giet prezentata l-ebda risposta, ghalhekk fic-cirkostanzi laqghet it-talba.

Rat il-verbal tal-21 t'Ottubru 1999 fejn xehed Alfred Brincat. Dr John Refalo ghall-konvenut irriserva l-kontro-ezami ta' l-istess xhud. Dr Buttigieg spjega lill-Qorti li jrid jikkomunika ma l-attur peress li jinsab marid sabiex jikkonkludi l-provi tieghu. Il-kawza giet differita ghall-konkluzzjoni tal-provi tal-atturi ghat-12 ta' Jannar 2000.

Rat il-verbal tat-12 ta' Jannar 2000 fejn xehed Salvu Cutajar. Dr John Buttigieg iddikjara li m'ghandux provi aktar. Il-kawza giet differita ghall-provi kollha tal-konvenuti ghat-22 ta' Frar 2000 b'dan li l-konvenuti kellhom il-fakolta li jipprezentaw ix-xhieda taghhom bil-procedura ta' l-affidavit.

Rat il-verbal tat-22 ta’ Frar 2000 fejn Dr Refalo iddikjara li ghal din is-seduta ma harrikx xhieda u talab differiment. Il-kawza giet differita ghall-ahhar darba ghall-provi kollha tal-konvenuti ghall-24 ta’ Marzu 2000.

Rat il-verbal tal-24 ta’ Marzu 2000 fejn xehdu Carmelo Baldacchino, in-Nutar Anthony Abela, u n-Nutar Pierre Cassar. Il-kawza giet differita ghall-konkluzzjoni tal-provi tal-konvenut ghat-13 ta’ Gunju 2000.

Rat il-verbal tat-13 ta’ Gunju 2000 fejn xehed Louis Muscat. Il-kawza giet differita ghall-konkluzzjoni tal-provi tal-konvenuti ghad-19 ta’ Ottubru 2000.

Rat il-verbal tad-19 ta’ Ottubru 2000 fejn il-konvenut iddikjara li m’ghandux provi aktar. Dr John Buttigieg talab li tigi esebita ittra ufficjali tal-5 ta’ Novembru 1998 u l-Qorti akkordatlu hmistax-il gurnata biex jipprezenta l-istess. Dr Refalo talab il-kjamat in kawza ta’ Capaci Ltd u Carmelo Baldacchino. Dr Buttigieg oppona. Il-Qorti cahdet it-talba stante li din il-kawza hija dwar azzjoni ta’ spoll u mhux dwar titolu ta’ proprjeta. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghall-5 ta’ Dicembru, 2000.

Rat il-verbal tal-5 ta’ Dicembru 2000 fejn Dr John Buttigieg li pprezenta nota (kopja tal-ittra ufficjali tal-5 ta’ Novembru 1998). Il-konvenuti u d-difensuri taghhom imsejha diversi drabi ma dehrux. Dr Buttigieg tratta l-kaz. Peress li d-difensur tal-konvenut baqa’ ma deherx u l-kawza kienet

illum ghall-finali trattazzjoni il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-13 ta' Frar 2001.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

(A) Konsiderazzjonijiet Legali

Illi l-principji bazilari tal-azzjoni ta' spoll gew ikkonfermati diversi drabi fis-sentenzi nostrali, ibbazati fuq l-**Artikolu 534 tal-Kap 16 u l-Artikolu 791 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta**, u huma bbazati fuq it-tlett rekwisiti tal-*actio spolii* u cioe`:

(i) *possedesse*
(ii) *spoliatum fuisse*
(iii) *infra bimestre deduxisse*

Illi tali principji u rekwiziti gew ezawrjentement ikkonsidrati fis-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet "**Natalino u Marie Josette konjugi Agius vs Antonia Said**" (Citazzjoni Numru 2426/97/RCP) deciza fit-13 ta' Jannar 1999 u "**Joseph Mary Debono et vs Dr. Tanya Sciberras Camilleri noe**" (Citazzjoni Numru 1704/98/RCP) deciza fid-29 ta' April, 1999, u s-sentenzi hemm citati, u din il-

Qorti taghmel referenza ghall-istess u l-giurisprudenza hemm citata fejn gew eccentwati l-premessi principji:-

(a) L-attur irid jipprova li fil-mument ta' l-ispoll, huwa kien fil-pussess tal-oggett spoljat, izda tali pussess ma hemmx bzonn li jkun pussess b' titolu ta' proprjeta' jew servitu', izda anke purament materjali jew di fatto, izda mhux ta' mera tolleranza (**Joseph Vassallo Gatt nomine vs Joseph Camilleri proprio et nomine** – App. 26 ta' Jannar 1996).

(b) "*L-istess pussess ma ghandux ikun ekwivoku u jrid ikun manifest*" (**Gio Maria Tonna vs Gius Maria Tonna** – P.A.H.H. 21 ta' Frar 1983), pero` "*pussess qasir hafna u sahansitra mumentarju huwa bizzejjed biex jawtorizza l-azzjoni ta' spoll*" (Vol. XXXVII. p. 11, pg. 642); b' dan li l-pussess ma kellux ikun ekwivoku u kellu jkun manifest (**Camilleri vs Giglio** – Vol X – p. 55, 56).

In effetti fis-sentenza "**Marthese Borg vs Gorg Borg**" (P.A. – 25.2.1993) inghad li:

"*L-univocita` ta' tali pussess jew detenzjoni in fatti jehtieg li tirrizulta cara mill-fatti u tkun tali li tosta ghall-intenzjoni spolljattiva tal-pussess stess.*"

Dawn il-principji gew ribaditi fis-sentenza tal-Appell fl-ismijiet "**Emanuel sive Leli Sammut vs John**

Sammut” (Citazzjoni Numru 585/93GV) tad-19 ta' April 1999 fejn l-istess Qorti tal-Appell sostniet li:-

“*L-attur allura kellu qabel xejn jipprova l-element tal-pussess. Kellu jipprova b' mod konklussiv li kellu 'un possesso di fatto' u mhux pussess bazat fuq xi mera tolleranza li ma tkunx bizzejjed biex isservi ta' fondament ghall-akkwist tal-pussess mehtieg bhala bazi ta' din l-azzjoni.*” (**Ann Wismayer vs Rinaldo Wismayer Agius** – P.A. 5 ta' Ottubru 1992).

(c) Illi a bazi tal-**Artikolu 791 (3) tal-Kap 12**, il-Ligi tipprovdi tassattivament li:-

“*Il-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt tal-ispoll.*”

Hekk il-kawza “**Joseph Cilia et vs Loreto Camilleri et**” (P.A. FGC – Citazzjoni Numru 1163/93/FGC) tat-12 ta' Gunju 1998 gie riaffermat li:-

“*Il-Ligi taghna fl-azzjoni ta' spoll ma tghatix lok ghall-ebda indagini ohra barra minn dik li tistabilixxi (a) il-fatt ta' pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' spoll. Indagini limitatissima, rigoruza u skarna li ma tinsab f' ebda legislazzjoni ohra, u ghalhekk, bir-rispett kollu ghal decizjonijiet li ppermettew indagnijiet bazati fuq x' jghidu u x' ma jghidux guristi w awturi Francizi u Taljani, huma ghal kollox irrelevanti w inapplikabbli fil-*

kuntest tal-ordinament guridiku taghna" (**Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone** – Appell 9.3.1992). Tal-istess portata hija s-sentenza "**Mariano Farrugia et nomine vs Peter Paul Cutajar**" (Citazzjoni Numru 1441/97/FGC tat-23 ta' Ottubru 1998) fejn il-Qorti accentwat li:-

"*Din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba 'stat ta' fatt' arbitrarjament u hija intiza 'unikament biex igieghel lill-konvenut li jerga' iqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha u daqshekk biss*" kif jghid bl-aktar mod car l-**Artikolu 791 (1) tal-Kap 12** li sfortunatament jigi hafna drabi njorat.

(d) Illi l-vjolenza mehtiega fl-ispoll hija biss dik li l-att ta' spoll ikun arbitrarju u kontra il-volonta' tal-pussessur b' mod li jista' jghati lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att (**Joseph Scerri vs Spiridione Falzon** – P.A. A.M. 24.1.1958; **Joseph Vella vs Salvu Micallef** – P.A. JSP 30.4.1991).

(e) Tali artikoli fuq citati huma ta' ordni pubbliku u ghalhekk ma humiex ammessi eccezzjonijiet hlief eccezzjonijiet delatorji (**Margherita Fenech vs Paolo Zammit** – P.A. 12.4.1958, Vol XLLI. Pg. 973; **Carmelo Sacco vs Paul Sacco** – Appell 23.1.1998).

(f) Illi ta' partikolari interess, fl-ambitu tal-kawza odjerna huwa dak stabilit fis-sentenza "**Alfred Pisani et vs Victor Farrugia**" (P.A. FGC – 21 ta' Jannar 1994).

"*Jinghad li la l-Ligi u lanqas il-gurisprudenza ma jaffermaw il-principju li biex wiehed jirnexxi b' din l-azzjoni ta' spoll huwa ghandu jkollu pussess esklussiv. Anzi l-Qrati nostrali dejjem ippremettew li ko-possessur jagixxi b' din l-azzjoni kontra ko-possessur iehor li jikkometti spoll ghad-dannu tieghu u dan minhabba li l-azzjoni ta' spoll ghandha l-iskop li tipprotegi l-pussess u mhux il-pussess esklussiv.*"

(g) L-azzjoni ta' spoll trid issir "fi zmien xahrejn mid-data tal-kummissjoni tal-att spolljattiv, b' dan li skond il-pronunzjament fis-sentenza "**Norman Vassallo vs Filomena Esposito**" (Appell – 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 tinkommbi fuq l-eccippjenti ghaliex skond l-**Artikolu 562 tal-Kap 12**, l-obbligu tal-prova tal-fatt imiss dejjem lil min jallegah.*"

(B) <u>APPLIKAZZJONI TAL-LIGI GHALL-PROVI</u>

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li din l-ghalqa kienet proprjeta' indiviza tas-socjeta' Bedrock Development Limited u l-konvenuti u giet minnhom diviza skond pjanta tal-Perit

Luigi Sansone skond att ta’ divizzjoni datat 28 ta’ Awissu 1971 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro esebit a fol. 16 tal-process, u lill-istess atturi messithom il-porzjoni “B” indikata fl-imsemmija pjanta wkoll esbita a fol. 22 tal-process.

Illi irrizulta li ghall-habta tal-ahhar ta’ Settembru u l-bidu ta’ Ottubru tas-sena 1998, l-konvenut beda ihammel porzjoni mill-istess ghalqa bil-hsieb li jibni fuqha, pero’ dan gie imwaqqaf milli jkompli l-istess xoghol l-ewwel mill-bidwi Salvu Cutajar, li kien jahdem l-istess ghalqa w ihallas il-qbiela taghha lill-mandatarju tal-atturi Clive Simpson, u wara mill-istess mandatarju, li fl-okkazzjoni meta mar ikellem lill-konvenut kien ukoll ma Alfred Brincat.

Illi irrizulta wkoll li l-konvenut tramite s-socjeta’ MIB Limited kien ser jixtri erba’ (4) plots minghand is-socjeta’ Ta’ Kapaci Limited, u fil-fatt kien sar att ta’ konvenju fuq l-istess, izda peress li kien hemm l-inkwiet mal-attur nomine fuq plot minnhom, li hija parti mill-att deskritta fic-citazzjoni attrici, sar trasferiment biss ta’ tlett (3) plots, b’dan li l-plot li s-socjeta’ Kapaci Limited isostni li hija taghha, baqghet ma gietx trasferita lill-konvenut jew lis-socjeta’ tieghu, u dan propju minhabba l-problema odjerna. Illi l-konvenut isostni li kien awtorizzat sabiex ihammel l-istess plot, u Carmelo Baldacchino ghan-nom ta’ Kapaci Limited isostni l-istess ghalkemm ma gie esebit ebda konvenju li juri l-istess, u fuq kollox illum jirrizulta li l-konvenut qed isostni li l-konvenju

fuq l-istess porzjon ta' art jew plot illum skada, u b'hekk ma ghandu ebda dritt fuq l-istess proprjeta.

Izda dak kollu allegat mill-konvenut Louis Muscat ma ghandu ebda rilevanza ghas-soluzzjoni tal-pendenza odjerna, stante li mill-provi prodotti jirrizulta li l-istess ghalqa in kwistjoni kienet fil-pussess tal-atturi, u li ghall-habta ta' Settembru w Ottubru 1998, l-istess konvenut dahal fl-istess ghalqa tramite il-persuni inkarigati minnu, u hammel tlettin (30) pied faccata u mitt (100) pied fond fl-istess ghalqa, u b'hekk ikkawza spoll vjolenti ghad-dannu tal-attur nomine.

Illi a bazi ta' dawn il-principji kollha *ormai ben saldati* fil-giurisprudenza taghna, u ripetutament ikkonfermati jirrizulta illi l-attur nomine kellu pussess tal-istess ghalqa, inkluz il-porzjoni imhammla mill-konvenut, u ghalhekk l-azzjoni attrici ghandha tigi milqugha.

Illi ghalhekk m' hemm l-ebda dubju li t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha pjenament, peress li gew konsistentement ippruvati, filwaqt li l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ghandhom jigu michuda stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u lanqas huma sufficjenti sabiex iwaqqfu milli tirnexxi l-azzjoni attrici ta' spoll, ibbazzata fuq il-mera pussess tal-atturi, li gie ampjament ippruvat f'din il-kawza.

<u>III. KONKLUZZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut bhala infondati fil-fatt u fid-dritt, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

1. Tiddikjara li l-konvenut ikkommetta spoll u ricenti b'agir abusiv tieghu kif indikat fic-citazzjoni attrici u kif fuq imsemmi ghad-dannu ta' l-attur nomine;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jirrepristina lill-atturi fil-pussess tal-ghalqa maghrufa bhala 'tax-Xatba' sitwata fi Triq l-Inbid, Attard billi jizgombra mill-parti tal-istess ghalqa minnu okkupata ricentement u abbusivament fi zmien qasir u perentorju ta' erbghin (40) gurnata mid-data ta' din is-sentenza.

3. Tikkundanna lill-konvenuti jaghmlu x-xogholijiet necessarji ghas-spejjez taghhom sabiex iqeghdu l-istess ghalqa fl-istat li kienet qabel ma dahlu fiha u senjatament biex iwittu fejn hammlu fl-istess ghalqa u cioe' tlettin (30) pied tul il-faccata u mitt (100) pied fond fl-istess ghalqa maghrufa bhala *"Tax-Xatba"* fi Triq l-Inbid, Attard, ukoll fi zmien qasir u perentorju ta' erbghin (40) gurnata mid-data ta' din is-sentenza, u dan taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett David Pace A & C. E. li qed jigi nnominat ghal tali skop u fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dan fiz-zmien fuq stipulat din il-Qorti qed presenzjalment tawtorizza lill-attur nomine

sabiex jaghmel huwa l-istess xogholijiet mehtieg, dejjem taht id-direzzjoni tal-istess Perit Arkitett David Pace A&C.E., kollox a spejjez tal-istess konvenuti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-5 ta' Novembru 1998, u tad-drittijiet professjonali dovuti lill-Perit Arkitett David Pace A & C. E. hawn nominat kontra l-konvenuti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
13 ta' Frar 2001

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
13 ta' Frar 2001