MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-26 ta' Jannar, 2009

Citazzjoni Numru. 1199/2005

Carmel u Mary Grace konjugi Cortis u Mary Rose Cortis
vs
Mary u Anthony konjugi Spiteri u Mary Carmen u Carmel konjugi Busuttil ghal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni tal-atturi li biha eccepew:

Illi l-fond ta' l-atturi cioe` numru 3, Triq Frans Galea, Imtarfa huwa adjacenti ghal dak tal-konvenuti cioe` 5, 6, 7 u 8 Triq l-Imtarfa, Imtarfa.

Illi anke l-istess bjut ossia arja tal-fond ta' l-atturi u tal-konvenuti huma adjacenti ghal xulxin u hemm jifridhom hajt divizorju li ilu hemm mibni ghexieren ta' snin.

Illi ricentement il-konvenuti ghamlu xoghol strutturali b'mod abbusiv u illegali fl-istess hajt divizorju li jifred il-bejt

ossija l-arja tal-fond numru 3, Triq Frans Galea, Imtarfa, minn dak tal-konvenuti, meta l-istess konvenuti carrtu bieb fl-istess hajt divizorju b'mod illi nholoq access ghall-bejt ossija arja ta' l-atturi.

Illi l-istess atturi talbu u ottjenew il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni li jgib in-numru 1869/05 kontra l-konvenuta Mary Spiteri sabiex l-istess konvenuta ma tidholx u taccedi ghall-istess bejt tal-fond li jgib in-numru 3, Triq Frans Galea, Imtarfa, kif ukoll sabiex ma taghmel l-ebda zvilupp u/jew xogholijiet u/jew kostruzzjoni fuq l-istess bejt.

Illi dan kollu jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin.

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti ikkommettew spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu ta' l-atturi meta ghamlu xoghol strutturali b'mod abbuziv u illegali fl-istess hajt divizorju li jifred il-bejt ossia l-arja tal-fond numru 3, Triq Frans Galea, Imtarfa, minn dak tal-konvenuti, meta l-istess konvenuti carrtu bieb fl-istess hajt divizorju b'mod illi nholoq access ghall-bejt ossija arja ta' l-atturi.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jergghu jirripristinaw kollox kif kien qabel okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi b'mod illi l-imsemmi hajt divizorju jerga' jigi kif kien qabel u tinghalaq it-ticrita jew ahjar bieb li sar b'mod abbuziv u illegali mill-konvenuti.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu dawn ix-xogholijiet rimedjali okkorendo bl-opera ta' perit nominandi a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 1869/05 kontra l-konvenuti li gew ngunti in subizzjoni.

B'riserva ta' kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lill-atturi skond il-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-attur.

B. ECCEZZJONIJIET:
Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

1. Illi l-konvenuti qatt ma ikkomettew spoll vjolenti u klandestin fil-konfront ta' l-atturi jew min minnhom.

2. Illi x-xogholijiet intraprizi mill-atturi saru apertament u wara li l-konvenuta Carmen Busuttil kienet ripetutament (inkluz lejliet dak inhar illi saru x-xogholijiet) avzat lill-attur Carmel Cortis u huh Paul Cortis illi l-konvenuti kienu sejrin jaghmlu x-xogholijiet meritu ta' din il-kawza u li l-istess konvenut kien accetta li kienu sejrin isiru minghajr oppozizzjoni. B'dan il-mod huwa eskluz l-element ta' klandestinita` u vjolenza volut mil-ligi ghas-success tat-talbiet attrici billi huwa mehtieg li jintwera li l-ghamil spoljattiv ikun wiehed arbitarju u maghmul kontra r-rieda tal-possessur. Huwa wkoll mahsub li l-ghamil irid ikun wiehed vjolenti jew imqar mistur ghall-gharfien tal-persuna li kellha l-pussess.

3. Illi x-xogholijiet maghmula mill-konvenuti u meritu tal-kawza gew minnufih maqlugha mill-attur illi waqqa' c-cint illi kien ghadu kemm ittella' mill-konvenuti u ghalaq (bil-mod illi deher xieraq lilu) l-apertura li kienet ukoll giet miftuha mill-istess konvenuti. Ghalhekk il-kawza odjerna hija vessatorja u insostenibli ghaliex it-talba centrali ta' l-atturi (ir-riprestinar ta' l-allegat spoll) gja sar – illecitament – mill-istess atturi.

4. Illi z-zona fejn saru x-xogholijiet meritu tal-kawza tappartjeni lill-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat l-affidavit ta’ l-attur Carmelo Cortis li fih ikkonferma c-citazzjoni u d-dikjarazzjoni annessa. Qal li hu twieled u trabba fil-fond numru 3, Triq Frans Galea, Imtarfa, li qabel kienet Triq l-Imtarfa, Imtarfa. Qal illi hu ghandu tliet hutu ohra u qablu kien hemm biss ohtu Mary Rose Cortis. Huma bhala familja trabbew u ghexu f’dan il-post. Il-familja taghhom qabel kienet tikri dan il-post minghand il-familja Mifsud sakemm permezz ta’ kuntratt maghmul fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon datat 28 ta’ Awissu 1998, hu flimkien ma’ martu akkwistaw dan il-post. Qal li dan il-post kien dejjem f’idejhom u fil-pussess taghhom. Illum fil-post toqghod ommu li ilha tghix hemmhekk minn meta zzewget. Il-post li semma’ dejjem baqa’ fl-istat li kien meta kien zghir ghaliex qatt ma ghamlu l-ebda zvilupp fih. Il-kuntratt li permezz tieghu xtraw il-post jghid li “Il-post qed jinbiegh fl-istat li hu fih illum”. Il-bejt hu mdawwar minn opramorta ta’ zewg filati fuq il-faccata, zewg filati min-naha ta’ gewwa li jaghtu fuq il-bitha ta’ Mario Mifsud u l-hajt li jifridhom mill-konvenuti. Hu proprju f’dan il-hajt divizorju li l-konvenuti qabdu u fethu bieb ghal fuqhom. Dan il-bejt proprjeta` taghhom hadd ma ghandu access ghalih hliefhom. Dwar il-hitan li jdawwru l-bejt minn dejjem kienu hemm. Huma dejjem ghamlu l-manutenzjoni tal-bejt kollu. Il-bejt taghhom minn dejjem kien jezisti sal-hajt divizorju li cartu bieb fih il-konvenuti, u jinkludi wkoll arja li tinsab fuq il-proprjeta` tal-konvenuti. Din hija biss parti zghira hafna mill-bejt taghhom. Qal illi l-post tal-konvenuti ilu maghluq snin kbar. Ftit qabel ma sar it-ticrit tal-bieb Carmen Busuttil kienet avzat lil ommu li kien se jkollhom xi nies jahdmu fuq l-opramorta. Xi granet wara meta ommu lanqas biss kienet id-dar carrtu l-hajt divizorju u poggew xi cnagen fuq il-bejt taghhom. Meta cemplitlu ommu mar fuq il-post u sab lill-bennej u meta staqsieh x’kien qed jaghmel dan irrisponda li kien qed jaghmel dak li qabbdu s-sid. Mhux minnu li kienu ripetutament avzawh dwar ix-xogholijiet. Ippreciza wkoll li

hu ma kienx jaf dwar it-ticrit tal-bieb. Qal li hu minnu li hu kien ikkonfronta lil Anthony Spiteri, izda fl-ebda hin ma gie avzat u wisq anqas accetta li jsir it-ticrit tal-hajr divizorju. Ir-ragel ta' Mary Spiteri kien qallu li hu kien gie avzat li huma xtraw l-arja b'kollox. Meta ra l-pjanta li esebew il-Qorti u nduna li l-parti tal-hajt fejn fehu l-bieb ma kenitx indikata fuq il-pjanta bhala hajt kontinwu. Dan kollu fuq il-pjanta li huma esebew bl-isem ta' "existing roof plan". Immarka bil-kulur ahmar il-parti tal-bejt illi hija taghhom u l-hajt li ma urewhx li hu kontinwu, pjanta immarkata bhala Dok CS1.02. Dakinhar stess hu kien ikkuntattja lill-avukat taghhom u marru ghandu, l-ghada kien mar il-perit fuq il-post u irrilaxxja certifikat. Il-perit kien ghamel pjanta u ha ritratti li inkludewhom mar-rapport tieghu, esebiti bhala Dok C. Dakinhar stess li l-perit hareg ir-rapport huma hargu Mandat ta' Inibizzjoni u ftit wara saret il-kawza ta' spoll.

Rat ix-xhieda ta' <u>Carmel Cortis</u> li qal li lilu fuq ix-xogholijiet kienet kellmitu Carmen Busuttil u kienet qaltlu li kien ser isir xi xoghol fuq l-opramorta, hu ma sab l-ebda oggezzjoni peress li haseb li kienu ser inehhu xi cnagen biss u jirrangaw il-hajt ta' l-opramorta. Qal li Carmen Busuttil qatt ma qaltlu li kienu ser jidhlu fuq il-bejt. Qal li dakinhar qabad ic-cnagen u qeghdhom fl-apertura biex jissalvagwardjaw lil ommu peress li kienet giet miftuha. Zied li nofs l-apertura kienet ghadha miftuha skond ir-ritratti esebiti mill-process.

Rat l-affidavit ta' <u>Mary Grace Cortis</u> fejn issemma li ilha mizzewga lil Carmelo Cortis 23 sena. Tiftakar li meta kienu gharajjes kienet tmur ghand zewgha li kien joqghod fil-post numru 3, Triq Frans Galea, Imtarfa. Huma kienu xtraw il-post fl-1998 fejn illum ghadha toqghod ommu. Taf li qabel, dan il-post kien bil-kera. Qalet li l-bejt kien dejjem imdawwar bil-hitan u l-unika bieb li kien hemm huwa l-bieb li tuza omm zewgha biex titla' fuq il-bejt. Qalet li l-konvenuti ma talbu l-ebda permess biex jifthu bieb u anqas kieku ma kienux jaghtuhom il-permess.

Gie prezentat affidavit ta' <u>Mary Rose Cortis</u> fejn issemma li ghandha 77 sena. Ilha toqghod fil-post in kwistjoni ghal

53 sena. Hi ghadha toqghod hemm sal-lum u din hija l-istess dar li qed jaghmlu l-kawza fuqha. Hi dejjem tiftakar il-bejt kif inhu llum. Qalet li l-unika access ghal fuq il-bejt sakemm il-konvenuti carrtu bieb kien limitat ghalihom biss. Lilha qatt ma qalulha li kienu ser jidhlu fuq il-bejt taghha u kieku qalulha ma kenitx thallihom. Hi kienet barra u x'hin harset 'il fuq rat il-bieb mcarrat ghal fuq il-bejt taghha. Cemplet lil binha u hu mar fuq il-post u nehha l-gebel min fuq il-bejt u poggieh fil-bieb. Qalet li hi thossha mbezza` li xi hadd jidhol fuqha. Il-post tal-konvenuti kien ilu maqghluq u mhux uzat. Hi halliet f'idejn binha li mexa bl-avukat u ha perit fuq il-post.

Xehdet Mary Rose Cortis u qalet li dakinhar mit-triq rat li kien infetah bieb. Mistoqsija jekk binha kienx qalilha li kellhom isiru xi xogholijiet fuq il-bejt qalet li kien qalilha li kien ser isir xoghol fil-hajt divizorju biss.

Rat l-affidavit ta' Paul Cortis fejn issemma li hu jigi hu l-attur Carmelo Cortis u iben l-attrici Mary Rose Cortis. Hu twieled u trabba fil-post in kwistjoni u baqa` jghix hemmhekk sal-1987 meta zzewweg. Minn sebat ijiem fil-gimgha jmur ghand ommu hames darbiet. Hu qal li darba minnhom jiftakar li huh Carmelo fil-prezenza tieghu kien iltaqa' mal-konvenuta u din qaltlu biex jghid lil ommu li kienu ser jaghmlu xi xogholijiet biex jirrangaw l-opramorta. Ftit granet wara ommu harget u dakinhar minnufih fethu l-bieb ghal fuq il-bejt tal-post in kwistjoni. Hu l-bieb li fethu rah u jaf ukoll li l-post fejn iccarrat qabel kien hajt gholi.

Gie prezentat affidavit ta' Mary Rose Borg, oht l-attur Carmelo Cortis u bint l-attrici Mary Rose Cortis. Fil-fatt fost l-ahwa hi minn dejjem kienet toqghod fil-post in kwistjoni flimkien mal-familja u baqghet tghix hemm sal-1981, meta kienet gja' mizzewga. Titla' mill-anqas darba fil-gimgha. Hi rat il-bieb li gie mccarrat u li dwaru hemm il-kawza, fuq kollox qalet li dan il-bieb jidher anke mit-triq ta' faccata tad-dar. Hi qatt ma tiftakar li kien hemm xi bieb simili ghal dak fuq il-bejt taghhom.

Rat l-affidavit ta' Euphrasia Psaila li hi z-zghira fost l-ahwa Cortis. Hi minn dejjem kienet toqghod fil-post in kwistjoni

u dana baqghet taghmlu sakemm ma zzewget fl-1992. Hi ghadha tmur biex tara ’l ommha u qalet li saret taf b’dan il-bieb li ccarrat ghal fuq il-bejt ta’ ommha u hi ratu wkoll. Qalet li hemmhekk qatt ma kien hemm bieb.

Rat l-affidavit tal-Perit Arkitett Carmelo sive Lino Cachia fejn issemma li hu gie inkarigat mill-attur Carmelo Cortis sabiex jispezzjona l-bejt tal-fond in kwistjoni. Irrilaxxja certifikat datat 1 ta’ Dicembru. Jiftakar li meta mar kien ra fetha mcarrta fil-hajt divizorju. Ikonferma wkoll ir-ritratti jew *plates* kif inhuma indikati u li jikkorrispondu ezattament man-numri u pozizzjoni indikati fuq il-pjanta riferita bhala *reference plan*. Fil-fatt *plates* 1, 2, 3, 4 u 7 juru x-xoghol jew ahjar il-bieb li ccarrat minn angolu differenti.

Xehed il-Perit Robert Musumeci u qal li hu kien inkarigat minn xi xogholijiet li saru fil-fond tal-konvenuti fl-Imtarfa. Jiftakar li kien tela’ fuq il-bejt in kwistjoni. Originarjament deherlu li kien mar hu fuq is-sit u ra l-bejt. Gie riferut ghall-*proposed plan*, il-pjanta li kellu u li seta’ jesebixxi kopja taghha. Gie riferut propju ghall-bejt u gie mistoqsi jindika fejn kien il-hajt li jifred zewg postijiet u qal li ma kienx jiftakar. Gie mistoqsi fir-rigward ta’ apertura li saret fil-hajt jekk hu kienx jiftakar din fejn kienet. Gie riferut ghall-pjanta esebita fil-process fl-*existing roof plan* a fol 22 u gie mistoqsi jekk jiftakarx fejn hemm hajt propju fejn hemm indikat bil-*highlighter* ahdar f’din l-*existing plan* u ftakar li kien hemm *existing border* u indikah bil-*biro* blu. Fid-definizzjoni ta’ *border* spjega li jista’ jkun hemm anke bidla fil-livell, jigifieri l-*border* huwa xi haga fizika fil-kostruzzjoni li tkun tidher. Qal bil-pjanta kif kienet *proposed* jidher li l-*border* li dwaru kien qed jitkellem u li indika issa a fol 22 kellu jitnehha. Qal li hu mar diversi drabi fuq dan is-sit.

Xehdet Maria Spiteri u qalet li hi taqbel mal-verzjoni li tat ohtha li l-hajt kien shih minn hajt sa hajt. Qalet li hi ma tantx hija midhla tal-bejt ghaliex hi kienet tmur ghand iz-zijiet izda ma tantx kienet titla’ fuq il-bejt. Qalet li z-zmien

li kienet tmur ghand iz-zijiet imur lura ghal xi 10 snin ilu. Qalet li hi meta kienet zghira kienet tmur ukoll bhal ohtha ghand iz-zijiet u dan jmur lura ghal xi 50 sena ilu. Giet mistoqsija meta kien l-ahhar li hi telghet fuq il-bejt u qalet li meta xtrawh u dan huwa ricenti, xi 3 snin ilu. Qabel ma xtraw il-post ma jidhirliex li telght fuq il-bejt. Qalet li l-post kien ilu maghluq xi 10 snin.

Gie prezentat affidavit ta' Maria Spiteri fejn issemma li qabel ma zzewwget kienet toqghod ftit il-boghod mill-fond numru 5,6,7,8 Triq l-Imtarfa, Mtarfa. Kwazi kuljum kienet tmur go din id-dar ma' ohtha Maria Spiteri, ommha u missierha biex jaraw lin-nanna mbaghad biex jaraw liz-zijiet. In-nanniet taghha kienu joqghodu hemm qabel ma kien xtara din id-dar in-nannu fl-1931. Huma kienu xtraw in-nofs indiviz tad-dar minghand il-familjari taghhom, mentri kienu wirtu n-nofs indiviz l-iehor bhala s-successuri ta' missierhom. Huma xtraw in-nofs l-iehor tad-dar b'kuntratt tal-5 ta' Frar 2003 u ftit wara iddecidew li jaghmlu xogholijiet ta' restawr gewwa fih. Din il-kawza tirrigwarda ticrita li saret fil-hajt li jaghti ghall-bejt. Minn ezami tal-kuntratt tax-xiri tan-nannu huma ikkonkludew li l-porzjon tal-bejt li tigi fuq il-kamra tal-banju kienet taghhom.

Xehdet Carmen Busuttil fejn giet mistoqsija tiddeskrivi l-hajt tal-bejt u qalet li dan huwa hajt divizorju. Giet mistoqsija x'ghamlu huma min-naha taghhom f'dan il-hajt u qalet li ghamlu fetha. Giet mistoqsija jekk qabel fethu din l-apertura l-hajt kienx shih u qalet li iva. Hi trabbiet f'dan il-post peress li dan il-post tan-nanniet.

Xehed Anthony Spiteri u qal li hu kien ko-propretarju tal-fond 5, 6, 7, 8 fi Triq l-Imtarfa u dan flimkien mal-konvenuti. Qal li dan il-fond imiss mal-propjeta` ta' l-atturi u li dak inhar hu kien fuq l-bejt meta kienu ser jibdew ix-xogholjiet fuq il-bejt u dawn ix-xogholijiet li kienu ser jsiru, kienet ser tittella' opramorta bejn il-bejt taghhom u ta' l-attur u kien ukoll ser jinfetah bieb. Qal li kienu bdew ix-xoghol u t-ticrita biex jinfetah il-bieb kienu lahqu ghamluha. Qal ukoll li kienu tellghu 4 filati bejn il-bejt

taghhom u l-bejt ta’ l-atturi. Kellu ritratti wkoll li jippruvaw li kien hemm l-opramorta tiela’.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi din il-kawza tirrigwarda spoll li allegatament sar mill-konvenuti fuq il-hajt divizorju tal-bejt peress li l-proprjetajiet tal-atturi u l-konvenuti huma adjacenti ghal xulxin. Irrizulta li l-atturi kienu jikru l-fond numru 3, Triq Frans Galea Mtarfa u sussegwentement xtraw dan il-fond li huwa adjacenti ghal dak tal-konvenuti 5,6,7, u 8, Triq l-Imtarfa, Imtarfa. Illi l-konvenuti ghamlu xoghol strutturali fuq il-hajt divizorju tal-bejt, b’mod li nfetah bieb f’dan l-istess hajt divizorju li jaghti ghall-bejt ta’ l-atturi. Min-naha l-ohra, gie eccepit mill-konvenuti li ma ikkommettewx spoll vjolenti, dan peress li huma avzaw lill-atturi li kienu ser isiru x-xogholijiet; u li dan ic-cint li kien ittella` mill-konvenuti twaqqa` mill-attur u ghalaq l-apertura li kienet giet miftuha bil-gebel.

Fil-kawza fl-ismijiet **Anthony Schembri et vs Mario Fenech et** (Cit. Nru. 687/06FS) deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fid-19 ta’ Jannar 2009 intqal:

“***<u>D1. Elementi ta’ spoll</u>***

Fl-ispoll, tliet elementi huma necessarji:

1) Pussess materjali – ***Possedisse***
2) L-att ta’ spoll jew molestja – ***Spoliatum fuisse***
3) L-azzjoni ssir fi zmien xahrejn – ***infra bimestre deduxisse***.

Fil-kawza deciza mill-Qorti ta’ l-Appell Civili Superjuri fis-6 ta’ Ottubru 2000, fl-ismijiet **Buttigieg Paul vs Buttigieg Raymond** intqal:

“Hu wkoll pacifiku illi element essenzjali biex l-azzjoni ta’ spoll privileggjat tkun tista’ tregi huwa l-pussess da parti tal-ispoljat, il-prova li jkun sehh l-att spoljattiv ta’ dak il-pussess vjolenti jew klandestin da parti ta’ l-ispojant u li l-azzjoni tkun giet intavolata mill-ispoljat fi zmien xahrejn minn mindu jkun gie kommess l-att spoljattiv.”

<u>D2. Pussess ta’ l-oggett spoljat:</u>

<u>A. Pussess ta’ liema natura jkun:</u>

Fil-kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fis-27 ta' Frar 1946, (Vol XXXII-II-238II) fl-ismijiet **Salvatore Abela vs Giuseppe Barbara** intqal:
"ma ghandux jitqies hlief il-pussess jew detenzjoni tal-ispoljat u l-ispoll ta' l-ispoljatur".

Fil-kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell Superjuri Civili fl-ismijiet **Julie Mazzitelli noe et vs Charles Spiteri et**, deciza fis-27 ta' Frar 2003 wara li ikkwotat mis-sentenza tal-Prim'Awla (Imh. R. Pace) fejn kien intqal:
"Illi huwa ovvju li f'kawza ta' din in-natura l-oneru tal-prova ta' pussess taqa' fuq l-istess atturi, li jridu jippruvaw tali fatt ta' pussess…"

qalet:
"Huwa minnu li f'azzjoni possessorja l-indagini li trid taghmel il-Qorti ghandha tkun limitata ghall-fatt tal-pussess u ghall-fatt tal-ispoll u l-ebda indagini ohra ma hija permessa…"

F'dan il-kuntest, ta' min ighid, li l-attur irid jipprova li fil-mument ta' l-ispoll, huwa kien fil-pussess ta' l-oggett spoljat, izda tali pussess m'hemmx bzonn li jkun pussess b'titolu ta' proprjeta` jew servitu`, izda anke purament materjali jew *di fatto*, izda mhux ta' mera tolleranza. (Ara **Joseph Vassallo Gatt noe vs Joseph Camilleri proprio et noe –** Appell Civili – 26 ta' Jannar 1996, u **Annetto Xuereb Montebello et vs Paolin Magri et –** Appell Civili – 19 ta' Gunju 1953).

L-istess principju gie ribadit ukoll fis-sentenza ta' l-Appell fl-ismijiet **Emanuel sive Leli Sammut vs John Sammut** tad-19 ta' April 1999, fejn l-istess Qorti ta' l-Appell sostniet:
"L-attur 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."

Ghalhekk fl-Art 791 (a) tal-Kap 12 il-ligi u d-dottrina legali ma jippermettux f'kawza ta' din ix-xorta hlief eccezzjonijiet dilatorji minhabba l-iskop tat-tutela tal-pussess u f'dan ir-rigward hija ferm differenti mill-azzjoni petitorja fejn il-fondament u l-iskop taghha huma r-rikonoxximent u t-tutela tad-dritt (**Generoso Cutajar vs Emmanuele Cutajar**, Prim'Awla tal-Qorti Civili, 22 ta' Ottubru 1953).

Il-ligi tikkontempla l-pussess materjali, kien liema kien u mhux il-pussess *animo domini*, u l-konvenut f'kawza ta' reintegrazzjoni mhux lecitu li jinvestiga x-xorta ta' pussess ta' l-attur. Konsegwentement, ghal din l-azzjoni, il-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimita` tal-pussess turbat, u takkorda r-reintegrazzjoni anke favur il-pussess in *mala fede* (Ara **Maria Dolores Mifsud vs Michele Galea**, Appell Civili, 29 ta' Marzu 1957). Fil-kaz odjern, l-atturi stabbilew li huma kellhom il-pussess ta' l-art in kwistjoni.

Illi l-Artikolu 792(3) tal-Kap 12, jiddisponi li:
"Il-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt tal-ispoll."

Hekk fil-kawza fl-ismijiet, **Joseph Cilia et vs Loreto Camilleri et** Prim' Awla - 12 ta' Gunju 1998, inghad li:
"Il-ligi taghna fl-azzjoni ta' spoll ma taghtix lok ghal ebda indagini ohra barra minn dak li tistabilixxi
(a) il-fatt ta' pussess/ detenzjoni u
(b) il-fatt ta' spoll."

Indagini limitatissima, rigoruza u skarna. L-artikolu 791 (3) tal-Kap 12 jiddisponi:
"Il-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt tal-ispoll."

Fil-kawza **Mariano Farrugia et noe vs Peter Paul Cutajar** moghtija mill-Prim'Awla fit-23 ta' Ottubru 1998 gie affermat:
"Din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikazi ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba 'stat ta' fatt' arbitrarjament u hija intiza 'unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha u daqshekk biss."

(Ara wkoll **Margherita Fenech vs Pawlu Zammit,** Prim'Awla, 12 ta' April 1958; u **Francesco Busuttil vs Giocchino Scerri proprio et noe,** Prim'Awla, 14 ta' Marzu 1997).

F'kawza ta' spoll 'de recenti' jew privileggjat, m'ghandux jitqies hlief il-pussess jew id-detenzjoni ta' l-ispoljat u l-ispoll ta' l-ispoljatur – Ara **Salvatore Abela vs Giuseppe Barbara,** Prim' Awla, Qorti Civili, 27 ta' Frar 1946. Minhabba f'hekk m'humiex permessi hlief eccezzjonijiet dilatorji f'kawzi ta' din ix-xorta, hekk kif provdut fl-artikolu 791(1) tal-Kap 12.

<u>B. Mera tolleranza:</u>
Fil-kawza deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fis-16 ta' Jannar 2008 fl-ismijiet **John Mary Schembri et vs Dominic Borg** intqal:
"F'dan il-kuntest, ta' min jaghmel differenza bejn pussess u mera tolleranza, stante li mera tolleranza ma tissodisfax l-ewwel rekwizit bhala element ta' spoll."

Ghalhekk huwa necessarju *un possesso di fatto*.

<u>C. Ko-possessuri:</u>
L-actio spolii hi wkoll konsentita bejn ko-possessuri (ara **G. Caruana vs A. Caruana**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Ottubru 1984) u addirittura kontra l-komplici ta' l-awtur ta' l-ispoll u l-mandanti li jkunu inkarigawh (**Vol XXVIII-I-188**; **Vol XXXII-I-451**).

<u>D. Ma jistax il-konvenut jeccepixxi l-legittimita` ta' l-att:</u>
Fil-kawza Alfredo Delia vs **Bonoventura Schembri et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Frar 1958, intqal:
"l-ispoljant ma jistghax jirrispondi 'in difesa' li dak li ghamel kien att legittimu ghaliex l-indagini tal-legittimita` jew le hija rizervata ghall-gudizzju petitorju".

Ukoll fil-kawza **Vincenza Sammut et vs Salvatore Camilleri**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta' Novembru 1952 intqal:

"f'materja ta' spoll ma tistax tigi permessa ebda eccezzjoni qabel ma jigi reintegrat l-ispoll ("spoliatus ante omnia restituendus").

Jinghad ukoll li l-artikolu 535(1) tal-Kodici Civili jikkontempla azzjoni ta' ordni pubblika bazata fuq l-ezigenzi ta' utilita ` socjali intiza ghall-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u bl-iskop li hadd ma jiehu l-gustizzja b'idejn (ara **Fenech vs Zammit**, Prim'Awla tal-Qorti Civili, 12 ta' April 1958).

E. Protezzjoni ghal hwejjeg korporali u ghal drittijiet u hwejjeg inkorporali:

Interessanti f'dan ir-rigward huwa dak li ntqal fil-kawza **Micallef vs Pace** fuq imsemmija meta l-ligi mbaghad issemmi l-pussess "*ta' liema xorta jkun*" b'dan riedet tfisser li l-protezzjoni taghha kienet intiza mhux biss ghall-hwejjeg korporali, izda anke ghad-drittijiet u hwejjeg inkorporali peress li dawn ukoll huma suggettivi ta' pussess, kif jista' jidher mill-artikoli 310, 315 u 524 tal-Kodici Civili, fejn dawn jittrattaw dwar jeddijiet, *ad exemplum*, is-servitujiet. Ara fir-rigward decizjoni fl-ismijiet **Giuseppe Bugeja Bonnici vs Carmelo Grima**, Prim'Awla tal-Qorti Civili, deciza fl-20 ta' Frar 1948.

Fil-kawza deciza fl-20 ta' Frar 1948 fl-ismijiet **Giuseppe Bugeja Bonnici vs Carmelo Grima**, Prim'Awla tal-Qorti Civili, Vol XXXIII-II-210) jinghad li d-dritt ta' uzu ta' art ghall-kacca jista' jkun oggett ta' spoll ghax dritt inkorporali huwa protett ukoll bir-reintegranda basta l-pussess ta' l-art *in genere* jkun jezisti.

Fil-kawza deciza mill-Onor. Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Francis Apap vs Michael Galea**, deciza fl-24 ta' Marzu 1975, dwar id-dritt ta' l-inxir inghad:

"Ghandha tinqata' in bazi tad-dispost ta' l-artikolu 360 li jaghti lill-attur bhala l-proprjetarju tal-bitha, il-proprjeta` ta' l-ispazju ta' l-arja soprastanti. Per konsegwenza l-appellanti ma jistax, minghajr il-permess ta' l-attur, a sigur ta' dritt, li fic-cirkostanzi ghandu jigi affermat anke minhabba l-ezigenzi tal-buon vicinat, la jaghmel u jqieghed sporgenzi ta' injam u wires ta' inxir fuq dak l-

ispazju appartenenti lill-attur, u, wisq anqas, idendel u jonxor hwejjeg jew oggetti ohra mit-twieqi".

<u>D3. L-att ta' spoll jew molestja:</u>

It-tieni element li jrid jigi ippruvat fl-*actio spolii*, hu li l-atturi effettivament gew spoljati mill-pusess taghhom – l-att ta' spoll jew molestja – *Spoliatum fuisse*. Illi hawnhekk, hu bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta' kunsens, espress jew tacitu, ghal min isofri l-ispoll – Ara **Carmelo Rosario Dimech vs Antonia Fenech et**, Prim' Awla, 26 ta' Jannar 1957, u **Ersilia Zahra vs Aurelio Carabott,** Appell Civili, 2 ta' Dicembru 1955.

<u>a. Animus spoliandi:</u>

Fl-azzjoni ta' spoll privileggjat, l-*animus spoliandi* ma jidholx. Illi l-Qorti, m'ghandhiex ghalfejn tidhol fil-kwistjoni jekk il-konvenuti kellhomx l-intenzjoni li jispoljaw. Fil-kawza **Philip Grima vs Joseph Mifsud noe et** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell Civili 646/88 deciza fit-28 ta' Novembru, 2003 inghad li wiehed irid jara biss jekk oggettivament kienx hemm att spoljattiv (*spoliatum fuisse)*. Ghalhekk, huwa irrelevanti jekk kienx hemm *animus spoliandi.*

Fil-kawza fuq imsemmija, **Micallef vs Pace**, insibu:
"Il-konvenut ukoll jittrincera ruhu wara l-eccezzjoni li hu ma kellux l-"animus spoliandi". Issa hu minnu li f'bosta decizjonijiet tal-passat il-Qrati kienu jsegwu dak li kienu jghidu guristi u awturi francizi u taljani u kienu ghalhekk japplikaw l-fehmiet taghhom, kompriz ghalhekk l-ezami ta' l-element intenzjonali fl-ispoljatur.

Fiz-zmenijiet ricenti pero` din l-impostazzjoni dwar l-agir ta' l-ispoljatur giet imwarrba u meqjusa aljena ghall-ordinament guridiku taghna fuq il-materja tar-reintegranda.

Din l-interpretazzjoni espozittiva tal-ligi taghna rat it-tluq taghha mid-decizjoni fl-ismijiet "**Philip Grima –vs- Joseph Mifsud et**", Qorti tal-Kummerc, 23 ta' Ottubru 1990 per Imhallef G. Mifsud Bonnici. Tifsira segwita fi skorta ta' sentenzi ohra: "**Carlo Cardona et –vs-**

Francesco Tabone", Appell Civili, 9 ta' Marzu 1992; "**P.L. Anthony Buhagiar –vs- Mikiel Farrugia**", Appell, 11 ta' Novembru 1997 u "**Perit Carmelo Bonanno –vs- John Bartolo**", Appell, 5 ta' Ottubru 1998, fost bosta ohrajn."

b. Vjolenza:

Illi ghandu jigi rilevat li l-vjolenza mehtiega fl-ispoll hija biss dik li l-att ta' spoll kien arbitrarju u kontra l-volonta` tal-pussessur b'mod li jista' jaghti lok ghal azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att – Ara **Joseph Vella vs Salvu Micallef** deciza mill-Prim'Awla fit-30 ta' April 1991.

Fil-kawza deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri fit-2 ta' Dicembru, 1955 fil-kawza fl-ismijiet **Ersilia Zahra vs Aurelio Carabott** Vol. XXXIX-I-320 inghad:

"Sabiex jigi sodisfatt dan ir-rekwizit ma hemmx bzonn il-***'vis atrox',*** cioe` xi vjolenza fizika jew morali fuq il-persuna tal-possessur, imma bizzejjed il-vjolenza fuq il-haga; liema vjolenza tavvera ruhha jekk l-opera spoljatrici tkun saret kontra l-kunsens tas-sid….."

Ezempji ta' tali komportament da parte ta' l-ispoljatur ghandu certament l-iskop li jimpedixxi l-liberu ezercizzju tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet dimunizzjoni tal-pussess, jew hsara lil min isofri l-ispoll – Vol. XLI-II-1129.

D4. L-azzjoni trid issir fi zmien xaharejn:

It-tielet element ghalhekk hu li l-azzjoni tkun giet proposta entro t-terminu ta' xahrejn mill-att spoljattiv – *infra bimestre deduxisse*. Fil-kawza deciza minn din il-Qorti diversament preseduta fit-22 ta' Frar 1992 fl-ismijiet **Michelangelo Fenech noe vs Alfred Camilleri** inghad:

"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."

Ara wkoll f'dan is-sens **Dr. Victor Sultana vs Carmelo sive Charles Gafa`** deciza mill-Onor. Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' Mejju 1998."

Fil-kaz in ezami, l-atturi stabbilew li huma kienu jikru l-fond *de quo* billi esebew kopja tal-ktieb tal-kera li ghandu ricevuti li jmorru lura sat-12 ta’ April 1974 (minn fol 48 sa 60). Illi sussegwentement l-atturi akkwistaw dan il-fond permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon datata 26 ta’ Awissu 1998 (minn fol 71 sa 74).

Gie ippruvat ukoll li sar xoghol strutturali mill-konvenuti fuq il-hajt divizorju ta’ fuq il-bejt, hekk imsejjah l-opramorta, billi nfetah bieb li jaghti ghal fuq l-arja tal-bejt ta’ l-atturi. Dan gie konfermat mill-Perit Lino Cachia, (fol 61), u jidher ukoll fir-ritratti esebiti (fol 6 sa 9 u fol 77). Il-konvneuti innegaw li b’dan l-agir ikkommettew spoll ghaliex sostnew li kienu qed jaghmlu xoghol fuq art proprjeta` taghhom u li l-atturi kienu gew infurmati u ma oggezzjonawx dwar dawn ix-xogholijiet. Izda hekk kif ikkonfermat Carmen Busuttil in kontro-ezami, l-opramorta hija l-hajt divizorju ta’ bejn iz-zewgt ibjut (fol 129). Illi l-konvenuti sostnew li lil Carmel Cortis kienu qalulu li ser isir xi xoghol l-opramorta, izda kif sostniet Carmen Busuttil, “ma jidhirlix li semmejtlu li ser jinfetah xi bieb jew ticrita.” (fol 129). Jidher li l-kliem kien li ghandhom isiru xi xogholijiet fuq l-opramorta izda bl-ebda mod ma gie ippruvcat li sar qbil li ghandhom isiru x-xogholijiet bil-mod kif saru. Ghalhekk ma jistax jigi pretiz mill-konvenuti, li huma kellhom il-kunsens ta’ l-atturi. U li kieku kien minnu li huma ottjenew dan il-kunsens, l-attur Carmel Cortis, ma kienx jaghlaq din il-fetha immedjatament bil-gebel, hekk kif ikkonferma huwa stess:
“Nghid li jiena dakinhar qbadt ic-cnagen li kien hemm fuq il-bejt taghha u qghedthom fl-apertura li kien hemm miftuha biex nissalvagwardja lil ommi peress li kienet giet miftuha.” (fol 136).

Ghaldaqstant, huwa evidenti li ma kien hemm l-ebda kunsens da parti ta’ l-atturi, u li bl-agir taghhom il-konvenuti ikkommettew spoll klandestin u vjolenti fil-konfront ta’ l-atturi. Il-hajt in kwistjoni kien ilu ezistenti ghexieren ta’ snin, zgur li fuq il-50 sena, u li l-konvenuti ghamlu x-xogholijiet minghajr il-kunsens ta’ l-atturi. Il-pussess kien certament f’idejn l-atturi. Illi l-bejt mertu tal-kawza dejjem kien jaghmel parti mill-fond ta’ l-atturi.

Irrizulta wkoll li kienu l-konvenuti li ghamlu x-xogholijiet li ilmentaw minnhom l-atturi u anqas biss ma ikkontestaw dan il-fatt l-istess konvenuti. Il-konvenuti dejjem sostnew pero` li dan ma sarx klandestinament izda huwa ovvju li jaspetta lil min jallega xi haga li jipprova tali qbil, mentri fil-fehma tal-Qorti dan ma giex ippruvat mill-konvenuti. Huwa sinifikattiv hafna l-fatt li l-atturi mill-ewwel hadu azzjoni ghall-eghluq tal-fetha li giet ikkawzata.

Dwar it-tielet element ta' l-ispoll, *infra bimestre deduxisse*, jirrizulta mill-provi li l-ispoll sar fil-perjodu ta' xahrejn qabel ma giet istitwita l-kawza fis-16 ta' Dicembru 2005. L-attur sostna li l-konvenut kien fetah dan il-bieb fuq il-hajt divizorju fl-ahhar ta' Novembru 2005, dakinhar stess mar ghand l-avukat u l-ghada inkariga perit li mar fuq il-post u irrilaxxa certifikat fl-1 ta' Dicembru 2005 (fol 61). Ghalhekk kollox jidher li din l-azzoni giet stabbilita entro t-terminu stabbilit mil-ligi.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghalhekk tichad l-ewwel eccezzjoni li ma giex kommess spoll vjolenti u klandestin fil-konfront ta' l-atturi, u dana kif spjegat hawn fuq izda b'mod aktar dettaljat taht "D3b".

Dwar it-tieni eccezzjoni li l-atturi kienu gew avzati, dan ma giex ippruvat kif spjegat fl-ahhar parti tal-"KUNSIDERAZZJONIJIET" hawn fuq.

Dwar it-tielet eccezzjoni li x-xogholijiet maghmula gew reintegrati mill-istess attur mhix sostenibbli ghax fil-fatt l-ispoll sar.

Illi dwar ir-raba' eccezzjoni li z-zona fejn saru x-xogholijiet mertu tal-kawza tappartjeni lill-eccipjenti, legalment mhix valida ghax huwa maghruf li anke s-sid jista' jikkommetti spoll, oltre ghall-fatt li din mhix kawza petitorja.

Dwar l-ewwel talba attrici ghad-dikjarazzjoni li l-konvenuti ikkommettew spoll klandestin u vjolenti, ghad-dannu ta' l-atturi, din qed tigi milqugha kif spjegat taht il-"KUNSIDERAZZJONIJIET" hawn fuq.

Dwar it-tieni talba, tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien xahar mil-lum kollox jigi ripristinat bil-mod kif kien (salv li jekk huwa veru dak li nghad taht it-tielet eccezzjoni li x-xogholijiet gja saru, ovvjament ma hemmx xi jsir aktar).

Dwar it-tielet talba, din certament tigi milqugha jekk isir rikors appozitu wara li jghaddi inutilment it-terminu ta' xahar.

Spejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------