MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2010

Citazzjoni Numru. 362/2005

Joseph Borg, Julian Borg u Angelo Borg
vs
Julia Briffa

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha ippremettew:

Illi l-atturi huma possessuri u/jew detenturi kif ukoll proprjetarji ta' porzjoni art li qieghdha f'San Gwann b'faccata fuq Triq Salvu Busuttil, liema art tifforma parti mill-art imsejjha "Tal-Imnajdar" tal-kejl superficjali ta' erba' mija u sitta u ghoxrin punt tmienja metri kwadri (426.8 m.k.) inkluza l-parti stradali kif hekk tidher kulurita bl-ahmar fil-pjanta annessa mac-citazzjoni (Dok A), u liema art l-atturi kienu akkwistaw permezz ta' kuntratt tad-disgha u ghoxrin ta' Lulju tas-sena elf disa' mija u tnejn u disghin (29/07/1992) in atti Nutar Dottor Clyde La Rosa (Dok B anness mac-citazzjoni);

Illi f'dawn l-ahhar granet u b'mod aktar preciz fit-tlettax ta' April tas-sena elfejn u hamsa (13/04/2005) il-konvenuta vjolentement u klandestinament u *ad insaputa* ta' l-atturi dahlet fuq l-art ta' l-atturi, waqqghet il-hajt tas-sejjieh u bdiet tqatta' l-blat fil-proprjeta` ta' l-atturi, u dana kif jidher mic-certifikat u pjanta rilaxxjati mill-Perit Arkitett Anthony Fenech Vella fit-tlettax ta' April tas-sena elfejn u hamsa (13/04/2005) (Dok C u D annessi mac-citazzjoni);

U illi b'dan l-agir taghha l-konvenuta ikkomettiet spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu ta' l-atturi u iddeprivathom mill-pussess u/jew detenzjoni ta' l-art in kwistjoni;

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenuta ikkommettiet spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu ta' l-attur meta dahlet fuq l-art proprjeta` ta' l-atturi u li qieghda fi Triq Salvu Busuttil, San Gwann, formanti parti msejjha "Tal-Imnajdar" tal-kejl superficjali ta' 426.8 m.k. inkluza l-parti stradali u waqqghet il-hajt tas-sejjiegh u bdiet tqatta' l-blat minghajr il-kunsens u kontra r-rieda ta' l-atturi.

2. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex, fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tipprefeggi dina l-Qorti, tippristina kollox fl-istat li kien qabel okkorrendo taht id-direzzjoni ta' perit nominand, u b'hekk tordna li l-atturi jigu reintegrati fil-pussess ta' l-art shiha taghhom fuq imsemmija.

3. U fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu dawk l-istess xogholijiet huma ghas-spejjez tal-konvenuta u taht id-direzzjoni ta' l-istess perit nominandi.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni prezentat kontestwalment ma' dina c-citazzjoni kontra l-konvenuta li giet ingunta biex tidher personalment ghas-subizzjoni.

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

B. ECCEZZJONIJIET:
Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuta li biha eccepiet:

1. Illi l-azzjoni odjerna hija perenta u dana ai termini ta' l-artikolu 535 sub artikolu 1 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi minghajr pregudizzju l-azzjoni attrici ma hijiex sostenibbli u ghandha tigi michuda stante li l-elementi essenzjali sabiex tirnexxi l-*actio spolii* ma jippersistux;

3. Illi minghajr pregudizzju t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana kif ser jigi ippruvat fil-mori tal-kawza;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-Ligi.

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

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:
Rat id-digriet tan-nomina tal-Perit Arkitett Godwin Abela tat-28 ta' Settembru 2005.

Rat ir-rapport tal-Perit Godwin Abela li fih ghamel is-segwenti kunsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet:
"KONSIDERAZZJONIJIET

Wara li ha konjizzjoni ta’ l-atti, il-provi mressqa w id-dokumenti esibiti u wara li ghamel access fuq il-post, l-esponent jaghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

a. Illi jirrizulta mill-provi mressqa li ma hemmx kontestazzjoni mill-partijiet dwar l-appartenenza tal-artijiet rispettivi, din giet sostanzjata u stabbilita mill-kuntratti esebiti mill-istess partijiet;

b. Illi l-hajt tas-sejjieh originali kien jifred l-art tal-atturi minn mal-porzjon art li marret ghand oht il-konvenuta Angela Scerri li m'ghandha ebda access dirett ghal fuq it-triq, u parti mill-art li marret ghand il-konvenuta li ghandha access dirett ghal fuq l-istess triq f'parti biss tal-*plot* taghha ;

c. Illi jirrizulta mis-*survey* li saret minn Randolph Camilleri li peress li d-dizlivell bejn l-art ta’ l-atturi u dik tal-konvenuta kien ta’ madwar metru u anqas, il-hajt tas-sejjiegh jappartjeni nofs kull wiehed lill-partijiet;

d. Illi l-access dirett mit-triq ghall-ghalqa tal-familja tal-konvenuta u cioe` x-xatba murija fis-*survey* tal-Perit David Pace li saret f'Ottubru 2000, kienet fil-porzjon li marret ghand hu l-konvenuta Carmelo Vella; meta nbniet din il-porzjon, l-access dirett mit-triq ghall-ghalqa u ghall-porzjonijiet l-ohra tal-konvenuta w ohtha Angela Scerri ma baqax jezisti fejn kien;

e. Illi jirrizulta li l-hajt tal-briks mibni mill-atturi gie mal-linja tal-*front garden* u cioe` mal-linja tat-triq kif stabbilita fil-pjan lokali b’dan illi l-atturi kellhom feles art b'tul ta' faccata ta' cirka 25.06 metri fuq it-triq;

f. Illi jirrizulta wkoll li l-feles art ta’ l-atturi ma jiffurmax parti mit-triq, il-fatt li gie mqieghed l-asfalt sa taht il-hajt tal-briks ma jfissirx li giet stabbilita l-linja definittiva tat-triq, inoltre` ma saret ebda esproprjazzjoni pubblika ghal dan l-iskop;

g. Illi l-art ta’ l-atturi giet imkejla b'mod digitali u jirrizulta li dan il-kejl kien ta' 433 metri kwadri u cioe` varjazzjoni ta’ +1.5% fuq il-kejl indikat fil-kuntratt u li din il-varjazzjoni taqa' sew fil-limiti accettabbli ta’ + jew – 5% fuq il-kejl indikat;

h. Illi l-esponent ghamel superimpozizzjoni tas-*survey* li ghamel il-Perit David Pace ghall-konvenuta fuq is-*survey* li saret minn Randolph Camilleri u li dawn qablu perfettament kif jidher fuq il-kopja annessa immarkata Dok. A;

i. Illi l-esponent ghamel ezercizzju iehor digitali fejn gew superimposti fuq is-*survey* ta' Randolph Camilleri l-art ta’ l-atturi ddelinejata bil-kulur *turqoise*, l-art li misset lil Angela Scerri, oht il-konvenuta bil-*hatching* vjola u l-art li messet lill-istess konvenuta bil-*hatching* blu; minn dan l-ezercizzju jirrizulta li l-konvenuta kellu jkollha biss faccata direttament fuq it-triq twila ta’ 4.54 metri, il-kumplament tal-*plot* tikkonfina fuq il-hajt tas-sejjieh u tigi wara l-art ta’ l-atturi kif muri fuq il-kopja annessa immarkata Dok.B;

j. Illi s-sitwazzjoni attwali fuq is-sit tindika li, meta tnaqqas it-tul tal-hajt tal-briks appartenenti lill-atturi u cioe` 25.06 metri, il-plot tal-konvenuta jibqalha circa 8.25 metri faccata bejn il-fond mibni fuq il-Punent u t-tarf tal-hajt tal-briks ta’ l-atturi; dan iffisser illi fil-fatt il-*plot* attwali li l-konvenuta qed tizviluppa hi hafna akbar minn dik assenjata lilha bl-att ta' donazzjoni; kejl approssimattiv tal-konfini ta' wara jindika tul ta’ 19.35 metri minflok ta' 17.80 metri kif ikkalkulat biex l-arja tal-*plot* tkun ta' 230.5 metri kwadri kif indikat fil-qasma;

k. Illi fl-istat attwali l-parti kbira tal-hajt tas-sejjiegh li kien jifred l-artijiet tal-partijiet twaqqghet u minn tul ta’ cirka 28 metri baqa' biss jezistu cirka 10 metri, dan iffisser illi l-art ta’ l-atturi giet invasa f'tul ta’ cirka 18 metri fejn sar skavar sal-linja tat-triq fejn jinsab il-hajt tal-briks.

KONKLUZONIJIET

L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti konkluzjonijiet li jindirizzaw biss punti teknici bl-eskluzjoni ta' materja ta' natura legali mhux fil-kompetenza tieghu:

I. Illi fl-opinjoni tieghu, mill-provi u dokumenti mressqa, il-linja tat-triq giet stabbilita mill-awtoritajiet kompetenti li kellha tkun mal-linja tal-hajt tal-briks mibni mill-atturi b'dan illi l-atturi kellhom feles art trijangolari bejn il-linja tat-triq u l-hajt tas-sejjiegh li kien jifred l-art tal-atturi minn dik tal-konvenuta w ohtha;

II. Illi fl-opinjoni tieghu, mill-provi u dokumenti mressqa u mill-verifiki li saru fuq is-sit, l-art ta' l-atturi giet invaza billi twaqqa' l-hajt tas-sejjieh li kien jifred l-art ta' l-istess atturi minn ma' dik tal-konvenuta w ohtha u dan ghal tul ta' 18 metri;

III. Illi fl-opinjoni tieghu, wara li twaqqa' l-hajt tas-sejjiegh li kien jifred l-art ta' l-atturi minn ma' dik tal-konvenuta w ohtha, sar skavar mill-konvenuta fl-art ta' l-atturi kif ukoll anke xogholijiet ta' kostruzzjoni."

In segwitu saru domandi bil-miktub lill-Perit Arkitett Godwin P. Abela. Hu ikkonferma li l-art li fuqha giet zviluppata l-*plot* tal-konvenuta kienet wahda ODZ u l-linja tat-triq ma kienitx stabbilita; qabel ma sar il-pjan lokali l-wisgha tat-triq ittiehdet bhala linja li ssegwi l-linja tal-*front gardens* u din giet stabbilita definittivament fil-pjan lokali ta' 2006. F'siti ODZ ma jista' jsir ebda zvilupp, din hi l-*policy* ufficjali. Hut il-konvenuta bnew bil-*front gardens* fuq il-linja tat-triq. Originarjament ma kienx hemm linja tal-*front garden* quddiem l-art tal-konvenuta pero` kien hemm dik tal-*plots* li gew zviluppati qabel taghha.

Il-Perit Godwin P. Abela sostna li l-ezercizzji li saru mill-konsulenti ta' l-atturi sabiex jinterpretaw il-linja tal-*front garden* ma kienux bla bazi ghaliex dan ir-ragunament gie ikkonfermat mill-*Principal Technical Officer* tal-MEPA fix-xhieda tieghu. L-art ta' l-atturi kienet tikkonfina mat-triq. Il-konvenuta kellha nofs indiviz mill-hajt tas-sejjieh in komuni mal-art ta' l-atturi; dan twaqqa' meta sar l-iskavar fis-sit ta' l-istess konvenuta. Fis-*survey* ta' Randolph

Camilleri il-hajt ta’ l-atturi hu deskritt bhala 'franka wall'. Il-prova originali dwar il-linja tal-hajt ta' l-atturi tinsab fis-*surveys* ufficjali.

Ma qabilx li l-hajt tal-kantun (kif jirrizulta fis-*survey* tas-sena 2000 maghmul mill-Perit David Pace), kien jiltaqa’ mal-hajt tas-sejjieh sewwa sew f’nofs il-faccata tal-*plot* tal-konvenuta u mhux aktar lejn il-*plot* ta' Carmelo Vella. Ma qabilx li bil-mod kif ittalla’ l-hajt it-tieni darba (cioe` bil-*bricks*) il-konvenuta tnaqqsilha t-tul tal-faccata bin-nofs.

Hass li s-*survey* maghmul mill-Perit Pace taqbel mal-pjanti esebiti pero` hu m’ghamilx verifika ta’ dan peress illi kellu biss kopja ridotta ta' din is-*survey*. Hu seta’ biss jiddikjara li l-pjan lokali ikkonferma l-izvilupp li sar f’dik il-parti li kienet ODZ, pero` dan l-izvilupp jirrifletti dak li sar fuq in-naha l-ohra ta' l-istess triq u ghalhekk dan juri certa konsistenza dwar kif il-linja tat-triq giet stabbilita.

Qabel li dina l-faccata tal-konvenuta (ta’ 8.25 metri) hija ghal kollox estranja ghal-lanjanzi ta’ l-atturi. L-atturi ma ghandhom ebda dritt fuq dik il-parti tal-kejl ta’ 8.25 metri li tikkostitwixxi l-faccata ghal fuq it-triq tal-konvenuta. Infatti qabel li jkun xi jkun l-ezitu tal-kawza odjerna l-konvenuta certament ser ikollha faccata ghal fuq it-triq ta’ mhux anqas minn 8.25 metri. Zied li l-hajt tal-*bricks* mibni mill-atturi, illegalment, mhux itwal minn dak li l-atturi huma intitolati ghalih, u dan gie mkejjel fuq is-*survey* originali.

Originarjament ix-xatba kienet murija fuq l-art ta’ Carmelo Vella. Semma li kien necessarju li jinhatt il-hajt tas-sejjiegh, jitqatta’ l-blat sottostanti (ghall-pedamenti) u jinbena hajt strutturalment sufficjenti sabiex jiflah il-faccata.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

<u>D1. Aspetti legali ta’ spoll:</u>

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

<u>“1. Elementi ta’ spoll</u>

Fl-ispoll, tliet elementi huma necessarji:

I. Pussess materjali – ***Possedisse***
II. L-att ta' spoll jew molestja – ***Spoliatum fuisse***
III. 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>2. 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."…

<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**).

D. Ma jistax il-konvenut jeccepixxi l-legittimita` ta' l-att:
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>3. 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."

<u>b. Vjolenza:</u>
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.

4. 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."

D2. Aspetti ta' spoll partikolari ghall-kaz:
L-Artikolu 791(1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta jghid illi:
"Il-konvenut f'kawza ta' spoll maghmula fi zmien xahrejn minn dakinhar li jkun sar l-ispoll, ma jista' jaghti ebda eccezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun rega' qieghed il-haga fl-istat ewlieni u rega' qieghed ghal kollox fl-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll, f'dak iz-zmien illi, skond ic-cirkostanzi, jigi moghti lilu fis-sentenza, bla hsara ta' jeddijiet ohra tieghu".

Illi ghalhekk f'kawza ta' din ix-xorta, li tista' tigi ezercitata anki kontra ko-possessur (Ara "**Pisani -vs- Farrugia**", PA/FGC, 21 ta' Jannar 1994), il-Qorti ghandha tezamina biss il-pussess jew detenzjoni u l-fatt ta' l-ispoll. L-iskop tal-ligi hija li hadd ma jiehu l-ligi b'idejh u jiddisturba stat ta' fatt arbitrarjament.

Il-pussess jista' jkun ta' liema xorta jkun.

Fil-kaz in ezami irrizulta li l-atturi huma l-proprjetarji ta' l-art *de quo*, kif ukoll kellhom il-pussess materjali ta' l-art invaza mill-konvenuta. L-atturi Joseph Borg, Anglu Borg u Julian Borg, jikkonfermaw illi wara li kienu zviluppaw parti minn din l-art li kien ghad baqghalhom iccirkondawha b'hajt tal-*bricks*. Dan iwassal ghall-kunsiderazzjoni li r-rikorrenti kellhom u naqghu jzommu pussess ta' l-art *de quo*. Meta xi terzi waddbu xi oggetti fl-art, l-atturi iccirkondawha bil-gebel, izda wara li xi hadd hattulhom

regghu tellghu hajt iehor tal-*bricks*. Fil-kors tal-provi irrizulta li l-art ta' l-atturi hija f'livell aktar gholi minn dik tal-konvenuta li tinsab warajha b'xi 1.80 metri. L-atturi ippruvaw b'mod indiskuttibli li kellhom il-pussess ta' l-art *de quo.*

Illi t-tieni element vitali li ghandhu jipprova l-attur sabiex tirnexxi kawza ta' spoll hija *spoliatum fuisse* u cioe` li l-attur gie spoljat minn dak l-oggett li qed jallega li kien fil-pussess tieghu SPOLIATUM FUISSE. Kull att arbitrarju li, "*marte proprio*", isir kontra l-volonta' tal-persuna spoljata huwa sufficjenti. Mhux necessarju li jkun hemm il-privazzjoni totali tal-haga, imma bizzejjed li jkun hemm id-diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet, jew hsara lil min isofri l-ispoll; u ghalhekk huwa indifferenti z-zmien li jkun dam l-ispoll, u l-entita' tat-tfixkil jew hsara fl-ispoljat (Ara "**Demarco -vs- Fiteni**", Prim' Awla, 6 ta' Gunju 1957, Vol. XLI-II-p.1035).

Hu bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta' kunsens, espress jew tacitu, ta' min isofri l-ispoll (Ara "**Dimech -vs- Fenech**", 26 ta' Jannar 1957, Prim' Awla, Vol. XLI -II-p.846) u biex jirrikorri l-element tal-fatt materjali ta' l-ispoll, mhux mehtieg, biex dan ikun vjolenti, li jkun hemm il-"*vis atrox*" jew "*le vie di fatto*" imma.

Fil-kaz in ezami jirrizulta li l-konvenuta l-ewwel bdiet xoghol fuq l-art taghha li tigi wara l-hajt tas-sejjieh li jiddiviedi l-proprjeta' taghha minn dik ta' l-atturi u baqghet sejra ghal fuq il-hajt tas-sejjieh wiesgha zewg piedi u nofs u f'livell aktar gholi mill-plot taghha, waqqghetu, u dahlet fil-proprjeta' ta' l-atturi bil-JCB (hymac) sakemm dahlet fl-l-art ta' l-atturi u baqghet sejra sal-hajt tal-*bricks* u allura kabbret l-entratura taghha li kienet biss ta' ftit piedi. Irrizulta li fit-13 ta' April 2005 il-konvenuta dahlet fuq l-art ta' l-atturi bhal li kieku din kienet taghha u dan iwassal ghall-ispoll peress li l-atturi kellhom il-pussess ta' l-art in kwistjoni.

Dwar l-aspett ta' hajt gdid minflok dak tas-sejjieh jinghad li l-artikolu 415 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Matta jipprovdi li:

Jekk il-hajt komuni ma jkunx tajjeb biex jerfa' l-gholi li jizdied, dak li jkun irid igholli ghandu jibni l-hajt kollu mill-gdid bi spejjiez tieghu, u kwantu ghaz-zjieda fi!-hxuna, ghandu jibniha fuq l-art tieghu.

Illi t-tielet element vitali li ghandhu jipprova l-attur sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll hija *infra bimestre deduxisse* u cioe` li l-attur ghandu jipprova li huwa intavola c-citazzjoni appozita fi zmien xaharejn mill-jum li sar l-att antiguridiku allegat.

Illi f'dana l-kuntest ghandhu jinghad illi l-ligi hija cara in konnessjoni ma' minn meta ghandu jibda jiddekorri t-terminu perentorju ta' xahrejn u fil-fatt l-artikolu 535 (1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jghid hekk:
"Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli, hija tista, fi zmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' l-ispoll, li terga tigi mqiedgha f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili."

U l-imsemmi artikolu 791, (1) tal-Kapitolu 12 jghid hekk:
"Il-konvenut f'kawza ta' spoll maghmula fi zmien xahrejn minn dakinhar li jkun sar l-ispoll, ma jista' jaghti ebda eccezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun raga' qieghed il-haga fl-istat ewlieni u raga' qieghed kollox fl-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll, f'dak iz-zmien illi, skond ic-cirkostanzi, jigi moghti lilu fis-sentenza, bla hsara ta' jeddijiet ohra tieghu."

Illi wiehed ghandu jara jekk l-azzjoni attrici gietx istitwita fi zmien xahrejn minn meta gie kommess l-ispoll (ara **Agius vs Agius**, Prim'Awla, AD, 26 ta' Gunju 1992, Vol. LXXVI-p.617) sabiex tirnexxi l-kawza, avolja l-atturi setghu ma kienux jafu bl-ispoll (ara **Mamo -vs- Grima**, Vol. XLI I-II-p.913, 7 ta' Frar 1958). Ghalhekk il-perjodu perentorju ta' xahrejn jibda jiddekorri minn dik il-gurnata li fih ikun sar l-att spoljattiv u mhux minn meta l-attur ikun sar jaf bih.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Michael Mamo vs Philip Grima** (deciza 7 ta' Frar 1958) il-Qorti fis-sentenza taghha qalet hekk:
“Ma jiswiex illi l-attur sar jaf bil-bini ta' dak il-hajt fit-18 ta' Settembru 1957 ghaliex iz-zmien tal-azzjoni jibda mill-gurnata tal-ispoll u mhux mindu l-attur gie jaf bih."

Illi fil-kawza fl-ismijiet **L-Avukat Dottor Frank Xavier Vassallo et vs Joseph Baldacchino et** (deciza fl-4 ta' Dicembru 1998, Qorti ta’ l-Appell) il-Qorti fis-sentenza taghha qalet hekk:
"It-terminu ta' xahrejn li fih l-attur qed jiddeduci l-pretensioni tieghu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li jehtieg li jigi konklussivament provat mill-attur. Hu terminu infatti li jibda jiddekorri mid-data minn mindu l-attur ikun attwalment u fizikament gie spoljat mill-pussess tieghu u mhux *die scientiae*."

Issa fil-kaz in ezami l-att spoljattiv inbeda fit-13 ta’ April 2005 wara li fis-6 ta’ April 2005 il-konvenuta kienet bdiet xi xogholijiet fil-*plot* retroposta taghha sakemm imbaghad qalbet ghal fuq dik ta’ l-atturi kif gja inghad.

L-attur Julian Borg jikkorrobora dan ghax dakinhar tat-13 ta' April 2009 acceda hu wkoll fuq il-post meta huh Joseph gie jghidlu li l-konvenuta kienet bdiet xogholijiet fuq il-hajt tas-sejjieh. L-attur l-iehor Angelo Borg ra l-invazjoni ssehh mill-konvenuta. Kien ukoll dak in-nhar stess li l-atturi marru ghand il-Perit Fenech Vella li acceda fuq il-post u irrilaxxja c-certifikat tieghu fl-istess data (Dok."C"). L-atturi intavolaw il-kawza odjerna fid-19 ta' April 2005.

L-obbligu tal-prova li l-azzjoni ma saritx fi zmien xahrejn taspetta lill-konvenuta (**Norman Vassallo vs Filomena Esposito**, Appell, 18 ta' Gunju 1993). Fil-kaz in ezami l-konvenuta ma gabet l-ebda prova biex issostni l-eccezzjoni taghha.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni li l-azzjoni attrici hija perenta *ai termini* ta’ l-artikolu 535(1) tal-Kap 16 kif imsemmi fil-paragrafi precedenti.

Tichad it-tieni eccezzjoni li l-elementi essenzjali biex tirnexxi l-*actio spolii* ma jippersistux, u dan minhabba dak li nghad hawn fuq taht “D1” u “D2”, u ghall-istess raguni tichad it-tielet eccezzjoni.

Tiddikjara li l-konvenuta ikkommettiet spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu ta’ l-atturi meta dahlet fuq l-art proprjeta` ta’ l-atturi u li qieghda fi Triq Salvu Busuttil, San Gwann, formanti parti msejjha “Tal-Imnajdar” tal-kejl superficjali ta’ 426.8 m.k. inkluza l-parti stradali u waqqghet il-hajt tas-sejjiegh u bdiet tqatta’ l-blat minghajr il-kunsens u kontra r-rieda ta’ l-atturi.

Tikkundanna lill-konvenuta sabiex, fi zmien xahrejn tippristina kollox fl-istat li kien qabel u b’hekk tordna li l-atturi jigu reintegrati fil-pussess ta’ l-art shiha taghhom fuq imsemmija.

Tordna li fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu dawk l-istess xogholijiet huma ghas-spejjez tal-konvenuta u dan wara rikors appozitu, taht id-direzzjoni tal-Perit Godwin Abela.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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