MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2010

Citazzjoni Numru. 1036/2006

Mark Schembri & Associates Limited (C-9425)
vs
Daniel u Lisa Marie konjugi Vella

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tas-socjeta` rikorrenti li bih esponiet:

1. Illi s-socjeta` rikorrenti Mark Schembri & Associates Limited hija l-proprjetarja tal-fond “Sorrih Store” fi Triq Santa Venera, Msida, kif ukoll tiddettjeni b’titolu ta’ kera l-fond adjacenti “Emanuel Garage” fl-istess Triq l-Imsida.

2. Illi l-intimati Daniel u Lisa Marie konjugi Vella huma l-proprjetarji ta’ l-arja (gia l-fond bl-isem “Mary Rose”) fi Triq Santa Venera, Msida, sovrastanti z-zewg fondi l-ohra fuq imsemmija, u ricentement huma bdew progett sabiex jizviluppaw dan l-istess imsemmi fond billi iddemolixxew

dan il-fond [gja msemmi 'Mary Rose'] u qed jibnu numru ta' appartamenti u *penthouses*.

3. Illi fil-livell ta' l-ewwel sular (sovrastanti l-pjan terran) u fil-livell tat-tieni sular (sovrastanti l-ewwel sular) l-intimati konjugi Vella, f'dawn l-ahhar xahrejn, ghamlu numru ta' verandi li jharsu ghal fuq il-bitha retroposta ghall-imsemmija proprjetajiet f'idejn is-socjeta` rikorrenti kif inghad fuq.

4. Illi l-bini ta' dawn il-verandi jikkostitwixxi spoll privileggat a pregudizzju tad-drittijiet tas-socjeta` rikorrenti.

Is-socjeta` rikorrenti talbet lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-intimati ikkommettew spoll pivileggjat kif hawn fuq inghad.

2. Tordna lill-istess intimati jnehhu l-verandi li jharsu ghal fuq il-bitha retroposta ghall-imsemmija proprjetajiet f'idejn is-socjeta` rikorrenti, jew li jaghlqu l-istess verandi, u dana fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tipprefeggi din l-istess Qorti.

3. In difett, tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti taghmel dawk ix-xogholijiet hi a spejjez ta' l-istess intimati u dana okkorrendo taht id-direzzjoni ta' Perit li tinnomina din il-Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li gew ingunti biex jidhru personalment ghas-subizzjoni.
Rat il-lista tax-xhieda ipprezentata mis-socjeta` rikorrenti.

B. RISPOSTA:
Rat ir-risposta tal-intimati li biha esponew:

1. Illi fl-ewwel lok sabiex tirnexxi l-*actio spolii* s-socjeta` rikorrenti ghandha tipprova li ressqet l-azzjoni taghha fiz-zmien ta' xahrejn mill-ispoll allegat minnha.

2. Illi fit-tieni lok it-talbiet ta’ dik is-socjeta` rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u l-imsejha verandi huma mibnija skond il-ligi u huma wkoll konformi mal-permessi mahruga mill-MEPA.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-intimati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-digriet tat-13 ta’ Marzu 2007 li permezz tieghu l-Qorti innominat lill-Perit Godwin Abela bhala Perit Tekniku.

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

“**KONSIDERAZZJONIJIET**

Wara li ngabru l-provi relatati ma’ din il-kawza u wara li sar l-access fuq il-post, l-esponent jaghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

a) Illi ma hemm ebda kontestazzjoni li l-konvenuti kellhom dritt jizviluppaw l-arja sovrastanti l-imhazen proprjeta` ta’ jew okkupati mis-socjeta` attrici;

b) Illi tali zvilupp sar in konformita` mal-permess numru PA 2782/05 kif mahrug mill-MEPA;

c) Illi, mill-pjanta tal-binja ezistenti kif sottomessa, il-*maisonette* li kien hemm fl-arja tal-imhazen proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti kellha terrazzin fuq wara li jhares fuq il-gjardina tal-imsemmija mhazen; kien hemm ukoll access dirett mill-maisonette ghal fuq it-terrazzin li parti minnu

kienet mibnija bhala washroom; minn dan it-terrazzin wiehed kien jasal ghal go gjardina proprjeta` tal-konvenuti li hi retroposta ghall-bini ta' terzi;

d) Illi fl-izvilupp il-gdid li sar mill-konvenuti fit-tieni sular (*first floor level*) u cioe` fl-arja immedjatament sovrastanti l-imhazen proprjeta` tas-socjeta` attrici, il-pjanti sottomessi kif approvati, jindikaw terrazzini fuq wara li fil-fatt inbnew bic-cinta fuq l-istess linja tac-cinta li kellu t-terrazzin tal-*maisonette*, dawn it-terrazzini l-godda huma msaqqfin u huma direttament accessibbli minn gol-fondi l-godda pero` ma hemmx aperturi jifthu minn gol-fondi l-godda direttament ghal fuq l-arja tal-gjardina sottostanti;

e) Illi fl-izvilupp il-gdid li sar mill-konvenuti fit-tielet u fir-raba' sulari (*second and third floor levels*) sovrastanti l-imhazen proprjeta` tas-socjeta` attrici, il-pjanti sottomessi kif approvati, jindikaw terrazzini fuq wara li, fil-kaz ta' dawk fuq il-mahzen "Sorrih", inbnew bic-cinta fuq l-istess linja tac-cinta li kellu t-terrazzin tal-*maisonette*, u fil-kaz ta' dawk fuq il-mahzen "Emanuel", sporgew 'il barra biex gew mal-linja tal-*bridge* li jwassal ghall-gjardina tal-konvenuti; dawn it-terrazzini l-godda huma msaqqfin u huma direttament accessibbli minn gol-fondi l-godda pero` ma hemmx aperturi jifthu minn gol-fondi l-godda direttament ghal fuq l-arja tal-gjardina sottostanti;

f) Illi s-sistema ta' katusi ta' drains u drenagg tal-*maisonette* kien imqabbad ma' dik ta' l-imhazen sottostanti u dan skond il-ligijiet tas-sanita`;

g) Illi s-sistemi ta' katusi ta' *drains* u drenagg tal-izvilupp il-gdid gie mqabbad ma' dik ezistenti ta' l-imhazen sottostanti u dan skond il-ligijiet tas-sanita`;

h) Illi bl-izvilupp il-gdid, il-volum ta' ilma tax-xita zdied bi ftit peress illi l-arja (*footprint*) tal-bejt baqghet l-istess jew inkella zdiedet bi ftit;

i) Illi bl-izvilupp il-gdid, il-volum ta' ilma tad-*drains* u drenagg zdied konsiderevolment minhabba l-fatt li nbnew tmien fondi godda minflok il-wiehed li kien hemm qabel.

KONKLUZJONIJIET

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

1. Illi fl-opinjoni tieghu, ghal dak li jirrigwarda t-terrazzini l-godda mibnijin fl-izvilupp li sar mill-konvenuti sovrastanti l-imhazen tas-socjeta` attrici, dawn inbnew fl-istess linji tat-terrazzin li kien jezisti qabel ma sar l-izvilupp il-gdid; ma nfethu ebda aperturi mill-izvilupp il-gdid direttament ghal fuq il-gjardina sottostanti li hi proprjeta` tas-socjeta` attrici;

2. Illi fl-opinjoni tieghu, l-izvilupp ta' terrazzini fit-tieni (*first floor*) u fit-tielet (*second floor*) sulari jfisser zieda fin-numru ta' persuni li jistghu jharsu direttament fuq il-gjardina tas-socjeta` attrici;"

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

<u>D1. Aspetti Legali ta' spoll:</u>

Il-Qorti sejra taghmel referenza ghas-sentenza moghtija minnha kif presjeduta fid-19 ta' Jannar, 2009 (Citazz. Nru: 687/06FS) fl-ismijiet **Anthony Schembri et vs Mario Fenech et** fejn intqal:

<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**).

<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).

<u>E. Protezzjoni ghal hwejjeg korporali u ghal drittijiet u hwejjeg inkorporali:</u>
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.

<u>4. L-azzjoni trid issir fi zmien xaharejn:</u>
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. Eccezzjonijiet ta' l-intimati – Infra bimestre deduxisse:

L-intimati sostnew li mill-provi kollha tal-partijiet jirrizulta li l-azzjoni ta' spoll ma tressqitx fiz-zmien ta' xaharejn minn meta sar ix-xoghol fl-ewwel sular sovrastanti l-fondi 'Sorrih' u 'Emanuel'. Irreferew ghad-dikjarazzjoni tas-socjeta` rikorrenti maghmula fin-nota ta' sottomissjonijiet, u cioe` li:

"Illi l-kawza odjerna tikkoncerna dawn il-fethiet ossija l-verandi fil-livell tat-tieni (cioe` sovrastanti t-terrani proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti) u tat-tielet sular sovrastanti l-fond "Sorrih", u l-fetha ossija veranda fil-livell tat-tielet sular sovrastanti l-fond "Emanuel"."

Irrizulta li r-rikors promotur f'dawn il-proceduri gie intavolat fis-17 ta' Novembru, 2006, meta x-xoghol fuq il-veranda fl-ewwel sular kienu ilu li tlesta ferm qabel, u dan kif johrog car mill-affidavit ta' Joseph Chetcuti, Direttur tas-socjeta` J&C Contracts Ltd li kienet inkarigata mix-xoghol ta' kostruzzjoni, li xehed:

"... fis-16 ta' Settembru, 2006, tajna l-konkos tas-saqaf ta' l-ewwel sular, fl-14 ta' Ottubru 2006, tajna l-konkos tas-saqaf tat-tieni sular..."

Ukoll, Dr. Henry Antoncich, fix-xhieda tieghu moghtija fis-seduta tas-7 ta' Mejju, 2008 qal:

"Fis-16 ta' Novembru 2006, rega' sejjahli Mark Schembri, mort fuq il-post u innutajt illi l-izvilupp fil-fond 'Mary Rose' kien ser jissaqqaf fil-livell tat-tielet sular..."

Ir-rikorrenti irreferew ghall-pronunzjament fis-sentenza **Norman Vassallo -vs- Filomena Esposito**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-18 ta' Gunju 1993, fejn inghad li meta tinghata l-eccezzjoni li l-azzjoni ta' spoll privileggjat ma

saritx fiz-zmien preskritt mil-ligi, il-prova ta' dan tinkombi fuq l-eccipjenti ghaliex skond l-Artikolu 562 tal-Kap 12 l-obbligu tal-prova tal-fatt imiss dejjem lil min jallegah.

Ghalhekk, minn dak li semmew l-intimati u cioe` d-depozizzjoni ta' Joseph Chetcuti kif ukoll ta' Dr. Antoncich stess, jirrizulta b'mod car li x-xaharejn ghaddew, ghalkemm bi ftit.

D3. Zvilupp tat-terrazzini:

Il-Perit Abela fir-rapport tieghu semma:

"Illi fl-opinjoni tieghu, ghal dak li jirrigwarda t-terrazzini l-godda mibnijin fl-izvilupp li sar mill-konvenuti sovrastanti l-imhazen tas-socjeta` attrici, dawn inbnew fl-istess linji tat-terrazzin li kien jezisti qabel ma sar l-izvilupp il-gdid; ma nfethu ebda aperturi mill-izvilupp il-gdid direttament ghal fuq il-gjardina sottostanti li hi proprjeta` tas-socjeta` attrici."

Minn dan johrog car li l-linji tat-terrazzini baqghu l-istess bhal ma kien qabel u li ma nfethet ebda apertura mill-izvilupp il-gdid ghal fuq il-gardina tar-rikorrenti, u ghalhekk ma jistax ikun li jissussistu l-ilmenti tar-rikorrenti.

E. KONKLUZJONIJIET:

Il-Qorti ghalhekk tilqa' l-eccezzjonijiet ta' l-intimati, u naturalment tichad it-talbiet attrici.

Spejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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