MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-21 ta' Frar, 2011

Citazzjoni Numru. 253/2006

Alan Buttigieg u Fiona Caruana
vs
Karen Zahra u ghal kull interess li jista' jkollu Ronnie Azzopardi

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

1. Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond li jinsab f'86, Triq il-Gandoffla, Birzebbugia, liema fond jikkonsisti fi pjan terran u l-ewwel sular [vide Dokument AB1 prezentat mar-rikors].

2. Illi mal-fond in kwistjoni hemm xaft li tmiss mal-hajt divizorju, izda dan ix-xaft hu mibni totalment fuq il-proprjeta` tal-atturi.

3. Illi fit-12 ta' Frar 2006, il-konvenuti jew min minnhom haffru toqba fil-hajt divizorju li jaghti ghal gewwa x-xaft appartenenti l-atturi.

4. Illi minkejja li l-atturi intimaw lill-konvenuti sabiex jaghqlu t-toqba in kwistjoni, u l-konvenuti rrifjutaw milli jergghu jintegraw l-atturi fil-proprjeta` taghhom.

5. Illi dan l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll klandestin u ricenti ghad-dannu ta' l-istanti.

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati jew min minnhom ikkommettew spoll fil-konfront ta' l-atturi.

2. Tikkundanna u tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti jergghu jghalqu t-toqba fil-hajt divizorju li jaghti ghal gewwa x-xaft tal-fond 86, Triq il-Gandoffla, Birzebbugia.

3. Fin-nuqqas li l-intimati jew min minnhom ma jaghmlux dan fiz-zmien lilhom moghti mill-Qorti, li r-rikorrenti jigu awtorizzati li jaghmlu l-istess xogholijiet necessarji u ordnati mill-Qorti a spejjez ta' l-intimati jew min minnhom.

Bl-ispejjez u l-intimati gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument prezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta tal-intimati li biha esponew:

1. Illi t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez *stante* li huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-intimati ma humiex il-proprjetarji tax-*shaft* kif minnhom premess u dan kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Illi fil-mertu din l-azzjoni hija wahda ta' spoll kif kontemplat taht l-artikolu 535 tal-Kap 16 u ghalhekk ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra r-rikorrenti *stante* li l-kawza ma gietx imressqa fit-terminu ta' xahrejn kif rikjest mil-ligi oltre l-fatt li jirrizulta wkoll nieqes l-element ta' pussess u *ergo* dak tal-klandestinita` u dan kif ser jigi trattat waq is-smigh tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Gie prezentat affidavit ta' <u>Alan Buttigieg</u> li fih semma li hu u l-gharusa tieghu kienu akkwistaw il-fond numru 86, Triq il-Gandoffla, Birzebbuga permezz ta' xiri fid-9 ta' Awissu 2004 permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Mario Bugeja LL.D. Meta xtraw il-fond, li jikkonsisti fi pjan terran, l-ewwel sular u l-bejt, id-dar kienet fi stat ta' gebel u saqaf u matul dawn l-ahhar sena u nofs, hu u l-gharusa tieghu ghamlu xi *finishing* tal-post. Qal li mibni fuq l-istess sit tal-post taghhom, hemm ukoll xaft li jservi biex tidhol l-arja minn certi twieqi taghhom. B'kollox huma ghandhom erbat itwieqi li jaghtu ghal go dan ix-xaft, liema xaft imiss mal-bini tal-hajt komuni mal-girien. Semma li l-girien taghhom huma Karen Zahra, Ronnie Azzopardi u t-tfal taghhom, residenti fid-dar ta' ma' gembhom li tinsab f'197, Triq ir-Rizza, Birzebbuga u liema dar tinsab f'kantuniera. Meta huma kienu xtraw il-post, il-girien taghhom kellhom biss tieqa wahda li taghti ghal gox-xaft taghhom u tieqa ohra imbarrata bil-gebel li aktar tard, wara x-xiri tal-post, giet miftuha t-tieni tieqa tal-girien u li nfethet ukoll minghajr il-permess taghhom.

Zied jghid li fit-12 ta' Frar 2006 innota li l-girien kienu haffru hofra gol-hajt tax-xaft b'mod klandestin, liema hajt imiss mar-residenza taghhom. Minn gol-hofra kienet ghaddejja katusa, intenzjonata biex isservi bhala cumnija ghall-*fire place* taghhom, liema cumnija kienet diga` bdiet tintuza u tarmi duhhan iswed mal-hajt tax-xaft u mat-twieqi taghhom. Meta nduna bit-toqba, mar ikellem lil Ronnie Azzopardi u qallu biex jirtira dak li ghamel u jnehhi c-cumnija. Izda dan ma tax kasu u baqa' jinsisti li c-cumnija ghandu jhalliha hemm xorta wahda, u irrifjuta li jnehhiha. Ghalhekk ma kellux ghazla ohra hlief li jiftah kawza fil-Qorti ta' Malta.

Gie prezentat affidavit ta' <u>Fiona Caruana</u> li fih ikkonfermat dak kollu li qal Alan Buttigieg.

Gie prezentat affidavit ta' <u>Karen Zahra</u>, l-intimata, li fih semmiet li hi akkwistat il-fond Plot 197, Triq ir-Rizza, Birzebbugia, permezz ta' kuntratt ta' divizjoni ffirmat minnha u minn missierha Emanuel Zahra, datat nhar id-9 ta' Awissu 2004 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja. Dan il-fond jikkonsisti f'dar b'zewg sulari, bejt u l-*garage* taht . Ilu mibni mill-1991 u ilha toqghod fih mill-1991. Qalet li t-twieqi li hemm prezentement kienu diga` jinsabu hemm minn meta nbena l-post, tant li jidhru fil-pjanta originali tal-fond. Meta kien gie trasferit il-fond lilha, kien hemm xaft li qieghed bejn il-proprjeta` taghha u dik tar-rikorrenti. It-twieqi li ghamlu riferenza ghalihom ir-rikorrenti kienu dejjem miftuhin u qatt ma nghalqu.

Semmiet li kien hemm tieqa wahda partikolari li kellhom jaghlquha temporanjament permezz ta' *bricks* mhux imkahhlin minhabba li kellhom problema b'katusa li kienet mghoddija minn gol-koxxa tat-tieqa u b'din il-katusa ma setghux jifthu l-istess tieqa. Din il-katusa ma kenitx saret skond is-sengha u l-arti. Qalet ukoll li t-tieqa kellha tinghalaq temporanjament peress li r-rikorrenti kienu qeghdin jaghmlu xi xogholijiet fil-fond taghhom u setghu jikkawzaw hsarat fil-fond taghha. Ziedet tghid li dawn it-twieqi huma necessarji ghas-sahha u ghas-sanita` peress li wahda hija t-tieqa tal-kcina u l-ohra tigi fit-tarag tal-bejt biex minnha tkun tista' ticcirkola l-arja tal-post. Semmiet li

taht il-fond adjacenti u cioe` 86, Triq il-Gandoffla, Birzebbugia, proprjeta` tar-rikorrenti hemm ukoll *basement* li huwa proprjeta` ta' missierha. Ix-xaft in kwistjoni huwa accessibbli u jaghmel parti minn dan il-*basement*. Qalet ukoll li ghandha tieqa ohra li taghti ghal gox-xaft fil-*garage* li ghandha taht id-dar taghha.

Fl-ahhar xhur ta' l-2005 kienet iddecidiet li taghmel *fireplace* tal-hatab u biex tkun tista' taghmel hekk talbet il-parir tal-perit. Hu qalilha li dan seta' jsir billi ssir toqba gol-hajt ghal gox-xaft li huwa proprjeta` ta missierha. Hi talbet il-permess ta' missierha u hu kien tahulha. Hi kienet infurmat lil Ronnie Azzopardi, li kien il-*boy friend* taghha, sabiex jaghmel ix-xogholijiet necessarji. Fil-bidu ta' l-2006, fit-3 jew l-4 ta' Jannar 2006, ezatt kif ghaddew il-festi Ronnie Azzopardi kien beda x-xogholijiet fosthom it-toqba gol-hajt. Kien ha l-prekawzjonijiet kollha necessarji biex ma jigix ikkawzat ebda inkonvenjent u ebda hsara lill-girien taghhom u lill-proprjeta` taghha. Qalet li x-xoghol kollu relatat mac-cumnija minn gox-xaft sar dak in-nhar stess u l-katusa kienu tellghuha aktar 'l fuq mill-hajt tal-bejt, kif kien indikalha l-perit stess. Semmiet li x-xoghol kien sar skond is-sengha u l-arti, u mhux qed jikkawza l-ebda dannu la lix-xaft u l-anqas lill-girien.

Gie prezentat affidavit ta' <u>Carmel Caruana</u> fejn issemma li f'xi btala pubblika jew il-Hadd kien mar jaghti daqqa t'id lir-ragel tat-tifla Alan Buttigieg, li dak iz-zmien kienu ghadhom gharajjes, fil-*finishings* tal-post taghhom. Qal li fl-10 ta' Frar 2006 kien mar ma' Alan, biex jghinu fix-xoghol tal-post. Peress li t tieqa li taghti ghal gox-xaft ma kienx ghad fiha twieqi ta' l-*aluminium*, ix-xaft kien jidher kollu facilment u fix-xaft ma kien ghad hemm xejn li mhux tas-soltu. L-ghada 11 ta' Frar ma kien mar hadd il-post, izda fit-12 ta' Frar kienet gurnata b'hafna xita u Alan kien mar wahdu biex jaghti titwila minhabba l-ilma tax-xita li seta' dahal peress li l-post kien ghadu mhux imsakkar u maghluq. Ftit wara Alan kien mar id-dar ghandu u qalilhom li l-girien kienu fethu toqba gol-hajt fix-xaft ezatt faccata tat-tieqa, bi skop li jghaddu cumnija minnha. Il-hajt bit-toqba jservi bhala appogg bejn iz-zewgt idjar u x-xaft huwa mibni fuq il-pjanta tad-dar tat-tifla tieghu.

Ikkonferma li fl-10 ta' Frar 2006 it-toqba ma kenitx hemm meta kien mar. Imbaghad kien mar jara x'kien gara fit-13 ta' Frar fejn ikkonferma dak li kien qallu Alan u prezentament hemm cumnija ghaddejja mix-xaft.

In kontro-ezami iddeskriva l-fond tar-rikorrenti liema fond qieghed livell mat-triq u tahtu ghandu garaxx. Qal li l-fond mhux appartament izda ghandu bieb ghalih u li l-garaxx qieghed taht il-livell tat-triq. Semma li ma' genb il-post jew fuq wara tal-post hemm xaft u qal li jisma' lit-tifla tieghu tghid li meta xtrat il-post, ix-xaft huwa taghha. Mill-post tat-tifla hemm it-twieqi li kollha jaghtu ghal gox-xaft.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Fatti tal-kaz u talba:

Ir-rikorrenti irreferew ghal xaft li ghandhom mal-fond kontigwu ta' l-intimati ghalkemm insistew li hu mibni totalment fuq proprjeta` taghhom u li fit-12 ta' Frar, 2006 l-intimati haffru toqba fil-hajt divizorju li jaghti ghal gewwa x-xaft u iddikjaraw li l-intimati ikkommettew spoll klandestin u recenti ghad-dannu taghhom. L-istess konsulent legali fin-nota ta' osservazzjonijiet a fol 102 iddikjara li l-azzjoni odjerna hija wahda ta' spoll, li hija msejsa fuq l-Artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u fuq l-Artikolu 791 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

D2. Elementi ta' kawza ta' spoll:

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:

"1. Elementi ta' spoll

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.

B. Mera tolleranza:
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."…

C. Ko-possessuri:
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.”

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.

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.”

D3. Elementi ta’ spoll fil-kawza odjerna:
Ir-rikorrenti fin-nota taghhom jinsistu li huma mhux biss kellhom pussess materjali u *di fatto*, izda kellhom titolu sod u validu fil-ligi. Irreferew ghall-kuntratt tad-9 ta’ Awissu, 2004, fl-atti tan-Nutar Dr. Mario Bugeja fejn gie specifikat li l-venditur kellu jaghlaq ix-*shaft* in kwistjoni mill-parti t’isfel permezz ta’ vireg tal-hadid u dan sabiex l-istess *shaft* ma jibqax accessibbli mill-garaxx proprjetà tal-venditur. Sostnew li l-pussess taghhom mhux wiehed ta’ mera tolleranza, u dan peress illi kien sid il-garaxx sottostanti ghall-fond ta’ l-istess rikorrenti li accetta li jaghlaq ix-*shaft* in kwistjoni. L-istess rikorrenti ziedu li l-fatt li l-intimati wkoll ghandhom twieqi miftuhin ghal gox-*shaft* in kwistjoni bl-ebda mod ma jaffettwa l-azzjoni tar-rikorrenti, u dan kif johrog mis-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Alfred Pisani *et* vs Victor Farrugia** deciza fil-21 ta’ Jannar 1994 fejn il-Qorti qalet hekk:
“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-pussessur iehor u jikkommetti spoll ghad-dannu tieghu u dan minhabba li l-azzjoni ta’ spoll ghandha l-iskop li tipprotegi l-pussess u mhux il-pussess esklussiv”.

Il-principji msemmija f’din il-kawza huma abbraccjati minn din il-Qorti wkoll.

L-intimati sostnew li l-venditur originali kien intrabat li jaghmel gradilja fix-*shaft*, u dan ovvjament bhala sigurta`,

u li minn imkien ma jissemma jew jirrizulta t-trasferiment tax-*shaft* mertu tal-kawza lir-rikorrenti li jissemma fil-kuntratt tal-kompravendita. Jargumentaw li minn tali kundizzjoni temergi li l-proprjeta` tax-*shaft* m'ghaddietx f'idejn ir-rikorrenti, u probabbli baqghet f'idejn is-sid li ittrasferixxa lir-rikorrenti l-fond proprjeta` taghhom u li permezz ta' l-istess kuntratt ta' trasferiment ma giex koncess xi dritt ta' uzu esklussiv fuq is-*shaft* izda semplici servitu` li l-proprjeta` lilhom trasferita tiehu l-arja bhal ma jgawdu l-istess intimati. Infatti l-intimati jikkontendu li x-*shaft* ma giex trasferit in proprjeta` lir-rikorrenti. Jargumentaw li s-sid tax-*shaft* huwa t-terz li ittrasferixxa lill-partijiet bil-konsegwenza li la r-rikorrenti u anqas l-intimati ma ghandhom xi dritt ta' proprjeta` fuq ix-*shaft* imma biss dritt ta' servitu`.

Irrizulta li anke l-intimati kellhom tieqa li taghti ghal gox-*shaft*. Dan juri car li r-rikorrenti ma humiex il-proprjetarji assoluti tax-*shaft*. Izda ghall-iskop ta' spoll il-ligi ma tirrikjedix xi titolu fuq il-proprjeta` imma s-semplici pussess, tant illi l-pussessur jista' anke jintavola kawza ta' spoll kontra l-proprjetarju.

L-intimati jikkontendu li r-rikorrenti ma kellhomx pussess tax-*shaft* izda biss l-introspezzjoni, u infatti jinsistu li r-rikorrenti ma ghamlu ebda prova li kellhom il-pussess fiziku ta' l-arja minn fuq il-gradilja u jsemmu bhala ezempju t-tpoggija ta' bramel ta' l-ilma jew utili ohra.

Ir-rikorrenti anqas ressqu l-prova ta' xi forma ta' access fuq l-istess gradilja. Dan ghalhekk iwassal li r-rikorrenti certament ghandhom dritt ta' servitu` ghal fuq ix-*shaft* izda certament mhux il-pussess esklussiv jew proprjeta` tal-parti tax-*shaft* 'il fuq mill-gradilja. Provi quddiem il-Qorti tal-pussess *ut sic* tax-*shaft* ma sarux, anke jekk bhala stat ta' fatt dan il-pussess jezisti. Infatti quddiem din il-Qorti ma tressqux provi ta' katusi eccetra li jippruvaw il-pussess ta' xi hadd jew xi whud.

It-tieni rekwizit ta' azzjoni ta' spoll huwa l-fatt illi r-rikorrent ikun gie spoljat minn dak l-oggett li tieghu kellu l-pussess, u inoltre li tali spoll ikun wiehed vjolenti jew klandestin.

Bilfors li wiehed irid jirrimarka li dan it-tieni element jistrieh fuq l-ewwel element fuq kunsidrat, u jekk, kif fuq imsemmia ma giex ippruvat il-pussess tar-rikorrenti fuq ix-*shaft de quo* ma jistax jissussisti t-tieni element. Li kieku r-rikorrenti kellhom il-pussess, it-thaffir ta' toqba fil-hajt tax-*shaft* u l-istallazzjoni ta' cumnija fl-istess *shaft*, kien jirrizulta l-element ta' *spoliatum fuisse*. Il-Qorti taghmel referenza ghall-aspett ta' vjolenza taht dak li jissemma f'"D2" hawn fuq.

Dwar it-tielet element ta' l-*infra bimestre deduxisse*, ir-rikorrenti semmew li saru jafu bit-toqba fit-12 ta' Frar, 2006 u li l-kawza odjerna tirrizulta intavolata fis-27 ta' Marzu 2006 u ghalhekk fil-fehma taghhom il-kawza giet istitwita fit-terminu ta' xaharejn mill-att spoljattiv. Dan huwa korroborat ukoll mix-xiehda ta' Fiona Buttigieg neè Caruana u Carmel Caruana.

L-intimata Karen Zahra tichad dan il-fatt billi ssostni li t-thaffir beda fil-bidu ta' Jannar. Fil-kawza **Michaelangelo Fenech *noe* vs Alfred Camilleri** deciza fit-22 ta' Frar 1994 inghad li l-perjodu ta' xahrejn:
"jibda jiddekorri mid-data li fiha l-attur ikun attwalment u fizikament gie spoljat mill-pussess tieghu u mhux *a die scientiae*".

[Ara wkoll **L-Avukat Dottor Frank Vassallo *et* vs Joseph Baldacchino *et*** [1998] Vol.LXXXII.II.1354].

Peress li l-Qorti gja waslet ghall-konkluzjoni li ma giex pruvat l-element tal-pussess tax-*shaft* mir-rikorrenti, decizjoni fuq dan l-aspett tkun purament inutli ghax ma jissussistix l-ewwel element ta' l-*actio spolii*.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghalhekk, il-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati li huma ma humiex il-proprjetarji tax-*shaft* ghax l-ispoll jista' jsir minn kull persuna, mhux necessarjament il-proprjetarju.

Tilqa' t-tieni eccezzjoni dwar in-nuqqas ta' element ta' pussess tar-rikorrenti kif imsemmi f'"D3" hawn fuq.

Naturalment it-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux jintlaqghu.

Spejjez bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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