MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-7 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 839/2006

Joseph Sammut u martu Maria Stella Sammut (Karta ta' Identita` Numru 262650M u 335353M rispettivament)

vs

Carmelo *sive* Charles Scerri u martu Carmen Scerri (Karta ta' Identita` numru 823357M u 567559M rispettivament)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Joseph Sammut u Maria Stella Sammut datat 14 ta' Settembru 2006 a fol. 1 tal-process fejn esponew:-

Illi r-rikorreni huma proprjetartji ta' bicca art gewwa San Pawl tat-Targa, Naxxar.

Illi l-intimati huma propjetarji tal-*plot* biswit dik l-art tar-rikorrenti li behsiebu jibni fuqha liema art inxtrat wkoll mir-rikorrenti u kienet tifforma parti mill-istess art.

Illi recentemenut u aktar precizament ghall-ahhar tax-xahar
ta' Awwissu 2006 r-rikorrenti saru jafu u raw b'ghajnehom li
l-intimati appropjaw u uzerpaw illegalment u abbuzivament parti mill-porzjoni tal-art diviza propjata tar-rikorrenti billi tellaw hajt divizorju fuq l-art tar-rikorrenti 'l gewwa ferm mil-linja divizorja.

Illi ghalhekk l-intimati uzurpaw parti mill-pozjoni art propjeta` tar-rikorrenti.

Illi dan jikkostitwixxi spoll klandestin u vjolenti tad-drittijiet tar-rikorrenti.

Illi ghalhekk l-istess rikorrenti talbu lill-intimati jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara illi l-intimati kkommettew spoll klandestin vjolenti ghad-danni tar-rikorrenti u dan billi dawru bicca mill-porzjon tal-art propjeta` tar-rikorrenti b'hajtu u konsegwentement uzurpaw parti mill-art propjeta` tar-rikorrenti.

2. Tikkundanna lill-intima sabiex fi zmien qasir u perentorju jirriprestinaw dik il-parti tal-art propjeta` tar-rikorrenti li giet uzurpata minnhom ghall-istat originali taghha u dan billi jitnehha l-hajt li nbena fuq il-propjeta` tar-rikorrenti.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-istess rikorrenti jaghmlu dawn ix-xoghlijiet rimedjali okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi a spejjez tal-intimati.

Bl-ispejjes inkluz tal-mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda tar-rikorrenti a fol. 3 tal-process

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-16 ta' Jannar 2007.

Rat ir-risposta guramentata ta' Carmelo u Carmen konjugi Scerri datata 21 ta' Novembru 2006 a fol 9 tal-process fejn Carmelo Scerri bil-gurament jikkonferma: -

1. Illi preliminarjament, qed jigi eccepit illi hemm pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti kif presjeduta kawza fl-ismijiet inversi bin-numru ta' referenza 224I06 RCP illi l-mertu taghha jittratta l-istess art li hija l-mertu tal-kawza odjerna, u ghalhekk jehtieg illi jkun hemm ezitu f'dik il-kawza qabel ma tipprocedi l-kawza fl-ismijiet premessi, senjatament minhabba l-fatt illi l-ezitu fil-kawza fl-ismijiet inversi ser jinfluwixxi fuq l-ezitu tal-kawza odjerna.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepiet, u fil-mertu, it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess atturi *stante* illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi mhux minnu illi l-esponenti approprjaw u uzurpaw illegalment jew abbusivament parti mill-porzjoni tal-art diviza proprjeta' tal-atturi, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Illi l-eccipjenti xtraw u akkwistaw porzjon art divisa minghand l-atturi in forza ta' att pubbliku in atti Nutar Dr Ian Spiteri datat 30 ta' Dicembru 2005, liema porzjon art hija tal-kejl superficjali ta' circa mitejn u hames metri kwadri (205m^2). Illi l-eccipjenti, a bazi ta' dan il-kejl, ghadda sabiex tella' hajt divizorju fuq il-linja medjana li tifred il-*plot* proprjeta` tal-eccipjenti minn dik tal-atturi; illi l-eccipjenti qed jichdu illi dan il-hajt ittella' 'l gewwa ferm mil-linja divizorja, u jsostnu illi dan inbena fil-proprjeta` taghhom stess.

4. Illi ghalhekk l-eccipjenti ma kkomettew ebda spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu tal-atturi.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Rat il-lista tax-xhieda tal-intimati a fol 10 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-16 ta' Jannar 2007 fejn il-Qorti nnominat bhala Perit Legali lil Dr. Vincent Galea prezenti u ordnat lill-istess Perit Legali sabiex jiffissa s-seduti ghall-provi tal-partijiet.

Rat ir-rikors ta' Joseph Sammut et datata 28 ta' Gunju 2007 fejn talab sabiex jitqabbad Perit Tekniku a spejjez provizorjament tieghu sabiex jaghmel pjanta tal-art in kwistjoni u fejn sar il-hajt divizorju; il-Qorti ordnat in-notifika lill-kontro-parti u baqghu ma pprezentaw l-ebda risposta; il-Qorti laghet it-talba u nnominat bhala Perit Tekniku lil Perit Mario Cassar sabiex jassisti lill-Perit Legali Dr. Vincent Galea spejjez provizorjament atturi, u dan ghall-skop indikat fir-rikors tal-attur u fit-talbiet attrici.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Joseph Sammut et datata 26 ta' Gunju 2009 a fol 254 tal-process.

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenuti intimati datata 31 ta' Lulju 2009 a fol 263 tal-process.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku AIC Mario Cassar ipprezentat fir-registru fis-7 ta' Mejju 2008 u mahluf fis-seduta tal-11 ta' Mejju 2010 a fol 288 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Perit Legali Dr. Vincent Galea flimkien max-xhieda kollha quddiemu prodotta u d-dokumenti hemm ipprezentati; u flimkien mar-rapport datat 12 ta' April 2010 u mahluf fis-seduta tal-11 ta' Mejju 2010, l-istess rapport jinsab esebiti a fol 296 tal-process.

Rat in-nota ta' Cermelo Scerri et datata 10 ta' Novembru 2010 a fol 309 tal-process li permezz taghha pprezenta d-domandi bil-miktub lill-Perit Legali Dr. Vincent Galea ghall-eskussjoni tar-rapport .

Rat in-nota tal-Perit Legali datata 2 ta’ Marzu 2011 a fol 314 tal-process illi permezz taghha wiegeb il-mistoqsijiet maghmula lilu mill-konvenuti in eskussjoni.

Rat in-nota ta’ kritika tal-konvenuti datata 8 ta’ Gunju 2011 a fol 320 tal-process.

Rat il-verbal datata 31 ta’ Jannar 2012 fejn il-kawza giet differita ghat-2 ta’ Frar 2012 ghall-istess skop tal-verbal precedenti; u tat-2 Frar 2012 fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-7 ta’ Frar 2012.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din hija kawza ta’ spoll u dwar l-istess inghad fis-sentenza **“Giuseppe Muscat vs Assunta Farrugia”** (A.C. 24 ta’ Novembru, 1957) li:-

“*l-azzjoni ta’ reintegrazzjoni hija fondata fuq l-ezigenzi ta’ l-utilita socjali aktar milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja; hija intiza ghall-protezzjoni ta’ kwalunkwe pussess sabiex jigi mpedut li c-cittadin privat jiehu l-gustizzja f’idejh, b’mod li ghandha bhala fini r-restawrazzjoni tal-pussess skonvolt jew turbat ... si tratta ta’ disposizzjoni ta’ ligi eminentement ta’ ordni pubbliku, li ma tirrikjedix, generalment, il-vjolenza fuq il-persuna li tkun tiddetjeni l-haga jew li tkun tgawdi d-dritt, imma l-istess hija inerenti ghall-fatt ta’ min b’awtorita privata jikompixxi u jaghmel ghad-dannu ta’ terza persuna att li, ghalkemm jista jkollu dritt ghalih, ma setax jezercitah minghajr l-intervent tal-Qorti.*”

Illi l-elementi li ghandhom jigu ppruvati huma tlieta:

a) Il-pussess "*hu maghruf illi l-pussess mehtieg hu dak materjali u 'de facto', ikun x'ikun, u mhux mehtieg il-prova li l-attur ghandu dritt ta' proprjeta jew ta' servitu fuq il-haga li minnha huwa gie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Anzi hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu* ***<u>semplici detenzjoni</u>***" – ***Kaptan Stefano Xuereb vs Nobbli Charles Sant Fournier*** *– Appell Civili 12 ta' Dicembru, 1952.Hu pacifiku li l-espressjoni 'pussess ta' kwalsiasi xorta' tikkomprendi tant il-pussess civili kemm dak sempliciment naturali u anke dak vizzjuz (Vol. XLII p. II p.973). Pero hu mehtieg dejjem li l-attur jipprova li ghandu dan il-pussess (Vol. XXXII p.II p. 238). Anke wiehed qasir hafna u sahansitra pussess momentaneju jibbastaw biex jawtorizzaw l-azzjoni ta' spoll (Vol. XXXVII p.II p.642).* Tal-istess portata hija d-decizjoni fl-ismijiet **"John Sammut vs Emanuel Sammut"** (P.A. (PS) - 31 ta' Jannar, 2003).

b) It-tehid tal-pussess bl-eghmil tal-konvenut. "*Biex jirrikorri l-element tal-fatt materjali tal-ispoll, mhux mehtieg biex dak ikun vjolenti, li jkun hemm il-vis atrox jew le vie di fatto, imma hu bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta' kunsens espress jew tacitu, ta' min isofri l-ispoll".* (**"Carmelo Rosario Dimech vs Antonia Fenech et"** P.A. - 26 ta' Jannar, 1957 – Vol. XLI.ii. 846).

c) L-azzjoni trid tinbeda fi zmien xahrejn minn meta jsehh l-ispoll.

Illi huwa maghruf f"materja ta' din l-azzjoni, ma taghtix lok ghal ebda indagini ohra barra dik li tistabilixxi: (a) il-fatt tal-pussess/detenzjoni u (b) il-fatt tal-ispoll ... stante li din l-indagini hija wahda limitatissima rigoruza u skarna". (**"Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone"** A.C. - 9 ta' Marzu, 1992) ghalkemm jidher li f'din il-kawza l-partijiet ma osservawx din ir-regola, u resqu provi fuq it-titolu li ovvjament ma ghandhom l-ebda effett fuq din id-decizjoni in vista' tan-natura ta' l-azzjoni.

Illi fil-fatt il-principji bazilari tal-azzjoni ta' spoll gew ikkonfermati diversi drabi fis-sentenzi nostrali, inkluza dik

fl-ismijiet **"Clive Simpson *nomine vs* Louis Muscat et."** (P.A. (RCP) 13 ta' Frar 2001) ibbazati fuq l-**artikolu 534 tal-Kap 16 u l-artikolu 791 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta**, u huma mibnija fuq it-tlett rekwisiti tal-*actio spolii* u cioe`:

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

Illi tali principji u rekwiziti gew ezawrjentement ikkonsidrati fis-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet "**Natalino u Marie Josette konjugi Agius vs Antonia Said**" (Citazzjoni Numru 2426/97/RCP) deciza fit-13 ta' Jannar 1999 u "**Joseph Mary Debono et vs Dr. Tanya Sciberras Camilleri noe**" (Citazzjoni Numru 1704/98/RCP) deciza fid-29 ta' April, 1999, u s-sentenzi hemm citati, u din il-Qorti taghmel referenza ghall-istess u l-giurisprudenza hemm citata fejn gew eccentwati l-premessi principji kollha elenkati fil-kawza fl-ismijiet **"Toni Abdilla vs Sylvia Cutajar"** (P.A. (RCP) – 27 ta' Gunju 2007) fejn inghad li:-

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

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

Illi in effetti fis-sentenza **"Marthese Borg vs Gorg Borg"** (P.A. – 25 ta' Frar 1993) inghad li:-

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

Illi dawn il-principji gew ribaditi fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Emanuel sive Leli Sammut vs John Sammut"** (Citazzjoni Numru 585/93GV) tad-19 ta' April 1999 fejn gie ritenut li:-

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

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

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

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

"*Il-Ligi taghna fl-azzjoni ta' spoll ma tghatix lok ghall-ebda indagini ohra barra minn dik li tistabilixxi (a) il-fatt ta' pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' spoll. Indagini limitatissima, rigoruza u skarna li ma tinsab f' ebda legislazzjoni ohra, u ghalhekk, bir-rispett kollu ghal decizjonijiet li ppermettew indagnijiet bazati fuq x' jghidu u x' ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani, huma ghal kollox irrelevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna*" (**"Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone"** – A.C. 9 ta' Marzu 1992). Tal-istess portata hija s-sentenza **"Mariano Farrugia et nomine vs Peter Paul Cutajar**" (P.A. (FGC) - Citazzjoni Numru 1441/97/FGC tat-23 ta' Ottubru 1998) fejn il-Qorti accentwat li:-

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

(d) Illi l-vjolenza mehtiega fl-ispoll hija biss dik li l-att ta' spoll ikun arbitrarju u kontra il-volonta' tal-pussessur b' mod li jista' jghati lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att (**"Joseph Scerri vs Spiridione Falzon"** – P.A. (A.M.) 24 ta' Jannar 1958; u **"Joseph Vella vs Salvu Micallef"** – P.A. (JSP) 30 ta' April 1991).

(e) Tali artikoli fuq citati huma ta' ordni pubbliku u ghalhekk ma humiex ammessi eccezzjonijiet hlief eccezzjonijiet delatorji (**"Margherita Fenech vs Paolo Zammit"** – P.A. 12 ta' April 1958 - Vol XLLI. Pg. 973; **Carmelo Sacco vs Paul Sacco** – A.C. 23 ta' Jannar 1998).

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

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

(g) L-azzjoni ta' spoll trid issir "*fi zmien xahrejn mid-data tal-kummissjoni tal-att spolljattiv*", b' dan li skond il-pronunzjament fis-sentenza **"Norman Vassallo vs Filomena Esposito"** (A.C. – 18 ta' Gunju 1993) inghad li *meta tinghata l-eccezzjoni li l-azzjoni ta' spoll privileggjat ma saritx fiz-zmien preskritt mill-Ligi, il-prova ta' dan tinkombi fuq l-eccipjenti ghaliex skond l-**Artikolu 562 tal-***

***Kap 12**, l-obbligu tal-prova tal-fatt imiss dejjem lil min jallegah.*"

Illi fil-fatt il-kwistjonijiet petitorji huma mqanqla fil-kawza fl-ismijiet inversi numru 224/06/RCP, u hemm ghandhom jigu decizi. Fil-kawza fl-ismijiet **"Carmelo Rosario Dimech vs Antonia Fenech et"** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Jannar, 1957 (Vol. XLI.ii.846) gie osservat "*illi l-kontendenti, barra xi prova orali, giebu anki xi dokumenti in riferenza ghall-pretiza servitu` ta' tieqa; izda dawn il-provi mhumiex ammissibbli, minhabba li taht ic-cirkustanzi mhux lecitu li jigi delibat il-petitorju. Difatti f'kaz ta' spoll il-ligi tippermetti biss eccezzjonijiet dilatorji (art. 572 Kodici Civili u 794 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili); u billi d-divjet tal-kumulu tal-petitorju mal-possessorju huwa ta' ordni pubbliku, il-principju mhux derogabbli lanqas bil-kunsens espress jew tacitu tal-partijiet (ara Cassar vs Xuereb Montebello – Appell Civili 28.5.1956) u konsegwentement il-Qorti ma tistax, f'gudizzju possessorju, tiehu konjizzjoni ta' eccezzjonijiet trattati u diskussi mill-partijiet, li pero huma ta' indoli petitorja (**Borg vs Zammit** – Appell Civili 7.12.1956)*".

Illi fil-fatt fis-sentenza **"Holiday Estates Limited vs Carmelo Cachia"** (P.A. (RCP) – 29 ta' Novembru 2007) inghad li *"din il-Qorti thoss li f'azzjoni ta' spoll, talba ibbazata fuq l-esistenza o meno ta' dritt ta' passagg, ma tistax u ma ghandhiex tigi kkunsidrata, u dan ghaliex l-azzjoni ta' spoll hija wahda bbazata fuq l-element ta' pussess u ta' spoll u mhux fuq determinazzjonijiet ta' natura petitorja. Fil-fatt din il-Qorti thoss li kif saret it-tieni talba attrici din hija bbazata kollha kemm hija fuq elementi ta' dritt u allura ta' natura petitorja, ezami li ma huwiex komptabbbli ma azzjoni ta' spoll (A.C. **"Estelle Azzopardi Vella et vs Michael Muscat"** – A. C. 27 ta' Lulju 2007; **"Albert Sacco vs Tekno Electronics Ltd et" –** A.C. l-1 ta' Gunju 2007; **"Perit Lawrence Mintoff et vs Michael Schembri et"** – 27 ta' Marzu 2003; **"Joseph Aquilina vs Lino Debono" –** A.C. – 4 ta' Dicembru 1998; **"Joseph Vassallo Gatt nomine vs Joseph Camilleri proprio et nomine"** – A.C. 26 ta' Jannar 1996)."*

Illi ghalhekk huwa car li din il-Qorti ma hijiex ser tiddeciedi kwistjonijiet li gew imqanqla fil-mertu u li huma proprju dedotti fil-kawza fl-ismijiet inversi numru 224/06/RCP, liema kwistjonijiet huma ta’ natura petitorji. Dawk il-kwistjonijiet ghandhom jigu trattati u decizi f’dak il-kaz. Hawn issir riferenza ghall kawza fl-ismijiet **“Carmelo Rosario Dimech vs Antonia Fenech et”** (P.A. - 26 ta’ Jannar, 1957 (Vol. XLI.ii.846) fejn gie osservat “*illi l-kontendenti, barra xi prova orali, giebu anki xi dokumenti in riferenza ghall-pretiza servitu ta’ tieqa; izda dawn il-provi mhumiex ammissibbli, minhabba li taht ic-cirkustanzi mhux lecitu li jigi delibat il-petitorju. Difatti f’kaz ta’ spoll il-ligi tippermetti biss eccezzjonijiet dilatorji (art. 572 Kodici Civili u 794 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili); u billi d-divjet tal-kumulu tal-petitorju mal-possessorju huwa ta’ ordni pubbliku, il-principju mhux derogabbli lanqas bil-kunsens espress jew tacitu tal-partijiet (ara Cassar vs Xuereb Montebello – Appell Civili 28.5.1956) u konsegwentement il-Qorti ma tistax, f’gudizzju possessorju, tiehu konjizzjoni ta’ eccezzjonijiet trattati u diskussi mill-partijiet, li pero huma ta’ indoli petitorja (***Borg vs Zammit** *– Appell Civili 7.12.1956)*”. Kull kumment iehor dwar dan huwa superflu f’dan l-istadju hlief li jinghad li post dawn il-provi huwa fil-kawza fl-ismijiet inversi numru 224/06/RCP li hija ta’ natura petitorja. Jidher li l-perit legali attira l-attenzjoni tal-partijiet ghall dan iktar minn darba.

Illi mill-provi prodotti, u li huma relevanti ghal din il-kawza ta’ spoll, jirrizulta s-segwenti:-

Illi l-atturi xtraw u akkwistaw minghand Adrian Fenech u martu Johanna Adriana Fenech Dekkers, permezz ta’ att datat 24 ta’ Awissu, 2005 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja (i) “*semi detached villa, with annexed garage, officially numbered five (5), named Nikola, Triq in-Nahal, Naxxar, including its airspace ...* u *(b) the adjacent plot of land to the above mentioned property, having an area of circa three hundred and thirty seven square metres (337m2)...*”

Illi minn naha taghhom il-konvenuti, xtraw u akkwistaw minghand l-atturi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Ian

Spiteri datat 30 ta' Dicembru, 2005 "*... il-porzjoni diviza t'art li fiha kejl superficjali ta' cirka mitejn u hames metri kwadri (205m2)*". F'dan il-kuntratt inghad li "*Din il-porzjoni t'art in vendita kienet tifforma parti mill-plot li kien fih kejl superficjali ta' cirka tlett mija u sebgha u tletin metri kwadri (337m2)* ".

Illi skond ma xehed il-Perit Arkitett Conrad Thake, fis-seduta tal-25 ta' Novembru, 2008, kien hu li ghamel il-kejl indikat fuq il-pjanta mehmuza mal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti datat 30 ta' Dicembru, 2005 atti Nutar Ian Spiteri. Huwa fil-fatt jghid testwalment hekk "*Qed isirli referenza ghal pjanta li kienet mehmuza mal-kuntratt ta' l-akkwist bejn il-partijiet u immarkata bhala Dok. Z1. Nghid illi l-kejl li hemm indikat mad-dawra tal-plot huma kejl miktubin minni. Fuq in-naha tal-lemin tal-plot inti u thares lejha mit-triq hemm third party property u li kienet ezistenti. Il-kejl ta' fuq quddiem u fuq wara tal-plot huma 9.60metres. Il-kejl indikat fil-kuntratt u cioe 205m.k. jikkombaca mal-kejl li hemm indikat f'dan il-plot*" (fol. 234). Ghalhekk skond ma jirrizulta minn din il-pjanta u skond ma jirrizulta mix-xhieda, il-wisgha tal-plot, minn quddiem u minn wara kien ta' 9.60 metri. Dwar it-tul tal-plot *de quo*, ma hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet. Il-kontestazzjoni jidher li hija dwar kif kellhom jitkejlu d-9.60 metri tal-wisa' tal-plot.

Illi jirrizulta li l-hajt li jinsab biswit il-proprjeta tal-konvenuti, gie immarkat bhala wiehed dritt fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut. Dan il-hajt huwa dak li jigi fuq in-naha tal-lemin inti u thares lejn il-plot *de quo* mit-triq (ara Dok. "Z" u l-plot imberfla bil-lewn blue – a fol. 40).

Illi ghalhekk meta l-Perit inkarigat mill-konvenut qabad u kejjel 9.60 metri kwadri mill-parti ta' wara tal-plot ta' l-istess konvenut (hekk kif thares lejn din il-plot mit-triq), gie, skond ma qieghed jallega l-attur, li huwa dahal fil-proprjeta tieghu. Sabiex wiehed ikun jista jivizwalizza dak li ghadu kif inghad, qeghda issir referenza ghall-pjanta li hemm a fol. 51 tal-process li tinsab annessa ma' Dok. "JS 7" – fol. 49.

Illi l-atturi qeghdin jishqu illi l-konvenuti hadulhom dik il-parti mill-proprjeta taghhom mberfla bil-lewn roza. Din il-pjanta turi ezattament x’gara f’dan il-kaz. Jirrizulta li l-proprjeta tat-terzi, u cioe dik il-parti tal-proprjeta meta wiehed ihares fuq in-naha tal-lemin mit-triq, ghal ewwel kienet indikata bhala linja dritta (ara pjanta a fol. 40) izda imbaghad meta sar is-survey, irrizulta li dan il-hajt ma kien dritt xejn u kien jigbed min-naha ta’ wara il-gewwa. Il-konvenuti uzaw il-kejl indikat fil-pjanta tal-Perit Conrad Thake u cioe’ il-wisa ta’ 9.60metri u mexxew dan il-kejl skond ma huwa l-hajt tat-terzi hawn imsemmi.

Illi l-kejl tal-plot li xtraw il-konvenuti, skond il-kuntratt tat-30 ta’ Dicembru, 2005, kien ta’ cirka mitejn u hames metri kwadri (205m.k.), filwaqt li skond ma jirrizulta mill-pjanta li hemm a fol. 51 tal-process, u minhabba li l-hajt li hemm fuq in-naha tal-lemin ta’ din l-istess pjanta jidhol il-gewwa (minn wara) gie li l-kejl li l-konvenuti akkwistaw kien ta’ cirka mija u tmenin (180m) metru kwadru u cioe hamsa u ghoxrin metru (25 m) kwadru inqas minn dak imsemmi fil-kuntratt hawn imsemmi.

Illi lura ghall l-elementi ta’ l-azzjoni, u kif diga gie spjegat aktar il-fuq, l-atturi kienu proprjetarji tal-plot proprjeta tal-konvenuti u proprjeta ohra adjacenti ghal istess plot. Il-konvenut, meta qabad u dahal fil-proprjeta li tinsab biswit il-proprjeta li huwa xtara, dahal fil-proprjeta tal-atturi u ghalhekk ghar-rigward ta’ l-element tal-pussess, dan jinsab pjenament sodisfatt.

Illi dwar it-tieni element ta’ din l-azzjoni u cioe t-tehid tal-pussess bl-eghmil tal-konvenuti, jinghad li skond il-pjanta annessa mal-kuntratt ta’ akkwist tal-istess konvenuti, ghandu jirrizulta li bhala wisa, l-plot gie indikat bhala 9.60 metri u dan tul il-proprjeta kollha. Jigifieri bejn il-pjanta li fuqha akkwistaw il-konvenuti (fol. 40) u dak li attwalment jirrizulta illum, jidher car, li l-konvenuti hargu lil hinn mill-art delinejata bil-lewn blue (ara fol. 51).

Illi dwar it-tielet element, u cioe` l-perjodu ta’ xahrejn, jirrizulta li ma hux kontestat li l-azzjoni giet intavolata entro t-terminu stipulat.

Illi l-konvenuti jsostnu li hemm nieqed l-*animus spoliandi* u l-konvenuti ccitataw ukoll, gurisprudenza u awturi esteri in sostenn ta' dan l-argument. Izda l-gurisprudenza nostrali fuq dan il-punt hija konfermi fis-sens li l-aspett ta' *animus spoliandi* ma jidholx f'kawza ta' spoll u hawn issir riferenza ghas-sentenzi **"Orlov Dimitry noe vs Edward Pavia nomine"** (A.C. - 14 ta' Jannar 2002) u **"Tarcisio Azzopardi et vs Rosalia Galea"** (A.C. -26 ta' Jannar 2007); u **"Philip Grima vs Joseph Mifsud et"** (A.C. - 28 ta' Novembru 2003). Fil-fatt fis-sentenza fl-ismijiet **"Cassar & Cooper (Holdings) Company Limited vs Emanuel Cuschieri et"** (A.C. - 13 ta' April 2007) inghad li *"Il-Qorti sejra, mill-ewwel, tiddeciedi dwar it-tieni aggravju peress li gia` gie kemm-il darba deciz minn din il-Qorti, li l-animus spoliandi mhux mehtieg li jkun jezisti f'min jikkommetti att spoljattiv. Apparti sentenzi ohra, din il-Qorti fil-kawza **"Grima v. Mifsud"** deciza fit-28 ta' Novembru 2003, qalet espressament li l-animus spoliandi mhux element kostituttiv ta' l-azzjoni ta' l-ispoll privileggjat (ara wkoll **"Orlov v. Pavia"** deciza minn din il-Qorti fl-14 ta' Jannar 2002, u **"Micallef v. Pace"**, deciza minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-31 ta' Jannar, 2003).*

Illi din il-Qorti, anke wara li rat id-domandi in eskussjoni, u n-nota ta' kritika tal-konvenuti thoss li xejn ma jibiddel mill-konkluzjonijiet hawn raggunti li jikkonfermaw ir-relazzjoni peritali, b'dan ghalhekk, li t-talbiet attrici qed jigu milqugha, u l-eccezzjonijiet tal-konvenuti michuda.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti in kwantu nkonsistenti ma' dak hawn deciz, u **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

(1) Tiddikjara illi l-intimati kkommettew spoll klandestin vjolenti ghad-danni tar-rikorrenti u dan billi dawru bicca mill-porzjon tal-art propjeta` tar-rikorrenti b'hajt u konsegwentement uzurpaw parti mill-art propjeta` tar-rikorrenti kollox kif hawn indikat.

(2) Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju ta’ ghoxrin (20) jum mid-data ta’ din is-sentenza jergghu jirripristinaw dik il-parti tal-art proprjeta` tar-rikorrenti li giet uzurpata minnhom ghall-istat originali taghha u dan billi jitnehha l-hajt li nbena fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti, u dan taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Perit Arkitett A.I.C. Mario Cassar li qed jigi hawn nominat ghal tali skop a spejjez tal-istess intimati.

(3) Fin-nuqqas li dan isir mill-konvenuti fiz-zmien qasir u perentorju hawn prefiss a bazi tat-tieni domanda tal-azzjoni attrici, din il-Qorti qed tawtorizza lill-istess atturi/rikorrenti sabiex jaghmlu dawn ix-xoghlijiet rimedjali hawn indikati sabiex jigi mnehhi l-hajt oggett tal-ispoll mertu tal-kawza odjerna, b’dan li l-art de quo tigi ripristinata fl-istat pristinu taghha qabel ma sehh l-istess spoll, u dan dejjem taht is-supervizjoni tal-Perit Arkitett A.I.C. Mario Cassar li qed jigi hawn ukoll nominat sabiex jidderigi u jaghmel supervizjoni tal-istess xoghol, kollox a spejjez tal-istess konvenuti/intimati.

Bl-ispejjez kollha kontra konvenuti/intimati Carmelo *sive* Charles Scerri u Carmen Scerri.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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