MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-12 ta' Marzu, 2013

Citazzjoni Numru. 491/2004

Brian u Roberta konjugi Zarb Adami
vs
Nazzareno sive Reno u Mary Anne konjugi Psaila

Il-Qorti,

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

Illi permezz ta' kuntratt tas-17 ta' Dicembru, 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar **(Dok. ZA1)** l-atturi xtraw u akkwistaw porzjoni diviza ta' art maghrufa bhala "Ta' Petric" sive' "Tax-Xwieki", fil-kuntrada ta' l-Iklin, fil-limiti tan-Naxxar, fi triq gdida bla isem li tizbokka fi Triq Il-Harruba, tal-kejl superficjali ta' cirka tmien mija sebgha u erbghin punt erba' metri kwadri (847.4 m.k.) kompriza f'dan il-kejl il-parti stradali, konfinanti mix-Xlokk mal-imsemmija triq gdida minghajr isem, mil-Lbic mal-porzjoni numru hamsa (5) mill-istess artijiet ta' J.J.P. Ltd. Gia` Victor Zammit Tabona Ltd. u mill-Grigal mal-porzjoni

numru tlieta (3) mill-istess artijiet proprjeta` ta’ Charles Psaila jew irjieh verjuri, kif tinsab ahjar delinata fil-pjanta annessa mal-kuntratt relattiv fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Louis Felice tal-10 ta’ Marzu 1992 **(Dok. ZA2)** fejn hija indikata bhala *plot* numru erbgha (4) u fuq l-estratt ta’ *survey sheet* anness mal-istess kuntratt, kopji ta’ liema pjanta u estratt ta’ *survey sheet* kienu annessi mal-kuntratt Dok. ZA1 u markati rispettivament dokumenti bl-ittri “A” u “B” f’liema pjanta l-art in vendita kienet mill-gdid delinata bl-isfar, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha, libera u franka, *tale quale* u fl-istat attwali taghha;

Illi l-intimati jokkupaw porzjon art li tinsab wara dik ta’ l-atturi u li ghalkemm tinsab f’livell aktar gholi u tikkonfina mal-art ta’ l-atturi, ma ghandhiex access ghall-art tar-rikorrenti u hija diviza minnha permezz ta’ hajt divizorju kontinwu maghmul minn gebel tas-sejjiegh. Fuq parti mill-gebel tas-sejjiegh hemm wkoll xi tankijiet qodma tal-hamsa u erbghin;

Illi bejn il-21 ta’ Gunju 2004 u t-23 ta’ Gunju 2004, il-konvenuti jew persuni inkarikati minnhom abbusivament u bil-mohbi ta’ l-atturi, nehhew it-tankijiet minn fuq il-hajt, poggewhom fl-art taghhom, nehhew parti sewwa mill-gebel tas-sejjiegh b’mod li baxxew l-gholi tal-hajt bil-konsegwenza li minn wara l-art ta’ l-atturi giet miftuha u accessibbli ghall-konvenuti;

Illi l-agir tal-intimati jikkostitwixxi spoll fil-konfront tar-rikorrenti u jaghti lok ghall-esercizzju ta’ l-azzjoni ta’ spoll privileggjat;

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. tiddikjara u tiddeciedi li bejn il-21 ta’ Gunju, 2004 u t-23 ta’ Gunju, 2004, il-konvenuti jew persuni inkarikati minnhom, abbusivament u bil-mohbi ta’ l-atturi, nehhew it-tankijiet minn fuq il-wicc tal-hajt divizorju kontinwu li jifred l-art ta’ l-atturi fuq riferita minn dik tal-konvenuti fuq riferita, poggewhom fl-art taghhom, nehhew parti sewwa mill-gebel tas-sejjiegh ta’ l-istess hajt b’mod li baxxew l-gholi

tal-hajt bil-konsegwenza li minn wara l-art ta’ l-atturi giet miftuha u accessibbli ghall-konvenuti;

2. todna li l-atturi jigu reintegrati fid-drittijiet taghhom billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju occorrendo taht id-direzzjoni ta’ perit nominand, jirripristinaw il-hajt in kwistjoni ghall-istat antecendenti l-ispoll u dan a spejjes tal-konvenuti.

3. fin-nuqqas, l-atturi jkunu awtorizzati jaghmlu huma l-imsemmija xogholijiet ta’ ripristinu tal-hajt occorrendo taht id-direzzjoni ta’ l-istess perit nominand a spejjes tal-konvenuti.

Bl-ispejjez u b’riserva ta’ kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista ta’ xhieda u d-dokumenti ezebiti mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha esponew:

1. Illi huma ma kkawzaw l-ebda spoll lill-atturi u dan kif ser jigi ppruvat tul is-smigh tal-kawza;

2. Bla pregudizzju li l-atturi ma sofrew ebda spoll;

3. Bla pregudizzju u fi kwalsiasi kaz illi ma jezistux fil-kaz odjern r-rekwiziti ghall-azzjoni ta’ spoll;

4. Illi t-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda prezentata mill-konvenuti.

C. PROVI:

Xehed Brian Zarb Adami u kkonferma l-ewwel, it-tieni u t-tielet paragrafi fic-citazzjoni. Ikkonferma li bejn il-21 ta' Gunju, 2004 u t-23 ta' Gunju, 2004 il-gar tieghu Psaila kien infurmah li kien hemm passagg kbir fl-hajt tieghu. Meta mar fuq il-post sab tankijiet tal-hamsa u erbghin u kienet infethet bokka fil-gebel tas-sejjiegh u minghand Psaila wiehed seta' jidhol ghandu. Mar jaghmel rapport l-ghassa u mar mieghu PS 586 Brincat li ha xi notamenti u kellu jiehu hsieb il-bicca xoghol. Hu ma kien ta ebda kunsens ghat-tnehhija tal-hajt.

Xehed P.S.586 Joseph Brincat li spjega li fit-23 ta' Gunju, 2004 l-attur ghamillu rapport fuq il-hajt ta' wara tal-post tieghu, fejn kien hemm hajt tas-sejjiegh gholi u kien qed jigi mhott. Ikkonferma li l-*plot* ta' Zarb Adami hija *plot* 4 Triq Gdida fi Triq il-Harruba l-Iklin. L-attur kien allega li responsabbli ghal dan kien Reno Psaila, il-gar tieghu fuq wara. Meta mar ikellem lil Reno Psaila u lill-mara tieghu dawn ammettew li dak kien il-hajt taghhom u kienu qed ihottu xi parti minnu, peress li l-hajt kien tieghu u hemmhekk kien tieghu u ried access ghall-*plot* ta' Zarb Adami.

Xehed Charles Psaila u spjega li hu kellu *plot* tmiss mal-*plot* ta' l-attur u wara tieghu hemm zewgt idjar, wahda ta' Testa u wahda tal-konvenut. Kien hemm hajt tas-sejjiegh bejn ta' l-attur u l-konvenut u kkonferma li qabel il-hajt kien kif jidher fir-ritratti. Ma kienx prezenti meta nhatt il-hajt.

Xehed in-Nutar Dr. John Cachia Zammit u spjega li hu biegh l-art lill-attur u dak iz-zmien kien hemm hajt tas-sejjiegh wara l-*plot* b'hajt kontinwu. Cahad li kien hemm xi dritt ta' passagg favur terzi.

Xehed il-Perit Joseph Delia u qal li hu l-perit ta' l-atturi. Meta kien mar precedentement kien ra hajt tas-sejjiegh u li kien hemm dizlivell ta' art bejn l-art ta' l-attur u dak ta' wara li kien qed iservi bhala hajt divizorju. Meta kien bi hsiebu jirranga l-hajt divizorju kien hemm xi persuni li qalulu li dwar il-hajt hemm xi kwistjoni.

Xehed Eugenio Debono, *Survey Control Officer* mal-M.E.P.A. u rrefera ghar-ritratti mahrugin mill-M.E.P.A. u rrefera a fol 44 tal-process, mappa ta' l-1967 immsrkat bl-orangjo u kkonferma li l-hajt mhux interrott fuq il-parti indikata lilu u cioe` fejn qed jigi mmarkat fuq il-parti a fol. 44 tal-process, minn ED1 sa ED2. Irrefera ghall-pozizzjoni fl-1957 u l-1967.

Xehedet Marianne Psaila u qalet li l-art ilha f'idejn l-antenati taghha mill-1920 u fl-1987 xtrat is-sehem ta' l-ohrajn. Sostniet li ommha kienet qaltilha li huma kellhom access fl-art mil-Lvant u li huma kienu jidhlu bil-karozza u kienu baqghu jaghmlu hekk sal-2002. Sostniet li t-tankijiet poggihom ir-ragel fl-1995. Stqarret li lil Zarb Adami ma qaltlu xejn u nehhiet it-tankijiet u dan peress li hi kellha dritt ta' passagg. Sostniet li kien hemm fetha fil-hajt fejn kien hemm it-tankijiet u li t-tankijiet kienu servew bhala xatba. Il-fetha kienet wiesgha li jghaddi trakk.

Gie prezentat affidavit ta' Reno Psaila fejn semma li meta xtraw l-art fl-1988 diga' kienet tezisti l-fetha fuq in-naha tal-Lvant u sostna likienu jghaddu bil-karozza. Semma li meta kienu jsiru x-xogholijiet fuq l-art tieghu l-gafef u trakkijiet kienu jidhlu minn hemm. Meta kienu bdew jinbnew il-*plots* poggew it-tankijiet. Kienu poggew xi gebel meta l-attur hammel l-art tieghu u l-gebel poggewhom biex it-tankijiet ikunu sodi.

Gie prezentat affidavit ta' Joseph Vella u semma li hu kuntrattur tal-bini. Semma li fl-1992 ghamel skavar ta' tlett ibjar ta' tliet postijiet differenti fuq l-art taghhom. Biex tidhol fl-art taghhom kont tidhol minn fetha li tinsab mil-Lvant fuq l-istess art.

In kontro-ezami qal li ma jidhirlux li kien hemm dizlivell bejn ta' Psaila u art ohra u jidhirlu li dahal fil-wita. Ma ftakarx sewwa minn fejn dahal. Psaila kien indikalu minn fejn jghaddi bit-trakkijiet.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Gurisprudenza fuq l-ispoll:

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.”…

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 nkarigawh (**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 mill-Prim’Awla fis-7 ta’ Frar, 1958 mill-Imhallef A Magri fl-ismijiet **Michael Mamo vs Philip Grima** XLII-II-915 insibu:
“Iz-zmien tal-azzjoni jibda mill-gutnata tal-ispoll (art. 572 {illum 535} Kod. Civ.), u mhux mindu l-attur gie jaf bih...Iz-zmien ta’ xahrejn huwa terminu ta’ dekadenza (Kollez. XXIV-I-276 **Sammut vs Pellegrini Petit**); u ghalhekk, bhala regaola, mhux suggett ghar-regoli tal-preskrizzjoni.”

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. Pussess fil-kaz de quo:
Fil-kaz in ezami rriżulta ampjament ċar illi l-eżistenza tul medda ta’ snin tal-ħajt diviżorju in kwestjoni, hekk kif muri fid-Dok. ZM 7 sa Dok. ZM10 tant illi sa’ mis-sena 1957, kien diġa jirriżulta li dan il-ħajt kien mibni, u baqa’ hekk mibni sal-okkorrenza *de quo.*

Mix-xhieda ta’ Eugenio Debono, *survey control officer* mal-MEPA irrizulta li l-ħajt kien wieħed kontinwu u s-siġar ma kienux jinterrompu l-ħajt.

Il-gar tal-partijiet Charles Psaila sostna li l-ħajt in kwistjoni kien jeżisti fuq wara tal-*plot* u kien ħajt kontinwu fit-tul ta’ l-għalqa qabel mal-istess ġiet diviża fi *plots* u ma kienx hemm fetħiet f’dan il-ħajt:
“Qed niġi mistoqsi issa fil-mument li jiena xtrajt l-art mingħand il-Kurja kif kien l-istat tal-ħajt tas-sejjiegħ fuq wara tal-plot, ngħid li sa fejn naf jien dejjem hekk kien il-ħajt tas-sejjiegħ kien kontinwu u dejjem hekk baqa’;”

L-istess gie konfermat min-Nutar Dottor John Cachia Zammit li flimkien ma’ martu kien biegħ il-plot lill-attur.

Mix-xhieda tal-Perit Joseph Delia rrizulta li l-ħajt kien hemm fuq wara tal-*plot* ta’ l-atturi. Zied li kien hemm diżlivell bejn l-art tal-*plot* tagħhom u l-art tal-*plot* tal-konvenuti, u minbarra li kien iżomm il-ħamrija li kien hemm fuq in-naħa ta’ wara dan il-ħajt kien iservi ukoll ta’ ħajt diviżorju. Kien cahad li kien hemm xi apertura fl-istess hajt.

Illi ghalhekk jirrizulta car li l-atturi kienu xtraw l-art in kwistjoni li parti minnha kien il-hajt tas-sejjiegh mertu tal-kaz. Wara kienu bnew villa fuqha u nofs indiviz tal-hajt kien prorprjeta` taghhom. Dan il-hajt kien jiddividi l-proprjetajiet minn xulxin oltre li kien izomm il-hamrija tal-fond aktar fl-gholi milli tinzel fuq l-art ta’ l-atturi.

Il-konvenuti ppruvaw li jiggustifikaw l-agir taghhom billi sostnew li kellhom dritt ta’ passaġġ minn fuq l-artijiet li kien hemm fil-Lvant tal-proprjeta`. Il-konvenuta Mary Anne Psaila tgħid li l-aċċess kien mill-Lvant.

Illi hu maghruf li fil-kaz ta’ spoll anke s-sid ta’ art jista’ jikkommetti spoll, u bl-istess mod anke jekk persuna ghandha dritt ta’ passagg. Dan certament il-Qorti mhux qed tasal ghal xi konkluzjoni li l-konvenuti ghandhom dritt ta’ passagg izda jinghad biss ghall-iskop tal-kawza odjerna.

<u>D3. Element ta' spoll fil-kaz in ezami:</u>
Mic-citazzjoni jirrizulta li l-atturi qed isostnu li l-ispoll sar bejn il-21 u t-23 ta' Gunju, 2004. L-attur meta xehex fl-14 ta' Jannar, 2005 ikkonferma li l-ħajt tas-sejjiegħ kien shih u kien hemm fuqu xi tankijiet tal-hamsa u erbghin fuqu. Hu semma li wara kien sar ftuh fil-hajt tas-sejjiegh bl-ispustar tat-tankijiet.

P.S. 586 Joseph Brincat semma li meta mar ikellem lill-konjugi Psaila dawn ma cahdux izda kkonferma li caqalqu l-hajt. Infatti a fol 66 jirrizulta li l-konvenuti ammettew li dak kien il-hajt taghhom u kienu qed ihottu parti minnu. Huma kienu qed isostnu dritt ta' access.

L-atturi rreferew ghar-ritratti a fol 36 tal-proċess, u cioe` Dok. ZM1 u Dok. ZM2, minn fejn jirrizulta li l-ħajt diviżorju ta' bejn il-*plot* di proprjeta` taghhom u dak tal-konvenuti kien għoli madwar tliet piedi u magħluq b'numru ta' tankijiet tant li mhux biss il-ħajt diviżorju kien iservi bħala linja ta' demarkazzjoni bejn iż-żewġ proprjetajiet, imma ukoll illi tali ħajt kien jirrendi l-aċċess minn *plot* għall-ieħor impossibili. Kienet proprju din ir-raġuni prinċipali li kkreat l-att spoljattiv mat-tneħħija ta' parti mill-ħajt u l-krejazzjoni ta' fetħa ġdida fl-istess da parti tal-konvenuti *de quo*.
Dan jikkuntrasta ma' dak li jirrizulta mir-ritratti a fol. 37 u 38 u cioe` Dok. ZM3 sa Dok. ZM5. Fil-fatt wara t-23 ta' Gunju, 2004 kienet saret fetha b'mod li tnehha ghal kollox parti mill-hajt tas-sejjiegh. Il-Perit Delia kien semma li waqt il-kostruzzjoni kien xtaq jara x'jista' jsir fuq il-hajt divizorju izda kien gie kontrastat minn xi nies (li ovvjament huma l-konvenuti jew nies taghhom). Il-Perit Delia:
"qatt ma ta struzzjonijiet biex jintmess dan il-ħajt, iżda peress li fil-fehema tiegħu dan il-ħajt ma kienx wieħed aċċettabli bħala ħajt diviżorju huwa kien talab laqgħa biex ikun jista' jitwaqqa' dan il-ħajt u jiġi stabbilit fejn kellu jitla' l-ħajt il-ġdid, bl-intiża biex jiġu evitati kwistjonijiet fil-futur. L-abbli Perit spjega wkoll illi hu kien ħa ċertu distanzi mill-appoġġ bħala prekawzjonijiet neċessarji għall-istabbilita`

tal-ħajt. Madanakollu l-konvenuti u l-Perit tagħhom ma kienux interessati li l-ħajt jiġi tranġat;...”

Sinifikanti hu li meta xehdet il-konvenuta Psaila din ammettiet li lill-attur ma qaltlu xejn meta nehhiet it-tankijiet.

D4. Infra bimestre deduxisse:
L-attur jilmenta mill-att spoljattiv li sar bel il-21 u t-23 ta’ Gunju, 2004 u c-citazzjoni giet prezentata fil-5 ta’ Lulju, 2004 u ghalhekk certament fi zmien ix-xahrejn permessi mil-ligi.

E: KONKLUZJONIJIET:
Illi ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li ma kkommettew ebda spoll u li l-attur ghalhekk ma sofrew ebda spoll u li ma hemmx ir-rekwiziti ghall-azzjoni ta’ spoll kif imsemmi fl-ewwel tliet eccezzjonijiet tal-konvenuti u li t-talbiet attrici infondati kif imsemmi fir-raba’ eccezzjoni huma kollha michuda.

L-ispoll irrizulta b’mod car u l-Qorti tiddikjara li bejn il-21 ta’ Gunju, 2004 u t-23 ta’ Gunju, 2004, il-konvenuti jew persuni inkarikati minnhom, abbusivament u bil-mohbi ta’ l-atturi, nehhew it-tankijiet minn fuq il-wicc tal-hajt divizorju kontinwu li jifred l-art ta’ l-atturi fuq riferita minn dik tal-konvenuti fuq riferita, poggewhom fl-art taghhom, nehhew parti sewwa mill-gebel tas-sejjiegh ta’ l-istess hajt b’mod li baxxew l-gholi tal-hajt bil-konsegwenza li minn wara l-art ta’ l-atturi giet miftuha u accessibbli ghall-konvenuti.

Todna li l-atturi jigu reintegrati fid-drittijiet taghhom billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi zmien xahar jirripristinaw il-hajt in kwistjoni ghall-istat antecendenti l-ispoll u dan a spejjes tal-konvenuti.

Fin-nuqqas, fuq rikors appozitu, l-atturi jkunu awtorizzati jaghmlu huma l-imsemmija xogholijiet ta’ ripristinu tal-hajt occorrendo taht id-direzzjoni ta’ perit nominand a spejjes tal-konvenuti.

Spejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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