- *SPOLL –*
- *HAJT DIVIZORJU -*

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' April, 2002.

Kawza Numru: 20
Citazzjoni Numru: 541/98/RCP

Joseph Aquilina, Ekonomu ta' Monsinjur Arcisqof, Amministratur tal-Beni ta' l-Entitajiet Djocesani kollha ta' Malta ghan-nom u fl-interess id-dar tal-Kleru *"Christus Sacerdos"* ta' Birkirkara, u b'nota tat-18 t'April 2002 Vincent Ciliberti assuma l-atti tal-kawza minflok Joseph Aquilina li miet fil-mori tal-kawza.

vs

Gordon Gerada.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:

Illi l-konvenut fil-bini tal-Villa li qed itella' magenb l-imsemmija Dar tal-Kleru invada art ta' l-istess Dar kif dettaljatament spjegat fl-annessa relazzjoni tal-Perit Joseph Sapienza korredata bi pjanta spjegattiva (Dok A) u b'hekk ikkommetta spoll ghad-dannu ta' l-imsemmija Dar;

Illi l-attur ghandu nteress li dan l-ispoll jigi rimoss.

Illi ghalhekk l-attur talab li l-konvenut jghid ghaliex, premessa d-dikjarazzjoni li fil-bini tal-Villa tieghu magenb id-Dar tal-Kleru hu kkommetta l-ispoll indikat fir-relazzjoni tal-Perit Sapienza:

1. M'ghandux jigi kundannat sabiex, fi zmien qasir u perentorju li taghtik il-Qorti, jirrimwovi l-istess spoll taht id-direzzjoni ta' perit nominand; u

2. In difett, m'ghandux l-attur nomine stess jirrimwovi l-istess spoll billi jaghmel id-demolizzjoni u r-ristrutturazzjoni li jkun hemm bzonn dejjem taht is-sorveljanza u direttivi ta' l-istess perit nominand a spejjez ta' l-istess konvenut.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li jibqa' ingunt ghas-subizzjoni tieghu.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol. 3 tal-process;

Rat il-lista ta' xhieda u d-dokumenti esebiti a fol. 3 sa 8 tal-process;

Rat il-verbali tal-14 ta' Mejju 1998 fejn il-kawza giet differita ghan-notifika wara l-hinijiet legali ghall-21 ta' Ottubru 1998.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut tas-26 ta' Gunju 1998 a fol. 15 fejn gie eccepit:

1) Illi t-talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici billi l-konvenut ma kkommetta ebda spoll kif allegat mill-attur.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut a fol. 16 u l-lista ta' xhieda a fol. 17.

Rat il-verbal tal-21 ta' Ottubru 1998; tat-3 ta' Novembru 1998 fejn inghata digriet t'affidavits attrici ta' 40 gurnata. Il-Qorti nnominat lill-Perit Frederick Doublet bhala espert tekniku.

Rat in-nota tal-attur tal-5 ta' Novembru 1998 fejn esebixxa kopja tad-dokumenti li jinsabu prezentati fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Aquilina noe vs Paul Calleja et"** (Cit. Nru. 542/98 RCP – li wkoll ghandha mertu simili ghal din il-kawza).

Rat il-verbali tas-17 ta' Frar 1999; tas-26 ta' Mejju 1999; tal-14 ta' Lulju 1999; tat-2 ta' Dicembru 1999; tas-17 Frar 2000; tas-6 ta' April 2000 u tal-14 ta' Gunju 2000; tat-18 ta' Ottubru 2000; tas-16 ta' Jannar 2001; tal-20 ta' Marzu 2001; tat-3 ta' Ottubru 2001 fejn l-espert tekniku kkonferma u halef ir-rapport tieghu bil-gurament.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku esebit minn fol. 51 sa 112.

Rat il-verbal tas-6 ta' Dicembru 2001 fejn il-Qorti pprefiggiet terminu ta' 50 jum lil Dr. Philip Manduca ghall-atturi biex jipprezenta nota ta' kritika u 50 jum iehor lill-kontro-parti biex jirrispondu. Il-kawza giet differita ghall-lum 30 ta' April 2002 ghas-sentenza.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

A. <u>PRINCIPJI LEGALI</u>

Illi l-principji bazilari tal-azzjoni ta' spoll gew ikkonfermati diversi drabi fis-sentenzi nostrali, ibbazati fuq l-**Artikolu 534 tal-kap 16** u l-**Artikolu 791 tal-Kap 12** tal-Ligijiet ta' Malta, u huma bbazati fuq it-tliet rekwiziti tal-*actio spolii* u cjoe`:

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

Illi tali principji u rekwiziti gew ezawrientement 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:

(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"** – App. 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).

In effetti fis-sentenza **"Marthese Borg vs Gorg Borg"** (P.A. – 25.2.1993) 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.*"

Dawn il-principji gew ribaditi fis-sentenza tal-Appell fl-ismijiet **"Emanuel sive Leli Sammut vs John Sammut"** (Citazzjoni Numru 585/93GV) tad-19 ta' April 1999 fejn l-istess Qorti tal-Appell sostniet li:

"*L-attur allura kellu qabel xejn jipprova l-element tal-pussess. Kellu jipprova b'mod konkluziv 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.*"

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 taghtix lok ghall-ebda indagini ohra barra minn dik li tistabbilixxi (a) il-fatt ta' pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' spoll. Indagini limitatissima, rigoruza u skarna li ma tinsab f'ebda legizlazzjoni 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 w inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna*" (**"Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone"** – Appell 9.3.1992). Tal-istess portata hija s-sentenza **"Mariano Farrugia et nomine vs Peter Paul Cutajar"** (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 iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed 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 njorat.

(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' jaghti lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min ikun

ghamel dak l-att (**"Joseph Scerri vs Spiridione Falzon"** – P.A. A.M. 24.1.1958; **"Joseph Vella vs Salvu Micallef"** – P.A. JSP 30.4.1991).

(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. 12.4.1958, Vol XLLI. Pg. 973; **"Carmelo Sacco vs Paul Sacco"** – Appell 23.1.1998).

(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 jikkommetti spoll ghad-dannu tieghu u dan minhabba li l-azzjoni ta' spoll ghandha l-iskop li tipproteggi 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"** (Appell – 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 minbarra dan dawn il-principji gew dejjem ikkonfermati fis-sentenzi moghtija minn din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet **"N.M.J.Agius vs A. Said"** (P.A. RCP 13 ta' Jannar 1999.Citaz. Numru 2426/97/RCP); **"Joseph Mary Debono vs Dr. Tanya Sciberras Camilleri nomine"** (P.A. 26 ta' April 1999 Citaz. Nru. 1704/98/RCP); **"Dr. Rene` Frendo Randon vs David Sciberras"** (P.A. 20 ta' Mejju 1999. Citaz. Nru. 2459/98/RCP); **"C. Fino & Sons Limited vs Market Consult Limited"** (P.A. 1 ta' Lulju 1999, Citaz. Nru. 1596/98/RCP); **"Maria Concetta Lando vs Eugenio Galea"** (P.A. 15 ta' Gunju 1999, Citaz. Numru 610/99/RCP); **"Christine Ward vs Neville Ward"** (P.A. 13 ta' Lulju 1999, Citaz. Numru 2082/98/RCP); **"Nazzareno Camilleri vs Joseph Buhagiar"** (P.A. 30 ta' Novembru 1999, Citaz. Numru 2328/98/RCP); **"Alan Mckay vs Jacqueline Mckay"** (P.A. 27 ta' Jannar 2000, Citaz. Numru 1660/98/RCP); **"Salvu Gauci vs Gaspare Psaila"** (P.A. 11 ta' April 2000, Citaz. Numru. 1887/97/RCP); **"Abela vs Abela"** (P.A. 13 ta' April 2000, Citaz. Numru 1949/99/RCP); **"John Saliba vs Joanne Refalo"** (P.A. 13 ta' April 2000, Citaz. Numru 467/98/RCP); **"Anthony Micallef vs Doris Micallef"** (P.A. 2 ta' Mejju 2000, Citaz. Numru 1167/99/RCP); **"Carmelo Fenech vs Joseph Vella"** (P.A. RCP. 3 ta' Ottubru 2000); **"Carmelo Mifsud vs Giuseppi Schembri"** (P.A. RCP 25 ta' Ottubru 2000); **"Clive Simpson vs Louis Muscat et"** (P.A. 13 ta' Frar 2001, Citaz. Numru 2451/98/RCP); **"Neville Xuereb vs**

Raymond Aquilina" (P.A. RCP 14 ta' Marzu 2001); **"Marcus Xuereb vs Raymond Aquilina et nomine"** (P.A. 14 ta' Marzu 2001, Citaz. Numru 2142/99/RCP); **"NMR Properties Limited vs Raymond Aquilina et nomine"** (P.A. 14 ta' Marzu 2001, Citaz. Numru 2141/99/RCP); **"Giuseppi Spiteri vs Anthony Theuma"** (P.A. RCP 26 ta' April 2001); **"Mark Napier vs Andre` Bianchi"** (P.A. 26 ta' April 2001, Citaz. Numru 692/99/RCP); **"Michael Fenech vs Licari Estates Limited et"** (P.A. 26 ta' April 2001, Citaz. Numru 2139/99/RCP) u "**Paul Carbonaro vs Norman Dimech**" (P.A. 12 ta' Lulju 2001 – Citaz. Numru 632/98/RCP).

(B). PROVI PRODOTTI

Illi qabel xejn il-Qorti tikkonferma d-digrieti precedenti taghha fejn ordnat li x-xhieda f'din il-kawza ghandhom jghoddu bhala xhieda fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Aquilina nomine vs Paul Calleja"** (Citaz. Numru 542/98/RCP) u x-xhieda moghtija fl-ahhar imsemmija kawza ghandhom jitqiesu u jigu kkonsidrati bhala xhieda moghtija f'din il-kawza u dan ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenut ghandu villa li tmiss mal-proprjeta' tal-attur nomine u kien hemm hajt divizorju li jiddividi l-bitha tal-istess villa mill-ghelieqi li hemm madwar id-Dar tal-Kleru. Illi l-attur nomine qabbad lill-Perit Joseph Sapienza sabiex jindaga jekk il-hajt il-gdid li kien qed jigi mibni mill-istess konvenut kienx qed jinbena

fejn kien il-hajt il-qadim jew inkella dahalx fuq il-proprjeta' tal-Kleru, u fil-fatt f'rapport redatt mill-istess perit tekniku *ex parte* irrizultalu li ghal dak li jirrigwarda Villa "A" twaqqa' l-hajt originali, thammlet il-hamrija sal-livell tal-*basement* ta' din id-dar gdida u rega' nbena l-hajt kif muri fil-pjanta ndikata bhala Dok. "A". Illi fil-fatt inbena hajt dobblu sal-*basement*, apparti hajt singlu fuq l-istess *basement* bil-pilastri fuq naha l-wahda, u l-hajt huwa gholi biss tliet (3) filati meta l-originali kien ta' sitt (6) filati fuq il-wicc tal-istess hamrija u mill-pjanta esebita bhala Dok. "A" kkonstata li l-*area* li fuqha sar l-ispoll proprjeta' tal-attur nomine hija ta' cirka 16.90 metri kwadri (3.85 qasab kwadri) u ndikata bl-ahmar fuq l-istess pjanta esebita bhala Dok. "A" a fol. 31 tal-process.

Illi l-Perit Tekniku Frederick Doublet ikkontstata fid-Diagram 3461 + 2 – 2 a fol. 83 tal-process ix-xoghlijiet li saru mill-konvenut odjern li fis-sezzjoni mill-hajt divizorju tal-istess konvenut (skala 1/50) jirrizulta li sar thaffir u qtugh ta' blat min-naha tal-konvenut u anke saret art tal-konkos fil-livell tal-*basement*, liema *basement* gie msaqqaf bil-planki fuq il-livell approssimattiv tal-qiegh tal-hajt il-qadim u baqa' tiela' l-hajt b'mod li gie cirka $^3/_4$ filati il-fuq mill-hamrija u it-turbazz li hemm fuq l-art tal-attur nomine u wara li ha l-konstatazzjonijiet indikati minnu f'paragrafi 17. 1 sa 17.13 huwa wasal ghall-analisi tieghu f'paragrafu 18.1 sa 18.07 u wasal ghall-konkluzjoni li:

"il-konvenut Gerada okkupa bicca art tad-Dar tal-Kleru fl-ammont ta' cirka 6.51 metri kwadri (cirka 1.483 qasab

kwadri) u dan skond kif indikat fid-disinn tieghu Drg. 3461 +2-3 anness ma' din ir-relazzjoni".

Illi ghalhekk mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenut stess ammetta li kien waqqa' l-hajt divizorju li kien hemm ghaliex sostna li meta kien qed ihammel l-hajt ceda u ghalhekk kien huwa li *tramite* l-haddiema u l-kumpanija bena l-hajt mill-gdid kif inhu llum, pero' kif jidher li gie konstatat kemm mill-perit *ex parte* u kemm mill-perit tekniku imqabbad mill-Qorti dan il-hajt ma ittellax fil-posizzjoni li kien tant li sar spostament fuq l-art tal-attur nomine kif ikkonstata l-istess perit tekniku fil-pjanti esebiti u redatti minnu nkluza dik minnu ndikata bhala Diagram 3461+2-3 a fol. 84 tal-process.

Illi jidher li l-konvenut ghalkemm inghata l-opportunita' li jressaq nota ta' kritika ghar-rizultanzi peritali ma ghamel xejn minn dan fit-terminu lilu moghti u *di piu* ma gab l-ebda prova sabiex jikkontrasta l-provi attrici, fis-sens li huwa bil-hajt il-gdid invada l-proprjeta' tal-attrici u ghalhekk jidher li l-elementi tal-ispoll ilkoll gew sodisfatti *stante* li jirrizulta li huma bnew fuq l-proprjeta' attrici ghall-*area* ndikata mill-istess perit tekniku, liema *area* kienet qabel l-kommissjoni tal-istess spoll fil-pussess tal-istess attur *nomine* tant li kien hemm hajt li jifred l-istess, u bil-bini tal-hajt il-gdid hekk spostat kif indikat mill-istess perit tekniku, jirrizulta li l-konvenut spossessa lill-attur *nomine* minn dik il-parti tal-art, proprjeta' tal-attur *nomine* li giet identifikata mill-perit tekniku fil-konkluzjoni tieghu, u ghalhekk t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha, anke l-ghaliex l-konvenut lanqas

ittenta joffri l-ebda spjegazzjoni, lanqas legali, ghall dawn il-konkluzjonijiet hekk raggunti.

Illi ghalhekk it-talbiet attrici, prevja l-adozzjoni ta' din il-Qorti tar-relazzjoni peritali tal-Perit Frederick Doublet, ghandhom jigu milqugha fil-konfront tal-konvenuti.

III. KONKLUZJONI

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi fil-waqt li jigi dikjarat u jirrizulta li l-konvenut fil-bini tal-Villa tieghu magenb id-dar tal-Kleru hu kkometta l-ispoll indikat skond ir-rizultanzi tal-perit tekniku Frederick Doublet:

1. Tikkundanna lill-konvenut sabiex, fi zmien qasir u perentorju ta' disghin (90) gurnata mid-data ta' din is-sentenza, jirrimwovi l-istess spoll fis-sens li l-hajt divizorju li jaqsam il-proprjeta' tal-konvenut minn dik tal-attur *nomine* jigi riprestinat fl-istat originali tieghu u kif indikat mill-perit tekniku Frederick Doublet fil-pjanta tieghu Diagram 3461+2–3 a fol. 84 tal-process, u dan taht id-direzzjoni ta' perit tekniku Frederick Doublet, a spejjez tal-istess konvenut; u

2. In difett, tawtorizza lill-istess attur *nomine* stess jirrimwovi l-istess spoll billi jaghmel id-demolizzjoni u r-ristrutturazzjoni li jkun hemm bzonn sabiex l-istess hajt divizorju fuq indikat bejn il-proprjetajiet rispettivi fuq indikati

tal-partijiet jigi riprestinat fl-istat originali tieghu qabel il-kommessjoni tal-istess spoll dejjem taht is-sorveljanza u direttivi ta' l-istess perit tekniku Frederick Doublet a spejjez ukoll ta' l-istess konvenut.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess konvenut.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace.
30 ta' April 2002.

Mario Debono
Deputat Registratur.
30 ta' April 2002.