MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT

JOANNE VELLA CUSCHIERI

Seduta tad-19 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 3/2012

Island Farmhouses Limited

Vs

Malla Developers Limited

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat ta' Island Farmhouses Limited fejn John Vella ppremetta:

1. Illi r-rikorrenti attrici hija proprjetarja ta' porzjon raba maghrufa "Ta Skarsu", limiti tax-Xewkija, Ghawdex;

2. Illi l-intimata konvenuta hija proprjetarja ta' porzjon raba ohra maghrufa "Ta Skarsu", limiti tax-Xewkija, Ghawdex, adjacent ghall-proprjeta' tar-rikorrenti attrici;

3. Illi ricentament u cioe' fis-26 ta' Dicembru 2011, l-intimata konvenuta kkommettiet spoll vjolenti u klandestin meta dahlet fil-proprjeta' tar-rikorrenti attrici u okkupat parti mill-istess art billi hammlet u skavat il-blat madwar pied u nofs 'il gewwa mil-linja divizorja li tifred il-proprjetajiet rispettivi, f'gholi ta' madwar zewg sulari 'l isfel mil-livell tat-triq (jew taht l-art) u dan tul il-linja divizorja kollha;

4. Illi meta l-intimata konvenuta kienet bdiet tizviluppa l-proprjeta' taghha, l-istess intimata kienet qalghet il-qsami li jistabilixxu l-linja divizorja bejn il-proprjetajiet rispettivi ghajr ghal zewg marki u ghalhekk ir-rikorrenti attrici kellha tintavola mandat ta' inibizzjoni sabiex twaqqaf lill-intimata milli tkompli b'xi zvilupp fuq il-linja divizorja, liema mandat igib in-numru 40/2011. F'dak il-mandat l-intimata kienet iddikjarat li qed taqbel li l-linja divizorja ta' bejn il-proprjetajiet rispettivi hija pied u nofs 'il gewwa mill-marki s-suwed lejn il-proprjeta' taghha, fuq liema dikjarazzjoni l-Onorabbli Qorti kienet iddecidiet li ma kienx hemm jeddijiet tar-rikorrenti x'jigu kawtelati;

5. Illi minkejja din id-dikjarazzjoni, l-intimata kisret id-dikjarazzjoni taghha stess u dahlet oltre l-linja divizorja fil-proprjeta' tar-rikorrenti u skavat estensivament fil-proprjeta' tar-rikorrenti;

6. Illi dan l-agir jikkostitwixxi skoll vjolenti u klandestin ghad-dannu u detriment tar-rikorrenti attrici.

Illi talbet li dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-agir tal-intimata konvenuta jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tar-rikorrenti attrici;

2. Konsegwentament tikkundanna lill-intimata konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti hija tispurga l-ispoll minnha kommess;

3. Tordna lill-intimata konvenuta sabiex fi zmien perentorju illi ghandu jigi lilha perefiss minn din l-Onorabbli Qorti, l-intimata konvenuta terga' tirripristina l-proprjeta' tar-rikorrenti attrici fil-posizzjoni li kienet qabel ma hija dahlet fil-proprjeta' tar-rikorrenti attrici u hamlet u qattghet il-blat kif fuq spjegat, okkorrendo tramite periti nominandi li ghandhom jigu mahtura minn din l-Onorabbli Qorti ghal dan il-ghan, u sabiex jassiguraw li l-blat li tqatta' mill-proprjeta tar-rikorrenti attrici jigi rimpjazzat b'materjal adegwat u senjatament konkos Grade C25, peress li r-rikorrenti attrici ser tizviluppa mill-anqas erba' sulari bini l-fuq mil-livell tat-triq u ghalhekk huwa necessarju li jkun hemm pedamenti sodi kif kien ikun sod il-blat li tqatta' minghajr ebda jedd mill-intimata konvenuta, u dan a spejjez ta' l-istess intimata konvenuta;

4. Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti attrici taghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex tirripristina l-imsemmija proprjeta' a spejjez tal-intimata konvenuta;

Bl-ispejjez tal-prezenti, u tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 40/2011.

Bir-riserva ghal kull azzjoni spettanti lis-socjeta' attrici ghad-danni u kwalunkwe azzjoni ohra skont il-ligi.

Bl-ingunzjoni tal-intimata konvenuta li ghaliha minn issa qed tigi mharrka.

Rat ir-risposta guramentata tal-kumpanija Malla Developers Limited li bil-gurament tieghu Raymond Vella kkonferma:

1. Illi fl-ewwel lok ma jezistux l-elementi rikjesti sabiex tirnexxi kawza ta' spoll u cioe' il-pussess, l-att spoljattiv u t-terminu ta' xahrejn.

2. Illi l-fatt li fl-izvilupp tal-proprjeta' taghha l-kumpanija konvenuta okkupat xi bicca mill-art tal-gar u cioe' tal-kumpanija attrici ma' huwiex att spoljattiv, tant illi huwa att previst mill-artikolu 571 tal-Kodici Civili (Kap 16) li jipprovdi r-rimedju x'ghandu jsir f'dak il-kaz.

3. Illi l-fatt illi l-kumpanija attrici fl-iskavar taghha dahlet xi pulzieri zghar (u mhux pied u nofs) fil-propjeta' tal-gar hija xi haga li normalment issir u koncessa fis-sengha ta' l-iskavar fejn waqt li jkun qed isir l-iskavar, normalment dejjem tigi okkupata parti mill-proprjeta' tal-gar.

4. Illi l-partijiet kienu jafu b'dan tant illi fil-fatt kienu anke ftehmu illi din il-parti ser timtela bil-concrete. In segwitu ta' dan il-ftehim il-kumpanija konvenuta fil-fatt esegwiet l-obbligazzjoni taghha u wara li tellghet il-kostruzzjoni mliet dan il-vojt bil-concrete. Ovvjament dan ma' setghetx taghmlu qabel jinbena l-hajt izda dan kien lest qabel il-prezentata ta' din il-kawza.

5. Illi l-att lamentat huwa wiehed zghir li ma jikkwalifikax bhala spoll.

6. Illi din il-kawza saret unikament bi skopijiet ulterjuri minhabba kwistjonijiet ohra li hemm pendenti bejn l-istess persuni.

7. Illi din id-dikjarazzjoni qed issir u qed tigi kkonfermata bil-gurament minn Raymond Vella rapprezentant tas-socjeta' konvenuta li ghandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti li taw lok ghal din il-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat l-atti tal-mandat ta' inibizzzjoni numru 40/2011 li gew annessi mal-process tramite digiet tal-Qorti datat 17 ta' Jannar 2012;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku AIC Godwin P. Abela a fol. 30 et seq tal-process u l-eskussjoni tal-istess Perit tekniku a fol. 69 et seq tal-process;

Rat id-dokumenti kollha esebiti;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta datat 15 ta' Jannar, 2013 fejn giet milqugha t-talba tas-socjeta' attrici ghall-hatra ta' Periti addizzjonali;

Rat ir-relazzjoni tal-Periti Addizzjonali l-AIC Valerio Schembri, l-AIC Henry Attard u l-AIC Shawn Micallef a fol. 152 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tas-26 ta' Frar, 2015 il-provi taz-zewg partijiet gew dikjarati maghluqa u l-partijiet inghataw terminu ta' xahar kull wiehed

ghall-prezentata tan-nota ta' sottomissjonijiet rispettivi u differiet il-kawza ghad-decizjoni ghal-lum;

Rat li s-Socjeta' attrici ma prezentat l-ebda nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu mpost fuqha;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-Kumpanija Malla Developers Limited datata 24 ta' April 2015;

Ikkunsidrat

Il-fatti:

Illi l-fatti fil-qosor f'din il-kawza huma li z-zewg socjetajiet huma proprjetarji ta' porzjonijiet ta' art fir-raba maghrufa bhala 'Ta Skarsu', limiti tax-Xewkija, Ghawdex. Il-proprjetajiet rispettivi huma adjacenti ghal xulxin. Is-Socjeta' attrici tallega li fis-26 ta' Dicembru 2011 fil-process li s-Socjeta' konvenuta kienet qed tizviluppa l-art proprjeta' taghha kkommettiet spoll vjolenti u klandestin fuq is-Socjeta' attrici billi dahlet fil-proprjeta' tal-istess Socjeta' attrici u okkupat parti mill-istess art billi hammlet u skavat il-blat madwar pied u nofs 'il gewwa mil-linja divizorja bejn il-proprjetajiet rispettivi. Jirrizulta li l-partijiet jaqblu li qabel ma bdew ix-xoghlijiet kienet giet immarkata l-linja divizorja bejn il-partijiet bl-ghajnuna tal-Perit Saviour Micallef u dwar dan giet ukoll iffirmata pjanta/skizz bejn il-partijiet, izda dawn il-marki skont is-Socjeta' attrici kollha tnehhew ghajr ghal tnejn li kienu ghadhom fuq is-sit meta nfethet il-kawza u anki meta accedew fuq il-post il-Periti tal-Qorti. Jirrizulta wkoll illi qabel il-kawza odjerna kien gie ntavolat mandat ta' inibizzjoni bin-numru 40/2011 bejn l-istess partijiet li izda kien gie rifjutat. Skont is-Socjeta' attrici, s-Socjeta' konvenuta xorta

wahda baqghet ghaddejja bix-xoghlijiet oltre l-linja divizorja u ghalhekk saret din il-kawza.

It-talbiet u l-eccezzjonijiet:

Permezz ta' din il-kawza s-Socjeta' attrici qed titlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li s-Socjeta' konvenuta kkommettiet spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu taghha, sabiex tordna lis-Socjeta' konvenuta tisporga l-ispoll kommess fi zmien perentorju u fin-nuqqas is-Socjeta' attrici tigi awtorizzata taghmel ix-xoghlijiet hi. Is-Socjeta' konvenuta fir-risposta taghha tichad li gie kommess xi spoll u ssostni li ma jissussistux l-elementi tal-ispoll, tinsisti li dak li sar kien ai termini tal-artikolu 571 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, illi jekk dahlet fil-proprjeta' tas-Socjeta' attrici kien biss xi ftit pulzieri li izda dawn bi ftehim bejniethom gew ripristinati bil-konkos, li l-atti li saru tant kienu zghar li ma jikwalifikawx bhala spoll u li l-kawza saret unikament minhabba pika rizultat ta' pendenzi ohra bejn il-partijiet.

Illi l-Qorti diversament preseduta kienet ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 40/2011 PC bejn l-istess partijiet fejn kien intalab li l-Qorti twaqqaf lis-Socjeta' konvenuta milli tkompli bix-xoghlijiet sakemm tigi stabbilita mill-gdid il-linja divizorja. Dik il-Qorti wara li semghet il-partijiet u anki wettqet access fuq il-post cahdet il-mandat de quo kif isegwi:

'Billi rrizulta li l-linja divizorja bejn il-proprjetajiet rispettivi kienet giet stabbilita mill-AIC Micallef permezz ta' skizz redatt minnu fl-20 ta' Serrembru 2005 (kopja ta' liema giet esebita bhala Dok A mar-risposta tas-socjeta' intimata).

Billi, kif jirrizulta ukoll mill-istess skizz, is-sidien ta' dakinhar tal-fondi rispettivi kienu qablu dwar il-linja divizorja kif stabbilita mill-Perit Micallef, tant li ffirmaw isimhom fuqha.

Billi rrizulta waqt l-access li l-marki, li fuqhom trid tingibed din il-linja divizorja, ghadhom jezistu fuq il-post.

Billi ukoll il-verbal tal-legali tas-socjeta' intimata waqt l-istess access, jikkonferma li hija ghadha taqbel ma' din il-linja divizorja hekk stabbilita.

Billi kwalunkwe xoghlijiet li jistghu jsiru mis-socjeta' intimata fuq l-art taghha ma jistghu jaffettwaw bl-ebda mod il-livelli u l-linja tat-triq moghtija mill-awtoritajiet kompetenti lis-socjeta' rikorrenti.

Billi ghalhekk ma jirrizultax *prima facie* li dan il-mandat huwa mehtieg.

Tichad it-talba u tirrevoka *contrario imperio* d-digriet taghha tat-23 ta' Settembru 2011 li bih kienet laqghet provizorjament it-talba.'

Jirrizulta mill-iskizz esebit fl-atti tal-mandat bhala dokument A mar-risposta tas-Socjeta' konvenuta illi fil-fatt il-partijiet kienu ftehmu fejn tinsab il-linja divizorja tant li dan id-dokument li huwa datat 20 ta' Settembru, 2006 huwa ffirmat minn rapprezentanti taz-zewg partijiet u gie redatt mill-Perit Saviour Micallef. Dan l-iskizz juri fid-dettal fejn kienet il-linja u juri wkoll kamra qadima li l-marka li saret maghha baqghet tezisti anki fil-mori ta' din il-kawza kif ukoll marka ohra li maghha l-Periti ta' din il-Qorti setghu jimxu sabiex jespletaw l-inkarigu taghhom.

Illi l-provi fl-atti ta' din il-kawza ngabru kollha mill-Periti Teknici mqabbda mill-Qorti. Oltre dan ma tressqu l-ebda provi ulterjuri ghajr li saret l-eskussjoni tal-Perit Godwin Abela.

Illi a fol. 30 et seq tal-process tinsab esebita r-relazzjoni tal-Perit Tekniku AIC Godwin Abela li gie nkarigat mill-Qorti 'sabiex jistabilixxi jekk bix-xoghlijiet illi saru min-naha tas-socjeta' konvenuta gietx oltrepassata l-linja divizorja kif ukoll sabiex jistabbilixxi fejn saru l-pedamenti w jiddikjara wkoll jekk saru x xoghlijiet min-naha tas-socjeta' konvenuta fil-proprjeta' tas-socjeta' attrici';

Fir-relazzjoni tieghu l-Perit Tekniku wara li wettaq diversi accessi, sema' l-partijiet, ra l-kuntratti rispettivi u anki tqabbad 'surveyor' sabiex jghinu fir-rapport tieghu kkonkluda kif isegwi:

'I. Illi fl-opinjoni tieghu jirrizulta li l-hajt tal-appogg mibni mis-socjeta' intimata jinsab mibni oltre l-linja divizorja ndikata f'distanza ta' 0.45 metri (1.6") mil-linja l-hamra li tirrapprezenta l-linja ta' barra tal-hajt originali li kien hemm bejn l-artijiet in kwistjoni w dan jaqbel ma' dak inidkat fl-iskizz tal-Perit Saviour Micallef.

II. Illi l-pedamenti tal-hajt tal-appogg mibni mis-socjeta ntimata, avolja jisporgu mil-linja tal-hajt, xorta wahda ghadhom fil-limiti tal-linja tal-hajt divizorju.' (fol. 35)

Il-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku huma riflessi wkoll fil-pjanta/survey li saret minnu stess bl-ghajnuna tas-surveyor esebita a fol. 37.

Illi a skans ta' ekwivoci fl-eskussjoni tieghu l-Perit Tekniku meta mistoqsi x'ried ifisser bl-ewwel konkluzjoni tieghu spjega kif isegwi:

'Dan kien hemm maqbula linja li kien ghamel il-Perit Micallef li kienet tirrapprezenta l-faccata ta' barra ta' hajt li kien jezisti qabel u li kienu qablu fuqu l-partijiet u dan l-iskizz kien gie moghti lili waqt il-gbir tal-provi. Mis-surveys li ghamilna u l-kejl li ttiehed skoprejna, wasalna ghall-konkluzjoni, li l-binja tas-socjeta' intimata tinsab fil-parti taghhom minn dan il-famuz hajt li kienu qablu fuqu.' (fol 71)

Oltre minn hekk fl-eskussjoni estensiva tieghu nsista li l-konkluzjoni tieghu kienet li ma gietx invasa l-art tas-Socjeta' attrici.

Konsegwenti ghar-rapport tal-Perit Tekniku Abela din il-Qorti diversament preseduta kienet awtorizzat u appuntat Periti Perizjuri. Ir-relazzjoni tal-Periti Perizjuri tinsab esebita a fol. 153 et seq tal-process u l-konkluzjoni taghhom hija kif isegwi:

'01 Ghandha tigi konfermata l-ewwel konkluzjoni tal-AIC Godwin Abela fejn dan jirrizultalu illi l-hajt ta' l-appogg mibni mis-socjeta' intimata jinsab mibni oltre l-linja divizorja ndikata f'distanza ta' 0.45m mil-linja ta' barra tal-hajt originali li kien hemm bejn l-artijiet in kwistjoni u dan a bazi ta' l-iskizz gie redatt mill-AIC Saviour Micallef.

02 Ghanda tigi kkonfermata wkoll it-tieni konkluzzjoni tal-AIC Godwin Abela li l-pedamenti tal-konkos tal-hajt ta' l-appogg mibni mis-socjeta' intimata, allavolja jisporgu 'l barra mil-linja tal-hajt, xorta wahda ghadhom fil-limitu tal-linja tal-hajt divizorju gia ezistenti.' (fol. 161)

Il-konkluzjoni tal-Periti Perizjuri hija wkoll riflessa fil-pjanta/survey annessa mar-relazzjoni a fol. 163 fejn jidher car li x-xoghlijiet tas-Socjeta' konvenuta ma oltrepassawx il-linja tal-parti ta' barra tal-hajt immarkata fuq is-sit anzi x-xoghlijiet saru aktar 'il gewwa fil-proprjeta' tal-istess socjeta' konvenuta.

Illi l-Qorti tqis li l-konkluzzjonijiet tal-Periti Teknici huma cari u nekwivoci u taqbel mal-istess konkluzjonijiet.

Konsiderazzjonijiet legali:

Illi l-elementi legali fil-kawza ta' spoll jirrizultaw mill-artikolu 535 (1) tal-Kodici Civili li jaqra kif isegwi:

"Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mnezza mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli, hija tista', fi zmien xahrejn mill-ispoll titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' spoll, li terga' tigi mqieghda f' dak il-pussess jew f' dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-Artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili."

Illi skond l-artikolu 535 tal-Kap 16 l-azzjoni ta' spoll vjolenti ghandha bhala elementi kostituttivi taghha tliet fatturi: il-pussess ***(possidesse),*** l-att spoljattiv ***(spoliatum fuisse)*** u dan l-att sar fi zmien xahrejn qabel ma giet intavolata l-azzjoni ***(infra bimestre deduxisse).***

L-*actio spolii* hija radikata fuq l-esigenza ta' utilita' socjali, intiza sabiex tkun esitiza l-protezzjoni lill-kwalunkwe pussess u jigi mpedut lic-cittadin privat milli jiehu l-gustizzja f'idejh, b'dan li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat. Din l-azzjoni ghandha l-iskop li tassigura li jigi ripristinat l-ordni socjali li l-

persuna li tkun vjolentement spussessata tigi qabel xejn reintegrata fil-pussess taghha: *Spoliatur ante omnia restituendum*. L-artikolu tal-ligi li jikkontempla din l-azzjoni huwa ta' ordni pubbliku u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati.[1]

Konformament, gie ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li:

'*All' attore in reintegrazione e' sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione* **..**'[2]

Il-pussess li tirrikjedi l-ligi fl-ispoljat ghall-fini tal-azzjoni tar-reintegrazzjoni huwa kwalunkwe pussess materiale u di fatto[3]*:*

Spoll vjolent u abbusiv:

'jikkonsisti fi kwalunkwe att arbitrarju li mar proprio jmur kontra l-persuna spoljata'[4]

u

'neanche e permesso in queste cause di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo dominii o no perche' la legge non richiede che un possesso materiale di fatto.'[5]

Ghalhekk pussess kwalunkwe, anki purament materjali u *di fatto*, anche qasir hafna u sahansitra momentanju huwa sufficjenti, basta jkun univoku u ma jkunx bazat fuq mera tolleranza.[6]

---

[1] *Ara Vol.XLII.II.973; Vol.LXXXII.II.79 u 500.*
[2] Ara *Camilleri v Agius P A.20/10/1882.*
[3] *Ara Vol.XXXVII.I.280.*
[4] *Ara Vol.XLI.II.1133.*
[5] *Ara Vol.X-556;Vol.LXXXIII.II.76;Vol.XXXVII.I.28; Vol.XXXII.II.49.*

[6] *Ara Vol.XXXII.II.642; Vol.LXXXIII.II.79.*

Mertu:

Illi mill-provi mressqa fl-atti ta' din il-kawza s-Socjeta' attrici lanqas bdiet sabiex b'xi mod tissodisfa l-elementi ta' kawza ta' spoll. Mill-atti ma jirrizultax li s-Socjeta' attrici qatt kellha pussess anki momentanju jew ghallinqas mera detenzjoni ta' dik l-art fejn sar l-izvilupp mis-Socjeta' konvenuta. Anzi mill-atti rrizulta li l-istess Socjeta' attrici mhix qed tallega li b'xi mod hija kellha pussess ta' din l-art izda unikament li s-Socjeta' konvenuta wettqet zvilupp fi proprjeta' tas-Socjeta' attrici li tinsab oltre fejn sar l-izvilupp. Il-provi mressqa u l-konkluzjonijiet tal-Periti tal-Qorti jevidenzjaw li l-izvilupp tas-Socjeta' konvenuta bl-ebda mod ma' mess il-proprjeta' tas-Socjeta' attrici u li sar fil-limiti tal-proprjeta' tas-Socjeta' konvenuta.

Ghalhekk jirrizulta li f'din il-kawza ta' spoll jonqos mill-anqas zewg elementi sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll cioe' il-'pussess' da parti tas-Socjeta' attrici tal-art fejn sar l-izvilupp u *per conseguenza* allura jonqos l-element tal-att spoljattiv b'dana li l-ewwel eccezzjoni mqajjma mis-Socjeta' konvenuta ghandha tigi milqugha.

In vista tal-konkluzjoni suesposta, il-Qorti tqis li mhux lok u jkun superfluwu li tinoltra ruhha oltre fl-eccezzjonijiet l-ohra mressqa mis-Socjeta' konvenuta.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tas-Socjeta' konvenuta u tichad it-talbiet kollha attrici bl-ispejjez kollha kontra s-Socjeta' attrici.

< Sentenza Finali >

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