QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 25 ta' Frar 2016

Kawza Numru : 26
Rikors Guramentat Numru : 356/2014/LSO

Vincent Agius ID No 192772(M), Ray Mifsud ID No 142057 (M), Matthew Mangion 409965 (M), Carmenu Vella (0190139(M), George Cilia 463558 (M) u Carmel Azzopardi (364637M)

vs

Charles Fenech

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Vincent Agius, Ray Mifsud, Matthew Mangion, Carmenu Vella, George Cilia u Carmen Azzopardi datat 28 ta' April 2014 fejn George Cilia bil-gurament espona: -

Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-flattijiet li jinsabu gewwa Lilton Court, Triq il-Gifen, San Pawl il-Bahar minn *flat* wiehed (1) sa *flat* sitta (6) u jintuzaw principalment ghal skop ta' villeggatura hlief ta' *Flat* wiehed (1);

Illi rikorrenti kellhom t-tankijiet tal-ilma fuq il-bejt kif jidher car mill-anness ritratti (Dok (A) kif ukoll kellhom access liberu fuq il-bejt li jwassal sax-*shaft* kif indikat ukoll fil-pjanta annessa (Dok (A) kif ukoll access tal-pajpijiet tal-ilma minn fuq il-bejt ghal gol-*flats* taghhom (Dok A);

Illi recentement jigifieri lejn l-bidu ta' Marzu 2014 f'hakka t'ghajn u bl-ghagla ezagerata l-intimat tella' hajt u nehha u caqlaq t-tankijiet tal-ilma minn fejn kienu u poggihom *ad insaputa* tar-rikorrenti f'post iehor (Dok B) bil-konsegwenza li qata' l-komunikazzjoni tal-ilma ghall-appartamenti u cahhad lill-esponenti mill-access ghal fuq il-bejt (Dok C);

Illi l-intimat uzurpa l-bejt u waqqaf l-access tar-rikorrenti ghal fuq il-bejt;

Illi dan jikkostitwixxi spoll klandestin u vjolenti tad-drittijiet tar-rikorrent;

Illi *di piu`* l-arja tal-bejt mhix proprjeta tal-intimat imma tal-izviluppatur originali;

Illi ukoll l-esponenti ghandhom d-dritt jinstallaw tank tal-ilma u *ariel* tat-*television* fuq il-bejt tal-blokka skont l-annessi kuntratti;

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-intimat kkometta spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu tar-rikorrenti u dan billi nehha t-tankijiet tal-ilma minn fejn kienu u tella' hajt bil-konsegwenza li waqqaf l-access ghal fuq il-bejt;

2. Tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju jirriprestina it-tankijiet tal-ilma ghall-pozizzjoni fejn kienu bil-komunikazzjoni kif kienu u li jwaqqa` dak il-hajt fejn r-rikorrenti kellhom l-access fuq il-bejt u li issa m'ghandhomx;

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

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-5 ta' Gunju 2014.

Rat ir-risposta guramentata ta' Charles Fenech [ID 141064M] datata 3 ta' Gunju 2014 (fol 39) fejn espona

1. Illi preliminarjament, sabiex tirnexxi l-*actio spolii* r-rikorrenti ghandhom jippruvaw li ressqu l-azzjoni taghhom fiz-zmien ta' xaghrejn mill-ispoll allegat minnhom, *infra bimestre deduxisse.*

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrihom *stante* li l-intimat bl-ebda mod ma kkommetta xi spoll *ai termini* tal-Artikolu 535 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta, u dan kif ser jigi pruvat ahjar waqt it-trattazjoni tal-kawza.

3. Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit wiehed mill-elementi mehtiega sabiex tirnexxi azzjoni ta' spoll privileggjat huwa l-ezistenza ta' l-att spoljattiv. L-azzjoni *reintegranda* ghall-pussess tista' tigi ezercitata biss b'success jekk il-pussess ikun intilef. Meta l-pussess ma jkunx intilef tali azzjoni ma tistax u ma ghandhiex tirnexxi.

4. Illi ghar-ragunijiet fuq premessi, it-talbiet tar-rikorrent attur ghandhom jigu michuda interament u bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

5. Salv eccezjonijiet ulterjuri

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Vincent Agius et datata 11 ta' Settembru 2015 a fol 214 tal-process.

Rat in-nota responsiva ta' Charles Fenech datata 5 ta' Novembru 2015 a fol 216 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha inkluz dak tat-Tlieta, 17 ta' Novembru 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta' Dr Martin Fenech u Dr Austin Gauci Maistre, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-25 ta' Frar 2015 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Rat li hemm zball fl-isem ta l-attur Carmel Azzopardi fl-okkju, u billi jidhrilha li dan hu biss zball dattilografu, wara li rat l-artikolu 173 tal-Kap 12, tordna l-korrezzjoni tal-istess.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawza ta' spoll fejn ir-rikorrenti, li huma proprjetarji tal-appartamenti li jinsabu gewwa Lilton Court, Triq il-Gifen, San Pawl il-Bahar ipprocedew bil-kaz odjern *stante* li t-tankijiet tal-ilma ta' fuq il-bejt gew spostati, u anke ttella' hajt li ostakola l-access ghal dawn it-tankijiet. L-intimat laqa' billi sostna li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, *stante* li ma twettaq l-ebda spoll, u gie eccepit ukoll li r-rikorrenti ghandhom jippruvaw li ressqu l-azzjoni taghhom fi zmien xahrejn mill-allegat spoll.

Fatti:

Jirrizulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-appartamenti li jinsabu gewwa Lilton Court, Triq il-Gifen, San Pawl il-Bahar, li kellhom access liberu fuq il-bejt li jwassal ghat-tankijiet u ghall-pajpijiet tal-ilma rispettivi taghhom. Illi jirrizulta wkoll, li dan l-access inghalaq billi l-intimat bena

hajt, u gew spostati kemm it-tankijiet tal-ilma, u kif ukoll, il-pajpijiet tal-ilma ta' fuq il-bejt li jaghtu ghall-appartamenti. Illi r-rikorrenti esebew skizz ta' kif kienu t-tankijiet tal-ilma precedentment, **Dok A** (fol 4), u kif gew sussegwentement ghall-agir tal-intimat, **Dok B** (fol 5). Illi fid-**dokument C** (a fol 6) tal-process jidher ukoll ic-cint li nbena li jaghlaq l-accessibilita` ghax-xaft.

<u>Xhieda rilevanti:</u>

George Cilia xehed b'affidavit (fol 45), u qalli sa Novembru 2013, fil-blokka Lilton Court, kien hemm terrazin komuni u terrazin tal-*penthouse* tal-intimat. Illi fuq il-bejt tal-*penthouse*, kien hemm it-tankijiet tal-ilma u access liberu ghax-xaft. Semma li f'Novembru 2013 l-intimat beda jwaqqa' biex jibdel is-saqaf tal-*penthouse* tieghu, u meta lesta dan is-saqaf, caqlaq it-tankijiet ghal fuq it-tromba tat-tarag komuni hekk kif jidher f'Dok E (fol 53) u tella' cint jew opramorta ta' hames filati hekk kif jidher f' Dok F (fol 54).

Xehed ulterjorment b'affidavit (fol 133), fejn semma li l-ewwel darba li nduna bix-xoghol tal-opramorta li biha l-intimat ghalaq l-access li kien jezisti, kien fit-8 ta' Marzu 2014, u esebixxa Dok A (fol 136), saru jafu dakinhar u mhux qabel peress li l-unika sid li jghix permanentement fil-blokka, kien imsiefer fit-tul. Spjega li minkejja li gie pprezentat il-kaz odjern, l-intimat kompla x-xoghol fuq l-opramorta li ghalqet l-access ghax-xaft.

In **kontro-ezami** (fol 176-180)(fol 182-194[1]) qal li l-pjanta Dok A ghamilha hu, u pprezenta l-pjanta skont dak li ra fuq

[1] Seduta tat-13 ta' Jannar 2015

il-bejt, u mhux skont l-*aerial photo* ipprezentat mill-intimat. Qal li l-ahhar li tela' fuq il-bejt kien meta kien diga ttella' l-hajt tal-opramorta. Qal li qabel beda x-xoghol is-Sur Fenech, u caqlaq it-tankijiet, hadd ma' nehha jew caqlaq it-tankijiet qablu. Ghad-domanda li erba' tankijiet kienu mhux kif indika hu fuq il-pjanta, izda, kien hemm erba' tankijiet fuq il-parti komuni, qal li ma kienx il-kaz, u ma kienx hemm tankijiet fuq il-parti komuni. Spjega li l-problema in kwistjoni mhix bil-post tat-tankijiet biss, imma wkoll ghall-access ghax-xaft u jekk iridu jitnizzlu xi pajpijiet mit-tankijiet ghax-xaft, u fil-fatt il-pajpijiet illum qeghdin fil-kontro-bejt, u ghalhekk, il-pajpijiet kif inhuma llum ma jistghux jghaddu liberament ghax-xaft, kif kienet is-sitwazzjoni qabel.

Carmel Vella xehed b'affidavit (fol 58) u qal li sa Novembru 2013, fil-blokka Lilton Court, kien hemm terrazin komuni u terrazin tal-*penthouse* tal-intimat. Illi fuq il-bejt tal-*penthouse*, kien hemm it-tankijiet tal-ilma u access liberu ghax-xaft. Semma li f' Novembru 2013 l-intimat beda jwaqqa' biex jibdel is-saqaf tal-*penthouse* tieghu, u meta lesta dan is-saqaf, caqlaq it-tankijiet ghal fuq it-tromba tat-tarag komuni hekk kif jidher f' Dok E (fol 66) u tella' cint 67).

In **kontro-ezami** (168-175)[2] qal li l-kaz odjern hu fuq it-tnehhija tat-tankijiet minn fejn kienu precedentement, u dwar l-opramorta li nbniet li qed tostakola l-access. Semma li qabel kien jitla' ghat-tank minn fuq ic-cint li ghandhom access ghalih. Qal li hu personalment ma kienx juza sellum qabel kif kienu t-tankijiet. Mistoqsi jekk marx ghand in-Nutar ghall-affidavit, u ffirmahx ma wegibx.

[2] Seduta tat-13 ta' Jannar 2015

Vincent Agius xehed b'affidavit (fol 71-73) u qal li sa Novembru 2013, fil-blokka Lilton Court, kien hemm terrazzin komuni u terrazin tal-*penthouse* tal-intimat. Izda, semma li f'Novembru 2013, l-intimat beda xoghlijiet fis-saqaf u t-terrazin tieghu, u meta lesta dan is-saqaf, sposta t-tankijiet tal-ilma tal-blokka u bena cint jew opramorta li ghalqet l-access ghal dawn it-tankijiet. Esebixxa Dok E (fol 80) li juri l-pozizzjoni gdida tat-tankijiet, u ritratt tac-cint li ttella' mill-intimat (fol 81).

In **kontro-ezami** qal (fol 156-162)[3] li jaqbel li l-uzu komuni li ghandu tal-bejt huwa fil-livell tal-*washroom*. Qal li hu mar l-ewwel wiehed ghand in-Nutar. Qal li t-tankijiet kif kienu qabel kienu kif indikat f'Dok B (fol74) u issa qeghdin fil-post indikat f'Dok E (fol 80) u ndika li hu kellu zewg tankijiet. Qal li qabel kien jitla' fuq l-*air condition* biex jilhaq it-tankijiet tieghu, izda issa irid bil-fors juza s-sellum, u hemm it-tambogg u l-pajpijiet fin-nofs u allahares jinqala' xi haga bil-lejl. Qal li Charles Fenech kien qallu li se jressaq it-tankijiet temporanjament biss, u wara li qallu hekk hu kellu jsiefer ghal xahrejn. Semma li meta gie lura mis-safar, sab li ma kellux ilma fl-appartament, u meta tela' fuq il-bejt, ra l-pajpijiet maqlughin minn mat-tank, u cempel lil Charles Fenech biex jigi fuq is-sit u jirrangalu immedjatament. Illi t-tankijiet baqghu ppustjati f'post iehor minn kif kienu qabel, u hekk ghadhom. Ghar-rigward li l-affidavit u l-pjanti tar-rikorrenti huma kollha identici, qal li ladarba l-kaz taghhom hu l-istess, li t-tankijiet taghhom tnehhew mill-post fejn kien, u li nbena c-cint biex jostakola l-access ghax-xaft, dak hu l-ilment. Spjega li qabel il-bejt kien pjan wiehed, u issa

[3] Seduta tal-15 ta' Dicembru 2014

bic-cint li ghamel Fenech ta' hames filati, ma jistax imur aktar fejn ix-xaft, u qal li hu jitla' regolarment u spiss fuq il-bejt.

Charles Azzopardi xehed b'affidavit (fol 87-89) u qal li sa Novembru 2013, fil-blokka Lilton Court, kien hemm terrazzin komuni u terrazin tal-*penthouse* tal-intimat. Izda, semma li f' Novembru 2013, l-intimat beda x-xoghlijiet fis-saqaf u t-terrazin tieghu, u meta lesta dan is-saqaf, sposta t-tankijiet tal-ilma tal-blokka u bena cint jew opramorta li ghalqet l-access ghal dawn it-tankijiet. Esebixxa Dok E (fol 97) li juri l-pozizzjoni gdida tat-tankijiet, u ritratt tac-cint li ttella' mill-intimat (fol 98).

In **kontro-ezami**, (fol 149-150)[4] qal li l-kawza odjerna qeghda fuq it-tankijiet u l-access ghax-xaft. Qal li qabel ma tnehhew it-tankijiet, hu gieli rahom, u ra li hafna minnhom kienu enumerati, u t-tank tieghu kien enumerat. Qal li kien mar wahdu ghand in-Nutar bl-affidavit tal-kaz odjern, u n-Nutar kienet Stephanie Sant. Mistoqsi dwar kif inbidel il-post tat-tankijiet, hu ndika d-dokument hekk kif jidher a fol 80.

Raymond Mifsud xehed b'affidavit (fol 102-104) u qal li sa Novembru 2013, fil-blokka Lilton Court, kien hemm terrazin komuni u terrazin tal-*penthouse* tal-intimat. Izda, semma li f'Novembru 2013 beda jwaqqa' biex jibda x-xoghlijiet fis-saqaf tal-*penthouse* tieghu, u meta lesta dan is-saqaf, sposta t-tankijiet tal-ilma tal-blokka u bena cint jew opramorta li ghalaq l-access ghal dawn it-tankijiet.

[4] Seduta tal-15 ta' Dicembru 2014

Esebixxa Dok E (fol 112) u ritratt tac-cint Dok F (fol 113) li ttella' mill-intimat.

In **kontro-ezami**,(fol 151-155)[5] qal li t-tankijiet kienu kif jidher fuq Dok B u llum jinsab kif jidher f'Dok E. Qal li meta mar fuq il-post sab it-tankijiet maqlughin, u meta mar ghand in-Nutar mar mal-mara tieghu. Semma li biex jilhaq it-tankijiet kif kienu precedentment, kien juza sellum, u biex jaccedi ghax-xaft, qabel u llum, dejjem bis-sellum.

Matthew Mangion xehed b'affidavit (fol 117-119) u qal li sa Novembru 2013, fil-blokka Lilton Court, kien hemm terrazzin komuni u terrazzin tal-*penthouse* tal-intimat. Izda, semma li f'Novembru 2013, beda jwaqqa' biex jibda xoghlijiet fis-saqaf tal-*penthouse* tieghu, u meta lesta dan is-saqaf, sposta t-tankijiet tal-ilma tal-blokka, u bena cint jew opramorta li ghalaq l-access ghal dawn it-tankijiet. Esebixxa Dok E (fol 127) u ritratt tac-cint Dok F (fol 128) li ttella' mill-intimat.

Xehed ulterjorment b'affidavit (fol 135) li qal l-ewwel darba li nduna bix-xoghol tal-opramorta li ghalqet l-access li kien jezisti, kien fit-8 ta' Marzu 2014, meta baghtu l-email lill-avukat esebita a fol 136. Qal li wara li gie pprezentat il-kaz odjern, tkompla x-xoghol fuq l-opramorta li ghalqet l-access ghax-xaft.

In **kontro-ezami**, (fol 143- 148[6]) qal li l-kaz hu fuq it-tankijiet tal-ilma, u l-access ghax-xaft peress li t-tankijiet m'ghadhomx fejn kienu, u l-access ghax-xaft m'ghadux

[5] Seduta tal-15 ta' Dicembru 2014
[6] Seduta tal-15 ta' Dicembru 2014.

hemm. Hu indika fuq il-pjanta a fol 106 l-parti li jista' juza mill-bejt, u qal li t-tankijiet illum qeghdin fuq il-bejt. Qal li l-ahhar darba li mar fuq il-bejt in kwistjoni, kien fis-sajf ta' qabel beda x-xoghol l-intimat, f' Novembru 2013. Qal li m'hemmx ghalfejn jindika t-tank tieghu fuq il-pjanta esebita, peress li t-tank kellu n-numru fuqu, u n-numru sa meta kien qed jaqla' t-tankijiet Charles Fenech, kien ghadu hemm, u semma li Fenech ried jaghtih tank iehor, izda, hu qallu li t-tank tieghu irid.

Charles Fenech xehed b'affidavit (fol 165-166) u qal li hu proprjetarju tal-*penthouse* f'Lilton Court. Ikkonferma li l-bennej tieghu tella' opromarta tal-*bricks* li tibda minn mal-hajt tal-*lift room*, iddur mal-bejt komuni, u tispicca mal-faccata. Qal li t-tankijiet kollha gew maghluqin f'Dicembru 2013 qabel ma beda x-xoghol tat-twaqqiegh tas-soqfa, u s-sidien kollha gew infurmati verbalment. Sostna li r-rikorrenti mhux kollha jafu fuq x'hiex inhu l-kaz. Qal li ma jaqbilx mal-pjanta pprezentata mar-rikors promotur, ghaliex erba' tankijiet kienu minn dejjem fuq is-saqaf tal-*washroom*, hekk kif jidher mill-pjanta li esebixxa (fol 167).

In **kontro-ezami** (fol 206-211[7]) kkonferma li l-bejt fejn saret il-binja mhux tieghu. Qal li jumejn wara li ta s-saqaf, cioe` ghall-habta tal-4 ta' Frar 2014 ttellghet l-opramorta. Qal ukoll li fejn bena, huwa tieghu. Ikkonferma wkoll li nehha t-tankijiet tal-ilma wara li nforma lis-sidien bit-telefon, izda hadd ma qallu iva u hadd ma qallu le, u semma li s-sid ta' l-appartament numru wiehed (1) kien mieghu meta nehha t-tankijiet. Semma li meta nehha t-tankijiet ma regax poggihom fejn kienu qabel. Hu kkonferma wkoll li nehha l-

[7] Seduta tas-26 ta' Mejju 2015

pajpijiet ghaddejin minn fuq il-bejt li jinzlu ghax-xaft. Mistoqsi jekk l-ahhar li kahhal il-hajt kienx f'April Mejju 2014, qal li iva.

Michael Frendo xehed (a fol 199-204)[8] u kkonferma b'referenza ghad-dokument a fol 52, l-parti mmarkata, qal li dan sar fis-6 ta' Frar tal-2014, u fil-fatt, esebixxa notament tieghu li juri dan, Dok MF1 (fol 205).

In **kontro-ezami** qal li xi erbgha u ghoxrin gurnata wara, nehha x-*shutter* li kien qed izomm is-saqaf, li ma kellux x'jaqsam ma' l-opramorta in kwistjoni.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' dritt:</u>

Illi l-azzjoni odjerna hija wahda ta' spoll *ai termini* tal-**artikolu 535 tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Illi skont l-istess artikolu, u a bazi ta' gurisprudenza kostanti huwa rispaut li l-element vitali ta' din l-azzjoni li l-attur jehtieglu jipprova huma s-segwenti.

(*i) Possedisse*
(ii) Spoliatum fuisse
(iii) Infra bimestre deduxisse

Illi dawn il-principji gew ribaditi f' diversi sentenzi fosthom **"Margherita Fenech vs Pawlu Zammit"** (12-4-1958, Vol.XLII D.11.973); **"Caterina armla Galea vs Joseph Vella"** (23-6-1965 per Onor. Eduardo Magri) u f' **"Joseph Vella pro et noe vs Salvu Micallef"** (30-4-1991 JSP).

[8] Seduta tal-24 ta' April 2015

Illi fuq l-iskorta tal-gurisprudenza kostanti jirrizulta li "*materja ta' din l-azzjoni, ma taghtix lok ghall-ebda indagini ohra barra dik li tistabbilixxi: (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 Cahrles Cardona et vs Francesco Tabone" -** A.C. 9 ta' Marzu 1992). F'dan l-istess kaz, intqal ukoll li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll mhux mehtieg xi *animus spoliandi*.

Illi ghalhekk fil-fatt inghad illi: "*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 ntiza unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekk biss, kif ighid bl-iktar mod car l-**artikolu 791(1) Kap 12,** li sfortunatament jigi hafna drabi injorat*."

Illi f'dan il-kuntest il-pussess mehtieg huwa dak materjali u "de facto" tant li gie ritenut ukoll li:

"*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 semplici detenzjoni*." (**"Kaptan Stefano Xuereb vs Nobbli Charles Sant Fournier" –** (A.C. 12 ta' Dicembru 1952) "*ghalkemm tali pussess m'ghandux ikun inekwivoku, anzi ghandu jirrizulta li huwa manifest u dan fih innifsu huwa stat ta' fatt* **"Gio Maria Tonna vs Giuseppi Maria Tonna"**

– (P.A. 21 ta' Frar 1983) u **"Marthese Borg vs George Borg"** – (25 ta' Frar 1983), u mhux wiehed ta' mera tolleranza **"Joseph Vella Gatt nomine vs Joseph Camilleri" –** A.C. 26 ta' Jannar 1996). Jinsab ukoll ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li "*All'attore in reintegrazione e sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione*.." (**Camilleri vs Agius** P.A. 20 ta' Ottubru 1882)

Illi fil-fatt, kull pussess huwa ammess, benche` ippruvat huwa protett tant li f'din l-azzjoni l-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimita` tal-pussess tal-persuna turbata, u takkorda r-reintegrazzjoni anki kontra l-possessuri ta' *mala fede* u kontra l-istess proprjetarju tal-haga li taghha jkun hemm pretensjoni li gie kommess l-ispoll. (**"Saverio Farrugia vs Eugenio Borg"** P.A. 31 ta' Marzu 1952).

Illi gie ritenut fil-kaz **"Delia vs Schembri",** P.A. – 4 ta' Frar 1958,

"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess ikun x'ikun….. u gie deciz kemm ill darba li tapplika ukoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet reali u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita` privata ikun ghamel ghad-dannu ta' terza persuna atti li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jesercitah minghajr l-intervent tal-Qorti." (Ara wkoll **"Francis Grogan et vs Shawn Scerri et"**, P.A. deciza fit-2 ta' Dicembru 2004).

F'dan l-istess kaz, **Grogan et vs Scerri et,** inghad ukoll, li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll lanqas ma hu mehtieg li l-pussessur ikun privat mit-tgawdija tal-haga jew ostakolat

b'mod determinant fl-uzu tal-haga; hu bizzejjed li jkun imfixkel fil-mod ta' kif igawdi dik il-haga. Jissemma per ezempju, l-istallazzjoni ta' *air condition unit* li jisporgi fuq sqaq komuni fil-kaz **"Ripard et vs Fenech noe"** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju 2000 li gie meqjus bhala att spoljattiv u li kien jimmeritu r-rimedju permezz ta' din l-azzjoni.

Dan l-istess principju gie enuncjat fil-kaz **"Mag. Peter Cordina vs Raymond Aquilina,** Appell Kummercjali deciz fit-12 ta' Dicembru 1988:

"….*sabiex tirnexxi l-azzjoni possessorja mhux mehtieg li l-attur ikun sofra privazzjoni totali tal-haga imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet jew hsara lil min isofri l-ispoll."*

Illi jrid jigi ppruvat ukoll l-ispoll innifsu li jikkonsisti fis-segwenti kif deskritt fis-sentenza **"Joseph Scerri vs Spiridione Falzon"** P.A. 24 ta' Jannar 1958):-

"Spoll vjolenti huwa kwalsiasi att arbitrarju li jsir bil-forza private kontra l-volonta` tal-ispoljat; u l-att jkun arbitrarju mhux biss meta jikkostitwixxi reat kontra l-ligi, izda anki meta jigi kompjut arbitrarjament u kontra l-volonta` tal-possessur, b'mod li jista' jaghti lok ghall-azzjoni ta' Danni kontra min ikun ghamel dak l-att."

Sabiex jirrikorri l-element tal-fatt materjali tal-ispoll mhux mehtieg li sabiex dan ikun vjolenti, ikun hemm *vis atrox* jew *vie di fatto* imma bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta' kunsens espress jew tacitu ta' min isofri l-ispoll. Ghalhekk, l-att

spoljattiv irid ikun sar kontra l-kunsens tal-possessur. (Ara **"John Mifsud vs John Giordmaina et",** P.A. deciza fit-23 ta' April 2012).

Fir-rigward tal-element ta' *'spoliatum fuisse',* gie ritenut ukoll li l-element spoljattiv mhux bilfors jissarraf f'ghemil ta' tkissir jew qerda ta' oggett mizmum mill-attur, izda huwa bizzejjed li l-ghemil spoljattiv isir kontra r-rieda tieghu jew minghajr ma jithalla jintebah bih. (**Francis Tonna et vs Constantino Borg** P.A. - deciza fl-1 ta' April 2003).

Hawnhekk, huwa relevanti l-kliem ta' Pacifici Mazzoni, li spoll vjolenti huwa *"qualunque atto arbitrio che per forza privata si compia contro la volontarieta` dello spogliato."* (Vol.III Sez. 52). "**Emanuel Falzon et vs Michael Vella et",** P.A. deciz fl-10 ta' Ottubru 2011.

Applikati, dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li l-intimat Charles Fenech, fil-kaz odjern ammetta u kkonferma fix-xhieda tieghu li hu nehha t-tankijiet u l-pajpijiet li kienu jaghtu ghax-xaft, minn fejn kienu precedentement. Inoltre mhux lanqas ikkontestat li l-opramorta li ghalqet l-access ghax-xaft, inbniet fuq struzzjonijiet tieghu, hekk kif ikkonferma l-haddiem li wettaq ix-xoghlijiet, Michael Frendo. In kontro-ezami, l-intimat ikkonferma li bena l-opramorta mertu tal-kaz odjern, kif jidher fir-ritratti esebit a fol 6 tal-process.

Izda l-indagini tal-Qorti fil-kaz in materja hija limitata u skarna u l-Ligi taghna ma taghti lok ghal ebda indagini ohra barra minn dik li tistabbilixxi (a) il-fatt ta' pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' spoll. Ghalhekk, fil-kaz in ezami, il-fatt, li

gew esebiti l-kuntratti, u d-domandi kollha li saru fix-xhieda dwar l-arja, hu rrilevanti ghall-kaz in dizamina.

Illi l-intimat sostna li huwa nforma b'dan ic-caqliq li kien ser isir lis-sidien kollha tal-blokka in kwistjoni verbalment, u specifikatament lil Vincent Agius li jghix fil-blokka bhala r-residenza ordinarja tieghu u mhux b' villeggatura bhal bqija tas-sidien l-ohra. Illi hawnhekk, jigi sottolineat li biex l-att spoljattiv ma jitqiesx li sar minghar il-kunsens tas-sidien koncernati bil-blokka in kwistjoni, irid jigi ppruvat li l-intimat kellu l-kunsens ta' kull wiehed mis-sidien. Dan ma giex ippruvat, tant li bosta mir-rikorrenti kkonfermaw li ma tawx il-kunsens taghhom ghall-ispostament tat-tankijiet u ghall-bini tal-opramorta fuq il-bejt li llimitat l-access ghax-xaft. Ghal dak li jirrigwarda lill-Vincent Agius, dan xehed li kien gie infurmat mill-intimat li kien ser jisposta t-tankijiet imma biss temporanjament. B'hekk huwa car ukoll li ma tax il-kunsens ghall-ispustar permanenti jew definittiv tal-istess tankijiet.

Il-Qorti hija wkoll sodisfatta li r-rikorrenti ppruvaw li kellhom pussess materjali kif trid il-Ligi tat-tankijiet taghhom u tal-parti tal-bejt fejn kienu sitwati antecedentement ghall-att spoljattiv. Dan hekk kif ikkonfermaw fix-xhieda taghhom li t-tankijiet kienu enumerati, u r-rikorrenti kollha kkonfermaw li precedentement ghall-att imwettaq mill-intimat, setghu jaccedu, ghat-tank, u ghax-xaft b'modi diversi, min b'sellum, u min minghajr sellum. Mhux ikkontestat lanqas li l-pajpijiet tat-tankijiet kienu jaghtu ghax-xaft, u li l-pozizzjoni tal-pajpijiet tbiddlet billi m'ghadhiex kif kienet qabel. Dan kollu sar minghajr il-kunsens tas-sidien, ghaliex anke jekk gie sostnut li kien hemm kunsens ta' xi

sid, dan ma jfisser xejn, billi irid ikun hemm il-kunsens unanimu tas-sidien kollha. *In vista* tas-suespost, jirrizulta li l-ewwel zewg elementi, tat-tehid tal-pussess, u tal-att spoljattiv gew ippruvati.

It-Terminu ta' Xaharejn

Dak li gie kkontestat fil-kaz taht ezami, huwa proprju t-tielet element, konsistenti fit-terminu ta' xahrejn element *sine qua non* biex tirnexxi din l-azzjoni. Il-kaz odjern gie istitwit fit-28 ta' April 2014. Jirrizulta li biex jissusisti dan l-element, it-terminu jibda jiddekorri minn meta sar l-att spoljattiv. Il-gurisprudenza tal-Qrati taghna hija konkordi fuq dan il-punt, li t-terminu ma jibdiex jiddekorri mid-*die scientiae* imma mid-data meta l-attur ikun gie fizikament spoljat mill-pussess tieghu. (Ara **"Av. Dr. Frank Xavier Vassallo et vs Joseph Baldacchino et"** Appell Civili deciz fl-4 ta' Dicembru 1998). Ukoll, fil-kaz **"Michael Mamo vs Philip Grima"** P.A. deciza fis-7 ta' Frar 1958, **XLII-II-915** intqal:

"*Iz-zmien tal-azzjoni jibda mill-gurnata tal-ispoll, u mhux mindu l-attur gie jaf bih…..iz-zmien ta' xahrejn huwa terminu ta' dekadenza*." (Ara **Sammut vs Pellegrini Petit XXIV-I-276**).

F'dan il-kuntest, rilevanti wkoll il-kaz, **"Michael Angelo Fenech nomine vs Alfred Camilleri"** P.A. deciza fit-22 ta' Frar 1992 fejn gie ritenut:

"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 **"Dr. Victor Sultana vs Carmelo sive Charles Gafa`",** Qorti tal-Appell- 26 ta' mejju 1998; "**FCA Co. Ltd. et vs Tan-Nikcar Construction Ltd. et"** (1182/2005 FS) P.A. deciza fit-13 ta' Gunju 2013; u **"John Bondin et vs Joseph Farrugia et",** Qorti tal-Appell - 27/2/2015.

Skont is-sentenza deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta' Jannar 2013, **"Trevor Arends et. vs Veronique Mizzi"** inghad li *trattandosi* ta' element kostituttiv tal-azzjoni ta' spoll, dan il-fatt u cjoe` li l-azzjoni giet pprezentata *entro* l-perjodu ta' xahrejn, ghandu jigi ppruvat mill-attur. Dan ghaliex it-terminu ta' xaharejn huwa element kostituttiv tal-azzjoni ta' spoll jew ta' reintegrazzjoni, li jemani mill-artikolu tal-ligi stess u l-gudikant ghandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eccezzjonijiet jew le.

Fil-kaz **Alfred P Farrugia noe et v Peter Paul Cutajar nomine** (PANC - 13 ta'Frar 1994) il-Qorti irriteniet li rigward l-element tal-*nfra bimestre deduxxisse,* l-oneru tal-prova kien jispetta lill-istess attur gjaladarba ma gietx sollevata eccezzjoni f'dan ir-rigward.

Fil-kaz odjern gie formalment eccepit li l-azzjoni ma saritx *entro* t-terminu imsemmi.

Skont 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 skont l-**Artikolu 562 tal-***

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

Illi kwantu ghal dan it-terminu ta' xaharejn, li fih l-azzjoni ta' spoll, kif hi l-azzjoni prezenti, hija esperibbli, l-Qorti ma tarax li l-azzjoni saret *entro* dan it-terminu estintiv.

Michael Frendo, ix-xhud inkarigat mix-xoghol tal-bini tal-intimat, qal li l-opramorta ghamilha fis-6 ta’ Frar 2014 u esebixxa Dok MF1 fol 205 li huma n-notamenti tieghu bhala evidenza. Id-dokument esebit mir-rikorrenti a fol 165, l-email li fil-fatt ntbaghtet lill-avukat difensur taghhom, hi datata 8 ta’ Marzu 2014, fejn infurmawh li ntebhu bl-opromarta mibnija mill-intimat li ghalqet access ghax-xaft. Min-naha l-ohra, l-intimat ikkonferma fl-affidavit tieghu, li tnejn mir-rikorrenti, u cjoe` l-Perit George Cilia u Matthew Mangion ipprezentaw mandat ta’ inibizzjoni kontrih li gie sussegwentement michud. Dan ifisser li fil-bidu ta’ Marzu ir-rikorrenti kienu diga a konoxxenza ta’ dak li kien sar fuq il-bejt, u l-kaz odjern gie pprezentat fit-28 ta’ April 2014, tardivament. Illi hadd mir-rikorrenti ma specifika meta tnehhew it-tankijiet. Min-naha l-ohra x-xhieda tal-intimat hi korroborata bix-xhieda tal-bennej dwar l-opramorta permezz ta’ **Dok MF1**.

Ghaldaqstant dan l-element huwa nieqes u billi t-terminu ta' xaharejn huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni, gjaladarba jirrizulta mill-provi li l-azzjoni ma gietx intavolata *entro* dan it-terminu, l-istess azzjoni ma tistax treggi.

Ghal dawn il-motivi t-talbiet attrici ser jigu michuda.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tichad it-talbiet tar-rikorrenti

L-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti *in solidum* bejniethom.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
25 ta' Frar 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
25 ta' Frar 2016