SPOLL

PERJODU TA' XAHAREJN

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 31 ta' Ottubru 2017

Kawza Numru : 23
Rikors Guramentat Numru : 181/2015/LSO

Carmel Sacco ID255470M

vs

Paola Ilic

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Carmel Sacco ID 255470M et datat 26 ta' Frar 2015 fejn espona: -

Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 68, St, Joseph House, Triq il-Folklor, Birzebbuga;

Illi l-intimata hija proprjetarja tal-fond 70, Gardjola, Triq il-Folklor, Birzebbuga u l-*garage* sottostanti, liema proprjeta` huwa adjacenti u kontigwi ghall-proprjeta` tar-rikorrenti;

Illi bejn il-*garage* proprjeta` ta' l-intimata u l-bitha tal-fond proprjeta` tar-rikorrenti hemm hajt divizorju;

Illi l-intimata jew persuni imqabbdin minnha, minghajr ebda approvazzjoni jew kunsens mir-rikorrenti, fethet tieqa fil-*garage* proprjeta` taghha liema tieqa taghti ghal fuq il-bitha proprjeta` tar-rikorrenti, kif jidher fl-anness ritratt immarkat DOK A, f' dan il-hajt divizorju;

Illi l-esponenti nduna li kienet infethet din it-tieqa nhar is-6 ta' Jannar 2015, meta fl-istess jum interpellaha permezz ta' ittra legali sabiex taghlaq dik it-tieqa illegali u abbuziva;

Illi permezz ta' din it-tieqa, li hija gholja seba' (7) filati minn ma' l-art, l-intimata holqot drittijiet li ippretendiet li kellha u ghalhekk ikkommettiet spoll vjolenti kontra l-esponent fit-tgawdija tad-drittijiet taghhom fuq il-proprjeta` taghhom.

Illi dak kollu li ghamlet l-intimata, kif fuq spjegat, jikkostitwixxi spoll vjolenti a dannu tar-rikorrenti u tad-drittijiet tieghu.

Ghaldaqstant tghid ghaliex l-intimata il-ghala m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Jigi dikjarat u deciz li l-intimata jew persuni imqabbdin minnha, ikkommettiet spoll vjolenti a dannu tar-rikorrenti meta fethet tieqa fil-*garage* proprjeta` taghha ghal fuq il-bitha tal-fond 68, St. Joseph House, Triq il-Folklor, Birzebbuga proprjeta` tar-rikorrenti;

2. Jigi spurgat l-ispoll billi l-intimata tigi ikkundannata tirripristina fi zmien qasir u perentorju lill-hajt divizorju ta' bejn il-*garage* proprjeta` taghha u l-bitha tal-fond su riferit proprjeta` tar-rikorrenti billi taghlaq it-tieqa li b'mod abbuziv u illegali fethet, u dan taht l-opera u supervizjoni ta' perit nominand minn din l-Onorabbli Qorti;

3. Tordna li f' kaz li l-intimata tibqa' inadempjenti sabiex ir-rikorrenti stess ikun awtorizzat jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha rimedjali biex jirripristina huwa stess a spejjez ta' l-intimata, il-hajt divizorju in kwistjoni billi jkun awtorizzat jaghlaq hu l-imsemmija tieqa dejjem taht id-direzzjoni tal-perit nominal minn din l-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjez kontra l-intimata ingunta in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-7 ta' Mejju 2015.

Rat ir-risposta guramenta ta' Paola Ilic detentrici tal-Karta tal-Identita` bin-numru 95256M datata 1 ta' Gunju 2015 (fol 12) fejn esponiet :

Illi l-konvenuta hija proprjetarja tal-fond 70, Gardjola, Triq il-Folklor, gewwa Birzebbuga, b'garaxx sottostanti liema proprjeta` l-mittenti ilha li akkwistat mill-wiehed u ghoxrin (21) t'April tas-sena disa' mija u tnejn u tmenin (1982) skont il-kuntratt anness bhala Dok PL1 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino.

Illi l-allegazzjonijiet ta' spoll huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi ir-rekwiziti tal-azzjoni ta' spoll mhumiex prezenti.

Illi f'materja ta' spoll tliet elementi huma necessarji u cioe` l-pussess materjali, l-att ta' spoll jew molesta u li l-azzjoni ssir fi zmien xaghrejn mill-gurnata meta l-ispoll gie ezercitat.

Illi l-konvenuta dahlet fil-fond sovra indikat madwar tlieta u ghoxrin sena ilu. Hija tiddikjara illi qatt m'ghamlet tibdil strutturali u din it-tieqa li qeghda tigi allegatament imsemmija mill-attur kienet hemm fil-post fejn tinsab illum qabel mal-konvenuta ottjeniet il-fond. In effetti din l-apertura bejn il-fond 68 u 70 fi Triq il-Folklor, Birzebbuga kienet saret in segwitu ta' kuntratt tal-wiehed u ghoxrin t'April tal-elf disa’ mija u tnejn u tmenin (1982) fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li permess tieghu il-konvenuta kienet ottjeniet il-fond. Fl-istess att ma tissemma’ mkien illi l-aperturi li hemm fil-fond kellhom b'xi mod jigu maghluqa wara certu zmien.

IIli t-tieni rekwizit jikkontendi illi l-*actio* spoll hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali fejn hija

eminentement intiza l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess fejn jigi impedut ic-cittadin privat li jiehu l-ligi f' idejh b'mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat. Ghaldaqstant, min-naha tal-konvenuta dan l-att qatt ma sehh fiz-zmien meta hija ottjeniet il-fond sal-gurnata tal-lum.

Ghal kull buon fini u effetti kollha tal-ligi, it-tielet rekwizit fejn l-azzjoni ta' spoll ghandha tigi ntavolata fi zmien xahrejn minn meta jigi kommess l-att spoljattiv ilhom li ghaddew jekk kienu xi darba prezenti u ghadaqstant dan it-terminu jirrendi l-azzjoni ta' spoll nulla.

Ghaldaqstant, il-konvenuta filwaqt li ggib il-fuq espost a formali kongizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti titlobha sabiex tichad t-talbiet tal-attur *stante* illi hija m'ghamlet l-ebda xoghlijiet jew qabbdet lil xi hadd iehor sabiex jaghmel ix-xoghlijiet illi minnhom qieghed jilmenta l-attur.

Tant l-esponenti tissottmetti ghas-savju gudizzju superjuri ta' din l-Onorabbli Qorti.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma l-Hamis, 19 ta' Jannar 2017 fejn meta ssejhet il-kawza qabel il-hin dehru d-difensuri tal-partijiet. Dr Busuttil informa IiIl-Qorti li m'ghandux aktar kontro-ezamijiet x'jaghmel. Il-Qorti ddikjarat il-provi maghluqa. Fuq talba tal-istess difensuri l-Qorti awtorizzathom jipprezentaw in-noti ta' sottomissjonijiet taghhom, l-attur kellu sal-10 ta' Marzu 2017 u l-konvenuta sal-31 ta' Mejju 2017, u halliet il-kawza ghas-sentenza ghas-27 ta' Gunju 2017 fid-9:30a.m.

Rat id-Digriet taghha tat-30 ta' Mejju 2017 li permezz tal-istess, fuq talba tal-konvenuta ssospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza ghall-31 ta' Ottubru 2017 u akkordat lill-intimata zmien sal-1 ta' Lulju 2017 biex tipprezenta n-nota ta' sottomissjonijiet taghha ghar-ragunijiet hemm dedotti.

Rat in-nota ta' sottomissonijiet tal-intimata tat-3 ta' Lulju 2017.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija kawza ta' spoll fejn l-attur qieghed jallega li nfethet tieqa fil-hajt divizorju ta' bejn il-*garage* proprjeta` tal-intimata, u l-bitha tal-fond appartenenti lir-rikorrent. L-intimata laqghet ghall-azzjoni billi eccipiet li l-elementi rikjesti ghall-kawza ta' spoll ma jissussistux, peress li sostniet li ilha tlieta u ghoxrin sena tirrisjedi fil-fond taghha, u dik it-tieqa kienet minn dejjem hemm, *stante* li hi qatt ma ghamlet tibdil strutturali. Kwindi, gie sottomess ukoll li l-element tat-terminu ta' xahrejn huwa mankanti fil-kaz odjern.

<u>Fatti:</u>

Jirrizulta li r-rikorrent hu proprjetarju tal-fond 68, St Joseph, Triq il-Folklor, Birzebbugia u l-intimata hija proprjetarja tal-fond 70, Gardjola, Triq il-Folklor, Birzebbuga bil-garaxx sottostanti, liema proprjeta` hija adjacenti ghall-proprjeta` tar-rikorrent. Illi meta fis-6 ta' Jannar 2015, ir-rikorrent

induna li kien hemm tieqa fil-hajt divizorju ta' bejn il-garaxx tal-intimata u tal-proprjeta` tieghu li taghti ghal fuq il-bitha interna, hu pproceda bil-kaz odjern.

Provi:

Guzeppi Agius xehed permezz ta' affidavit (fol 22) fejn qal li hu xtara l-fond 68 St Joseph House, Triq il-Folklor B'Bugia permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Jannar 1984, fejn kien juzah fis-sajf bhala vileggjatura. Qal li meta beda jikber beda juza l-fond anqas, u fil-fatt, ittrasferieh lin-neputi tieghu, r-rikorrent, permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 18 ta' Frar 2014. Kien fil-bidu ta' Jannar 2015, meta kienu fil-fond, li ra din it-tieqa. Semma li l-intimata sostniet li t-tieqa kien ilha hemm, izda hu kien jaf li din it-tieqa ma kinitx hemm qabel.

Carmelo Sacco xehed permezz ta' affidavit (fol 26-27) fejn qal li hu akkwista l-imsemmi fond minghand zijuh permezz ta' kuntratt ta'donazzjoni datat 18 ta' Frar 2014. Spjega li hu kien imur fis-sjuf ma zijuh sa minn meta kellu tnax-il sena, u fix-xitwa kienu jmorru jsaqqu l-qsari. Semma li ma kienu jzommu xejn fix-xaft li fih 5 piedi b'5 piedi. Qal ukoll, li jiftakar li ma kien hemm l-ebda apertura mill-garaxx tal-intimata ghal fuq ix-xaft taghhom. Zied jghid li ndunaw bit-tieqa fis-6 ta' Jannar 2015. Qal li nkariga lill-Perit Marvin Ellul, biex jipprepara rapport dwar it-tieqa in kwistjoni.

Maria Carmela Sacco xehdet permezz ta' affidavit (fol 32) u qalet li hi mart ir-rikorrent, ilha taf lir-ragel taghha 28 sena, u sa mill-bidu kienu jmorru f'dan il-fond li kien taz-ziju tar-ragel taghha. Semmiet li kien biss f'Jannar 2015 li raw it-tieqa in kwistjoni li nfethet mill-garaxx tal-intimata,

peress, li fi tmiem is-sena 2014, kienu marru jaghmlu manutenzjoni fil-fond, u din it-tieqa kienet ghadha mhijiex hemm.

Il-**Perit Marvin Ellul** xehed (fol 35)[1] u qal li hu gie nkarigat mir-rikorrent. Esebixxa r-rapport Dok ME1 li kkonfermah bil-gurament, f'liema rapport qal li it-tieqa *tidher li nfethet xi snin ilu*. Ikkonstata li t-tieqa tinsab fis-seba' filata 'l fuq fil-bitha interna tal-proprjeta' tar-rikorrent. Fix-xhieda *viva voce* izda qal li t-tieqa tidher li nfethet recentement u kien hemm carcir ta' siment mal-hogor tat-tieqa u meta vverifika dwar jekk kienx hemm permess ghal din it-tieqa sab li kienet minghajr il-permess mehtieg.

Saviour Sacco, hu r-rikorrent xehed (fol 36-39)[2] u qal li kien ilu jmur fil-fond meta kien ghadu taz-ziju, u jiftakar li precedentement kien hemm bieb li jaghti mill-fond ta' zijuh ghall-bitha in kwistjoni, izda dan il-bieb kien sar tieqa. Spjega li fuq din il-bitha interna ma kienx hemm apertura. Meta nduna b'din it-tieqa, li sostna ma kinitx hemm qabel, il-post kien ta' huh u mhux ta' zijuh, u zied ighid li f'Dicembru 2014, ma kinitx hemm. Ra t-tieqa meta nizel fil-post fis-6 ta' Jannar 2015. Mitlub jindika meta l-bieb li jaghti ghall-fond ta' zijuh inbidel f'tieqa, qal li ma jiftakarx ezattament izda ilu snin, u ppreciza li din mhijiex l-istess tieqa indikata fir-ritratt. Qal ukoll, li hu kien jiffrekwenta l-post darbtejn f'sena.

Gwido Agius xehed (fol 40-41)[3] u qal li hu habib tar-rikorrent, u peress li z-ziju tar-rikorrent hu habib tieghu, xi

[1] Seduta tat-3 ta' Dicembru 2015
[2] Seduta tat-3 ta' Dicembru 2015
[3] Seduta tat-3 ta' Dicembru 2015

drabi mar f'dan il-fond fiz-zmien li kien taz-ziju tar-rikorrent ukoll. Spjega li hu qatt ma kien ta kaz, izda meta gibdulu l-attenzjoni ghat-tieqa in kwistjoni, induna li din ma kinitx hemm qabel. Qal li darba kien irranga xi haga fil-katusa fil-bitha z-zghira li tidher fir-ritratt annessa mar-rapport tal-perit, u t-tieqa in kwistjoni zgur ma kinitx hemm. Dan kien xi erba' jew hames snin ilu.

Paola Ilic xehdet permezz ta' affidavit (fol 43) fejn qalet li akkwistat il-fond li fih tirrisjedi minghand ommha permezz ta' kuntratt ta' bejgh u esebiet l-iskrizzjoni tat-trasferiment li saret fir-Registru Pubbliku (fol 49) rigward l-att tad-29 ta' Jannar 1998 u pjanta annessa mal-kuntratt (P13). Spjegat li t-tieqa fiha 20 pied b'21 pied, u min-naha taghti ghall-kamra tal-banju u min-naha l-ohra taghti ghal go bitha interna. Ziedet tghid li din it-tieqa saret meta nbniet il-blokka, u t-tieqa hija l-unika mezz biex ikun hemm access ghal manutenzjoni tad-drenagg. Qalet li t-tieqa hija madwar 20 pied b'21 pied u kienet u baqghet tal-istess daqs. Izda tghid ukoll li t-tieqa kienet bid-daqs li jghaddi bniedem wiehed u intenzjonata sabiex tghaddi l-arja minn gewwa kamra tal-banju.

In **kontro-ezami** (fol 92-101)[4] qalet li l-garaxx kien inxtara minn ommha fl-1982, bl-istess kuntratt hi kienet xtrat il-*maisonette* ta' fuqu, u fl-1988 hi xtrat il-garaxx ukoll. Semmiet li mix-xaft ghaddejjin katusi taghha u ta' haddiehor u sostniet li x-xaft hu taghha, ghalkemm mistoqsija dwar il-kuntratt tal-akkwist taghha li ma jsemmi xejn dwar dan, hi baqghet tghid li x-xaft hu taghha. Mistoqsija dwar il-mizuri precizi tat-tieqa *stante* li kemm l-affidavit taghha u ta' haddiehor ighidu 20 pied b'21 pied

[4] Seduta tat-22 ta' Novembru 2016.

qalet li le mhijiex daqshekk kbira t-tieqa in kwistjoni. Mistoqsija dwar it-twieqi l-ohra fil-fond taghha qalet li kienu tal-hadid u bidlithom ghamlithom tal-*aluminium sliding*, izda kkonfermat li qabel kienu jinfethu 'l barra. Ikkonfermat ukoll li t-tieqa in kwistjoni minn dejjem kienet tinfetah fuq gewwa. F'okkazjoni wahda meta kien hemm sadd fil-katusi, kien gie ragel ta' statura zghira u rnexxielu jahdem minn dik it-tieqa. Qalet li peress li din it-tieqa hi gholja seba' filati, biex tittawwal minnha trid tittawwal b'sellun. Referuta ghall-pjanta esebita a fol 50, ikkonfermat li dik hi l-pjanta tad-dar taghha imma l-garaxx ma jidhirx, jigifieri a fol. 50 t-tieqa in kwistjoni ma tidhirx. Ikkonfermat ukoll, li m'ghandhiex pjanti li juru l-garaxx u t-tieqa in kwistjoni.

Brian Gialanze xehed permezz ta' affidavit (fol 59) fejn qal li hu n-neputi tal-intimata u jirrisjedi gol-fond 47, Maria Lourdes, Triq il-Kitaristi, B'Bugia. Spjega li t-tieqa in kwistjoni fiha 20 pied b'21 pied, u hi l-uniku access ghal manutenzjoni tad-drenagg. Semma li missieru, llum defunt kellu jghaddi minn din it-tieqa sabiex jirranga xi haga fil-katusi li kienu ghaddejjin fil-bitha, liema katusi kien ghaddihom il-kuntrattur snin ilu meta nbniet il-blokka bini.

Kevin Busuttil xehed permezz ta' affidavit (fol 60) u qal li hu n-neputi tal-intimata, li kienet isselfu kamra isfel biex idoqq mal-*band* tieghu, u kienu juzawha kull gimgha mill-1996 sal-2002. Semma li jiftakar li kien hemm tieqa faccata tal-kamra fejn kienu jdoqqu u din it-tieqa kien ilha hemm mindu kien tifel ckejken.

Il-**Perti Jean Luke Zarb** xehed (fol 65-69) fejn qal li hu kien gie nkarigat mill-intimata, biex jaghmel spezzjoni gewwa l-fond. Ir-rapport tieghu hu datat it-18 ta' Marzu 2016 f'liema

semma li ma jidhirx li saru interventi, la ddahlu blajjet jew travi, u t-tieqa hija maghmula minn stokk u hgieg antik u tidher li kienet fabbrikata fis-snin tmenin. Hu esebixxa r-rapport Dok JZ1 u kkonfermah bil-gurament.

In **kontro-ezami** qal, li t-tieqa bejn wiehed u iehor hi 45cm b'50cm, u seba' filati gholja mill-art. Hu kkonferma li x-xaft inbena qabel il-kumplament tal-bini li jinsab fuq il-blokka. Spjega li t-twieqi tal-intimati jinfethu *sliding*, izda t-tieqa in kwistjoni hi bic-cappetti u tinfetah fuq gewwa u mhux ghax-xaft.

F'**kontro-ezami** ulterjuri (fol 80-84)[5] qal li t-twieqi tal-intimati kienu jaghtu fuq ix-xaft, l-hitan tax-xaft kellhom bzonn manutenzjoni. It-tieqa in kwistjoni hija tal-hadid, u tidher li hi tas-snin tmenin. Semma li hemm katusa wkoll mat-tieqa li huma tal-*plastic*, jista' jkun tbiddlu matul iz-zmien. Mistoqsi hijiex stramba li t-tieqa tinfetah 'il gewwa u mhux 'il barra lejn ix-xaft, qal li iva. Muri r-ritratt a fol 34, ikkonferma li dik hi t-tieqa in kwistjoni minn gewwa x-xaft. Ikkonferma wkoll xi tkissir li jidher madwar it-tieqa izda spjega li dan mhuwiex ta' struttura. Qal li ma tghaddix persuna minnha din it-tieqa. Mistoqsi jekk din hijiex tieqa jew ventilatur, qal li hi 'kwazi ventilatur'.

<u>Kunisderazzjonijiet ta' Dritt:</u>

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

[5] Seduta tat-12 ta' Lulju 2016.

Illi skont l-istess artikolu, u a bazi ta' gurisprudenza kostanti huwa risaput 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).

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 Charles 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 igieghel 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-il 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 jezercitah 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.

Dan l-istess principju gie enuncjat fil-kaz **Mag. Peter Cordina vs Raymond Aquilina,** Appell Kummercjali deciz 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 privata 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**, spoll vjolenti huwa "*qualunque atto arbitrio che per forza private 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.

<u>It-terminu ta' xahrejn:</u>

Il-kaz odjern gie istitwit fis-26 ta' Frar 2015. Jirrizulta li biex jissussisti dan l-element, it-terminu jibda jiddekorri minn meta gie spoljat l-attur. 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 Arendts vs Veronique Mizzi"** inghad li *trattandosi* ta' element kostituttiv tal-azzjoni ta' spoll, dan il-fatt u cioe` li l-azzjoni gietipprezentata entro l-perjodu ta' xahrejn, ghandu jigi ppruvat mill-attur. Dan ghaliex it-terminu ta' xahrejn 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.

Madanakollu kif gie ribadit fil-kaz **Alfred P Farrugia noe et vs Peter Paul Cutajar nomine** (NC) P.A. – 13 ta' Frar 1994, rigward l-element tal-*infra bimestre deduxisse*, l-oneru tal-prova kien jispetta lill-istess attur galadarba ma gietx sollevata eccezzjoni f'dan ir-rigward. Dan gie affermat ukoll fis-sentenza "**Norman Vassallo vs Filomena Esposito**" (A.C. – 18 ta' Gunju 1993) fejn inghad li meta tinghata eccezzjoni li l-azzjoni ta' spoll privileggjat ma saritx fiz-zmien preskritt mil-Ligi, il-prova ta' dan tinkombi fuq l-eccipjent ghaliex skont l-Artikolu 562 tal-Kap 12, l-obbligu tal-prova tal-fatt imiss dejjem lil min jallegah.

Fil-kaz odjern, gie formalment eccepit li l-azzjoni ma saritx entro t-terminu imsemmi u l-intimata qed tikkontendi li t-tieqa in kwistjoni dejjem kienet hemm, u saret meta nbniet il-blokka. Din hija l-kontestazzjoni principali bejn il-kontendenti.

Applikazzjoni tal-principji ghall-fatti tal-kaz.

Applikati, dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrisulta li r-rikorrenti ghandu pussess tal-fond tieghu u tal-bitha interna msemmija minn fejn ghaddejjin il-katusi, u fejn jirrizulta li hemm it-tieqa mertu tal-vertenza. *Nonostante*, dak sostnut mill-intimata li l-bitha interna hija taghha, dan ma jirrizultax mill-kuntratt tal-akkwist taghha apparti li tali affermazzjoni mhix fost l-eccezzjonijiet ammessi mil-legislatur f'kawza ta' spoll. Kull ma hu mehtieg ghal din l-azzjoni huwa l-pussess. Lanqas m’hi ta' rilevanza jekk kienx hemm permessi jew le mill-awtoritajiet ikkoncernati ghall-ftuh tat-tieqa.

Jirrizulta li l-intimata qatt ma ammettiet li kienet hi li fethet it-tieqa in kwistjoni, jew li tat struzzjonijiet biex tinfetah. Hija sostniet li kienet taf li hemm it-tieqa, fil-hajt divizorju li jaghti ghal gol-bitha interna, tant li minn dejjem tafha hemmhekk, sa minn meta akkwistat il-garaxx u l-fond sovrastanti fejn kienet tirrisjedi.

Ikkonsidrat li min-naha wahda, x-xhieda hbieb u qraba, mressqa mir-rikorrent kollha jikkorroboraw it-tezi tieghu, u sostnew li f’Dicembru 2014, l-imsemmija tieqa ma kinitx hemm u saret f’ Jannar 2015. Min-naha l-ohra x-xhieda tal-intimata kollha kkorroboraw it-tezi opposta, u cioe`, li t-tieqa kien ilha hemmhekk snin.

Illi madanakollu hemm diversi diskrepanzi rizultanti mix-xhieda prodotti mill-intimata, l-aktar grossolan rigward id-dimensjoni tat-tieqa (20'x21') u anke esebiet pjanta

allegatament tat-tieqa li tirrizulta minflok li hija pjanta tal-fond u mhux tal-garaxx.

Hawnhekk, ta' min ighid, li ghalkemm l-intimata fl-affidavit taghha iddeskriviet it-tieqa b'mizuri ta' 20 pied b'21 pied, izda dan gie korrett fix-xhieda taghha in kontro-ezami. Dan l-istess "zball" sar mix-xhud Brian Gialanze li jwassal lil din il-Qorti biex tikkonkludi jew li qatt ma ra t-tieqa jew li kien legger u irresponsabbli meta kkonferma l-affidavit tieghu bil-gurament - zewg ragunijiet fihom infushom sufficjenti biex tiskarta x-xhieda tieghu. Jista' jigi dedott ukoll mix-xhieda tal-Perit Zarb, li din it-tieqa hija tad-daqs ta' 45 b'50 centimetru u ta' dimensjoni u karattru ta' *kwasi ventilatur'.*

Illi l-Qorti tista' taghraf hi stess mir-ritratti esebiti li t-tieqa hija ta' natura ta' ventilatur mhux biss mid-daqs tieghu imma ukoll mill-fatt li hu sitwat seba' filati 'l fuq mill-art. Dan ma jidhirx li hu kkontestat mill-kontendenti.

Ikkonsidrat li hemm diskrepanzi sostanzjali anke fix-xhieda tar-rikorrent.

Da parti tar-rikorrent, ix-xhud *ex parte* il-Perit Marvin Ellul ikkonferma r-rapport tieghu bil-gurament quddiem din il-Qorti stess fejn jghid li t-tieqa infethet "*snin ilu meta s-Sur Sacco kien ghadu mhux is-sid."* Ma kien hemm l-ebda tentattiv da parti tar-rikorrent biex dan ix-xhud jikkjarifika l-posizzjoni tieghu meta xehed *viva voce* ghalkemm meta l-kawza kienet fi stadju ferm inultrata, r-rikorrent talab li jigi awtorizzat li jipprezenta rapport korrett b'sostituzzjoni ghall-ewwel rapport a fol 33 tal-process.

Jigi osservat, li fir-rapport esebit a fol 71 inbidlet id-data tal-access fuq is-sit li hija hemmhekk indikata fid-19 ta’ Frar 2015 u mhux fit-12 ta’ Jannar 2015 a fol 33. Inoltre`, gie ndikat li t-tieqa in kwistjoni infethet jiem u mhux snin ilu kif precedentment indikat fir-rapport esebit a fol 33. Is-sentenza citata mir-rapport esebit a fol 33 inbidlet u giet taqra hekk:

“Din it-tieqa tidher li nfethet xi jiem ilu u dan meta s-Sur Sacco sar is-sid ta’ din il-proprjeta`”.(Sottolinear ta' din il-Qorti).

Din it-talba giet michuda u b'zieda mar-ragunijiet moghtija fid-digriet ta' din il-Qorti a fol 89 u 90, johrog car li l-Perit kien preciz fir-rapport tieghu billi ghamel referenza ghaz-zmien meta r-rikorrent kien ghadu mhux is-sid. Jirrizulta li r-rikorrent akkwista l-fond fi Frar 2014 (affidavit a fol 26). Din il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tiddubita mill-kostatazzjoni tal-Perit Ellul fl-ewwel rapport tieghu maghmul *a tempo vergine* fejn ha akkuratament bhala punt ta' riferenza z-zmien meta r-rikorrent akkwista l-proprjeta'.

Huwa manifestament car, li dawn l-aggustamenti ma jammontawx ghal zbalji izda ghall-aggustament biex ir-rizultanzi fattwali jigu aktar konformi mar-rekwiziti tal-*actio spolii.* Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti mhi ser taghti l-ebda piz necessarju lit-tieni rapport tal-Perit Ellul, esebit a fol 71, izda ser tqis biss dak esebit minnu a fol 33, peress li qed taghti aktar kredibbilita` lill-ewwel rapport esebit u mhux it-tieni wiehed bil-corrigendi msemmija.

Illi fix-xhieda tieghu l-Perit Ellul sostna li kien hemm carcir ta' siment mal-hogor tat-tieqa. Dan gie kkonfermat mill-Perit l-iehor inkarigat mill-kontro-parti, l-Perit Zarb. Izda, c-carcir ta' siment fih innifsu mhuwiex prova li t-tieqa nfethet fi zmien recenti, peress li jista' jkun rizultat ta' manutenzjoni. *Di piu`*, jridu jittiehdu in konsiderazzjoni l-fatturi kollha kif jirrizultaw.

Ikkonsidrat li fir-rapport tal-Perit Zarb, hu kkonferma li ma kienx hemm hjiel ta' bdil strutturali, tant li nghad hekk:

"No structural alterations have been carried out and the fabric of the structure is still the original."

"The aperture is manufactured from iron and glass fabrication <u>of which was typical in the 80's, and not available anymore nowadays</u>." (sottolinear ta' din il-Qorti).

Illi r-ritratt, esebit a fol 64 anness mal-istess rapport tal-perit Zarb, li juri t-tieqa minn gewwa, hija indikattiva tal-fatt, li hija tieqa li ilha hemm, ghal snin u mhux jiem, peress li tidher li hi tieqa tal-hadid, konformi ma' dawk li, skont l-istess Perit, kienu jsiru snin ilu.

Ikkonsidrat ukoll dak li rrizulta mix-xhieda fejn l-intimata sostniet li t-twieqi tal-fond sovrastanti ghall-garaxx, kienu tal-hadid u matul is-snin bidlithom billi ghamlet twieqi tal-*aluminium*. Dan, sa certu punt, jirrifletti wkoll fuq l-imsemmija tieqa li ghadha tal-hadid, u ghalhekk jidher li ilha ftit snin hemmhekk.

Mhuwiex eskluz li t-tieqa ma kinitx hemm mill-bidu nett meta nbniet il-blokka, u li saret sussegwentement ghal ragunijiet ta' problemi ta' katusi li setghu inqalghu matul iz-zminijiet fil-bitha interna in kwistjoni. Fil-kaz in ezami, huwa wisq probabbli, li r-rikorrent jew il-predecessur tieghu fit-titlu, u cioe`, iz-ziju tieghu, ma kienux indunaw mill-ewwel b'din it-tieqa peress li kienet fl-gholi, kif deskritt mill-istess Perit inkarigat mill-intimata, din kienet tieqa li hija seba' filati 'l fuq mill-art, u l-intimata stess ikkonfermat, biex tittawwal minnha trid titla' fuq sellun. Kwindi, anke peress li fix-xhieda, giet deskritta bhala ventilatur ta' daqs akbar min-normal, setghet ma kinitx fl-istess livell ta' twieqi ohrajn, b'hekk mhux facilment tigi osservata mill-ewwel. Madankollu, l-azzjoni ta' spoll, ma tistax tigi bbazata fuq xi ipotezi peress li l-elementi kollha jridu jigu sodisfatti ghas-success ta' din l-azzjoni possessorja. Difatti, huwa imperattiv, li t-terminu ta' xahrejn jghaddi mill-mument li fih ikun twettaq l-ispoll u mhux minn meta r-rikorrent ikun sar jaf jew gie a konoxxenza bl-allegat spoll, kif ighid l-insenjament fil-gurisprudenza sucitata.

Illi mir-rizultanzi u l-provi, din il-Qorti tosserva li r-rikorrent ma rnexxielux jipprova ghas-sodisfazzjon tal-Qorti, li t-tieqa fil-fatt nfethet f'Jannar 2015, kif qed jikkontendi fir-rikors promotur. Kwindi, din l-azzjoni ma tistax tirnexxi.

Ghaldaqstant, dan l-element huwa nieqes u billi t-terminu ta' xahrejn huwa terminu ta' dekadenza u estintiva tal-azzjoni ta' spoll, galadarba jirrizulta mill-provi li l-azzjoni giet intavolata *fuori termine*, l-istess azzjoni ma tregix.

III. <u>KONKLUZJONI:</u>

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

L-ispejjez jithallsu mir-rikorrent.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
31 ta' Ottubru 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
31 ta' Ottubru 2017