ACTIO SPOLII

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' Ottubru 2018

Kawza Numru : 17
Rikors Guramentat Numru : 98/2014/LSO

John Mary *sive* Jimmy, Anthony, Rose mart George Pisani, ilkoll ahwa Zerafa

vs

Jacqueline Polidano u Paul Polidano

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors mahluf ta' John Mary *sive* Jimmy, Anthony, Rose mart George Pisani, ilkoll ahwa Zerafa (bil-karti tal-identita numri 171158M, 638459M u 111464M rispettivament), datat 4 ta' Frar 2014 fejn bir-rispett u l-istess John Mary *sive* Jimmy Zerafa bil-gurament tieghu kkonferma s-segwenti fatti li huwa jaf bihom personalment:-

Illi l-atturi huma proprjetarji ta' u jippossjedu l-fond f' 21, gja wkoll enumerat 9, Triq Mifsud Ellul, gja imsejha Strada Bovile, Qormi;

Illi l-konvenuti jokkupaw il-fond adjacenti fi 23, Triq Mifsud Ellul, Qormi;

Illi l-konvenuti *(jew* min minnhom) u/jew il-haddiema mqabbda minnhom *(jew* min minnhom) ghal gharrieda, klandestinament u bil-vjolenza fis-26 ta' Dicembru 2013, bdew iwettqu demolizzjoni ta' parti mill-bejt u mis-saqaf tal-fond tal-atturi wara li carrtu fetha fil-hajt opramorta tal-bejt tagnhom, u bla permess tal-atturi dahlu fuq l-istess bejt tal-atturi, bdew ikissruh, hallew fetha jew carrtu toqba fl-istess bejt, qacctu u qalghu tambocc/logg ossija *skylight* fl-istess bejt tat-tromba tat-tarag li taghti ghall-kamra tas-sodda, waqqghu u radmu terrapien fil-kamra tas-sodda tal-atturi taht l-istess bejt u saqaf, tellghu hajt tal-*bricks* fil-livell tal-bejt fuq hajt intern tal-atturi biex il-konvenuti jaghlqu lill-atturi l-access li huma kellhom bis-sellum fuq l-istess bejt,

kif l-atturi u l-genituri tal-istess atturi kienu jaghmlu in precedenza;

Illi l-istess xoghlijiet tal-konvenuti fuq imsemmija kienu mwaqqfa minnufih dakinhar tas-26 ta' Dicembru 2013 wara nofsinhar grazzi ghall-intervent ta' Ordni ta' Waqfien ("*Stop Notice"),* mahruga mil-Ispettur tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ossija Malta Environment and Planning Authority *('MEPA'),* akkumpanjat minn ufficjali tal-Pulizija ta' Malta, u in segwitu l-konvenuti kienu wkoll imwaqqfa b'mandat ta' inibizzjoni numru 1945/2013 milqugh provvizzorjament minn din l-Onorabbli Qorti fi proceduri ohra ukoll fl-ismijiet hawn fuq premessi;

Illi konsegwenza tad-demolizzjoni u tkissir li l-konvenuti lahqu wettqu, l-atturi qed ibatu danni ingenti peress li d-dar taghhom saret inabitabbli bl-ilma tax-xita li dahlet u ghadha diehla, oltre umdita` u kesha li qed tippenetra, mikxufa kif inhi ghall-elementi tan-natura minhabba t-toqba li carrtu u l-fetha li fethu fis-saqaf kif fuq inghad u dan oltre danni ohra f'tgharriq tal-ghamara, fis-sistema tad-dawl, fil-kisi u tibjid, fil-madum u ilma li diehel fil-madum u fix-xorok u travi tal-injam tas-saqaf tal-kamra ohra sottostanti fil-livell tal-pjan terran tad-dar tal-atturi, liema danni qed ikomplu jikbru kuljum;

Illi dawn ix-xoghlijiet li gew ezegwiti fuq inkarigu tal-konvenuti (jew min minnhom) jikkostitwixxu spoll klandestin u vjolenti tad-drittijiet tal-atturi; u

Illi ghalkemm interpellati bonarjament sabiex jergghu jirripristinaw u jreggghu lura l-istess bejt, saqaf, il-kamra tas-sodda u tromba tat-tarag in kwistjoni u tambocc/*skylight* fl-istat li kienu qabel dawk ix-xoghlijiet ta' demolizzjoni li huma wettqu u jaqilghu minnufih il-hajt li huma tellghu kif fuq inghad, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Mela jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti m' ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti kkommettew spoll klandestin u vjolenti ghad-danni tal-atturi, ghar-ragunijiet hawn fuq premessi.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex a spejjez taghhom, fi zmien qasir u perentorju li jkun iffissat ghal dan il-ghan, jirripristinaw l-imsemmi bejt, saqaf u tambocc/*skylight* fl-istat li kienu qabel dawk ix-xoghlijiet ta' demolizzjoni li huma wettqu u jaqilghu minnufh il-hajt li huma tellghu kif fuq inghad fil-livell tal-bejt tal-fond proprjeta' tal-atturi fi jinsab 21, Triq Mifsud Ellul, Qormi, ghall-istat li kienu qabel l-istess xoghlijiet, kif ukoll jergghu jsaqqfu u jqieghdu l-bejt u jtellghu t-tambocc/logg ossija *skylight* parti mill-istess tromba tat-tarag, kollox miksi u mbajjad skont l-arti u s-sengha u jhallu l-access liberu ghall-bejt bis-sellum favur l-atturi, kollox kif kien qabel ma saru x-xoghlijiet tad-demolizzjoni minn jew fuq inkarigu tal-istess konvenuti jew min minnhom, okkorrendo bl-opera ta' Periti nominandi li jissorveljaw l-istess xoghlijiet ta' ripristinar;

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-istess atturi jaghmlu dawn ix-xoghlijiet rimedjali, okkorrendo bl-opera ta' Periti nominandi, a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez, inkluzi tal-ittra interpellatorja datata 9 ta' Jannar 2014, kontra l-konvenuti li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-27 ta’ Frar 2014.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Paul u Jacqueline konjugi Polidano, detenturi tal-karta taI-identita' numru 232165M u 236169M rispettivament, datata 4 ta’ Marzu 2014 (fol 64) fejn esponew :

1. Illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-elementi sabiex tirnexxi l-*actio spolii ai termini* tal-Artikolu 535 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma jissussistux fil-kaz odjern u dan kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

2. Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ma kkommettew ebda spoll vjolenti u klandestin kif allegat mill-atturi;

3. IIIi konsegwentement it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 15 ta' April 2014 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Robert Vella Baldacchino ghall-atturi, prezenti l-attur, u Dr Mario de Marco ghall-konvenuti, prezenti l-konvenuta. Dr Vella Baldacchino ghall-atturi ddikjara li t-tieni kawza li ghaliha ghamel referenza fis-seduta precedenti hija wahda petitorja. Il-Qorti ordnat l-allegazzjoni ta' l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-istess ismijiet Cit Nru 1945/2013/LSO. Fuq talba tal-Avukat tar-rikorrenti, il-Qorti nnomina lill-Perit Tekniku Joseph Ellul Vincenti *ai fini* tat-tieni talba attrici, u dan minghajr ebda pregudizzju ghall-kontestazzjoni tal-partijiet, a spejjez provizorjament tar-rikorrenti. Dr Mario de Marco rrileva li l-pussess tal-kmamar in kwistjoni ghadu f' idejn ir-rikorrenti.
Il-kawza giet differita ghar-rapport ghat-3 ta' Gunju 2014 fid-9:30a.m.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-atturi John Mary sive Jimmy, Anthony u Rose mart Gerorge Pisani, ilkoll ahwa Zerafa, datata 15 ta' Dicembru 2017 a fol 452 tal-process.

Rat in-nota responsiva ta' osservazzjonijiet tal-intimata Jacqueline Polidano datata 6 ta' April 2018 a fol 466 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 8 ta' Mejju 2018 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Prezenti l-attur Jimmy Zerafa u l-konvenuta Polidano. Dr Marion Camilleri u Dr Vidal imsejha tliet darbiet ma dehrux.

Il-kawza giet posposta. Meta regghet ssejhet il-kawza deher Dr Mario de Marco ghall-konvenuta Polidano. Deher l-attur li nforma lill-Qorti li kkomunika mal-avukat tieghu Dr Yanica Vidal, li izda nfurmatu li ma tistax tattendi. F'dan il-mument dahlet Dr Yanica Vidal li skuzat ruhha u rrimettiet ruhha ghan-nota taghha. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta' Dr Mario de Marco, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Ottubru 2018 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija kawza ta' spoll fejn l-attur qieghed jallega li konsegwentement ghal xoghlijiet ta' tkissir u demolizzjoni tal-intimati ta' parti mill-bejt u mis-saqaf tal-fond tal-atturi u billi carrtu fetha fil-hajt tal-opramorta tal-bejt u dahlu fuq l-istess bejt, taqqbu u carrtu fetha fis-saqaf ta' kamra tal-fond 21 Triq Mifsud Ellul Qormi, fejn kienu jirrisjedu. L-intimati laqghu billi sostnew li l-azzjoni odjerna hija infondata fil-fatt u fid-dritt *stante* li ma jissusistix l-element rikjest ghall-*actio spolii*. Illi gie eccepit ukoll, li l-intimati ma kkomettew l-ebda spoll vjolenti u klandestin.

<u>Fatti:</u>

Jirrizulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 21, Triq Mifsud Ellul Qormi. Min-naha l-ohra, Jacqueline Polidano hija proprjetarja tal-fond adjacenti 23, Triq Mifsud Ellul

Qorti, fejn hi tirrisjedi ma' zewgha Paul. L-intimati kienu waqqghu l-fond antik sabiex bnew zvilupp gdid konsistenti f'zewg appartamenti u zewg garaxxijiet sottostanti. Jirrizulta, li f'Dicembru 2013, wettqu demolizzjoni tas-saqaf tal-fond tar-rikorrenti, iccartet fetha fl-opramorta tal-bejt, u tkisser it-tambocc ossija *skylight* fl-istess bejt tat-tromba tat-tarag. Jirrizulta wkoll li x-xoghlijiet ta' demolizzjoni kienu twaqqfu immedjatament wara *'stop notice'* mill-MEPA wara li kienu accedew il-Pulizija fuq is-sit in kwistjoni. Sussegwentement, ir-rikorrenti ipprezentaw talba ghal Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1945/2013, liema Mandat ta' Inibizzjoni gie milqugh provizorjament. In segwitu, r-rikorrenti pprocedew bil-kaz odjern.

Provi:

John Mary Zerafa xehed permezz ta' affidavit (fol 48-64) u qal li hu l-kbir minn tlett ulied, u kien joqghod fir-residenza tal-genituri tieghu fi 21 Triq Mifsud Elia, Strada Bovile, Qormi. Mix-xhieda tieghu tirrisulta l-provenjenza fit-titlu tal-fond. Qal li wara l-mewt ta' ommu, kien qabbad lill-Perit Richard Aquilina jaghmel stima tad-dar u ta deskrizzjoni bil-pjanta Dok JZ11. Qal li sas-26 ta' Dicembru 2013 kien hemm tarag fejn kien hemm *skylight/*tambocc qabel ma kissruh il-haddiema imqabbdin mill-intimati Polidano. Semma li kien kellem lil Jacqueline Polidano li qalet li ser tirranga kollox izda baqghet ma rrangatx. Qal li f'Mejju 2013, ohtu Rose infurmatu li Jacqueline Polidano kienet qed tippretendi li l-kmamar fil-pjan terran, in-naha ta' wara, u t-tromba tat-tarag fejn kien hemm l-i*skylight* qabel ma

kissruh, f'Dicembru 2013, kienet qed tghid li kienu taghha. Spjega li fis-26 ta' Dicembru 2013, cemplitlu ohtu Rose biex tghidlu li xi rgiel kienu qed jaqilghu l-i*skylight* u minnufih mar l-Ghassa tal-Pulizija ta' Hal-Qormi u ghamel rapport, Dok JZ15, u kienu gew zewg Pulizija fuq is-sit, u raw it-tkissir u t-tifrik tal-i*skylight*. Esebixxa Dok JZ19, Dok JZ20, u JZ21 li juru t-ticrita ta' fetha abbuziva li Polidano ghamlu fic-cint tal-opramorta taghhom, u meta kien hemm il-Pulizija, Jacqueline Polidano bdiet tghidlu x'inhu jaghmel hemm ghax hemm kien taghha. Spjega li ghalkemm il-Pulizija raw dan kollu qalu li dan hu kaz civili, u b'hekk ipprezentaw minnufih Mandat ta' Inibizzjoni 1945/2013. Esebixxa wkoll ritratti Dok JZ22, Dok JZ23, Dok JZ25, Dok JZ26 u Dok JZ27, dik kienet il-kamra tas-sodda tat-tfal tieghu u hutu sa minn tfulithom, kif xehdet Carmelina Micallef, iz-zija ta' Jacqueline Polidano. Spjega li l-pjanta veritjera u korretta hi dik tal-Perit Richard Aquilina DokJZ11, u mhux dik tal-Perit Cachia esebita mar-risposta tal-intimati, anke ghaliex afferma li jaf li d-dar taghhom dejjem kellha hajt divizorju mxattar fin-naha li jmiss mad-dar numru 23, qal li kieku dan il-hajt ma kienx imxattar imma kien dritt kif ghamlu l-Perit Cachia, kienu jehdulhom aktar milli fil-fatt hadu. Qal li baghtu ittra bl-avukat datata DokJZ32 datata 9 ta' Jannar 2014, biex iregghu lura kollox fl-istat li kien.

In kontro-ezami (fol 434-437)[1] qal li hu twieled fl-1958, izzewweg u telaq mid-dar fl-1982, ghalhekk ghex hemm ghal 25 sena, u ohtu Rose kienet telqet imbaghad xi

[1] Seduta tat-23 ta' Marzu 2017.

ghaxar snin jew hmistax-il sena ilu regghet marret toqghod hemm fl-istess dar peress li missierhom kien marid biex tiehu hsiebu. Ikkonferma li fil-pjanta a fol 116 il-parti mmarkata bil-blu hi fejn hemm il-kwistjoni dwarhom. Spjega li l-kamra H hi antikissima u ghadha bil-gebel tas-sejjiegh. Qal li l-kmamar ta' gewwa tidhol ghalihom mill-bieb principali u tibqa' diehel gewwa fihom. Mistoqsi dwar dawn iz-zewg kmamar li hemm kwistjoni dwarhom, qal li r-rikorrenti biss ghandhom access ghal dawn il-kmamar u minn dejjem hekk kien.

Rose Pisani xehdet (fol 148-160) u qalet li hi ghandha hamsin sena u dejjem taf lill-familjari Zerafa jgawdu l-imsemmija dar numru 21, kollha bla xkiel, liema dar kienet uzata mill-genituri taghhom u qrabathom. Qalet dawn il-kmamar kienu ghadhom jintuzaw bhala kamra tas-sodda sas-26 ta' Dicembru 2013, meta Polidano qabdu jkissru d-d-dar. Qalet li Jacqueline Polidano fil-25 ta' Dicembru 2013, kienet bdiet tghajjarhom, lir-rikorrenti, li ma kellhom xejn. Spjegat li dakinhar tal-ghada tal-Milied, kienu ghadhom reqdin fil-kamra tas-sodda ta' fuq meta fis-7a.m. hi u zewgha semghu tifrik u tkissir u sabu t-tambocc tat-tromba tat-tarag u l-i*skylight* imkisser, u xi haddiema bdew ikomplu jkissru bil-*jigger*. Qalet li gibdet *video* ta' zewg minuti bil-mobajl, li kienu ta' terrur ghaliex farrku l-kamra tas-sodda fejn kienu jorqdu. Qalet li huha Jimmy kien mar l-Ghassa jaghmel rapport, filwaqt li l-haddiema ta' Polidano baqghu ikissru l-kontrabejt kif ordnati minn Polidano, u kellha hwejjigha u oggetti ohra mgharrqa bit-terrapin tat-tkissir ta' fuq il-bejt. Spjegat li minhabba t-tkissir tat-

tambocc u tal-bejt baqa' diehel u jizzerzaq it-terrapin, u tgharrqet il-kamra fejn kien jorqod binha. Semmiet li wara r-rapport kienu gew il-Pulizija fuq is-sit u in segwitu, r-rikorrenti kienu pprocedew mill-ewwel b'mandat ta' inibizzjoni. Semmiet li kien gie wkoll Reuben Gauci mill-MEPA li avza lil Polidano biex jieqfu ghax it-tkissir ma kienx kopert b'permess u dan xehed ukoll fl-atti tal-mandat. Hi kkonfermat li hi u familtha kienu juzaw il-bejt billi jitilghu b'sellun tal-injamu, kienu jonxru fuq il-bejt. Qalet li r-rikorrenti kellhom il-kmamar tas-sodda, it-tarag u l-bejt u kemm-il darba ltaqghu fuq il-bejt mal-intimata Polidano u tkellmu hemmhekk. Qalet li mhuwiex minnu, kif indikat fil-pjanta tal-Perit Cachia, li l-hajt divizorju ta' bejn iz-zewg proprjetajiet hu dritt. Esebiet serje ta' ritratti RP3 sa RP8, li juru lilhom u l-familjari fil-kmamar tal-imsemmija dar, b'hekk sostniet li hi u qrabatha u ta' qabilhom kienu jgawdu u juzaw il-kamra tas-sodda fil-pjan terran li ghandha s-saqaf bix-xorok, u cahdet li kien hemm fetha ta' bieb li minnha Polidano setghu juzaw l-imsemmija kmamar. Hi kkonfermat li huma kitbu *tramite* l-avukat taghhom lil Polidano ittra datata 26 ta' Dicembru 2013 fejn interpellawhom isewwu kull ma kissru u zammewhom responsabbli ghad-danni.

In kontro-ezami xehdet (fol 438-439)[2] u qalet li d-dar in kwistjoni harget minnha fl-1988 meta zzewget imbaghad regghet marret toqghod hemm fl-2006. Qalet li z-zewgt ikmamar in kwistjoni dejjem hemmhekk tafhom. Qalet li tidhol ghalihom minnn gol-kcina minn kamra ghall-ohra, u l-

[2] Seduta tat-23 ta' Marzu 2017.

access ghalihom hu mid-dar taghha, u l-pussess ta' dawn il-kmamar ghadu f'idejhom.

Jean Pierre Zerafa xehed permezz ta' affidavit (fol 172-176) u qal li ghandu 22 sena u dakinhar tas-26 ta' Dicembru 2013, kien ircieva telefonata, u ha permess biex jitlaq minn fuq ix-xoghol b'emergenza biex jara kif jista' ighin lil zitu Rose li kienet toqghod fi 21, Triq Mifsud Ellul, Qormi. Spjega li ftit wara li wasal hu, gew il-Pulizija, u t-tkissir li kien ghaddej waqt li kien hemm il-Pulizija waqaf izda meta telqu l-Pulizija kompla t-tkissir. Qal li l-haddiema kienu ghadhom fuq il-bejt ikissru l-konkos tas-saqaf. In segwitu ra zewg haddiema nezlin mit-ticrita tas-saqaf, fejn kien twaqqa' t-tambocc, u kien semaghhom jitkellmu dwar id-dawl tal-istess saqaf bil-linfa mdendla fil-kamra tas-sodda. Hu kien qalilhom biex jitilqu u rega' mar l-Ghassa tal-Pulizija jirraporta.

Jean Pierre Zerafa xehed (fol 284-296)[3] mistoqsi kemm kien ilha toqghod f'dan il-fond iz-zija Rose Pisani ma' zewgha, qal li ma jafx jindika kemm snin izda ilha hafna toqghod hemm peress li kienet bdiet toqghod hemm meta n-nannu kien kiber u kellu bzonn l-ghajnuna. Hu qal li kien hemm bieb bejn l-"F" u l-"H" mhux kif jidher fil-pjanta tal-Perit Aquilina. Qal li meta kien wasal fuq il-post dakinhar li beda jinkiser is-saqaf, ix-xoghol kien waqaf peress li dak il-hin li wasal hu kien hemm il-Pulizija, izda kien ra hafna haddiema fuq il-bejt. Semma li l-haddiema bdew jitkellmu bejniethom u semaghhom ighidu li kien hemm id-dawl

[3] Seduta tat-3 ta' Frar 2015

ghaddej fejn bdew ikissru u bdew jibzghu. Mistoqsi semax lil xi hadd jaghti struzzjonijiet lil dawn il-haddiema, qal li le, ghax kien inghata struzzjoni mill-Pulziija jibqa' barra. Hu qabel li z-zewg kmamar indikati "H" u "G" ghadhom parti mill-fond ta' Rose, u ma ntmessewx. Hu indika fuq il-pjanta li bejn "F" u "H", ma kienx hemm tarag. Semma li dakinhar tas-26 ta' Dicembru 2013, hu meta mar fuq il-post sema' ghodda bhal *jigger*. Huwa indika li saret hsara fis-saqaf tal-kamra "H" li kienet il-kamra tas-sodda, u fit-tambocc li twaqqa' u kissruh, tkissret il-hgiega.

Mikelina Micallef xehdet permezz ta' affidavit (fol 387) u qalet li hi z-zija ta' Jacqueline Polidano, li trabbiet gol-fond numru (10) u (11) illum numru 23, Triq Mifsud Ellul, Qormi. Semmiet li wara li bieghet il-fond lill-intimata Jacqueline, u wara li twaqqa' l-bini (10), (11) u (12) u giet mibnija proprjeta` gdida, u kienet marret tara kif gie l-fond, in-neputija spjegatilha li l-parti tal-kcina u l-maqjel fl-ewwel sular ma kinux twaqqghu, konsegwentement ma gewx mifdija mal-kumplament tal-blokka.

Mikelina Micallef xehdet ulterjorment u (fol 299-307)[4] qalet li ghamlet 35 sena tghix fil-fond numru 23 qabel bieghet il-fond lil Jacqueline, b'hekk taf ezatt kif inhu dak il-fond. Il-fond numru 21 ta' Zerafa qalet li kienet tidhol fih anke meta kienet zghira u l-unika kamra li kellhom fuq kienet il-kamra fuq l-entrata, indikata bhala "I". Hi indikat li kmamar "G" U "H" fuq il-pjanta tal-Perit Aquilina ma kellhomx, sakemm kienet tidhol hi sa meta kellha erbatax-il

[4] Seduta tal-20 ta' Frar 2015.

sena. Semmiet li isfel kellhom kcina u bitha u gol-bitha kien hemm il-kamra ta' ommhom u ta' missierhom. Hi ddeskriviet il-fond taghhom, numru 23, billi l-ewwel kien hemm entrata, kamra tal-pranzu, logga, *toilet*, il-kcina imbaghad tohrog minn go bieb u ssib il-bitha, maqjel.

Xehdet ulterjorment (fol 308-312)[5] u spjegat li meta kienet marret ghand Jacqueline wara li bieghetilha l-post, u lestietu, kienet innutat li kellha anqas tul milli kien hemm precedentement.

In kontro-ezami qalet (fol 323-338)[6] li hi saret taf wara dakinhar tas-26 ta' Dicembru 2013 li Jacqueline Polidano kienet kissret is-saqaf li jaghti ghall-kamra tar-rikorrenti. Murija r-ritratti esebiti fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni 1945/13LSO, a fol 28 tal-istess mandat, qalet li mhix taghraf il-kamra tas-sodda. Referuta ghal dak li xehdet dwaru diga fl-atti tal-Mandat, u murija r-ritratt a fol 15, u 28 fejn kienet qalet li rat il-hofra fis-saqaf. Inqratilha silta minn dak li xehdet fl-atti tal-mandat, li fil-fond tar-rikorrenti, fuq wara, kien hemm kcina, imbaghad mal-genb kien hemm kamra tat-tfal, qalet li ma qalitx hekk. Hi insistiet li f'dik il-kamra tas-sodda fuq wara kien hemm purtiera, filwaqt li fl-atti tal-mandat ma kinitx semmiet dan. Semmiet li kien hemm fetha fil-kamra tas-sodda mghottija b'purtiera li taghti ghall-hajt ta' Polidano izda ma indikatx x'kien hemm wara ghax ma tafx. Mistoqsija din is-sena, ghaddewx minn xi fetha li waslet ghall-proprjeta` ta' Polidano meta kienet

[5] Seduta tas-6 ta' Marzu 2015.
[6] Seduta tat-30 ta' Lulju 2015.

accediet fil-fond numru 21, qalet li le. Murija r-ritratti 16A u 16B a fol 127, qalet li qed taghraf il-persuni izda mhux il-kmamar precizi fid-dar.

Jacqueline Polidano xehdet permezz ta' affidavit (fol 380-384) qalet li hi proprjetarja tal-fond 23, Triq Mifsud Ellul Qormi, li qabel kien igib in-numru (10), (11) u (12), u fl-1997 gietha l-opportunita` li takkwista dan il-fond, u applikaw ghall-permess tal-MEPA biex iwaqqghu dan il-fond biex minflok jinbnew zewg garaxxijiet u zewg appartamenti sovrastanti. Semmiet li fl-1999 zewgha Paul kien ha hsieb jinkariga xi haddiema biex jaghmlu xoghlijiet ta' demolizzjoni fil-binja. Wara li kien sar xi xoghol indunat li l-parti retroposta tat-tarag ma kinitx giet mifdija mal-bqija tal-binja, ghalhekk parti mill-fond l-antik ma kienx twaqqa', konsegwentement ma giex mifdi mal-kumplament tal-binja. Fil-frattemp, qalet li minhabba prioritajiet ohra familjari kienu waqfu mix-xoghlijiet. Qalet li fil-frattemp Rose, ir-rikorrenti, u zewgha baqghu jassigurawha li l-kmamar ma ntmessewx kif kienet wissiethom hi, hi kienet irrangat ic-cint u bniet il-*bricks*, sat-tarf tal-bejt taghha u meta sussegwentement marret tghix fil-fond, fil-Milied tal-2013, meta telghet fuq il-bejt intebhet li l-poggaman tal-hadid li kien fuq il-bejt taghha, kien tpogga fuq il-bejt tar-rikorrenti. hemm iddecidiet li tkompli bix-xoghlijiet, ghaliex iddispjacijha li ma kinitx niffdet mill-ewwel il-binja l-gdidda ma' dawn il-kmamar, peress li ma basritx li l-access mal-kumpament tal-fond taghha minn ma' dawn il-kmamar kien inghalaq mill-girien stess.

In kontro-ezami qalet, li sal-1989 zitha kienet tghix fil-fond numru 23, u ghalhekk mindu xtratu sa ma marret fih ghaddew snin. Qalet hi sabithom joqghodu hemm taht meta waqqghet izda r-rikorrenti kienet cahdet li kienu hemm. Qalet meta kissret, sabet li kienu ghamlu kamra tas-sodda, u qalet li hi lahqet kissret parti mit-tarag biss. Hi kkonfermat li fis-26 ta' Dicembru l-haddiema inkarigati minnha bdew iwaqqghu is-saqaf u nstabet kamra tas-sodda hemm taht. Hi qed tirreklama li dik il-kamra hi taghha izda qed tghid li l-ghamara tal-kamra tas-sodda m'ghamlithiex hi. Mistoqsija jekk ir-rikorrenti kellhomx jizgombraw mid-dar minhabba x-xoghlijiet ordnati ghax spiccaw b'toqba fis-saqaf, qalet li dawk kienu taghha dawk il-kmamar u ma kintix taf li r-rikorrenti qed ighixu fihom. Qalet li access ghall-bejt kellha meta sar il-bini.

Paul Polidano xehed permezz ta' affidavit (fol 385-387) u qal li hu r-ragel ta' Jacqueline Polidano, sid il-fond numru 23, li qabel kien (10), (11) u (12). Spjega li kien ghamel applikazzjoni mal-Awtorita` tal-Ambjent u Ippjanar biex titwaqqa' l-binja u jinbnew zewg appartamenti u zewg garaxxijiet, u fl-1999, wara li hareg il-permess hu kien inkariga xi nies ghad-demolizzjoni. Spjega li wara li twaqqa' l-bini u saru x-xoghlijiet, martu marret tara l-bini u kienet qalet li l-kmamar fuq in-naha ta' wara tal-ewwel sular tal-fond, li kienu l-kcina u l-maqjel ma gewx imifda mal-kumplament tal-binja. Hu ghamel referenza ghar-ritratt Dok JE4 anness mar-rapport tal-Perit Tekniku, li juri l-fetha tal-bieb tal-kamra, liema bieb ma jidhirx li sar meta nbena l-fond numru 21 izda nbena wara. Semma' li meta

Jacqueline fil-Milied tal-2013 telghet fuq il-bejt sabet li l-poggaman tat-targa ma kienx ghadu fuq il-bejt taghhom izda fuq il-kmamar in kwistjoni.

Paul Polidano in kontro-ezami xehed (fol 391-393; 396-399)[7] u referut ghall-pjanta Dok JP3 a fol 34 mill-Perit Joseph Cachia, qal li jaf lil dan il-Perit peress li jahdem maghhom. Spjega li dejjem kif tghid martu l-bicca l-griza li tidher fuq dik il-pjanta dejjem qalet li hi taghha, u fil-parti griza jidher li hemm zewgt ikmamar fuq xulxin, u jahseb li r-rikorrenti ghandhom access ghal dawn iz-zewgt ikmamar. Qal li ilhom li tellghu il-bini l-gdid xi tlettax-il sena. Ikkonferma li meta sar l-access mal-Perit Ellul Vincenti, l-access ghal dawn iz-zewgt ikmamar mid-dar tar-rikorrenti ma kienx maghluq, ghalhekk huma accessibli. Mistoqsi kienx jissorvelja x-xoghlijiet li kienu qed isiru ladarba hu kien Direttur tal-*Construction*, qal li le ma kienx jersaq wisq lejn is-sit u kien ihalli f'idejn il-haddiema. Mistoqsi jekk ippruvawx jirrimedjaw ghan-nuqqas u cioe` ghamlux xi haga biex dawk iz-zewgt ikmamar jehduhom lura, qal li l-mara Jacqueline kienet qaltlu li kellmet lir-rikorrenti.

<u>Relazzjoni tal-Perit Tekniku Joseph Ellul Vincenti.</u>

B' digriet ta' din il-Qorti tal-15 ta' April 2014 gie nominat il-Perit Joseph Ellul Vincenti bhala perit arkitett (fol 43) u r-rapport tieghu jinsab esebit a fol 183 *et sequens* tal-process.

---

7 Seduta datata 15 ta' Jannar 2016; Seduta tal-24 ta' Mejju 2016.

Il-Perit nominat mill-Qorti ta deskrizzjoni tal-hsara fil-fond 21, Triq Mifsud Ellul Qormi.

Gie kkonstatat li fil-pjan terran il-fond sofra ftit li xejn hsara f'dik li hi struttura izda sofra hsara mid-dhul tal-ilma niezel mat-tarag, li dahal kemm mil-logga u mill-parti tas-saqaf li tkissret. Semma li fis-sular ta' fuq saret hsara konsiderevoli fl-isturttura u fl-ghamara, liema hsara hi konsistenti fis-segwenti:

- Saqaf ta' kamra tas-sodda gie mkisser u flimkien mat-torba ta' fuqu u l-kontrabejt intefa' ghal isfel fuq il-madum tal-kamra tas-sodda.

- Madum tal-istess kamra tas-sodda li llum jinsab miksi b'torba, bicciet tal-*concrete* u materjal iehor. Dan ikun irid tindif u rrangar fejn hemm bzonn.

- Sistema ta' elettriku li trid tigi spezzjonata u rrangata peress li dahal hafna ilma tax-xita fil-*conduit*.

- Hitan tal-kamra tas-sodda u tal-ambjent tat-tarag liema hitan sofrew hsara konsiderevoli.

- Tambogg tal-hgieg rinforzat bil-hadid, li gie mkisser u mitfugh ghal isfel.

- Tindif konsiderevoli fit-tarag, fil-kamra tas-sodda kif ukoll matul il-fond kollu ikkagunat minn ilma tax-xita li dahal mis-saqaf mkisser u mit-tambogg.

- Zewg sosod u mitrah singli, gwardarobba, kommodina li jinsabu totalment imfarrka u mxarrba.

- Opramorta tal-*bricks* ta’ hames filati gholi li telghet madwar il-bejt tal-kamra tas-sodda tal-atturi.

- Fetha fl-opramorta tal-konvenuti li taghti ghal fuq il-bejt tal-atturi.

- Irrangar tal-bejt fejn saret l-opramorta l-gdida.

- *Waterproofing* ta’ fejn twaqqa l-bejt wara li dan jigi rrangat.

In segwitu **ikkonkluda**:

Wara li ha nota tal-hsarat kollha mwettqa mill-intimati fil-fond tar-rikorrenti, biex tigi riparata l-hsara saret stima ta’ sebat’ elef hames mija u hamsa u tmenin ewro, tlieta u sittin centezmu (Ewro7,585.63).

Fuq domandi in eskussjoni maghmula da parti tal-avukat Dr. Mario Demarco, il-Perit Ellul Vincenti wiegeb u kkonferma li hu ma dahalx fl-eccezzjonijiet sollevati f’dan il-kaz, izda ghamel biss stima tal-hsarat irrispettivament mill-mertu tal-kaz. Qal li r-rapport japplika ghaz-zewg kawzi. Ikkjarifika li l-partijiet u d-difensuri kienu jafu bl-access, imbaghad l-ghada kien rega’ mar fuq is-sit in kwistjoni. Hu stabilixxa l-prezz dwar spejjez u hsarat li kkonstata.

Fuq domandi in eskussjoni ulterjuri maghmula da parti tal-avukat Dr. Mario de Marco, il-Perit Ellul Vincenti wiegeb, li hu diga xehed ukoll fil-kawza fil-petitorju diversament preseduta, u qabel li l-pussess tal-kmamar in kwistjoni ghadu jinsab f'idejn ir-rikorrenti Zerafa. Hu kkjarifika li hadem l-istimi mill-esperjenza tieghu. Rigward l-ghamara tal-kamra tas-sodda, qal li ma gabx *quotations*, u ghamel spejjez biex tinxtara kamra tas-sodda gdida.

Fuq domandi in eskussjoni da parti ta' l-avukat Dr. Robert Vella Baldacchino wiegeb li l-intimati estendew il-limiti tal-opramorta, kwindi l-intimati dahlu fl-arja tar-rikorrenti. Ippreciza li kien hemm opramorta bejn dar u ohra u dik ressquha b'mod li estendew l-arja. Hu kkonferma wkoll li mit-tkissir li sar fuq il-bejt, tal-kmamar fil-pussess tar-rikorrenti, l-intimati jistghu jittawlu f'dawn il-kmamar u kkonferma wkoll li hemm toqba ta' tliet metri kwadri, li jistghu jittawlu minnha. Zied ighid li s-saqaf huwa mwaqqa', hemm ticrita kbira u impossibli tabita gol-fond numru 21, u impossibli torqod gol-fond.

Fuq domandi in eskussjoni bil-miktub il-Perit Ellul Vincenti wiegeb li hu rrelata mhux biss f'din il-kawza izda anke fil-kawza diversament preseduta Rik. Nru 184/2014. Hu kkonferma li pprezenta rapport tekniku kontestwali ghal dan il-kaz u ghall-kaz l-iehor. Ikkonferma li d-data tal-access indikata fiz-zewg rapporti kienet 16 ta' Mejju 2014. Qabel li sar access wiehed ghaz-zewg kawzi, *stante* li mill-ewwel kien intiz li jsir access wiehed ghaz-zewg kawzi.

Spjega li waqt l-access l-enfasi sar kemm fir-rigward tal-kmamar li l-atturi qed isostnu li jappartjenu lilhom, kif ukoll fir-rigward tal-hsara sofferta mill-istess atturi. Sabiex jikkonstata l-hsara, ha nota tal-hsarat li kien hemm fil-bini u kif ukoll fis-sistema tal-elettriku, tibjid, kisi ecc. Semma wkoll li dakinhar tal-access kien informa lil kulhadd li l-ghada kien ser jerga' jghaddi jiehu l-qisien biex ihejji pjanta. Hu kkonferma li l-access sar mill-fond numru 21, minkejja l-hsara. Qabel li prezentament ir-rikorrenti jistghu jaccedu ghall-kmamar in kwistjoni filwaqt li l-intimati Polidano ma jistghux. Qabel li l-pussess tal-kmamar in kwistjoni jinsab prezentement f'idejn ir-rikorrenti. L-istima tal-hsara 1, 2 u 3 saret abbazi tal-esperjenza tieghu. Rigward numru 4, qal li biex jinhareg it-terrapin hemm bzonn ta' *double handling*, u fir-rigward ta' 7, 8, 9, 10, 13 u 14, dawn huma prezzijiet moderati, u l-figuri jkopru kemm ix-xoghol u l-materjal. Re 15, 16, u 1 tkellem dwar ghamara li trid tigi *re instated* kamra tas-sodda kompeta. L-ghamara li kien hemm kellha z-zmien u ma gabx *quotations* ghall-ghamara. Qal li r-rati li uza huma dawk tas-suq tal-lum, ibbazati fuq il-kejl li ttiehed fil-fond.

Kunsiderazzjonijiet ta' dritt:

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).

Illi fuq l-iskorta tal-gurisprudenza kostanti jirrizulta li *"materja ta' din l-azzjoni, ma taghti lok ghall-ebda indagini ohra barra dik li tistabilixxi: (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. (*Vide* ad **"Ripard et vs Fenech noe"** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju 2000).

Fil-kaz **"Mag. Peter Cordina vs Raymond Aquilina,** deciza mill-Qorti tal-Appell Kummercjali fit-12 ta' Dicembru 1988 gie ribadit:

"….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 vjolent 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.

Illi ghandu jigi notat li fil-kaz odjern il-partijiet ma llimitawx ix-xhieda ghall-kwistjonijiet prettament possessorji kif tirrikjedi l-azzjoni odjerna. Il-process intela' inutilment b'xhieda u provi li huma ta' rilevanza ghall-mertu petitorju u dan serva' biss biex il-procedura odjerna titwal bla bzonn a diskapitu ta' indagni li hija mahsuba li tkun wahda rapida u effikaci. Il-partijiet ghazlu li jirrepetu x-xhieda u provi rilevanti ghall-petitorju ghall-fini ta' dawn il-proceduri. Ad ezempju, xi xhieda sahansitra irreferew ghall-kontestazzjonijiet u pjanti li jirrisalu ghall-1999.

Inoltre billi l-indagini tal-Qorti fil-kaz in materja hija limitata u ma tippermittix l-ebda indagini ohra barra minn dik li tistabilixxi (a) il-fatt ta' pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' spoll, il-Qorti ser taghmel is-segwenti osservazzjonijiet dwar provi prodotti, Il-fatt, li saru diversi domandi lix-xhieda u lill-periti dwar il-kmamar fid-dar in kwistjoni, kif kienu precedentement u kif kienu issa, u d-diversi paraguni msemmija tal-pjanta mhejjija mil-Perit Richard Aquilina u tal-pjanta tal-Perit Joseph Cachia, il-Perit tal-intimati, mhumiex relevanti ghall-kaz in dizamina. Inoltre`, il-kuntratti esebiti mir-rikorrenti, huma wkoll bazi ghal stharrig petitorju u m'ghandux ikun il-bazi tal-istharrig tal-pussess f'din il-vertenza. *Di piu*`, m'hemmx lok li ghal azzjoni ta' spoll, din il-Qorti tikkonsidra l-kontenut tan-nota tar-rikorrenti a fol 206 *et sequens*, fejn gie esebit ir-rapport tal-Perit Ellul Vincenti, innominat f'kaz fil-mertu, kif diversament presedut, fejn il-Perit ikkonstata u kkonkluda li ma jirrizultax li kien hemm konnessjoni bejn il-fond 21 u 23 Triq Mifsud Ellul Qormi.

Tali provi huma ghal kollox irrilevanti ghall-ezami odjerna u ser jigu skartati.

Applikati, dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li, fil-kaz odjern, li r-rikorrenti kellhom il-pussess materjali kif trid il-ligi tal-kmamar fejn igarrbet il-hsara. Tant hu hekk, li meta beda t-tifrik dakinhar tas-26 ta' Dicembru 2013, kienu hemm tifrik fil-kamra tas-sodda fejn fil-fatt kienet torqod Rose Pisani flimkien ma' zewgha. Illi sussegwentement, l-oggetti kollha li kienu jipposjedu f'dik il-kamra tas-sodda, inkluz l-ghamara, il-hwejjeg, u l-oggetti l-ohra li kienu jinsabu hemm intradmu bit-terrapin wara t-tifrik u wara li nfethet it-toqba fis-saqaf ta' din il-kamra, u konsegwenza ta' hekk, kemm l-ghamara tal-kamra tas-sodda, kif ukoll, l-oggetti gew imgarrfa u /jew distrutti. Mir-ritratti esebiti mar-rikors promotur, jidher evidentement li l-oggetti personali u s-sodda tinsab mirduma bit-terrapin u tifrik ta' gebel. Ghalhekk, huwa ovvju, li dan il-fond kien abitat minn Rose Pisani u zewgha, kwindi il-kamra li sofriet din il-hsara kienet fil-pussess tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti kollha kkonfermaw li Rose Pisani kienet tghix hemm. Huma sostnew li din il-kamra li kienet qed tintuza bhala kamra tas-sodda. Dan kollu huwa kkonfermat fir-rapport tal-Perit Joseph Ellul Vincenti fuq citat.

It-titlu ghal din il-kamra huwa kkontestat mill-intimati. Evidentement, din hija wkoll kwistjoni li titlob stharrig

petitorju fil-mertu, liema indagini ma tifformax parti mill-kaz in ezami.

Jigi osservat, kif tajjeb gie sottolineat fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, li fix-xhieda taghha in kontro-ezami, Jacqueline Polidano ikkonfermat li r-rikorrenti kienu qed juzaw il-kmamar li waqa' t-tifrik u t-terrapin ghal go fihom. Hi kkonfermat ukoll, li f'dawk il-kmamar, mit-toqba li saret fis-saqaf, kien jidher li hemm l-ghamara tal-kamra tas-sodda fejn kienu jghixu n-nies, u li ma kellhiex l-uzu ta' dawk il-kamamar fejn waqa' t-tifrik.

Min-naha l-ohra, din il-Qorti ma tikkondividix dak sostnut fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati, fejn inghad li l-pussess tar-rikorrenti tal-kamra ta' taht il-bejt kien ad insaputa, u minghajr awtorizzazzjoni taghhom. Illi kif sostnut, fl-insenjament tal-gurisprudenza nostrana, ir-reintegrazzjoni f'azzjoni ta' spoll tista' sehh anke fil-konfront ta' pussessuri *in mala fede*. Ovvjament, m'hemmx ghalfejn tigi mistharrga l-intenzjoni tar-rikorrenti Rose Pisani f'dan l-istadju, ghaliex diga gie stabbilit li hi kellha l-kamra tas-sodda hemmhekk fejn kienet tabita. Illi *del resto*, kienet l-istess intimata li kkonfermat li ma kinitx taf li fil-kamra ta' taht il-bejt fejn hi ordnat li jsir it-tifrik, kien hemm kamra tas-sodda li fiha kienet torqod il-gara taghha.

Referibbilment ghal dak sottomess fin-nota ta' sottomissjonijeit tal-intimati, rigward il-pussess *o meno* tal-bejt, jinghad li dan l-argument ukoll ma jregix. Ir-rikorrenti in kontro-ezami kkonfermaw li l-access ghall-bejt kien biss

tramite sellum. Il-kwistjoni tal-poggaman, u l-verzjonijiet kunfliggjenti tal-partijiet, fejn ir-rikorrenti sostnew, li dan il-poggaman kien inghata lilhom mill-intimati, filwaqt li l-intimati jsostnu li dan il-poggaman kien jappartjeni lilhom sakemm ittiehed mir-rikrorenti, mhijiex il-pern tal-vertenza in ezami. Jigi osservat, li hawnhekk, il-kwistjoni li qed tigi trattata mhijiex dwar il-poggaman, izda dwar it-tifrik u xoghlijiet imwettqa, da parti tal-bejt, fejn iccartet fetha fis-saqaf tal-fond, u fl-opramorta tal-bejt. Illi huwa immaterjali kif setghu jaccedu ghall-bejt ir-rikorrenti, jekk hux permezz tat-tarag jew permezz ta' sellum, gjaladarba hu stabbilit li kien jezisti xi forma ta' access. Jirrizulta li ccarrat is-saqaf u din it-ticrita ppenetrat fis-saqaf tal-kamra tas-sodda li kienet fil-pussess tar-rikorrenti, b'mod li fl-istess inkarigu ta' xoghlijiet imwettqa, inqala' wkoll it-tambogg ossija *skylight* fl-istess bejt tat-tromba tat-tarag li jaghti ghall-kamra tas-sodda. Ghalhekk, jirrizulta minghajr dubbju li l-element tal-pussess, referibbilment ghall-kmamar u s-saqaf imgarraf li kienu fil-pussess tar-rikorrenti, huwa ppruvat.

Illi gie sottomess fin-nota ta' sottomissjonijeit tal-intimati, li r-rikorrenti ma gewx spussessati, *stante* li ghadhom fil-pussess tal-kmamar mertu tal-kawza. Illi gie sostnut, li r-rikorrenti iridu jigu spussessati mhux semplicement molestati. B'referenza ghal dan il-punt legali, gie sottomess mill-avukat difensur tal-intimati li meta m'hemmx vjolenza jew klandestinita` l-azzjoni li jmessha tigi intavolata hija l-*actio manutentionis*, mhux l-*actio spolii*. Illi dwar dawn il-punti, it-turbattiva tal-pussess tirrizulta b'mod palesi billi l-agir spoljattiv wassal ghad-diminuzzjoni tat-tgawdija tal-

ambjenti milquta u tal-bejt. Ukoll il-klandestinita` u l-vjolenza f'azzjoni ta' spoll, mhux bilfors isarrfu fi tkissir u qerda ta' oggetti, izda bizzejjed li l-ghemil spoljattiv isir kontra r-rieda ta' min jigi spoljat.[8]

Inoltre`, l-argument li x-xoghlijiet in kwistjoni esegwiti da parti tal-intimati, b'konformita` mal-permess tal-Awtorita tal-Ippjanar, kwindi mhux kommessi b'mod klandestin, ukoll, ma jregix. F'azzjoni ta' spoll, huwa irrelevanti x-xoghlijiet kienux koperti b'permess *o meno* u m'ghandu l-ebda impatt fuq l-vertenza odjerna, *stante* li hawn *si tratta* ta' spoll privileggjat fejn dak li huwa importanti huwa l-element tal-pussess / detenzoni u l-element tal-ispoll.

Illi mill-assjem tal-provi, jirrizulta ippruvat li sehh it-tifrik tat-tambocc u tas-saqaf li jaghti ghall-proprjeta` fil-pussess tar-rikorrenti, kif ukoll it-ticrit fl-opramorta tal-bejt.Mhuwiex ikkontestat li dawn ix-xoghlijiet li kkawzaw hsara u tifrik saru fuq struzzjoni tal-intimata.

Difatti, il-Perit Ellul Vincenti, fir-rapport tieghu, wara li kkonstata l-hsara ddikjara, li konsegwenza tat-tifrik u tat-toqba fis-saqaf ta' din il-kamra, il-kamra tas-sodda giet totalment distrutta u hemm il-htiega li din tigi sostitwita b'ghamara gdida. Ir-ritratti esebiti mir-rikorrenti, annessi mar-rikors promotur, juru b'mod manifestament car, li konsegwenza tax-xoghlijiet, kif esegwiti, fuq struzzjonijiet, da parti tal-intimati, l-ghamara u l-oggetti fil-kamra tas-

---

[8] Ara **Francis Tonna et vs Costantino Borg**, P.A. – 1.4.2003, diga kkwotata).

sodda fejn kienu jorqdu Rose Pisani u zewgha intradmu u saret hsara konsiderevoli.

Fuq domandi in eskussjoni, il-Perit nominat mill-Qorti, ikkonferma wkoll li mit-tkissir li sar fuq il-bejt, tal-kmamar fil-pussess tar-rikorrenti, l-intimati jistghu jittawlu f'dawn il-kmamar u kkonferma wkoll li hemm toqba ta' tliet metri kwadri, li jistghu jittawlu minnha. Zied ighid li s-saqaf huwa mwaqqa', hemm ticrita kbira u impossibli tabita gol-fond numru 21, u impossibli torqod gol-fond.

Illi jirrizulta li dan kollu sar minghar il-kunsens tar-rikorrenti. Tant hu hekk, li malli Rose Pisani intebhet bit-tifrik, kienu marru jirrapurtaw lill-Pulizija, li gew fuq is-sit in kwistjoni. Il-fatt innifsu li l-intimati jistghu jittawlu ghall-kamra tas-sodda li kienet fil-pussess tar-rikorrenti, permezz tat-ticrita fis-saqaf, hu att li minnu nnifsu jipperturba l-pussess. *Di piu`*, in segwitu, pprocedew b'Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1945/2013 biex iwaqqfu x-xoghlijiet, liema xoghlijiet fil-fatt, kif ikkonferma l-istess Perit nominat, il-Perit Ellul Vincenti, ikkagunaw l-izgombru ta' Rose Pisani u zewgha mill-fond, minhabba li gie inabitabbli konsegwenza tal-hsara kagunata. Dan ifisser esplicitament, li r-rikorrenti gew deprivati mill-godiment tal-pussess minghajr l-ebda pre avviz u minghajr kunsens.

<u>Terminu ta' xahrejn:</u>

It-tielet element, huwa konsistenti fit-terminu ta' xahrejn. Il-kaz odjern gie istitwit fl-4 ta' Frar 2014. Jirrizulta li biex

jissusisti 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, u dan ghandu jigi ppruvat mill-attur.

Illi rrizulta li x-xoghlijiet li taw lok ghall-agir spoljattiv bdew dakinhar tas-26 ta' Dicembru 2013. Illi ma tirrizulta l-ebda kontestazzjoni dwar din id-data. Ghalhekk, l-att spoljattiv beda dakinhar tas-26 ta' Dicembru 2013, meta anke l-Pulizija accedew fuq is-sit in kwistjoni, fatt li jinsab korroborat fix-xhieda.

Ghaldaqstant, jirrizulta, li l-kaz odjern gie intavolat tempestivament.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti hija sodisfatta li jikkonkorru t-tlett elementi kostituttivi ta' din l-azzjoni li timmerita li tigi akkolta.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati, tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif gej:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-intimati kkomettew spoll klandestin u vjolenti ghad-danni tar-rikorrenti, ghar-ragunijiet premessi.

2. Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-intimati biex a spejjez taghhom, fi zmien perentorju ta' xahrejn illum, jirripristinaw

l-imsemmi bejt, saqaf u tambocc/*skylight* fl-istat li kienu qabel ix-xoghlijiet ta' demolizzjoni li twettqu, u jaqilghu il-hajt li huma tellghu fil-livell tal-bejt tal-fond proprjeta` tar-rikorrenti, numru 21, Triq Mifsud Ellul, Qormi, ghall-istat li kien qabel ix-xoghlijiet, kif ukoll jerghhu isaqqfu u jqeghdu l-bejt u jtellghu t-tambocc, parti mill-istess tromba tat-tarag, kollox miksi u mbajjad skont l-arti u s-sengha u jhallu l-access liberu ghall-bejt bis-sellum favur ir-rikorrenti, kollox kif kien qabel saru x-xoghlijiet ta' demolizzjoni fuq inkarigu tal-intimati bl-opera tal-Perit A & C.E. Joseph Ellul Vincenti li qed jigi nnominat sabiex jissorvelja l-istess xoghol ta' ripristinar.

3. Tilqa' t-tielet talba tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu dawn ix-xoghlijiet rimedjali, a spejjez tal-intimati jekk l-intimati jonqsu milli jesegwixxu dak hawn fuq ordnat dejjem bl-opera tal-Perit A & C.E. Joseph Ellul Vincenti

L-ispejjez gudizzjarji u dawk tal-Perit nominat jithallsu mill-intimati solidalment bejniethom, inkluz l-ispejjez tal-ittra interpellatorja datata 9 ta' Jannar 2014.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' Ottubru 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Ottubru 2018