QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Lulju 2019

Kawza Numru : 19
Rikors Guramentat Numru : 105/2016/LSO

Professur Lawrence Seychell (ID 235251M) u martu Mary Seychell (id380053M)

vs

Joseph Mifsud

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors mahluf ta' Professur Lawrence Seychell (ID 235251M) u martu Mary (ID 380053M) ta' Versailles, Triq in-Nemes, Swieqi, datat 9 ta’ Frar 2018 fejn riverentement u bil-gurament taghha Mary Seychell ikkonfermat li taf personalment bis-segwenti:

Premess illi r-rikorrenti ghandhom fil-pussess taghhom art u *boathouses* ossija *garages* maghrufa bhala 'Arianne Garage' fi Triq il-Kosta tas-Salini, Bahar ic-Caghaq, Naxxar liema art hija adjacenti u kontigwa ghall-art mizmuma mill-intimat;

U billi ricentement, f’dan I-ahhar granet ossija bejn I-ewwel (1) ta' Jannar u t-tmienja (8) ta' Jannar 2016 l-intimat waqqa' I-hajt divizorju tar-rikorrenti u rega' bena I-hajt b'mod differenti milli kien originarjament biex b'hekk I-intimat ha bicca art li kienet fil-pussess tar-rikorrenti;

B'dan il-mod abbuziv, illegali u vjolenti I-intimati spolljaw lill-rikorrenti mill-art li kienet fil-pussess taghhom.

U billi sussegwentement r-rikorrenti interpellaw lill-intimat sabiex jerga’ jpoggi kollox kif kien qabel u jispurga l-ispoll li huwa ghamel ghad-dannu tar-rikorrenti u rrapportaw ukoll I-incident lill-pulizija sabiex dawn jiehdu passi kontra I-intimat skont il-ligi.

U billi I-intimat baqa’ inadempjenti u ghalhekk ir-rikorrenti kellhom jipprocedu b'din il-kawza sabiex jigi spurgat is-spoll kommess ghad-dannu taghhom u sabiex huma jigu reintegrati fil-pussess tal-art u bini taghhom.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jew li jirrizultaw tul it-trattazzjoni tal-kawza:

1. Tiddikjara li l-fatti suesposti u dawk kollha li jirrizultaw tul it-trattazzjoni tal-kawza jammontaw ghal spoll kommess mill-intimat ghad-dannu tar-rikorrenti;

2. Tikkundanna l-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti jirrintegra lir-rikorrenti fil-pussess pjen u shih originali tal-fond u art li kienet fil-pussess taghhom billi jreggghu kollox ghal li kien qabel dan l-ispoll, inkluz izda mhux limitat li l-hajt divizorju li jerga' jitpogga fil-post u fl-istat originali tieghu u dana taht is-supervizzjoni ta' Perit mahtur minn dina l-Onorabbli Qorti jekk ikun ilkaz;

3. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex fl-inadempjenza tal-intimat jaghmlu a spejjez ta' l-intimati, ix-xoghlijiet kollha necessarji ghar-reintegrazzjoni huma taht is-supervizzjoni ta' perit mahtur minn dina l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez, u l-ingunzjoni in subizzjoni ta' l-intimati.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-21 ta' April 2016.

Rat ir-risposta mahlufa tal-konvenut Joseph Mifsud [detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru 503455(M)] datata 7 ta' Marzu 2016 fejn bil-gurament tieghu kkonferma:

Stqarrija ta' l-Eccezzjonjiet

1. Illi preliminarjament, in kwantu l-ewwel talba tirreferi ghal "[fatti] dawk kollha li jirrizultaw tul it-trattazzjoni", din ghandha tigi michuda billi ambigwa u billi m' ghandhiex ness mal-premessi u mal-fatti dikjarati fir-rikors mahluf.

2. Illi bla pregudizzju ghall-peremss, l-azzjoni attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, billi l-eccipjenti ma kkommetta ebda spoll, u billi wkoll ma jissussistux l-elementi li jsawru din l-azjoni.

Salv eccezzjonijiet ultejruri skont il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-atturi, li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat il-verbali tas-seduti kollha inkluz dak tat-Tlieta, 14 ta' Mejju 2019 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Dehret l-attrici. Profs Ian Refalo jistrieh fuq il-provi. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta' Dr Mark Simiana u Profs Ian Refalo, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-16 ta' Lulju 2019 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawza ta' spoll fejn ir-rikorrenti qeghdin jilmentaw li b'konsegwenza ghall-agir tal-intimat fejn hu hatt il-hajt divizorju tal-boathouses 'Arianne Garage' fi Triq il-Kosta tas-Salini, Bahar ic-Caghaq, sofrew spoll fil-proprjeta` li ghandhom fil-pussess taghhom. L-intimat laqa' preliminarjament billi sostna l-ewwel talba tirreferi ghal fatti li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni, u ghalhekk ghandha tigi michuda billi hija ambigwa u mghandhiex ness mal-premessi u mal-fatti. Inoltre` gie eccepit li l-azzjoni attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt, billi ma gie kommess l-ebda spoll, u ma jissussistux l-elementi li jsawru din l-azzjoni.

Fatti:

Jirrizulta li r-rikorrenti qed jikkontendu li ghandhom fil-pussess taghhom *boathouse* maghrufa bl-isem 'Arianne Garage' fi Triq il-Kosta tas-Salini, Bahar ic-Caghaq, Naxxar. L-intimat jipposjedi l-art adjacenti. Illi meta l-intimat hatt il-hajt divizorju, ir-rikorrenti rraportaw l-incident lill-Pulizija li anke gew fuq is-sit u kellmu lill-intimat. Illi l-intimat rega' bena l-hajt izda r-rikorrenti qed jikkontendu li l-hajt ma nbeniex kif kien qabel. In segwitu, r-rikorrenti interpellaw lill-intimat biex jerga' jirripristina l-hajt, izda peress li baqa' inadempjenti ipprocedew bil-kaz in ezami.

Provi:

Il-Perit Ludovico Micallef xehed (fol 28-32)[1] u qal li kien inkarigat mill-Professur Seychell, peress li kien inqalghalhom hajt fejn ghandhom il-*boathouse* f'Bahar ic-Caghaq, u t-tieni biex jaghmel applikazzjoni mal-MEPA minhabba s-*sanctioning*. Hu esebixxa *site plan*, u meta mar hu fuq is-sit ra hajt maqlugh, u kienu qalulu li dan il-hajt inqala' minn ta' hdejhom, u indika fuq il-pjanta esebita Dok LM1 (fol 20), il-hajt **X sa Y**. Qal li l-*boathouse* ta' Seychell qed tigi mmarkata bl-ahmar fuq *site plan* esebita Dok LM1. Esebixxa wkoll *aerial shots* bhala Dok LM2. Esebixxa Dok LM3, ritratt tal-2012 li juri li l-hajt kien dritt u mhuwiex mghawweg kif inhu llum.

In kontro-ezami qal, li meta ghamel il-pjanta Dok LM1, il-hajt ma kienx hemm, u minflok il-hajt ma kien hemm xejn, kien hemm gebel imwaqqa. Qal li kien mar fuq is-sit ftit qabel id-19 ta' Frar 2016. Spjega li l-*boathouse* ta' Seychell qeghda gewwa, ghandhom terrazin wiehed quddiem, , u hemm il-parti ta' quddiem ta' dan il-hajt.

PS 950 Alan Buhagiar xehed (fol 33-35)[2] u esebixxa kopja tar-rapport tal-Pulizija datat 8 ta' Jannar 2016 fejn hemm rapportat li giet Maria Dolores Seychell u rraportat li marret ticcekja l-*boathouse* taghha u sabet li Joseph Mifsud li jmiss appogg maghha kien qalaghlha c-cint. Qalet li l-ahhar li rat ic-cint intatt kien fit-2 ta' Jannar 2016. Spjega li hu kien wissa lis-Sur Mifsud biex jerga' jaghmel kollox kif kien.

[1] Seduta tad-9 ta' Gunju 2016.
[2] Seduta tad-9 ta' Gunju 2016.

Qal li hu sussegwentement rega' mar fuq il-post, il-hajt kien rega' ittella' izda l-ispazju tal-parapett tal-kwerelanti kien iccekken, u kien hemm proceduri kontra Mifsud, fejn wehel *conditional discharge.*

In kontro-ezami qal, li meta mar l-ewwel darba fuq il-post, il-hajt kien inhatt, u fuq is-sit kien kellem lil Mifsud u qallu li c-cint tas-sinjura, kien wiegbu li ghax kellu tinda, u rrispondieh li messu cekken it-tinda mhux imiss il-hajt tan-nies. Mistoqsi hu kif ra l-hajt kif kien qabel, qal li s-sinjura Seychell kellha r-ritratti ta' kif kien il-hajt u hu rahom. Izda zied ighid, li fuq il-post hemmhekk ukoll ra li c-cint dejqilha l-ispazju biex Mifsud kabbar l-ispazju tieghu.

RWPC 3126 Sylvana Bellia xehdet (fol 36)[3] u qalet li ft-8 ta' Jannar 2016 hi kienet xoghol l-ghassa meta ghall-habta ta' nofsinhar kienet giet Mary Seychell, fejn talbet l-assistenza tal-Pulizija, peress li certa Joseph Mifsud kien caqalqilha l-hajt tal-parapett taghha, u mbaghad hi u s-Surgent 950 u PC924 nizlu fuq il-post. Raw li l-hajt kien kollu borg gebel fuq il-madum tal-parapett tal-attrici.

In kontro-ezami qalet li hi marret fuq il-post darba biss. Qalet li hi rat il-hajt li kien inhatt izda ma ratx min hattu. Qalet li s-Surgent 950 kellem lil Joseph Mifsud, u qallu biex jerga' jibni kollox kif kien, u hu ma tkellem xejn.

PC924 Pierre Mifsud xehed (fol 37)[4] u qal li fit-8 ta' Jannar 2016 giet l-Ghassa Mary Seychell u talbithom jassistuha, u meta marru fiq is-sit is-surgent kien kellem lil Joseph

[3] Seduta tad-9 ta' Gunju 2016.
[4] Seduta tad-9 ta' Gunju 2016.

Mifsud, li qallu kif qabad u zarma l-hajt hwejjeg haddiehor. Is-Sur Mifsud dak il-hin wiegeb li issa ser jerga' jaghmlu kif kien, u hu sussegwentement ma jafx x'gara ghaliex hu kien mar fuq is-sit dakinhar biss. Meta mar ra li l-hajt, kien imwaqqa` u l-*bricks* u l-gebel kienu fuq il-parapett ta' Seychell.

Mary Seychell xehdet (fol 41-48)[5] u qalet li hi u zewgha ghandhom zewg *boathouses* hdejn xulxin irregistrati bl-isem "Arianne", u ilhom ghandhom ma' l-40 sena. Mistoqsi akkwistatx dawn b'kuntratt qalet li bi ftehim verbali, izda qalet ukoll li huma registrati mal-Lands bl-isem indirizz, karti tal-identita` eccetra. Qalet li l-pjanta tal-Lands turi l-parti li qed jokkupaw huma, u l-ftehim taghhom huwa mal-Lands Department. Hi semmiet inkontru mal-Lands Department fejn indikat dak li hu taghha. Qalet ukoll li l-hajt in kwistjoni kien ilu hemm. Spjegat li Mifsud meta waqqa' l-hajt u rega' bnieh hadilha mill-art taghha, ghax hu qatta' l-madum u kienet rat bicciet tal-madum imqattghin.

Joseph Mifsud xehed (fol 57-61)[6] u qal, li ghandu kamra tal-Gvern Bahar ic-Caghaq u gabbana ma genbha. Semma li hemm fiz-zona *boathouses* hemm. Qal li r-rikorrenti ghandhom zewg garaxxijiet magenbu. Dwar il-hajt in kwistjoni, qal li fuq naha minnhom hemm il-parapett ta' Seychell, u fuq in-naha l-ohra jopera l-gabbana. Spjega li hu meta gie biex jirranga u jaghti ftit konkos, il-hajt ceda, ghamel il-konsenturi u nizel. Dakinhar li nhatt il-hajt, cioe` l-ghada, giet hi u gabet il-Pulizija. Hu spjega li l-hajt rega' bnieh kif kien, ghax mexa mal-madum, u rega' ghamlu bl-

[5] Seduta tat-12 ta' Jannar 2017.
[6] Seduta tal-21 ta' Frar 2017.

istess gebel bl-istess *bricks*. Muri Dok JM1, qal li dawn ir-ritratti hadhom hu, qabel ma hatt il-hajt. Ir-ritratti Dok JM2 u JM 3 qed juru hajt li tella' l-gar mhux hu, li mhux mertu tal-kaz odjern. Dok JM4 qed juri l-hajt meta rega' ttella.

In kontro-ezami, mistoqsi jekk hu kienx informa lis-sinjura Seychell qabel ma miss il-hajt qal li le. Mistoqsi jekk meta bena l-hajt hu bnieh xi zewg piedi aktar 'il gewwa, qal li jichad.

Peter Mamo in rapprezentanza tal-Kummissarju tal-Artijiet, xehed (fol 70-71)[7] u mistoqsi jekk hemmx xi *encroachment* rigward ir-rikorrenti qal li mill-file ma jirrizulta xejn.

Oliver Magro in rapprezentanza tal-Awtorita` tal-Ippjanar xehed (fol 72-73)[8] u mistoqsi jekk inhargitx *enforcement action* fuq Arianne Garaxx qal li le. Semma li kien hemm applikazzjoni minn Dr. Lawrence Seychell u Mary Seychell fuq Arianne Garaxx, izda din l-applikazzjoni giet irtirata mill-Awtorita` peress li l-Perit ma ssottomettiex l-informazzjoni mitluba fiz-zmien stipulat. Zied ighid u fisser dak indikat fl-applikazzjoni, li din il-*boathouse* kienet mibnija minghajr permess.

Rapport tal-Perit Godwin Abela.

B'digriet ta' din il-Qorti datat 21 ta' Frar 2017, gie nominat il-Perit Godwin Abela (fol 49) u r-rapport tieghu jinsab esebit a fol 799 *et sequens* tal-process.

---

[7] Seduta tat-28 ta' Marzu 2017.
[8] Seduta tat-28 ta' Marzu 2017.

Illi wara l-kunsiderazzjonijiet u l-punti trattati, hu kkonkluda hekk:

1. Fl-opinjoni tieghi, mill-provi dokumentati esebiti, il-hajt divizorju tat-terrazzin tar-rikorrenti fuq iz-zewg livelli, kien wiehed dritt u linejat.

2. Fl-opinjoni tieghi, mill-provi dokumentati esebiti, il-hajt divizorju tar-rikorrenti fil-livell tat-terrazzin il-baxx, kif rega' inbena, mhuwiex allinejat mal-hajt divizorju fil-livell aktar gholi u vizibbilment angolat lejn il-lvant.

Fuq domandi in eskussjoni maghmula da parti ta' l-avukat difensur tal-intimat, Il-Perit Godwin Abela wiegeb li hu wasal ghall-kostatazzjonijiet tieghu permezz ta' ezami komparattiv tar-ritratti esebiti in atti. Qal ukoll li hu kien zamm access. Mistoqsi jekk jaqbilx li ma sab l-ebda prova teknika li tikkorrabora l-allegazzjoni tar-rikorrenti, li l-hajt gie rikostruwit f'post differenti milli kien originarjament, qal li le ma sabx prova ohra fuq is-sit, u rrefera ghal dak referut fir-relazzjoni tieghu rigward il-*photomontages* u l-*aerial photos*.

B'referenza ghat-tielet domanda in eskussjoni, gie mistoqsi jekk ezaminax ix-xifer tal-madum li jmiss mal-hajt mertu tal-kaz, b'referenza ghall-allegazzjoni li dan il-madum inqata' permezz ta' *chaser*, qal li le m'ghamilx din il-kostatazzjoni.

Il-Perit Abela kompla jispjega li hemm hajt u jidher li nbidel l-angolu, billi l-hajt mill-bazi tieghu jidher li sposta ruhu, billi gie spustat angolament mit-tarf tieghu, u l-unika evidenza li hemm dwar dan huwa l-interpretazzjoni tar-records u tal-

aerial photos, fejn jidher li kien hemm spostament angolari tal-hajt. Zied ighid, li z-zewg strutturi huma illegali.

Fuq inkarigu addizzjonali skont digriet u ordni tal-Qorti datat 3 ta' Mejju 2018 (fol 93), biex jezamina l-madum direttament konfinanti mal-hajt mertu tal-kaz, biex jara jekk dan inqatax in situ, il-perit rega' acceda fuq is-sit, ezamina l-madum. Sussegwentement, fis-seduta datata 21 ta' Frar 2019 wiegeb, u qal, li ma sabx evidenza li l-madum inqata' bic-*chaser*, il-qata' kienet nadifa u ma kienx hemm xlief. *In vista* ta' dan ma biddel xejn mill-konkluzjoni tieghu fir-rapport peritali esebit.

<u>L-ewwel eccezzjoni</u>

L-eccezzjoni preliminari tal-intimat, b'referenza ghall-ewwel talba ma tregix. Ma jirrizultax li din it-talba hija ambigwa u li m'hemmx ness mal-premessi u l-fatti dikjarati *stante* li dak li qed jintalab fl-ewwel talba hu li dak li jirrizulta mir-rizultanzi fattwali u mill-fatti esposti fil-premessi jammonta ghal spoll kommess mir-rikorrent ghad-dannu tar-rikorrenti. Huwa evidenti minn qari tal-premessi, li dan il-kaz jitratta azzjoni ta' spoll fejn il-fatti huma esposti fil-premessi tar-rikors guramentat. Ma hemmx dik l-ambigwita' li tista' twassal ghall-pregudizzju tad-difiza tal-intimat li jista' jgharraf tajjeb mir-rikors promotur il-fatti li wasslu lir-rikorrenti biex jintavolaw din il-kawza.

Ghalhekk, tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimat.

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 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 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 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 igieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekkbiss, 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. Issemma 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 li kien jimmerita 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 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 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.

<u>Applikazzjoni ghall-kaz odjern</u>

Applikati, dawn il-principji ghall-kaz in ezami, fl-ewwel lok, irid jigi indagat jekk jissussistix l-element tal-pussess. Ir-rikorrenti qed jikkontendu fil-premessi u fix-xhieda li l-*boathouses* 'Arianne Garage' ilhom fil-pussess taghhom. Mix-xhieda jirrizulta ikkonfermat mix-xhud rapprezentant tal-Awtorita` tal-Ippjanar, li dawn il-*boathouses* huma illegali, u cioe` minghajr permess, tant li kienet saret applikazzjoni ghas-sanzjonar, li kienet giet irtirata. Dan gie kkonfermat ukoll mill-Perit nominat mill-Qorti.

Izda f'azzjoni ta' din ix-xorta l-indagini tal-Qorti 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 mhemmx kuntratt u s-serje ta' domandi dwar l-akkwist ta' 'Arianne Garage' bhala *boathouses*, ma jimpingux fuq il-mertu ta' dan il-kaz.

Illi kif gie ribadit fil-kaz fl-ismijiet **Margherita Fenech vs Pawla Zammit**, Prim' Awla deciza fit-12 ta' April 1954;

"…..l-ewwel rekwizit, kwindi sabiex l-azzjoni tar-reintegrazzjoni tista' tigi milqugha bil-favur, huwa li l-istanti jkollu l-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-haga li fuqha jkun pretiz li sar l-ispoll. L-espressjoni wzata mil-ligi – "possession of whatever kind" – dak li jinteressana f'dal kaz – tikkomprendi tant il-pussess civili kemm dak semplicement naturali, u anke dak vizzjuz, imma pero` tesigi dejjem f'dak li jipromwovu din l-azzjoni xi pussess, il ghaliex jekk l-attur f'kawza bhal din li fuqha qeghdin nitkellmu ma jkunx jipposjedi l-haga, l-azzjoni hija destinata li ma tirnexxix."

Huwa pacifiku, ghalhekk, li anke d-detenzjoni illegali huwa protett bl-azzjoni odjerna.

Illi mhuwiex ikkontestat, li l-*boathouses* 'Arianne Garage' kienu fil-pussess tar-rikorrenti irrispettivament mit-titolu *o meno*, u/jew l-illegailta` *o meno* ta' dawn il-*boathouses*. Difatti, il-Perit Ludovico Micallef xehed li kien acceda fuq il-post u anke ipprezenta applikazzjoni mal-Awtorita` tal-Ippjanar b'referenza ghal din il-proprjeta`.

Dan il-kaz jitratta azzjoni possessorja, ghalhekk irid jigi trattat u mistharreg biss il-kwistjoni tal-pussess.

Difatti l-iskop ewlieni ta' azzjoni ta' din ix-xorta huwa radikat fuq esigenzi ta' utilita` socjali aktar milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja u hija eminentement intiza sabiex tkun

estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, sabiex ikun imhares l-ordni pubbliku, sabiex jigi skansat id-dizordni civili, u sabiex jigi impedut lic-cittadin privat li jiehu l-gustizzja b'idejh. Il-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun skonvolt jew turbat. (Ara **Fenech vs Zammit**, P.A. - 12 ta' April 1958; **John Mifsud et vs John Giordmaina et**, P.A.(3288/1996/1) (JZM) – deciza fit-23 ta' April 2012.

Hekk kif gie ritenut fil-kaz **Micallef Nicholas vs Henry Pace**, Prim Awla (PS - 31 ta' Jannar 2003):

"l-azzjoni ta' spoll hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi socjali milli fuq il-principju assolut ta' gustizzja, u hi eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess li jigi impedut lic-cittadin privat jiehu l-gustizzja b'idejh, b'mod li l-fini taghha hu dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat."

L-intimat proprjament, lanqas qed jikkontesta l-pussess tar-rikorrenti. Dan johrog car mill-kollokwu li gie rapportat mill-ufficjali tal-pulizija fejn huwa impliciter li l-intimat ammetta li hatt il-hajt u li rega' bniegh minghajr ma ikkontesta l-interess tar-rikorrenti.

Ghalhekk, din il-Qorti hija tal-fehma li l-pussess mehtieg ghal azzjoni ta' din ix-xorta gie ppruvat.

Ghal dak li jirrigwarda l-att spoljattiv, jirrizulta li l-intimat Joseph Mifsud, fil-kaz odjern ammetta u kkonferma fix-xhieda tieghu li hu meta kien ser jaghmel xoghlijiet f'Jannar

2016, kien waqqa' l-hajt divizorju in kwistjoni, u li rega' bniegh. Inoltre`, huwa kkonferma wkoll fix-xhieda tieghu, li meta kien ser jaghmel ix-xoghol, ma kienx talab kunsens jew permess lir-rikorrenti dwar dan.

Nonostante dan l-avukat difensur tal-intimat fit-trattazzjoni sostna li ma saritx prova adegwata tal-att spoljattiv. Ir-raguni li nghatat ghal dan kien, li l-verzjoni tar-rikorrenti hija kontradetta mill-prova teknika, *stante* li meta l-Perit Tekniku acceda ulterjorment fuq is-sit sabiex jara jekk il-madum inqatax bic-*chaser*, kif sostniet ir-rikorrenti, il-Perit Tekniku xehed li ma sabx prova dwar dan fuq il-post. Jigi dedott, li l-Qorti ma tistax tistrieh biss fuq il-kwistjoni tal-madum, u jekk dan inqatax mic-*chaser* jew le. Minkejja dan, jigi ritenut, li l-Perit Tekniku, wara l-access u wara li ezamina d-dokumenti kollha esebiti inkluz l-*aerial photos*, ikkonkluda, li l-hajt in kwistjoni li kien twaqqa` u rega' inbena mill-intimat ma giex mibni fl-istess post kif kien izda, meta rega' inbena gie spustat angolament mit-tarf tieghu. Dan jimplika li Joseph Mifsud ha l-ligi b'idejh u ma rripristinax il-hajt sew kif kellu jaghmel. Tenut kont tal-fatturi kollha sollevati f'dan il-kaz, l-azzjoni ta' spoll, hija intiza li tipprotegi proprju dak li jkun kontra dan l-agir u dan l-att spoljattiv ta' min jaqbad u jagixxi minghajr il-kunsens tal-gar u kontra l-ordni pubbliku.

B'referenza ghall-ahhar rekwizit, u cioe` li l-kawza trid tkun saret fi zmien xahrejn mid-data tal-ispoll, jidher li dan huwa sodisfatt. Dan l-element ta' xahrejn ma jirrizultax li huwa b'xi mod ikkontestat fl-eccezzjonijiet u lanqas fit-trattazzjoni. L-intimat stess ikkonferma li kien waqqa' l-hajt f'Jannar u l-ghada li waqqa' l-hajt kienet giet fuq is-sit ir-

rikorrenti flimkien mal-Pulizija. Fil-fatt, ir-rapport tal-Pulizija huwa datat 8 ta' Jannar 2016, kif korroborat mill-Pulizija li xehdu u li marru fuq is-sit in kwistjoni dakinhar.

Il-kaz odjern gie istitwit fid-9 ta' Frar 2016. Jirrizulta li biex jissussisti dan l-element, it-terminu jibda jiddekorri minn meta gew spoljati r-rikorrenti.

Il-gurisprudenza tal-Qrati taghna hija konkordi fuq 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,** deciza fl-4 ta' Dicembru 1998).

Ghaldaqstant, jirrizulta li r-rikorrenti agixxew mill-ewwel bl-kaz in ezami.

Ghalhekk, 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 tiddisponi mill-eccezzjonijiet tal-intimat ghar-ragunijiet moghtija, u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif gej:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li gie kommess spoll mill-intimat ghad-dannu tar-rikorrenti.

2. Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna l-intimat sabiex fi zmien perentorju ta' xahar millum jirrintegra lir-rikorrenti fil-

pussess pjen u shih originali tal-fond u art billi jirripristina kollox ghal li kien qabel dan l-ispoll, inkluz izda mhux limitat li l-hajt divizorju li jerga' jitpogga fil-post u fl-istat originali tieghu u dan taht is-supervizzjoni ta' Perit **Kyle Vella** mahtur minn dina l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop a spejjez tal-intimat.

3. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex fl-inadempjenza tal-intimat jaghmlu a spejjez ta' l-intimat, ix-xoghlijiet kollha necessarji ghar-reintegrazzjoni huma taht is-supervizzjoni tal-Perit hekk mahtur ukoll a spejjez tal-intimat.

L-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
16 ta' Lulju 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
16 ta' Lulju 2019