QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 23 ta' Marzu 2021

Kawza Numru: 5

Rikors Ġuramentat Numru:- 423/2017 JVC

(1) Violet Demarco u permezz ta' digriet datat 9 ta' Lulju 2020 l-atti gew trasfuzi f'isem Margaret Demarco, Patricia Farrugia u Christopher Demarco
(2) Margaret Demarco
(3) Patricia Farrugia
(4) Christopher Demarco

vs

Robert Henry Bugeja

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Violet Demarco et ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

'ILLI r-rikorrenti Violet Demarco hija t-titolari ta' nofs sehem indiviz mill-proprjeta' li hija d-dar residenzjali taghha u cioe' fi Triq Santa Monica, bin-numru hamsin (50) f'Rahal Gdid, mentri ghandha t-tgawdija tan-nofs l-iehor tal-mejjet zewgha liema nofs sehem indiviz jappartjeni lir-rikorrenti l-ohra, ulied Violet Demarco, ahwa Demarco;

ILLI l-propjeta' aggjacenti appartenenti lir-rikorrenti, u cioe' dik li tinsab fi Triq Santa Monica, bin-numru tnejn u hamsin (52) f'Rahal Gdid u li ghandha entratura ohra minn Triq San Guzepp, bin-numru tmienja u tletin (38), ukoll f'Rahal Gdid, giet akkwistata mill-konvenut;

ILLI kif jirrizulta mir-Rapport Peritali tal-AIC Mario Formosa datat 8 ta' Mejju 2017, jirrizulta li l-katusa li precedentement kienet tilqa' fiha l-ilma tax-xita ghal diversi snin, giet imnehhija bil-konsegwenza li l-ilma tax-xita li qabel kien jghaddi mill-katusa *de quo* ghal gol-bir ezistenti fil-proprjeta' tar-rikorrenti, gie moghti direzzjoni ghal bir iehor ezistenti fil-proprjeta' li tappartjeni lill-konvenut;

ILLI tali katusa kienet ezistenti ghal snin twal kif jirrizulta fir-Rapport Peritali anness;

ILLI pultroppo, it-tnehhija tal-katusa mill-konvenut u / jew minn terzi minnu nkarigati saret kontra l-volonta' tar-rikorrenti, hu huwa agir illegali u abbusiv, li jikkonstitwixxi spoll ghad-dannu tar-rikorrenti;

ILLI stante li jezistu l-pre-rekwisiti legali kollha ta' spoll, kellha tigi ntavolata din il-kawza.

GHALDAQSTANT, jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-agir tal-konvenut jikkostitwixxi spoll fil-konfront tar-rikorrenti ai termini tal-Artikoli 535 et seq. Tal-Kodici Civili [Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta];

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li lilu jigi prefiss, jispurga l-ispoll kommess minnu ghad-dannu tar-rikorrenti;

3. Jirrintegra lill-atturi fil-pussess tad-drittijiet pjeni taghhom billi l-konvenut jerga' jinstalla l-katusa a spejjez tal-konvenut, kif kienet precedentement qabel ma kkommetta l-ispoll;

4. Fin-nuqqas ta' adempiment min-naha tal-konvenut, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jiehdu dawk il-mizuri kollha u / jew jezegwixxu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex tkun re-installata l-katusa kif kienet precedentament, jekk ikun hemm il-htiga taht sorveljanza ta' perit nominat minn dina l-Onorabbli Qorti, kollox a spejjez tal-konvenut, u skont kull decizjoni jew ordni illi din l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi jkun necessarju jew opportun skont ic-cirkostanzi tal-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut minn issa ngunt ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Robert Henry Bugeja li eccepixxa kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi ma jezistux l-elementi rikjesti mil-ligi a tenur tal-artikolu 535 et sequitur tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza u kwindi l-azzjoni attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat l-affidavits, xiehda, rapport ex-parte, rapport, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-25 ta' Jannar, 2018 fuq talba tar-rikorrenti l-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Godwin Abela sabiex jaccedi fuq il-fond u jirrelata dwar l-aspetti teknici tal-kaz;

Rat illi fil-mori tal-kawza mietet Violet Demarco u rat ir-rikors ta' legittimazzjoni tal-atturi ntavolat fit-2 ta' Marzu, 2020 a fol. 40 *et seq* tal-process u rat il-verbal tad-9 ta' Lulju, 2020 fejn permezz tieghu l-Qorti b'referenza ghar-rikors datat 2 ta' Marzu, 2020 irrevokat id-digriet taghha tal-5 ta' Marzu, 2020 u ghaddiet sabiex laqghet it-talba kif dedotta fl-istess rikors sabiex l-atti u cioe' flok l-attrici Violet Demarco jigu legittimati f'isem Margaret Demarco, Patricia Farrugia u Christoper Demarco u ordnat il-korrezzjoni mehtiega;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela a fol. 51 *et seq* tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 17 ta' Novembru, 2020 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Fatti:

Illi l-attrici Violet Demarco li mietet fil-mori tal-kawza precizament fit-2 ta' Ottubru, 2019 (ara l-att tal-mewt a fol. 42 tal-process) kienet il-proprjetarja ta' nofs indiviz u l-uzufruttwarja fuq in-nofs indiviz l-iehor tal-fond bin-numru hamsin (50) fi Triq Santa Monica, Rahal Gdid. Wara l-mewt taghha l-atturi l-ohra Margaret Demarco, Patricia Farrugia u Christopher Demarco saru l-proprjetarji fis-sehem shih tal-fond indikat bin-numru hamsin (50) fi Triq Santa Monica, Rahal Gdid.

Illi mill-banda l-ohra, l-konvenut Robert Henry Bugeja huwa l-proprjetarju tal-fond adjacenti dak tal-atturi, li ghandu zewg faccati wahda bin-numru tmienja u tletin (38) fuq Triq San Guzepp u l-ohra bin-numru tnejn u hamsin (52) fuq Triq Santa Monica, Rahal Gdid.

Illi l-atturi jsostnu li huma jgawdu dritt ta' servitù stante li huma ghandhom katusa mal-hajt tal-kamra tal-bejt taghhom li minnha jiskula l-ilma tax-xita mis-saqaf tat-tromba ghal fuq il-bejt taghhom li jibqa sejjer ghal bir, liema katusa ilha hemm 'l fuq minn tletin (30) sena. Isostnu li madanakollu ghalkemm huma jgawdu din is-servitù, fit-13 ta' Marzu, 2017 l-attrici Margaret

Demarco ndunat li l-katusa tal-ilma tax-xita ma kinitx ghadha hemm u li kien hemm xi haddiema fuq il-bejt tal-konvenut. L-atturi jsostnu li din il-katusa tnehhiet minghajr il-kunsens taghhom u li min qala' l-katusa nizel fil-proprjeta' taghhom minghajr il-kunsens taghhom. Di piu' sahqu li l-konvenut battal it-tank tal-bejt taghhom u l-ilma li kien fih intrema fil-bir bil-konsegwenza li hammeg l-ilma bis-sadid li kien hemm fit-tank. Jikkonkludu billi jinsistu li dan l-agir jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin.

Illi min-naha tieghu l-konvenut Robert Henry Bugeja isostni li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma jezistux l-elementi rikjesti ai termini tal-Artikolu 535 *et seq* tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Illi l-kawza odjerna hija hekk imsejha *actio spolii* li hija regolata bl-Artikolu 535 u l-Artikolu 536 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdu kif isegwi:

> '535. (1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur tal-ispoll, li terġa' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.
>
> (2) Dan it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess jiġi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.

536. It-tqegħid mill-ġdid fil-pussess fil-każ imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, ma jneħħix il-jedd tal-eżerċizzju ta' kull azzjoni possessorja oħra li għaliha jkollu jedd kull pussessur.'

Illi l-awtur **Emidio Pacifici Mazzoni** fil-ktieb tieghu **Istituzioni di Diretto Civili - Volume III, Firenze 1873** iddefinixxa l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin bhala:

'Essa ha il suo fondamento nella utilità sociale, e tende ad assicurare l'ordine pubblico ed impedire che all'azione della legge e del giudice si surroghi l'azione individuale e la privata violenza.'

Illi nghad ukoll dwar l-actio spolii mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Margherita Fenech -vs- Pawla Zammit** deciza fit-12 ta' April, 1958 illi:

'In tema legali jinghad li l-'actio spolii' hija radikata pjuttost fuq l-ezigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja, u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jigi mpedut li cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak illi jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat;

L-art.572 (illum 535) tal-Kodici Civili, li jikkontempla din l-azzjoni, huwa ndubbjament ta' ordni publiku, u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalieh, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati (ara Kassazzjoni Torin 1 ta' Awissu 1879 in re

Borboglio vs. Fischt, Volum XIII, P.1, pag.555 tal-Annali tal-Gurisprudenza). Ma' dan l-artikolu fuq imsemmi tal-ligi citata, ma ghandux jigi minsi l-art. 794 (illum 791) tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili, li jahseb u jghid li kontra l-azzjoni ta' spoll ma humiex ammissibbli hlief eccezzjonijiet dilatorji – dak li huwa konfermat mill-gurisprudenza lokali u estera (ara Vol.XXXI.I.296 Appell 8 ta' Marzu 1943, in re "Francesco Mifsud vs Michele Cassar"; Vol.XXI.II.83 P'Awla Civili, 20 ta' April 1916, in re 'Michelina Falzon vs Giuseppe Bonello et.' konfemata fl-Appell fis-26 ta' Marzu 1917; Kassazzjoni Palermo 27 ta' Ottubru 1899, in re Decarcano vs.Cafici, Foro Catanese Vol.1889, pagna 124;u dan biex inghataw xi sentenzi);.....'.

Illi mill-gurisprudenza tal-Qrati nostrana jirrizultaw tlett (3) elementi rikjesti sabiex azzjoni ta' spoll privilegjat tirnexxi, u cioe':

1. **Actor docere debet possedisse** – il-pussess;

2. **Spoliatum fuisse** – l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta' tal-attur; u

3. **Infra bimestre deduxisse** – l-azzjoni ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

Illi jekk wahda minn dawn l-elementi hija mankanti din l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin ma tirnexxix. Hekk di fatti nghad mill-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Joseph Tabone -vs-Joseph Flavia sive de Flavia** deciza nhar is-7 ta' Marzu, 1958 illi:

'Jekk imqar xi wiehed minn dawn ir-rekwiziti essenzjali ma jigix ppruvat, l-azzjoni taqa' minghajr ma jkun hemm bzonn

li jigi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiziti l-ohra.'

Ghalhekk din il-Qorti f'dan l-istadju tqis li ghandha tibda billi tezamina l-element tal-*infra bimestre deduxisse* sabiex jekk fl-eventwalita' jirrizulta li dan l-element ma giex sodisfatt din il-Qorti tieqaf milli tkompli tezamina l-elementi l-ohra tal-azzjoni ta' spoll stante li jkun inutili.

Infra bimestre deduxisse:

Illi dan l-element jikkonsisti li l-kawza trid tigi ntavolata fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv. A propozitu ntqal fid-decizjoni moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza nhar il-21 ta' Ottubru, 2002 fl-ismijiet **Georgina Borg -vs- Errol Cassar et** illi:

> 'Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wiehed kien jistenna in bazi ghal dak provvdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu "*it-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci il-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur* (sottolinear tal-Qorti). *Prova li trid issir f'kull kaz ta' din ix-xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teccepixxi bhal dan il-kaz il-preskrizzjoni taghha bid-dekors tal-perjodu estensiv ta' xahrejn.*" (**Michelangelo Fenech nomine -vs- Alfred Camilleri**, Prim' Awla, Qorti Civili, per Imh. J. Said Pullicino, 22 ta' Frar 1992);'

Illi l-atturi bhala prova jressqu unikament id-deposizzjoni ta' l-attrici Margaret Demarco li xehdet bil-procedura tal-affidavit a fol. 21 *et seq* tal-process fejn fir-rigward id-data tal-att spoljattiv stqarret is-segwenti:

'Fit-13 ta' Marzu, 2017, kont miexja fit-Triq San Guzepp u harist 'il fuq lejn il-bejt taghna peress li jidher mit-triq. Dak il-hin indunajt li l-katusa tax-xita ma kinitx hemm. Rajt ukoll li kien hemm xi haddiema fuq il-bejt tas-Sur Bugeja. Malli dhalt lura d-dar tlajt fuq il-bejt u sibt li l-katusa kienet tnehhiet bla ma kien qalilna xejn. Biex sar dan xi hadd minnhom kien nizel fuq il-proprjeta' taghna bla permess ghax parti minn din il-katusa kienet fuq il-bejt ta' wara taghna. Apparti hekk fl-istess zmien is-Sur Bugeja battal it-tank tal-ilma taghhom u l-ilma ta' go fih intrema' gol bir taghna u hammeg l-ilma tal-bir taghna li bis-sadid gie kannella.'

Illi mid-deposizzjoni ta' Margaret Demarco jirrizulta li l-atturi ntebhu li l-katusa kienet tnehhiet nhar it-13 ta' Marzu, 2017. Il-Qorti tinnota li dan ifisser li l-att spoljattiv sar jew dakinhar tat-13 ta' Marzu, 2017 (ix-xhud Margaret Demarco xehdet li dakinhar tat-13 ta' Marzu, 2017 kien hemm il-haddiema fuq il-bejt) jew fil-granet ta' qabel. L-azzjoni odjerna giet intavolata nhar il-15 ta' Mejju, 2017 u ghalhekk anke jekk tittiehed id-data tat-13 ta' Marzu, 2017 bhala d-data li fiha sar l-att spoljattiv, jirrizulta li l-kawza giet intavolata oltre t-terminu ta' xahrejn zmien, stipulat sabiex azzjoni ta' spoll tirnexxi.

Illi jinghad li t-terminu ta' xahrejn huwa wiehed ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni. Hekk di fatti gie ritenut mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-decizjoni fl-ismijiet **Alfred Paul Farrugia nomine -vs- Peter Paul Cutajar** deciza fit-13 ta' Frar, 2004 illi:

'Dan huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll fis-sens li jekk ma jigix pruvat li l-azzjoni saret fi zmien

xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privileggjat ma tistax treggi.'

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak kollu suespost dan l-element ma giex sodisfatt. Gjaladarba l-element tal-*infra bimestre deduxisse* ma giex sodisfatt, il-Qorti m'ghandiex ghalfejn tinoltra oltre fl-ezami tal-elementi l-ohra stante li in mankanza ta' wiehed mill-elementi kostituttivi ta' spoll l-azzjoni ma hijiex destinata li tirnexxi.

<u>**Decizjoni:**</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna billi tilqa' l-eccezzjoni tal-intimat u stante li jirrizulta li l-element tal-*infra bimestre deduxisse* ma giex sodisfatt tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha attrici.

Bl-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jigu sopportati mill-atturi.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
23 ta' Marzu, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
23 ta' Marzu, 2021