QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 20 ta' Mejju 2021

Kawza Numru: 5

Rikors Ġuramentat Numru:- 618/2018 JVC

Wurth Limited (C 9916)

vs

Kevin Agius (ID 212380(M))

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn Arthur Calleja ghan-nom tas-socjeta' rikorrenti kkonfermat bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi s-socjeta esponenti hija proprjetarja ta' porzjoni art formanti parti mill-artijiet maghrufa bhala 'Ta' Skamardi', b'faccata fuq Mdina Road, limiti taz-Zebbug, Malta tal-kejl superficjali ta' circa elfejn u tliet mitt metru kwadru (2,300m.k.) u konfinanti

min-nofsinhar in parti mal-istess triq u in parti ma' propjeta tal-Knisja, tramuntana ma' Sqaq tal-Hlas u punent ma' beni tal-knisja jew l-aventi kawza taghhom;

2. Illi fuq din l-art, is-socjeta esponenti bniet l-ufficini u l-imhazen taghha kif ukoll hanut, u dawn jinsabu rtirati minn mat-triq u cioe Mdina Road, Zebbug filwaqt illi dik il-parti ta' quddiem tal-art in kwistjoni isservi bhala area ta' parkegg ghall-klijenti tal-istess socjeta rikorrenti;

3. Illi l-intimat jokkupa l-propjeta adjacenti minn fejn ricentement, beda jiggestixxi pizzeria;

4. Illi l-hajt tal-pizzeria jikkonfina maz-zona ta' parkegg tas-socjeta rikorrenti;

5. Illi l-proprjeta tas-socjeta rikorrenti qed tigi mmarkata bl-ahmar fuq il-pjanta hawn annessa, filwaqt illi l-proprjeta gestita mill-intimat bhala pizzeria qed tigi indikata bil-blu fuq l-istess pjanta li qed tigi mmarkata Dokument "A";

6. Illi fl-imsemmi hajt divizorju, l-intimat kellu apertura zghira li taghti ghal fuq il-propjeta tas-socjeta rikorrenti li tintuza bhala zona ta' parkegg, hekk kif muri fir-ritratti hawn anness u mmarkat Dok 'B';

7. Illi nhar is-Sibt 21 ta' April 2018, l-intimat unilateralment u abbuzivament u minghajr il-kunsens tal-esponenti qabad u kabbar il-fetha fil-hajt divizorju tal-pizzeria u installa apertura tal-aluminium fil-hajt li taghti ghal fuq dik l-istess parti tal-proprjeta taghha li tintuza bhala zona ta' parkegg, hekk kif muri fir-ritratti hawn annessi u mmarkati Dok "C" sa' "E";

8. Illi dan l-agir abbuziv da parti tal-intimati sar b'mod klandestin u vjolenti u jikkostitwixxi spoll privileggjat skond il-ligi;

9. Illi l-esponenti interpella lill-intimat sabiex jaghlaq tali apertura permezz ta' ittra datata 10 ta' Mejju 2018, li kopja taghha qed tigi hawn ezibita bhala Dokument "F", izda dan tal-ahhar baqa' inadempjenti;

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara illi l-agir tal-intimat jikkostitwixxi spoll privileggjat skond il-ligi;

2. Tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju tispurga l-ispoll kommess minnu ghad-dannu tar-rikorrenti u tirreintegra lir-rikorrenti fit-tgawdija tad-drittijiet pjeni taghha u icekken il-fetha li ghamel fil-proprjeta tieghu u li tiftah ghall-propjeta tar-rikorrenti b'tali mod illi jirripristina l-hajt tieghu ghall-istat li kienet qabel ma gie kommess l-ispoll;

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lis-socjeta rikorrenti sabiex, a spejjez tal-intimat tezegwixxi x-xogholijiet hija stess sabiex iccekken l-apertura li tkabbret illegalment u tirripristina l-proprjeta tas-socjeta rikorrenti ghall-istat li kienet qabel ma gie kommess l-ispoll, okkorrendo taht is-sorveljanza ta' "perit nominandi";

Bl-ispejjez u b'rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lis-socjeta rikorrenti, inkluza azzjoni kriminali, kontra l-intimat ngunt minn issa in subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Kevin Agius li eccepixxa kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet hekk kif dedotti m'humiex sostenibbli fil-konfront ta' l-intimat *stante* illi l-porzjon ta' art li fuqha l-istess socjeta rikorrenti qeghda tilmenta li fuqha sar l-ispoll hija triq pubblika u mhux parkegg privat;

2. Illi certament li taht l-ebda cirkostanza ma jista jitqies illi persuna li tiftah apertura fuq triq pubblika, din tkun qeghda tikkommetti spoll;

3. Illi f'kull kaz l-intimat diga kellu ventilatur miftuh fuq l-istess hajt fl-istess post ezatt, u bix-xogholijiet li ghamel ma ikkawza l-ebda spoll.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat l-affidavits, xiehda, pjanti, ritratti, ittri, certifikat ta' titolu, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-11 ta' Ottubru, 2018 il-partijiet qablu li l-grid muri fuq ir-ritratti twahhal mill-intimat, madanakollu hemm kontestazzjoni dwar l-uzu u n-natura tal-fetha kif ukoll dwar dak eccepit fl-ewwel eccezzjoni;

Rat illi fis-seduta tal-15 ta' Jannar, 2019 sar access mill-Qorti kif diversament preseduta fil-proprjeta' tas-socjeta' attrici Wurth Limited fejn saru l-konstatazzjonijiet kollha necessarji. Gie rilevat mill-Qorti li l-apertura fil-hajt divizorju li hija murija wkoll fir-ritratti esebiti fil-process tinsab fid-disa' (9) filata gholi u hija ezatt kif rispekkjata fir-ritratt a fol. 9 tal-process. Il-hajt divizorju jinsab

fiz-zona tal-parkegg ukoll kif muri fir-ritratt a fol. 7 tal-process. L-istess ritratt a fol. 7 tal-process juri l-apertura kif kienet precedentement u cioe' fejn kienet izghar, proprju qies ta' ventilatur pero' tikkunstata li llum il-gurnata hija ikbar;

Rat illi Dr Ian Stafrace fl-access tal-15 ta' Jannar, 2019 gibed l-attenzjoni tal-Qorti li fiz-zona tal-parkegg fejn hemm linja, fejn hemm kollox simentat u jieqaf it-'tiling', hija zona skemata bhala triq pubblika din fil-fatt tidher ukoll fuq ir-ritratt a fol. 7 tal-process ghalkemm mhux cara fir-ritratt tista' tidher fl-iskema;

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Jannar, 2021 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Permezz tal-kawza odjerna s-socjeta' attrici Wurth Limited tallega illi hija l-proprjetarja ta' porzjon art maghrufa bhala 'Ta' Skamardi' b'faccata fuq Imdina Road ta' kejl ta' cirka elfejn u tlett mitt metru (2,300m.k.). Tispjega li fuq din l-art hija bniet l-ufficini, l-imhazen taghha, kif ukoll hanut li lkoll jinsabu rtirati minn ma' Triq Mdina, Zebbug. Tghid li l-parti ta' quddiem tal-art isservi bhala parkegg ghall-klijenti tal-istess socjeta' rikorrenti. Tkompli tghid li fil-21 ta' April, 2018 il-konvenut Kevin Agius unilateralment u abbuzivament qabad u kabbar fetha li kien hemm fil-hajt divizorju, liema hajt divizorju jifred il-proprjeta' taghha li tintuza bhal parkegg, minn dik tal-intimat li tintuza bhala pizzerija u nstalla

apertura tal-aluminium. Is-socjeta' rikorrenti talbet ghalhekk li jigi dikjarat li l-agir tal-konvenut jikkostitwixxi spoll privileggjat, u sabiex tikkundannah jispurga l-ispoll minnu kommess billi jerga' jcekken il-fetha li ghamel fil-proprjeta' tieghu u li tiftah ghall-proprjeta' tar-rikorrenti b'tali mod illi jirripristina l-hajt ghall-istat li kien. Fin-nuqqas tawtorizza lis-socjeta' rikorrenti sabiex tezegwixxi x-xoghlijiet hija stess a spejjez tal-intimat.

Illi da parti tieghu l-konvenut Kevin Agius eccepixxa li t-talbiet hekk kif dedotti m'humiex sostenibbli stante li l-porzjon art li s-socjeta' rikorrenti qieghda tilmenta li fuqha sar l-ispoll hija triq pubblika u mhux parkegg privat. Jinsisti li taht l-ebda cirkostanza ma jista' jitqies li persuna li tiftah apertura fuq triq pubblika tkun qieghda tikkommetti spoll. Sahaq li f'kull kaz il-konvenut diga` kellu ventilatur miftuh fl-istess hajt fl-istess post u bix-xoghol li ghamel ma kkommetta l-ebda spoll.

Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:

L-ewwel u t-tieni eccezzjoni – triq pubblika jew parkegg privat:

Illi l-intimat Kevin Agius fir-risposta guramentata tieghu ntavolata nhar it-23 ta' Lulju, 2018 jeccepixxi li t-talbiet kif dedotti m'hux sostenibbli fil-konfront tal-intimat stante li l-porzjon art li fuqha allegatament sar l-ispoll hija triq pubblika u mhux parkegg privat.

In vista ta' dawn iz-zewg eccezzjonijiet, l-ewwel u qabel kollox din l-Qorti trid tezamina jekk il-post mertu tal-kwistjoni hux verament triq pubblika jew parkegg privat, ikkunsidrat li jekk jirrizulta li jekk verament din it-tieqa taghti ghal fuq, l-azzjoni ta' spoll intavolata mis-socjeta' rikorrenti tkun destinata li tfalli.

Illi mill-atti jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti ressqet bhala xhud lill-Oliver Magro – Senior officer fl-ufficju legali tal-Awtorita' tal-Ippjanar fis-seduta tas-6 ta' Gunju, 2019 (a fol. 81 *et seq* tal-process) fejn ikkonferma li parti mill-parkegg tas-socjeta' rikorrenti hija schemed road. Hekk xehed illi:

'***Dr Ian Stafrace:***

Sur Magro, jigifieri tikkonferma li l-linja l-hamra l-hajt li qieghed meta thares lejn il-pjanta fuq in-naha tax-xellug taghha huwa kollu.., hlief il-kantuniera ta' wara, ihares fuq din ..

Xhud :

Fuq il-blu, u parti minnu fuq it-triq li tigi ovvjament proposed ..

Dr Ian Stafrace:

Imma l-ischeme din hi.

Xhud:

L-ischeme dik hi iva; dik hi.

Dr Ian Stafrace:

Hija t-triq skont l-ischeme.

Xhud:

L-isfar iva. U anke mad-dawra tal-kappella

Dr Ian Stafrace:
…mad-dawra tal-kappella …

Xhud :

Iva iva.

Dr Ian Stafrace:

Pero' jigifieri l-parti .. l-faccata kollha hlief il-kantuniera ta' fuq tal-proprjeta' l-hamra..

Xhud :

Iva.

Dr Ian Stafrace:

Il-faccta kollha tan-naha tax-xellug ..

Xhud :

Kollha triq iva; kollha skemata iva.'

L-ezistenza ta' schemed road gie ukoll ikkonfermat mill-Perit Anthony Robinson li xehed fis-seduta tas-6 ta' Gunju, 2019 a fol. 85 *et seq* tal-process fejn qal is-segwenti:

'***Dr Tanya Sciberras Camilleri :***

Issa rigward ta' s-service road ipprogettata tista' tghidilna dwarha jekk joghgbok?

Xhud :

Mela fuq l-istess pjanta li pprezentajna hawn l-agent isfel li tiddiskrevi l-kuluri xi jfissru, u tindika l-binjiet. Il-parti bl-ahdar li hija ta' terzi persuni u li hija konfinanti appoggjanti mal-proprjeta' tar-rikorrenti, l-istess pjan lokali jghid illi din il-binja ghandha titnehha biex tigi attwata s-service road. Dak li hu li kien approvat minn l-Awtorita` ta' l-Ippjanar bhala service road illum il-gurnata de facto ma jezistix 'il ghaliex kif spjegajt qabel il-binjiet kummercjali kemm tal-klient .. kemm tar-rikorrenti u kemm tal-businesses l-ohra ma' genbu juzawhom ghall-iskopijiet privati taghhom; allura service road ma tezistix ghalkemm kienet approvat minn l-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Biex din is-service road tigi attwata jrid isir tibdil estensiv mhux biss quddiem l-art tar-rikorrenti imma quddiem il-businesses l-ohra kollha nkluz il-petrol station u b'mod partikolari titnehha din il-binja bl-ahdar ndikata hawnhekk.'

Illi sabiex triq skemata jew fi pjan lokali ssir proprjeta' tal-Gvern trid tinghata l-kisi bl-asfaltar u tigi ppublikata Ordni tal-President fil-Gazzetta li tkun tordna li l-proprjeta' ssir tal-Gvern. Hekk gie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-decizjoni fl-ismijiet **Francesco u martu Bernardette konjugi Galea -vs- Awtorita' ghat-Transport f'Malta** deciza nhar il-15 ta' Lulju, 2014 illi:

'Qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIII tal-2000 kien hemm htiega li jigi ppubblikat att ta' trasferiment sabiex triq issir proprjeta tal-Gvern. Sussegwentement bl-Att imsemmi toroq

li jkunu inkluzi fi skema jew pjan lokali jsiru tal-Gvern malli jitlesta l-kisi bl-asfalt u tigi ppubblikata Ordni tal-President fil-Gazzetta li tkun tordna li l-proprjeta ssir tal-Gvern. Posizzjoni li tapplika wkoll illum skond l-Avviz Legali 29 tas-sena 2010. Mill-pubblikazzjoni ta' tali avviz, is-sidien jinhelsu mid-dmir impost fuqhom bil-ligi li jiehdu hsieb it-toroq. Fil-kaz in ezami jidher li ma sar xejn. Ma jidhirx li sal-lum giet pubblikata l-Ordni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern. Ghalhekk din il-parti tat-toroq ghadha m'hijiex proprjeta tal-Gvern.'

Mill-atti jirrizulta li l-parti li l-intimat qieghed jallega li hija triq pubblika prezentament hija triq skemata. Ma jidhirx li din giet asfaltata u lanqas ma jidher li gie ippubblikat xi ordni tal-President fil-Gazzetta li tordna li l-proprjeta' saret proprjeta' tal-Gvern. Pjuttost jirrizulta li l-art ghadha registrata mal-Awtorita' tal-Artijiet f'isem Wurth Limited. Dan gie kkonfermat minn Dr Claude Sapiano – Acting land registrar fis-seduta tas-6 ta' Dicembru, 2018 a fol. 65 *et seq* tal-process. L-istess xhud permezz ta' nota datata 7 ta' Jannar, 2019 ipprezenta pjanta li turi l-art kollha li hija registrata fuq is-socjeta' rikorrenti nkluz dik il-parti li l-konvenut qieghed jallega li hija triq pubblika (ara pjanta a fol. 64 tal-process):

'***Dr Tania Sciberras Camilleri :***
U llum il-gurnata?
Xhud :
U llum il-gurnata qieghda enti eklezjastika ghad-dirett u sub utile dominium temporanju f'isem Wurth Limited.'

Ghalhekk fid-dawl ta' dak kollu suespost la darba jirrizulta li l-art in kwistjoni ghadha ma ghaddietx f'idejn il-Gvern izda ghadha

proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti din l-eccezzjoni da parti tal-intimat ma tregix u ser tigi michuda.

Il-Qorti f'dan l-istadju ser tghaddi sabiex tezamina l-elementi tal-azzjoni ta' spoll privilegjat.

<u>Elementi ta' l-azzjoni ta' spoll:</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.'

Il-**Mattirolo** fil-ktieb tieghu **Trattato di Diritto Giudiziario Civile Italiano** (Volume I. ed. 1902 Torino, para. 271) dwar l-azzjoni ta' spoll privilegjat qal illi:

> 'La reintegrazione del possesso a favore di chi ne fu spogliato è una misura di ordine pubblico, è un provvedimento diretto a conservare la pace pubblica. L'articolo 695 del Codice Civile applica, in tutto il suo rigore, la regola "spoliatus ante omnia restituendus". Il perchè l'azione di reintegrazione, compiuto lo spoglio, compete a qualunque possessore, astrazione fatta dal carattere del suo possesso, sia pur questo anche solo precario, o di origine illegittima, purchè pero' abbia il carattere esteriore dell'esercizio di un preteso diritto.'

L-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Margherita Fenech -vs- Pawla Zammit** dwar il-kawza ta' spoll ddikjarat illi:

> 'L-"actio spolii" hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut ta' gustizzja, u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil ta' kwalunkwe pussess u jigi mpedut lic-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.'

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 trid ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

Illi jekk wahda minn dawn l-elementi tkun mankanti din l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin ma tirnexxix. Hekk di fatti nghad mill-Qorti tal-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.'

Il-Qorti ser tghaddi sabiex tezamina l-elementi ta' spoll vjolenti u klandestin applikati ghall-fatti tal-kaz odjern.

<u>Actor docere debet possedisse:</u>

L-intimat Kevin Agius dwar dan l-element tal-pussess fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ntavolata nhar is-16 ta' Marzu, 2021 jittenta jargumenta li s-socjeta' rikorrenti Wurth Limited qieghda zzomm l-art mertu tal-kawza b'titolu ta' mera tolleranza tal-Awtorita' tal-Ippjanar peress li z-zona hija skedata bhala triq pubblika. Sabiex isahhah l-argument tieghu jghid li harsa trid tinghata lejn id-data ta' meta giet intavolata l-kawza u d-data ta' meta l-permess tal-railing tas-socjeta' attrici gie 'commenced'. Jargumenta li di fatti l-pussess hekk reklamat mis-socjeta' rikorrenti beda fl-2019 u cioe' fil-'commencement date'.

Dwar proprjeta' mizmuma taht titolu ta' mera tolleranza l-Qorti tal-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Annetto Xuereb Montebello et -vs- Paolina Magri et** deciza nhar id-19 ta' Gunju, 1953 ikkwotat mill-gurisprudenza Taljana fejn inghad is-segwenti:

> 'Non è possesso giuridicamente reintegrabile quello che emana da una semplice concessione del proprietario –

Cassazione Roma – 23 Giugno, 1905, Santucci vs. Di Francesco;

Non ricorre quel possesso di fatto che da diritto alla protezione mediante l'azione di reinterga ogni qualvolta il preteso spogliato abbia il godimento di un vantaggio basato sulla semplice tolleranza del preteso spogliatore – Cassaz. Di Torino – 17 ta' Dicembru 1907, Macone vs. Guglielmino;

Non puo agire in reintegra del possesso di un diritto di passaggio chi tale possesso ha sempre esercitato per mera tolleranza del vicino e chiedendogliene permesso – Cassazione di Torino – 15 ta' Dicembru, 1908, Lunghi vs. Miglioati, kif citati fil-Fadda, Art. 695/697 (Vol. XXXVII, P.I, p.280)'.

Inghad ukoll fid-decizjoni **Maria Caruana -vs- Benedict Spiteri et** deciza mill-Qorti tal-Appell nhar l-24 ta' Marzu, 2004 illi min igawdi b'tolleranza m'ghandu ebda titolu, hlief kunsens tal-proprjetarju li jista' jigi rtirat f'kull mument.

Illi jibda billi jinghad li kif irrizulta aktar il' quddiem fis-sezzjoni '*L-ewwel u t-tieni eccezzjoni – triq pubblika jew parkegg privat:*', l-art in kwistjoni ghalkemm skedata ghadha ma saritx triq pubblika ghaliex ghadha ma gietx asfaltata u lanqas gie ppublikat Ordni tal-President fil-Gazzetta. Isegwi li stante li ma saritx l-esproprjazzjoni formali hekk kif rikjesta ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, l-art baqghet privata proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti.

Illi kif jirrizulta mill-insenjament riportat fid-decizjonijiet kwotati aktar il' quddiem, titolu ta' mera tolleranza jinghata mis-sid. Fil-kaz odjern l-Awtorita' tal-Ippjanar m'ghandiex l-awtorita' li taghti titoli simili ghaliex mhijiex is-sid u ghalhekk l-argument tal-intimat ma jregix.

Illi dwar il-pussess, din il-Qorti m'ghandiex dubju li l-art kienet fil-pussess tas-socjeta' rikorrenti dakinhar li sehh l-allegat spoll. Minn harsa lejn ir-ritratti esebiti a fol. 7 u fol. 29 tal-process jidher car li l-art kienet gia tintuza bhala parkegg mill-klijenti tas-socjeta' rikorrenti u dan anki fiz-zmien li l-venitalatur kien ghadu ta' daqs izghar. Dan gie kkonfermat ukoll minn Anthony Calleja fl-affidavit tieghu a fol. 24 *et seq* tal-process. L-intimat ukoll qatt ma kkontesta li l-art in kwistjoni kienet tintuza bhala parkegg anki qabel id-data tal-allegat spoll.

Illi dwar l-argument tal-intimat Kevin Agius li s-socjeta' rikorrenti kellha l-pussess tal-art mid-data ta' meta l-permess tal-'railing' tas-socjeta' attrici gie 'commenced', il-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet **Salvina Mercieca et -vs- Andrew Vella et** datata 26 ta' Lulju, 2017 fejn inghad illi:

> 'Il-pussess fl-ispoljat ma ghandux bzonn ikun ta' zmien twil; **dan jista' jkun qasir hafna u sahansitra momentanju**.'.

Jirrizulta li l-art mertu tal-kawza odjerna kienet f'idejn is-socjeta' rikorrenti minn ferm qabel ma hareg il-permess imsemmi. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost u kkunsidrat illi m'hemmx ghalfejn li l-pussess ikun wiehed duratur pero' anki wiehed qasir u sahansitra momentanju huwa bizzejjed, fejn ukoll fi spoll il-mera detenzjoni hija wkoll protetta, l-Qorti tqis li l-element tal-pussess gie sufficjentement pruvat.

<u>Spoliatum Fuisse:</u>

Illi dwar l-element ta' l-*spoliatum fuisse* gie ritenut mill-awtur **Pacifici Mazzoni** fil-ktieb tieghu **Istituzioni di Diretto Civili** (Volume III (Firenze 1873)) illi bi vjolenza tikkostitwixxi:

> '…*qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volonta dello spogliato*.'

Illi fuq dan l-element jinghad illi fil-verbal tal-11 ta' Ottubru, 2018 a fol. 22 tal-process gie vverbalizzat mill-partijiet li hemm qbil li l-grid muri fuq ir-ritratti twahhal mill-intimat.

Illi dan gie wkoll ikkonfermat mill-intimat Kevin Agius innifsu fid-deposizzjoni tieghu moghtija fis-seduta tat-13 ta' Frar, 2020 a fol. 98 *et seq* tal-process fejn qal illi:

> '**Av. Ian Stafrace:** Fil-ventilatur x'ghamilt?
>
> **Il-Qorti:** Aw fil-ventilatur.
>
> **Ix-xhud:** Il-ventilatur x'hin gejt biex inwahhlu jiena, jien kont ser inwahhlu fuq in-naha ta' barra mal-hajt, mal-hajt x'hin gejt biex inwahhlu x'hin bdejna ntaqbu bdejt insib is-siment u l-fili u kellna nnadfu biex x'hin ittaqqab il-vit jigi gos-sod.
>
> **Av. Ian Stafrace:** U r-rizultat finali x' inhu? Ghandek ritratt?
>
> **Ix-xhud:** Ir-rizultat gie, ghandi ritratt hawnhekk jigifieri dahhalna l-grillja gol-hajt u daqshekk, that's it!'

Jirrizulta ghalhekk li l-intimat jammetti li kien hu stess li wahhal il-grid fit-tieqa in kwistjoni wara li din tkabbret minnu stess waqt ix-xogholijiet sabiex appuntu jitwahhal il-grid fuq gewwa tal-fetha. Ir-

ritratti fl-atti partikolarment minn fol 7 sa 10 tal-process juru evidenti kemm id-daqs tal-venitlatur originali tkabbar mill-intimat b'dan li filwaqt a fol. 7 jidher li kien fih biss parti zghira mill-gholi ta' kantun, mir-ritatti a fol. 8 et seq tal-process dan gie gholi ta' kantun shih. Il-Qorti rinfaccjata b'din l-ammissjoni tqis li l-element tal-*ispoliatum fuisse* gie sodisfatt u jirrizulta li dan sehh minn id l-intimat Kevin Agius.

<u>Infra Bimestre Deduxisse:</u>

Illi dan it-tielet element jikkonsisti filli l-kawza ta' spoll trid tigi ntavolata fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv. Dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-decizjoni fl-ismijiet **Georgina Borg -vs- Errol Cassar et** deciza nhar il-21 ta' Ottubru, 2002 tghid illi:

> 'Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wiehed kien jistenna in bazi għal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu '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. 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 estentiv ta' xahrejn'.

Illi dan l-element jirrizulta ppruvat fl-atti u lanqas ma gie b' xi mod kontestat mill-intimat Kevin Agius li l-att spoljattiv sehh nhar il-21 ta' April, 2018. Dan il-fatt gie wkoll ikkonfermat mix-xhud Brian Paul Cachia fl-affidavit tieghu a fol. 31 tal-process fejn xehed li dakinhar tal-21 ta' April, 2018 huwa kien niezel bil-karozza tieghu minn Mdina Road, Haz-Zebbug u x'hin kien ghaddej minn

quddiem il-binja tal-Wurth huwa ra trakk ipparkjat fil-parking u zewg irgiel jahdmu mal-hajt tal-garaxx. Dan ix-xhud ma giex kontraddett. Jirrizulta li l-kawza giet ipprezentata nhar l-14 ta' Gunju, 2018 u cioe' entro t-terminu ta' xahrejn. Ghaldaqstant dan l-element jirrizulta wkoll sufficjentament ippruvat.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, l-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-agir tal-intimat Kevin Agius jikkostitwixxi spoll privilegjat skont il-ligi;

3. Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-intimat Kevin Agius sabiex fi zmien ghoxrin jum mid-data li din id-decizjoni tghaddi in gudikat jispurga l-ispoll kommess minnu ghad-dannu tar-rikorrenti u jirrintegra lir-rikorrenti fit-tgawdija tad-drittijiet pjeni taghha u dan billi jcekken il-fetha li ghamel fil-proprjeta' tieghu u li tiftah ghall-proprjeta' tas-socjeta' tar-rikorrenti b'tali mod illi jirripristina l-hajt tieghu ghall-istat li kienet qabel ma gie kommess l-ispoll kif jidher fir-ritratt a fol. 7 tal-process;

4. Tilqa' t-tielet talba u fin-nuqqas li l-intimat jaderixxi ruhhu ma' dak ordnat lilu f'din id-decizjoni fit-terminu mpost fuqu, tawtorizza lis-socjeta' rikorrenti sabiex a spejjez tal-intimat tezegwixxi x-xoghlijiet hija stess sabiex iccekken l-apertura li tkabbret illegalment u tirripristina l-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti ghall-istat li kienet qabel ma gie kommess l-ispoll, u ghal

din il-fini qed tinnomina lil Perit Valerio Schembri sabiex jaghmel is-sorveljanza tax-xoghlijiet.

Spejjez kontra l-intimat.

Moqrija.

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

Karen Falzon
Deputat Registratur
20 ta' Mejju, 2021