QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 28 ta' April 2022

Kawza Numru: 1

Rikors Ġuramentat Numru:- 855/17 JVC

Joseph Bonnici (ID numru 1005847M) ghan-nom u fl-interess ta' Matilde Mifsud (Passaport Awstraljan Nru: N7087366)

vs

Salvina Micallef u Andrew Micallef

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Joseph Bonnici kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

'Illi huwa awtorizzat jaghmel din il-procedura minn Matilde Mifsud li ghandha passaport Awstraljan numru N7087366 u li tghix l-Awstralja (ara kopja passport Dok. A) permezz ta' prokura generali datata 24 ta' Awwissu 2017 hawn unita u markata Dok. B;

Illi Matilde Mifsud tippossjedi bicca art li tinsab sitwata fi Triq Gammari Camilleri, Mgarr, Malta (ara pjanta annessa u markata Dok. C).

Illi din l-art kienet giet korrettament indikata u delineata permezz ta' pjanti u marki bil-gebel u mod iehor meta kienet sehhet il-qasma bejn il-werrieta u cioe' koproprjetarji (ara kuntratt ta' divizjoni hawn unit u markat Dok. D);

Illi fl-20 ta' Lulju 2017 Don Mifsud li huwa iben Matilde Mifsud wara btala f'Malta mar fuq l-art in kwistjoni u nnota li kien sar xi bini, ossija tberfila gebel fl-art tal-istess Matilde Mifsud billi dan allura ressaq il-linja medjana 'l gewwa b'madwar hames piedi;

Illi kemm l-esponenti kif ukoll l-istess Don Mifsud u ohtu kellmu lill-intimati jew min minnhom dwar dan izda dawn insistew li jekk trid Matilde Mifsud u/jew uliedha kellhom jiehdu hames piedi anke huma mill-art li tmiss man-naha l-ohra tal-art taghhom u b'hekk ikunu hadu l-kejl kollu taghhom;

Illi minkejja li kienu interpellati verbalment sabiex ireggghu lura l-hajt dawn baqghu inadempjenti;

Illi r-rikorrenti jew persuna mqabbda minnhom ikkummissjonaw lill-Perit Joseph S Fenech sabiex jaghmel il-verifiki mehtiega, ikejjel anke permezz ta' survey u jirredici pjanta sabiex turi bl-aktar mod evidenti li sehh l-ispoll u b'liema entita' (ara Dok. E);

Illi ghalhekk huwa evidenti li l-intimati jew min minnhom ikkommettew spoll fil-konfront ta' l-istess Matilde Mifsud billi bnew tberfila hajt fl-art taghha madwar hames piedi it-tul kollu b'dan illi rrendewlha l-art taghha u li tinsab fil-pussess taghha madwar hames piedi aktar dejqa mit-tul kollu li jmiss mal-art tal-intimati.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimata jew minn minnhom ikkommettew spoll u/ jew serje ta' spoll fil-konfront ta' Matilde Mifsud, meta huwa jew min minnhom bnew b'mod abusiv, minghajr ftehim, minghajr permess u/ jew minghajr dritt fondat fil-fatt jew fid-dritt hajt u cioe' tberfila baxxa 'l gewwa mil-linja medjana b'hames piedi mit-tul kollu gewwa l-art fil-pussess tal-istess Matilde Mifsud u li tinsab gewwa Triq Gammari Camilleri, Mgarr bil-konsegwenza li l-istess art ckienet drastikament kif indikat fl-anness pjanta tal-Perit kif ukoll jista jirrizulta lill Qorti anke permezz ta' Periti nominandi.

2. Filwaqt li wara li tistabillixxi fejn kienet originarjament il-linja medjana, tordna lill-intimati jew min minnhom jerga jibni a spejjez tieghu l-hajt/ cint/recint jew mod iehor li jindika l-linja medjana fl-istat, lok, post u fil-livell li kien,

liema linja medjana kienet tifred il-porzjonijiet tal-art tal-partijiet u dana taht dawk il-patti u kundizzjonijiet li din l-Onorabbli Qorti joghgobha timponi, inkluz imma mhux limitatament b'opera ta' periti nominandi u taht sorveljanza taghhom jekk ikun mehtieg, b'terminu jew termini qosra imma ragonevoli, bl-ispejjez kollha kontra l-istess intimat. Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu l-istess xogholijiet fi zmien u bil-kundizzjonijiet li jkun jixraq u dan a spejjez tal-istess intimati.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Andrew Micallef li taqra kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda u dana stante li hija fuori termine u saret barra mix-xahrejn li titlob tassattivament il-ligi u ghalhekk il-kawza ma saritx *infra bimestre* u dan kif ser jigi ppruvat fil-kawza;

2. Illi fit-tieni lok it-tieni rekwizit sabiex tirnexxi l-*actio spolii* huwa nieqes ukoll stante li ma kien hemm ebda disturb tal-pussess (*spoliatum fuisse)* da parti tal-esponenti ghaliex huma fil-fatt bl-ebda mod ma xekklu lir-rikorrenti minn xi dritt li huwa qieghed jallega u jew li kien qed jgawdi qabel ma sehh l-allegat fatt, u dan peress li l-art mertu tal-kawza ma kienitx fil-pussess tal-attur u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Illi lanqas it-tielet kwezit sabiex tirnexxi l-*actio spolii* ma tezisti u dana peress illi l-attur nomine ma kellux il-pussess tal-art mertu tal-kawza, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

4. Illi dwar it-tieni talba u cioe it-talba sabiex tigi stabbilita fejn kienet originarjament il-linja medjana, din it-talba tikkonfliggi mal-ewwel wahda, li hi azzjoni ta' spoll, u ghalhekk ghandha tigi michuda ukoll peress li gialadarba ma tistax tintlaqa l-ewwel talba ma ghandhiex tintlaqa t-tieni talba;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat li l-intimata Salvina Micallef debitament notifikata nhar il-5 ta' Ottubru, 2017 ma pprezentatx risposta fit-terminu mpost fuqha mil-ligi u ghalhekk hija kontumaci f'dawn il-proceduri;

Rat illi fil-verbal datat 18 ta' Novembru, 2021 ir-rikors guramentat odjern gie differit ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Rat is-sottomissjonijiet tal-intimati fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'kawza ta' allegat spoll fejn ir-rikorrenti Joseph Bonnici jsostni li Matilde Mifsud, residenti fl-Awstralja u li ghaliha qed jagixxi l-istess rikorrent, tippossjedi bicca art li tinsab sitwata fi Triq Gammari Camilleri, Mgarr, Malta. Izid li iben Matilde Mifsud nhar l-20 ta' Lulju 2017 mar fuq il-post

u sab cint gdid li ressaq id-delinjazzjoni tal-art ta' ommu aktar il-gewwa fl-art taghha b'dan li tressqet il-linja medjana allegatament b'hames piedi. Ghalkemm ulied ir-rikorrenti Mifsud kellmu lill-intimati biex jirripristinaw il-linja medjana jsostnu li dan ma sarx u ghalhekk kellha tinfetah il-kawza odjerna ta' spoll li ggib id-data tad-19 ta' Settembru, 2019. Apparti talba ghal dikjarazzjoni ta' spoll da parti tal-intimati r-rikorrent nomine jitlob li din il-Qorti tistabilixxi l-linja medjana originali bejn iz-zewg proprjetajiet.

Da parti tieghu l-intimat Andrew Micallef jeccepixxi fl-ewwel lok li l-kawza ma gietx intavolata 'infra bimestre' u jeccepixxi li anki l-element tal-pussess huwa karenti fil-kawza odjerna. Finalment isostni li f'kawza ta' spoll il-Qorti ma tistax tigi mitluba sabiex tistabilixxi l-linja medjana bejn iz-zewg proprjetajiet izda ghandha tillimita ruhha biss ghall-ispoll. L-intimata l-ohra Salvina Micallef ma ressqet l-ebda risposta u hija kontumaci.

<u>Elementi fi spoll privilegjat:</u>

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

> '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.'.

Fi kliem l-awtur **Mattirolo** fil-ktieb tieghu **Trattato di Diritto Giudiziario Civile Italiano** (Volume I. ed. 1902 Torino, para. 271) l-azzjoni ta' spoll privilegjat hi:

'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.'

F'dan is-sens ukoll, intqal mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet **Margherita Fenech -vs- Pawla Zammit** deciza nhar it-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.' konfermata 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 taghna 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 ma tirrizultax l-azzjoni odjerna hija destinata li tfalli.

<u>Provi:</u>

Il-Qorti rat id-dokumentazzjoni annessa mar-rikors guramentat partikolarment rat il-pjanta a fol. 8 tal-process. Rat ukoll il-kuntratt pubbliku ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius datat 4 ta' Settembru, 1985 li ghalih issir referenza fir-rikors guramentat. Rat il-pjanti annessi mal-istess kuntratt. Rat ukoll is-survey a fol. 19 tal-process.

Rat li a fol. 36 et seq xehed il-Perit Joseph Fenech u wkoll giet esebita pjanta esebita minnu a fol. 35 tal-process. Hu jixhed li originarjament kien kellmu l-intimat Andrew Micallef sabiex issir pjanta tal-'plot' tal-intimat u dak adjacenti. Isostni li hu kien jaf ukoll lir-rikorrent u tkellmu bejniethom dwar kif dan jista' jsir. Izid li marru fuq il-post izda jekk kien hemm hajt dan biz-zmien spicca. Jghid li talab lill-intimat inaddaf ftit forsi jinstabu l-pedamenti tal-hajt originali. Izid li darba minnhom konsegwentement cempillu r-rikorrent Joseph Bonnici u staqsih jekk kienx taha struzzjonijiet sabiex Micallef jidhol bil-gafef u jaghmel setta ta' kollox. Il-Perit cahad li qal lil Micallef jaghmel hekk u ma semax aktar. Izid li sussegwentement marru ghandu Joseph Bonnici u t-tifel tar-rikorrenti Matilde Mifsud u nfurmawh

li Micallef kien ressaq il-hajt aktar il' gewwa mil-linja li kienu mmarkaw flimkien meta marru l-ewwel darba. Jghid li talbuh jistabilixxi l-linja u nfurmahom li kellu jitqabbad 'surveyor' u tqabbad 'surveyor' suggerit minnu u sar is-'survey'. Ix-xhud jaghmel referenza ghall-pjanta a fol. 18 tal-process u jindika li l-porzjon art assenjata lir-rikorrenti permezz tal-kuntratt ta' divizjoni hija dik indikata bl-ittra B. Jerga jesebixxi kopja taghha a fol. 35. Jghid li qasam il-plot B fi tnejn u jispjega d-daqs taghhom kif jirrizulta mill-istess pjanta. Jixhed b'referenza ghas-survey a fol. 19 tal-process. Jghid li wara li ghamel il-kejl skont il-kuntratti u skont dak ezistenti fuq il-post:

'hemm bicca strippa ta' art illi qisu kulhadd qed jghid li hija tieghu'. (fol. 41)

B'referenza ghas-survey a fol. 19 jispjega li l-hajt in kontestazzjoni, li permezz tieghu allegatament sehh l-ispoll, huwa dak li jidher impingi fi Plot B 1 u li hija dik il-parti bejn il-hajt u l-linja hamra fuq it-'third party property ' li hija in kontestazzjoni.

Il-Perit Joseph Fenech kompla jixhed in kontro-ezami a fol. 44 et seq tal-process. Jghid li jista' jkun li l-intimat mar ikellmu originarjament fis-sena 2016. Izid li anki meta marru fuq il-post biex ifittxu l-pedamenti kienet is-sena 2016. Jghid ukoll li kien ir-rikorrent li nfurmah li l-intimat bena hajt u qallu li mhux jirrifletti l-qisien. Wara li sar dan huwa ordna s-survey. Mistoqsi meta mar ghandu r-rikorrent u nfurmah li kien inbena l-hajt jghid li ma jafx. Jghid izda li ordna li jsir is-'survey'. Il-Qorti tinnota li l-pjanta a fol. 19 iggib id-data ta' Awwissu, 2017. Rinfaccat b'din il-pjanta jzid li la darba l-pjanta tieghu ghandu d-data ta' Awwissu,

2017 allura ghandu jifhem li s-'survey' sar xi ftit xhur qabel dik id-data.

Rat a fol. 51 l-affidavit tar-rikorrent Joseph Bonnici. Hu jixhed li r-rikorrenti hija l-mara ta' kugin tieghu. Isostni li kien imqabbad isib il-bejgh tal-art in kwistjoni. Izid li din l-art kienet delineata permezz ta' qsami li hu jafhom fuq il-post kemm ilu haj. Izid li peress li damet zmien 'green area' kien itihom parir sabiex jistennew qabel ibieghu. Jghid li madwar tlett snin qabel ix-xiehda tieghu hareg il-permess ghall-izvilupp u ghalhekk bdew in-negozjati ghall-bejgh taghha. Dwar l-allegat spoll jixhed kif isegwi:

'Nista nghid ukoll li fis-sajf li ghadda innutajt li l-konvenut kien pogga filata gebel u vjagg gebel fil-proprjeta' ta' Matilde. Nikftakar li jien kont ippruvajt ninforma lil Matilde b'dan izda ma rnexxilix u peress li kont sirt naf li gejjin uliedha Don u Ann xi ftit granet wara jien stennejthom u hadthom fuq il-post biex jaraw x'gara. Fil-fatt huma kienu gew Malta fl-20 ta' Lulju 2017.'

Rat l-affidavit tal-intimata Salvina Micallef a fol. 66 tal-process liema affidavit, dwar l-allegat spoll, xejn ma jitfa' dawl ghajr li hija tghid li hadu hsieb li jaghmlu l-qsami wara li wirtet sabiex ma jkunx hemm dubji.

A fol. 136 et seq tal-process Salvina Micallef xehdet in kontro-ezami. Hija tixhed li ghamlet madwar ghoxrin sena tahdem l-ghalqa taghha. Izzid li qabel ma saret il-linja bil-kantun kien hemm xi gebel zghir li jimmarka fejn jinfirdu l-eghlieqi ghaliex ommha kienet tghidilha biex toqghod attenta biex ma tidholx f'ta ohtha. Mistoqsija diversi drabi jekk il-hajt resaqx meta sar bil-

kantun tibqa' tirrispondi li l-hajt kif sar gie sewwa. Tinsisti li ma resqux:

'fejn sar il-hajt, sar ezatt mal-linja fejn kont nahdem jien.' (fol. 138)

Izzid li l-linja saret ezatt ma fejn kien hemm il-gebel iz-zghir qabel. Tkompli izda:

'Il-hajt sar fejn sar is-survey u ma dahal f'ta' hadd.'

Tibqa ssostni li fejn kien hemm il-gebel iz-zghir kien hemm il-linja tas-'survey'.

Rat l-affidavit tal-intimat Andrew Micallef a fol. 71 et seq tal-process. Huwa jghid li l-ghalqa hija ta' ommu Salvina Micallef u li giet b'wirt. Wara xi zmien jghid li beda jahdimha hu u kien hemm bzonn li jigu stabiliti l-konfini bejn l-ghalqa ta' ommu u dik tar-rikorrenti ghaliex skont hu kien hemm min qed jipprova jidhol fi hwejjeg ommu. Isostni li akkwista l-kuntratt tar-rikorrenti u minn hemm gab il-kejl. Skont l-intimat hemm hajt antik li jifred l-artijiet tar-rikorrenti ma dawk li qieghdin aktar l' isfel u dan irid jittiehed bhala punt ta' tluq sabiex jigu mkellja l-eghlieqi u l-passagg li jrid jithalla. Izid li f'Mejju 2017 sar survey u jannetti kopja tieghu a fol. 81. Fuq dan is-survey tidher id-data ta' Mejju 2017. Il-Qorti tinnota li f'dan is-survey ma jidhirx il-hajt in kontestazzjoni bejn il-partijiet f'din il-kawza ta' spoll allura dan jevidenzja li sar wara l-istess survey. Izid li l-perit tieghu ghamel il-marki fuq iz-zewg plots u huwa ghaddha sabiex jaghmel il-linja ghal hwejjeg ta' ommu. Dwar l-allegat spoll jixhed:

'Jiena l-gebel ghamilthom fit-19 ta' Mejju 2017 jien hammilt u ghamilt il-gebel li l-atturi qieghdin jilmentaw fuqhom li wara kollox ma ghandhom dritt xejn jilmentaw fuqhom.' (fol. 72)

Semghet u rat il-kontro-ezami tal-intimat Andrew Micallef a fol. 122 et seq tal-process. In kontro-ezami jikkonferma li kien hu li pogga l-kantun tal-qasma biex juri l-linja li tiddividi l-proprjeta', hajt ta' kantun wiehed tul madwar hamsa u sebghin pied. Rat li tul din ix-xiehda l-intimat esebixxa zewg ritratti a fol. 97 u 98 li juru x-xoghol ta' thammil u l-gebel bejn il-proprjetajiet u li skont id-dettalji annessi maghhom ittiehdu nhar id-19 ta' Mejju, 2017 ghal dak li hu thammil u l-20 ta' Mejju, 2017 ghal meta tpoggew il-gebel. Izid li lir-rikorrent Joseph Bonnici bghatlu ittra bl-Avukat biex jirrangaw l-affarijiet izda ma kellmux lura (kopja taghha giet esebita a fol. 132 u ggib id-data tas-6 ta' April, 2017. Mistoqsi jekk bejn il-kejl tal-kuntratt ta' ommu stess u dak li mmarka fuq il-post fil-fatt issa ommu ghandha aktar mill-kuntratt iwiegeb ghaliex hemm ic-cirka. Jikkonferma li hu kien jaf li l-ghalqa tar-rikorrenti kienet amministrata mir-rikorrent Bonnici.

Rat l-affidavit ta' Don Mifsud iben ir-rikorrenti Matilde Mifsud a fol. 103 tal-process fejn isostni li huwa gie mill-Awstalja fl-20 ta' Lulju, 2017 u dak in-nhar sar jaf li l-intimat kien mexxa l-hajt bejn il-proprjetajiet b'madwar hames piedi. Jghid li ghalkemm pruvaw jitkellmu mieghu ma waslux ghal ftehim ghax ma urihom l-ebda dokumentazzjoni.

Rat l-affidavit tal-Perit Alan Saliba a fol. 109 tal-process. Huwa jispjega li kien mar ikellmu l-intimat fis-26 ta' April, 2017 u wara li kkonstata s-survey imhejji mill-Perit Samuel Formosa ghaddha sabiex ihejji pjanta ta' registrazzjoni ghall-intimat Micallef. Jidhol

ukoll fid-dettal dwar il-kejl ta' kull plot skont hu u skont dak li jirrizulta mis-'survey'. Rat il-pjanta annessa mal-istess affidavit. Dan ix-xhud sarlu l-kontro-ezami a fol. 128 et seq tal-process. Partikolarment jixhed li l-kejl tal-art tal-intimati huwa hadu mis-'survey' tal-Perit Samuel Formosa u mhux mill-kuntratt ta' divizjoni ghax ma dehrlux li kellu kopja tieghu.

Ikkunsidrat ulterjorment;

Illi minn analizi tal-provi kollha fl-atti kif suespost din il-Qorti tqis li fl-ewwel lok ghandha tigi deciza l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Andrew Micallef fejn jigi eccepit li l-kaz ta' spoll odjern gie prezentat 'fuori termine' u dan ghaliex jekk tirnexxi din l-eccezzjoni jkun inutli li din il-Qorti tinoltra ruhha oltre f'analizi tal-mertu taz-zewg elementi l-ohra.

Illi l-element tal-'infra bimestre deduxisse' jikkonsisti filli l-kawza 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 qalet 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 <u>jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur</u>* (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 estentiv ta' xahrejn*" (**Michelangelo Fenech nomine -vs- Alfred Camilleri**,

Prim'Awla, Qorti Civili, per Imh. J. Said Pullicino, 22 ta' Frar 1992).'

Illi f'dan ir-rigward l-intimati Andrew Micallef jixhed b'mod skjett li t-thammil fis-sit in kwistjoni sar fid-19 ta' Mejju, 2017 filwaqt li l-knaten li jimmarkaw id-divizjoni tpoggew fuq il-post nhar l-20 ta' Mejju, 2017. Sabiex isahhah din ix-xiehda l-intimat in kontro-ezami pprezenta zewg ritratti u maghhom esebixxa d-dettalji ta' meta ttiehdu u cioe' nhar id-19 ta' Mejju, 2017 u l-20 ta' Mejju, 2017 rispettivament (fol. 97 u 98).

Illi l-Qorti izda nnotat li ma kienx biss l-intimat li ressaq prova li l-att spoljattiv sar qabel ix-xahrejn mposti mil-ligi, izda huwa l-istess rikorrent li jaghmilha cara ma' din il-Qorti fl-affidavit tieghu li l-ispoll sehh qabel l-20 ta' Lulju, 2017 (cioe' id-data meta r-rikorrenti rapprezentati minn Bonnici waslu fil-gzejjer Maltin). Fil-fatt fl-affidavit tieghu jixhed li fis-sajf li ghadda li kien is-Sajf tas-sena 2017 huwa nnota li l-intimat pogga filata gebel u vjagg gebel fil-proprjeta' ta' Matilde cioe' tar-rikorrenti. Jghid li wara li nnota dan huwa prova jinforma lis-sid izda jghid li ma rnexxilux. Izid li peress li kien jaf li uliedha Don u Ann kienu gejjin xi ftit granet wara huwa stennihom u hadhom fuq il-post biex jaraw x'gara – izid li dawn gew fl-20 ta' Lulju, 2017. Iben ir-rikorrenti Don Mifsud fl-affidavit tieghu fil-fatt jixhed li huwa mar fuq il-post nhar l-20 ta' Lulju, 2017 u sab il-hajt hemm.

Illi minn dak suespost huwa evidenti ghal din il-Qorti li l-att allegatament spoljattiv sehh qabel il-jum tal-20 ta' Lulju, 2017. Anzi minn kliem ir-rikorrent Joseph Bonnici jirrizulta li dan zgur sehh diversi jiem qabel jekk mhux aktar u dan ghaliex isostni li

huwa sab dan l-istatus quo diversi granet qabel waslu ulied ir-rikorrenti f'Malta.

Illi l-element tal-'infra bimestre deduxisse' jirrikjedi li l-kawza ta' spoll tinfetah entro xahrejn mill-att spoljattiv u mhux minn meta wiehed jinduna bih. Il-Qorti rat li l-kawza odjerna giet ntavolata nhar id-19 ta' Settembru, 2017 u ghalhekk din kienet tkun entro x-xahrejn biss li kieku l-att spoljattiv sehh nhar l-20 ta' Lulju, 2017 jew almenu jum qabel. Il-Qorti rat li mill-atti kif suesposti l-hajt tal-kantun zgur tpogga diversi jiem qabel l-20 ta' Lulju, 2017, anzi l-intimat prezenta provi sufficjenti li juru li dan tpogga f'Mejju, 2017 u ghalhekk huwa car li l-kawza odjerna giet intavolata 'fuori termine' u ser tghaddi ghalhekk sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmilha cara li fl-ambitu ta' kaz ta' spoll mhux il-kompitu taghha li tiddeciedi fejn tinsab il-linja divizorja bejn il-proprjetajiet tal-partijiet mill-aspett kuntrattwali. Dan ghaliex semplici pussess jew detenzjoni tal-oggett spoljat jista' jwassal ghas-success ta' kawza ta' spoll irrilevantement mill-jeddijiet kuntrattwali tal-partijiet fuq l-oggett in kwistjoni. Il-kwistjoni bejn il-partijiet dwar il-linja divizorja ghandha se mai tigi deciza permezz ta' proceduri separati minn dawk odjerni, sakemm il-partijiet ma jirnexxielhom jaslu ghal ftehim bejniethom minghajr bzonn ta' rikors lill-Qrati.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Andrew Micallef u stante li rrizulta li l-

kawza odjerna giet intavolata 'fuori termine', tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet rimanenti u tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
28 ta' April, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
28 ta' April, 2022