MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-3 ta' Mejju, 2007

Citazzjoni Numru. 980/2005

Emanuel u Tereza konjugi Cuschieri rispettivament bin-numri tal-Karta ta' Identita' I.D. 673231M u I.D. 373334M.

vs.

Leonard *sive* Leo Cassar (I.D. 430758M) bhala direttur ghan-nom u fl-interess tas-socjeta` kummercjali Allwares Limited.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 14 ta' Ottubru 2005 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri fejn gie premess:-

Illi l-atturi huma l-propjetarji tal-fond *Army & Navy Bar & Restaurant* ta’ Triq ix-Xatt, Tas-Sliema u tgawdi wkoll il-pussess ta’ l-arja relattiva ghall-istess fond hawnhekk imsemmi;

Illi l-konvenut *nomine*, jew nies imqabbda minnu, fil-gimghat li ghaddew, poggew *out-door unit* ta’ *airconditioner* fuq l-arja tal-fond fuq imsemmi ta’ l-atturi u allura fl-arja fil-pussess ta’ l-istess atturi;

Illi l-konvenut *nomine*, jew nies imqabbda minnu ma kellhom l-ebda dritt, l-ebda awtorizazzjoni, permess jew awtorita` illi jpoggu l-*out-door unit* ta’ *airconditioner* hawn fuq imsemmi fuq l-arja tal-fond ta’ l-atturi, liema arja hija fil-pien pussess ta’ l-istess atturi;

Illi dan l-agir tal-konvenut *nomine*, jew nies imqabbda minnu, jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu ta’ l-atturi u jaghti lok ghall-ezercizzju ta’ l-azzjoni ta’ spoll *ai termini* ta’ l-**artikolu 535** *et seq.* tal-**Kap 16** tal-Ligijiet ta’ Malta;

Illi nterpellat sabiex inehhi l-istess *air-conditioning unit,* il-konvenut *nomine* baqa’ inadempjenti;

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tiddikjara illi huwa, bl-agir abbuziv, vjolenti u llegali tieghu kkommetta spoll vjolenti ghad-dannu ta’ l-atturi konsistenti fi tpoggija ta’ *out-door unit* ta’ *airconditioner* barra fuq l-arja tal-fond fuq imsemmi, propjeta` ta’ l-atturi, liema arja hija fil-pjen pussess ta’ l-istess atturi;

2. Tikkundanna lill-konvenut *nomine* sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din l-Onorabbli Qorti, inehhi l-*out-door unit* ta’ *airconditioner* mill-arja fil-pussess pien ta’ l-atturi;

3. In difett, tawtorizza lill-atturi sabiex huma stess u a spejjez tal-konvenut *nomine*, inehhu dan l-*out-door unit* ta’

airconditioner minn fuq l-arja propjeta` u fil-pussess pien taghhom.

B'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi u bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut *nomine*, li jibqa' minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u dokument esebit u mmarkat Dok "A" a fol. 4 u 5 tal-process;

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smiegh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri ghas-seduta tas-7 ta' Frar 2006.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut *nomine* datata 3 ta' Novembru 2005 a fol. 10 tal-process fejn gie eccepit:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi *stante* li, kif jigi provat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, ma jikkonkorrux l-elementi necessarji ghall-ezercizzju ta' l-azzjoni ta' spoll istitwita mill-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tas-socjeta` konvenuta a fol. 10 u 11 tal-process.

Rat l-ordni ta' din l-Qorti hekk presjeduta tas-7 ta' Frar 2006 u l-verbal tas-seduta mizmuma quddiem l-istess Qorti kif hekk illum presjeduta tal-5 ta' April 2006 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr. Gabriella Vella ghall-konvenut u Dr. Ian Spiteri Bailey ghall-atturi, u prezenti kien hemm wkoll l-attur Emanuel Cuschieri. Id-difensuri qablu li l-*"outdoor unit* tal-*airconditioner"* twahhal u qablu wkoll rigward il-post fejn twahhal. Inghata digriet ta' l-affidavit lill-partijiet b'terminu ta' erbghin (40) jum kull wiehed. Il-Qorti nnominat bhala Assistenta Gudizzjarja lil Dr. Josette Demicoli u ordnatilha li zzomm zewg seduti fil-mori ta' dan id-differiment ghal kull parti ghall-provi kollha

tal-partijiet, liema provi ma jkunux producibbli bil-procedura ta' l-affidavit, u l-provi tal-partijiet gew dikjarati maghluqa b'tali seduti. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghall-14 ta' Novembru 2006.

Rat in-nota ta' l-attur Emanuel Cuschieri *et* datata 31 ta' Mejju 2006 a fol. 15 tal-process li permezz taghha pprezenta l-affidavits ta' Emanuel Cuschieri (Dok. "EC"), ta' Duncan Cuschieri (Dok. "DC") u ta' Simon Cuschieri (Dok. "SC").

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli fis-27 ta' Gunju 2006 fejn xehdu Carmel Saliba rapprezentant tad-ditta *Central Cigarettes*, Ivan Ghio u Jean Claude Chetcuti lkoll prodotti mill-atturi; tad-9 ta' Ottubru 2006 fejn xehed Roderick Fenech; u tat-23 ta' Ottubru 2006 xehed Leonard Cassar.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti hekk presjeduta tal-14 ta' Novembru 2006 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Ian Spiteri Bailey ghall-atturi. Dr. Aldo Vella u l-konvenuti ssejhu diversi drabi baqghu ma dehrux. Il-Qorti ordnat li ssir l-ahhar seduta fil-25 ta' Jannar 2007 u wara tali seduta l-provi tal-partijiet gew dikjarati maghluqa. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghas-7 ta' Frar 2007.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli fil-25 ta' Jannar 2007 fejn gie pprezentat l-affidavit ta' John Spiteri Debono.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti hekk presjeduta tas-7 ta' Frar 2007 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Ian Spiteri Bailey ghall-atturi li nforma lill-Qorti li l-provi huma maghluqa. Dr. Ian Spiteri Bailey, ghall-atturi, talab li jipprezenta nota ta' osservazzjonijiet. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefiggiet terminu ta' tletin (30) gurnata lill-atturi biex jipprezentaw in-nota ta' osservazzjonijiet bil-visto/notifika lid-difensuri tal-kontro-parti li jkollhom tletin (30) gurnata biex jirrispondu, mid-data tan-notifika tan-nota ta' osservazzjonijiet, b'dan li jekk in-nota attrici ma tigix ipprezentata fit-terminu ndikat, it-

terminu ghan-nota tas-konvenuti jibda jghaddi mill-gheluq tat-terminu moghti lill-attrici. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta' April 2007.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali ta' l-atturi Emanuel Cuschieri et datat 28 ta' Frar 2007 a fol. 62 tal-process.

Rat ir-rikors tas-socjeta' konvenuta datata 27 ta' Marzu 2007 fejn il-rikorrenti talab lill-Qorti joghgobha tipprologali t-terminu ghall-prezentata ta' l-imsemmija nota responsiva; u l-Qorti laghet it-talba did-digriet taghha moghti fis-27 ta' Marzu 2007.

Rat in-nota responsiva tas-socjeta` konvenuta datata 2 ta' April 2007.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din hija kawza ta' spoll fejn l-atturi qed jallegaw li bhala proprjetarji tal-fond "Army & Navy Bar and Restaurant ta' Triq ix-Xatt tas-Sliema, huma kellhom il-pussess ukoll ta' l-arja relattiva ta' l-istess fond, liema pussess gie turbat mis-socjeta' konvenuta peress li permezz ta' nies imqabbdin minnha poggiet fuq l-istess arja *"air conditioning outdoor unit".* Dan bhala fatt ma giex michud mis-socjeta' konvenuta, tant li gie verbilazzat fis-seduta tal-5 ta' April 2006 li d-difensuri jaqblu li jaqblu li l-istess unit twahhal fil-post li qed jigi ndikat, mertu tal-kawza odjerna.

Illi l-eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta hija fis-sens li l-elementi ta' spoll ma jezistux u t-talbiet attrici ghalhekk ghandhom jigu michuda u dan peress li l-istess socjeta' qed issostni li flimkien ma' ohrajn hija proprjetarja ta' l-istess arja, tant li l-atturi qatt ma kellhom l-ebda pussess

legittimu ta’ l-istess arja, anzi jidher li l-atturi wzaw l-istess arja abbusivament bl-istalazzjoni ta’ tabelli, reklami, muturi ta’ *fridges* u *unit* ta’ barra ta’ l-*airconditioner* sabiex iservu ghall fond sottostanti taghhom indikat fic-citazzjoni attrici; l-istess socjeta’ attrici fil-fatt sostniet, dejjem fid-dikjarazzjoni taghha, li kienet ipprezentat kawza sabiex l-istess atturi jnehhu l-oggetti kollha li skond l-istess socjeta’ gew illegalment istallati mill-atturi fuq l-istess arja, u dan ghaliex l-istess atturi ma humiex proprjetarji u lanqas ghandhom il-pussess legetimu ta’ l-istess arja.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li xi jiem qabel l-ittra legali datata 23 ta’ Awissu 2005, is-socjeta’ konvenuta qabdet u qeghdet fuq l-arja tal-fond “Army & Navy Restaurant, Triq ix-Xatt, Sliema, *out door air conditioning unit*, u l-istess socjeta’ konvenuta naqset li tnehhi l-istess minkejja interpellazzjonijiet *da parte* ta’ l-atturi sabiex taghmel dan, tant li effettivament saret din il-kawza.

Illi dwar it-tqeghid ta’ l-istess *unit da parte* tas-socjeta’ konvenuta ma hemm l-ebda kontestazzjoni; izda s-socjeta’ konvenuta tidher li qed tikkontesta din il-kawza peress li qed isostni li l-istess arja hija proprjeta’ taghha u ta’ terzi, u li l-istess atturi qatt ma kellhom pussess legittimu ta’ l-istess.

Illi issa mill-provi prodotti jidher u jirrizulta li l-atturi effettivament kellhom pussess ta’ l-istess arja fuq il-fond taghhom identifikat fic-citazzjoni attrici u fir-ritratti esebiti, tant li hemm provi li l-atturi ilhom fil-pussess materjali ta’ l-istess mis-sena 1962, anke meta l-fond sottostanti kien ghand l-attur b’titolu ta’ kera flimkien ma’ huh, u baqa’ hekk sakemm l-atturi xtraw l-istess fond sottostanti b’kuntratt datat 4 ta’ Dicembu 1976. Tul dan iz-zmien kollu l-istess arja fuq il-hanut imsemmi jidher li kienet giet uzata esklussivament mill-istess atturi u dan sabiex wahhlu fuqha tabelli u reklami, muturi ta’ *fridges* tar-*restaurant, extractor* tal-kcina u *out door air conditioning units* ta’ l-istess negozju, apparti pajpijiet tad-dawl. Fil-fatt kien hemm ftehim sabiex jitpoggew tabelli ta’ reklamar mas-socjeta’ Austria Tabak (Malta) Limited u dwar dan gew esebiti kuntratti datati 4 ta’ Marzu 1992 u 8 ta’ Awissu

1996 (Dok. “A” u Dok. “B” (fol. 18) ma’ l-affidavit ta’ l-attur), ghalkemm dawn ma kienux l-ewwel kuntratti, tant li fiz-zmien ta’ qabel kien hemm tabelli ghar-reklamar tas-sigaretti Silk Cut. Dan jinsab ukoll ikkonfermat mix-xhieda ta’ Carmel Saliba rappresentant tas-socjeta’ Central Cigarettes li esbixxa kopja tal-kuntratt datat 8 ta’ Awissu 1996, li skond huwa baqa’ jiggedded a bazi ta’ klawsola 7 tal-ftehim (Dok. “CS” - fol. 33) sas-sena 2000. Min-naha tieghu Jean Claude Chetcuti kkonferma l-ezistenza tal-ftehim mas-socjeta’ Austria Tabak (llum Inter GrandsLtd) indikat bhala Dok. “A” sabiex jitwahhlu tabelli fuq l-istess arja, tali ftehim dejjem milhuq ma’ l-attur Emanuel Cuschieri datat 4 ta’ Marzu 1992. Fil-fatt kien sar ftehim iehor datat 17 ta’ April 2001 (Dok. “DCC”) li kien ikopri proprju t-tabelli tad-ditta “Marlboro” li jidhru fir-ritratti esbiti bhal Dok. “DC1” sa Dok. “DC2” u wkoll il-*canopy* li tidher hemm. L-istess tabelli ma baqghux hemm ftit qabel April 2006 anke minhabba b’ligi ma setax isir reklamar tas-sigaretti fuq barra. L-istess attur jghid li fis-sena 1980 kien irranga l-faccata ta’ l-istess hanut bil-madum u kien htieglu jbiddel is-saqaf ta’ l-istess, li huwa ghamel a spejjez tieghu, u wkoll kien biddel ir-reklami li kien hemm fl-istess post.

Illi dan kollu jirrizulta mix-xhieda ta’ l-attur, ta’ ibnu Simon Cuschieri, u ta’ ibnu l-iehor Duncan Cuschieri, li tnejn li huma kienu jahdmu fl-istess *restaurant*, li ta’ l-ahhar jghid li kien jahdem hemm ghal xi sbatax-il sena. Fil-fatt dan Duncan Cuschieri esebixxa ritratti li huwa stess ha cirka fis-sena 2003 bhala Dok. “DC1”, Dok. “DC 2” u Dok. “DC 3”, li juru proprju t-tabelli tal-marka tas-sigaretti “Marlboro” mwahhla fuq l-arja mertu tal-kawza odjerna, u wkoll jidher li hemm apparat iehor imwahhal fuq l-istess arja bhal *kitchen extractor* u *air conditioning unit*, apparat li kien qed iservi ghall post sottostanti proprjeta’ u gestit mill-atturi. Fil-fatt jinghad li tali tabelli li jidhru fl-istess ritratt kienu ilhom hemm mis-sena 2000. L-istess xhud jghid li huwa kien jitla’ spiss fuq l-istess bejt sabiex jikinsu u sabiex jiccekkja xi hsara li setgha kien hemm fil-pajpijiet li kienu ghaddejin fuq l-istess saqaf. L-istess xhieda kollha kkonfermaw li kien biss wara l-15 ta’ Awissu 2005 li s-socjeta’ konvenuta, bla ma nfurmat xejn lill-atturi poggiet

il-*unit* mertu tal-kawza odjerna fl-istess arja, preciz wara l-*air conditioning unit* ta’ l-atturi, u li l-istess socjeta’ konvenuta *tramite* Leonard Cassar giet diversi drabi mitluba sabiex tnehhi l-istess *unit* fejn tqieghed, izda kien kollu ghalxejn. Fil-fatt Ivan Ghio ghal kumpanija Polar Services jikkonferma li l-atturi kellhom apparat ta’ *freezers, fridges*, u *air conditioners* li kien fuq l-istess bejt, tant li huwa kemm-il darba gie mitlub isewwi jew jaghmel manutenzjoni fuq l-istess apparat ta’ l-atturi li kien fuq l-imsemmi bejt u dan apparti li xehed li ra l-istess tabelli/reklami ndikati fir-ritratt esebit bhala Dok. “DC1”. Fix-xhieda tieghu moghtija fis-27 ta’ Gunju 2006 quddiem l-Assistenta Gudizzjarja, ma hemm l-ebda dubju li huwa kien gie nkarigat jaghmel dan ix-xoghol mill-atturi u wkoll li tali apparat fuq il-bejt kien iservi ghall-apparat uzat mir-*restaurant* sottostanti.

Illi fl-ahharnett mix-xhieda ta’ Roderick Fenech li kkonferma li huwa jikri r-*restaurant* minghand l-atturi u ilu jaghmel hekk mis-sena 2004 u meta hadu kien hemm muturi u kompressuri, bokka ghac-cumnija li tohrog mill-hanut, u air *conditioning units*, u dawn kollha kienu ta’ l-atturi u ta’ hadd izjed, tant li jghid li dan is-saqaf kien jintuza biss mill-atturi; huwa pero’ induna li f’xi zmien tnehhiet it-tabella tal-Marlboro minn fuq il-bejt u b’dan informa lil Pulizija, u saru jafu li c-Central Cigarettes kienu nehhew l-istess tabella fuq talba tal-konvenut, izda din it-tabella regghet twahhlet, pero’ wara l-istess xhud induna li s-socjeta’ konvenuta kienet wahlet kumpressur ta’ l-*air conditioner* fuq dan il-bejt u mill-ewwel informa lill-atturi li kkonfermaw li ma kienu taw permess lil hadd sabiex jaghmel dan. Fil-fatt ghamel il-*membrane* u wkoll ghamel il-*fencing* il-gdid bil-permessi ta’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar.

Illi l-attur jghid li kien huwa li pogga l-istess *air condotioner out door unit* fuq l-istess arja peress li din giet mixtrija minnu permezz tas-socjeta’ Allwares Limited, li jghid li ghandha 5/9 parti mill-istess, b’4/9 parti ta’ John Spiteri Debono, zewg hutu u zijuh; jghid li huwa kien xtara minghand Edgar Camilleri (li huwa wkoll l-awtur ta’ l-atturi), u dan l-*unit* iservi proprjeta’ adjecenti li huwa xtara minghand l-istes nies. Fil-fatt jallega wkoll li l-kuntratt li bih

xtraw il-proprjeta' taghhom l-atturi jghid li l-proprjeta' hekk akkwistata ma tinkludix l-arja ta' l-istess fond u hawn saret riferenza ghall kuntratt fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro datat 4 ta' Dicembru 1996 u fil-fatt huwa fetah kawza sabiex jigi ddikjarat l-arja ta' min hija. Barra din hemm ix-xhieda b'affidavit ta' John Spiteri Debono li jghid il-kuntratt li bih xtraw l-atturi ma kienx jinkludu l-arja ta' fuq il-fond, u s-socjeta' attrici akkwistat il-fond 1, Tigne Street, Sliema u kkonferma l-kwoti mill-arja ta' l-istess fond li xehed dwarha Leonard Cassar; jidher li l-istess xhud jaf bl-oggetti kollha li l-atturi kellhom fuq l-istess arja, u jidher li fil-fatt qed issir kawza minnu flimkien ma' ohrajn sabiex l-atturi ma jibqghux juzaw l-istess arja.

Illi l-principji bazilari ta' l-azzjoni ta' spoll gew ikkonfermati diversi drabi fis-sentenzi nostrali, ibbazati fuq l**-artikolu 534 tal-Kap 16** u l-**artikolu 791 tal-Kap 12** tal-Ligijiet ta' Malta, u huma bbazati fuq it-tlett rekwisiti tal-*actio spolii* u cioe`:

(i) *possedesse*
(ii) *spoliatum fuisse*
(iii) *infra bimestre deduxisse*

Illi tali principji u rekwiziti gew ezawrientement ikkonsidrati fis-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet "**Natalino u Marie Josette konjugi Agius vs Antonia Said**" (Citazzjoni Numru 2426/97/RCP) deciza fit-13 ta' Jannar 1999 u "**Joseph Mary Debono et vs Dr. Tanya Sciberras Camilleri noe**" (Citazzjoni Numru 1704/98/RCP) deciza fid-29 ta' April, 1999, u s-sentenzi hemm citati, u din il-Qorti taghmel referenza ghall-istess u l-giurisprudenza hemm citata fejn gew eccentwati l-premessi principji:-

(a) L-attur irid jipprova li fil-mument ta' l-ispoll, huwa kien fil-pussess tal-oggett spoljat, izda tali pussess ma hemmx bzonn li jkun pussess b' titolu ta' proprjeta' jew servitu', izda anke purament materjali jew *di fatto*, izda mhux ta' mera tolleranza (**"Joseph Vassallo Gatt nomine vs Joseph Camilleri proprio et nomine**" – App. 26 ta' Jannar 1996).

(b) “L-istess pussess ma ghandux ikun ekwivoku u jrid ikun manifest” (**“Gio Maria Tonna vs Gius Maria Tonna”** – P.A.(H.H.) 21 ta’ Frar 1983), pero` “pussess qasir hafna u sahansitra mumentarju huwa bizzejjed biex jawtorizza l-azzjoni ta’ spoll” (Vol. XXXVII. p. 11, pg. 642); b’ dan li l-pussess ma kellux ikun ekwivoku u kellu jkun manifest (**“Camilleri vs Giglio”** – Vol X – p. 55, 56).

In effetti fis-sentenza **“Marthese Borg vs Gorg Borg”** (P.A. – 25 ta’ Frar 1993) inghad li:-

“*L-univocita` ta’ tali pussess jew detenzjoni in fatti jehtieg li tirrizulta cara mill-fatti u tkun tali li tosta ghall-intenzjoni spolljattiva tal-pussess stess.*”

Illi dawn il-principji gew ribaditi fis-sentenza tal-Appell fl-ismijiet **“Emanuel sive Leli Sammut vs John Sammut**” (Citazzjoni Numru 585/93GV) tad-19 ta’ April 1999 fejn l-istess Onorabbli Qorti tal-Appell sostniet li:-

“*L-attur allura kellu qabel xejn jipprova l-element tal-pussess. Kellu jipprova b’ mod konklussiv li kellu ‘un possesso di fatto’ u mhux pussess bazat fuq xi mera tolleranza li ma tkunx bizzejjed biex isservi ta’ fondament ghall-akkwist tal-pussess mehtieg bhala bazi ta’ din l-azzjoni.*” (**“Ann Wismayer vs Rinaldo Wismayer Agius”** P.A. - 5 ta’ Ottubru 1992).

(c) Illi a bazi tal-**artikolu 791 (3) tal-Kap 12**, il-Ligi tipprovdi tassattivament li:-

“*Il-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt tal-ispoll.*”

Hekk il-kawza **“Joseph Cilia et vs Loreto Camilleri et”** (P.A. (FGC) – Citazzjoni Numru 1163/93/FGC) tat-12 ta’ Gunju 1998 gie riaffermat li:-

“*Il-Ligi taghna fl-azzjoni ta’ spoll ma tghatix lok ghall-ebda indagini ohra barra minn dik li tistabbilixxi (a) il-fatt ta’ pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta’ spoll. Indagini limitatissima, rigoruza u skarna li ma tinsab f’ ebda*

legislazzjoni ohra, u ghalhekk, bir-rispett kollu ghal decizjonijiet li ppermettew indagnijiet bazati fuq x' jghidu u x' ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani, huma ghal kollox irrelevanti w inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna" (**"Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone"** – Appell 9 ta' Marzu 1992). Tal-istess portata hija s-sentenza **"Mariano Farrugia et nomine vs Peter Paul Cutajar"** (Citazzjoni Numru 1441/97/FGC tat-23 ta' Ottubru 1998) fejn il-Qorti accentwat li:-

"*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' iqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha u daqshekk biss*" kif jghid bl-aktar mod car l-**artikolu 791 (1) tal-Kap 12** li sfortunatament jigi hafna drabi njorat.

(d) Illi l-vjolenza mehtiega fl-ispoll hija biss dik li l-att ta' spoll ikun arbitrarju u kontra il-volonta' tal-pussessur b' mod li jista' jghati lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att (**"Joseph Scerri vs Spiridione Falzon"** – P.A. (A.M) 24 ta' Jannar 1958; **Joseph Vella vs Salvu Micallef** – P.A. (JSP) 30 ta' Jannar 1991).

(e) Tali artikoli fuq citati huma ta' ordni pubbliku u ghalhekk ma humiex ammessi eccezzjonijiet hlief eccezzjonijiet delatorji (**"Margherita Fenech vs Paolo Zammit"** – P.A. 12 ta' April 1958 - Vol XLLI. Pg. 973; **"Carmelo Sacco vs Paul Sacco"** – Appell 23 ta' Jannar 1998).

(f) Illi ta' partikolari nteress, fl-ambitu tal-kawza odjerna huwa dak stabbilit fis-sentenza **"Alfred Pisani et vs Victor Farrugia"** (P.A. (FGC) – 21 ta' Jannar 1994).

"*Jinghad li la l-Ligi u lanqas il-gurisprudenza ma jaffermaw il-principju li biex wiehed jirnexxi b' din l-azzjoni ta' spoll huwa ghandu jkollu pussess esklussiv. Anzi l-Qrati nostrali dejjem ippremettew li ko-possessur jagixxi b' din l-azzjoni kontra ko-possessur iehor li jikkommetti spoll*

ghad-dannu tieghu u dan minhabba li l-azzjoni ta' spoll ghandha l-iskop li tipproteggi l-pussess u mhux il-pussess esklussiv."

(g) L-azzjoni ta' spoll trid issir "fi zmien xahrejn mid-data tal-kummissjoni tal-att spolljattiv, b' dan li skond il-pronunzjament fis-sentenza **"Norman Vassallo vs Filomena Esposito"** (Appell – 18 ta' Gunju 1993) inghad li *meta tinghata l-eccezzjoni li l-azzjoni ta' spoll privileggjat ma saritx fiz-zmien preskritt mill-Ligi, il-prova ta' dan tinkommbi fuq l-eccippjenti ghaliex skond l-Artikolu 562 tal-Kap 12, l-obbligu tal-prova tal-fatt imiss dejjem lil min jallegah.*"

Illi minbarra dan dawn il-principji gew dejjem ikkonfermati fis-sentenzi moghtija minn din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet **"N.M.J.Agius vs A. Said"** (P.A. (RCP) 13 ta' Jannar 1999.Citaz. Numru 2426/97/RCP); **"Joseph Mary Debono vs Dr. Tanya Sciberras Camilleri nomine"** (P.A. 26 ta' April 1999 Citaz. Nru. 1704/98/RCP); **"Dr. Rene' Frendo Randon vs David Sciberras"** (P.A. 20 ta' Mejju 1999. Citaz. Nru. 2459/98/RCP); **"C. Fino & Sons Limited vs Market Consult Limited"** (P.A. 1 ta' Lulju 1999. Citaz. Nru. 1596/98/RCP); **"Maria Concetta Lando vs Eugenio Galea"** (P.A. 15 ta' Gunju 1999, Citaz. Numru 610/99/RCP); **"Christine Ward vs Neville Ward"** (P.A. 13 ta' Lulju 1999, Citaz. Numru 2082/98/RCP); **"Nazzareno Camilleri vs Joseph Buhagiar"** (P.A. 30 ta' Novembru 1999, Citaz. Numru 2328/98/RCP); **"Alan Mckay vs Jacqueline Mckay"** (P.A. 27 ta' Jannar 2000, Citaz. Numru 1660/98/RCP); **"Salvu Gauci vs Gaspare Psaila"** (P.A. 11 ta' April 2000, Citaz. Numru. 1887/97/RCP); **"Abela vs Abela"** (P.A. 13 ta' April 2000, Citaz. Numru 1949/99/RCP); **"John Saliba vs Joanne Refalo"** (P.A. 13 ta' April 2000, Citaz. Numru 467/98/RCP); **"Anthony Micallef vs Doris Micallef"** (P.A. 2 ta' Mejju 2000, Citaz. Numru 1167/99/RCP); **"Carmelo Fenech vs Joseph Vella"** (P.A. RCP. 3 ta' Ottubru 2000); **"Carmelo Mifsud vs Giuseppi Schembri"** (P.A. RCP 25 ta' Ottubru 2000); **"Clive Simpson vs Louis Muscat et"** (P.A. 13 ta' Frar 2001, Citaz. Numru 2451/98/RCP); **"Neville Xuereb vs**

Raymond Aquilina" (P.A. RCP 14 ta' Marzu 2001); **"Marcus Xuereb vs Raymond Aquilina et nomine"** (P.A. 14 ta' Marzu 2001, Citaz. Numru 2142/99/RCP); **"NMR Properties Limited vs Raymond Aquilina et nomine"** (P.A. 14 ta' Marzu 2001, Citaz. Numru 2141/99/RCP); **"Giuseppi Spiteri vs Anthony Theuma"** (P.A. RCP 26 ta' April 2001); **"Mark Napier vs Andre' Bianchi"** (P.A. 26 ta' April 2001, Citaz. Numru 692/99/RCP); **"Michael Fenech vs Licari Estates Limited et"** (P.A. 26 ta' April 2001, Citaz. Numru 2139/99/RCP) u "**Paul Carbonaro vs Norman Dimech**" (P.A. 12 ta' Lulju, 2001 – Citaz Nru 632/98/RCP) u **"Carmelo Gauci et vs Guzeppi Sammut et"** (P.A. (RCP) 20 ta' Marzu 2006) u **"Farr Limited vs Carmelo Bonnici et"** (P.A. (RCP) – 29 ta' Marzu 2007.

Illi a bazi ta' dan kollu din il-Qorti thoss li ma hemm l-ebda dubju li l-elementi ta' l-azzjoni ta' spoll gew kollha ppruvat mill-atturi u mill-ezami tal-provi prodotti jirrizulta li l-atturi kellhom l-pussess ta' l-istess arja u dan ilu ghandhom ghal zmien twil li jmur lura ghexieren ta' snin u hekk ghadu sallum *tramite* l-kerrejja tal-fond sottostanti u dan jidher addirittura ammess mix-xhieda ta' John Spiteri Debono, fuq indikata u li giet citata fin-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-atturi. Certament li d-difiza tas-socjeta' konvenuta li qed tghid li hija ghanda dritt ta' proprjeta' fuq l-istess arja ma tistax tigi kkonsidrata bhala valida sabiex twaqqaf l-azzjoni ta' spoll, u dan jirrizulta car mill-gurisprudenza kollha ezistenti nkluza dik fuq citata. Fil-fatt id-dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta hija mibnija fuq dan il-pretiz dritt, dritt li qed jigi nvestigat f'kawza ohra, izda li certament ma ghandu ebda effett f'dik li hija din il-kawza ta' spoll li hija ta' natura possessorja, u bhala tali ma tidholx fuq kwistjonijiet ta' titolu.

Illi ghalhekk din il-Qorti thoss li gie ppruvat li l-atturi kellhom ghal snin shah pussess ta' tali arja, u tul dan iz-zmien kollu s-socjeta' konvenuta ma kellha u lanqas ezercitat xi natura ta' pussess fuq l-istess arja, tant li kien biss fl-okkazzjoni mertu ta' din il-kawza li ppruvat tittenta tezercita xi forma ta' pussess fuq l-istess arja, u dan billi poggiet il-*unit* mertu tal-kawza odjerna, att li qed jigi

kkunsidrat bhala l-att spolljattiv, u li jfixkel il-pussess ta' l-atturi fuq l-istess arja, u b'hekk l-elementi kollha ta' azzjoni ta' spoll gew ippruvati mill-atturi.

Illi ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu milqguha.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

1. Tiddikjara illi bl-agir abbuziv, vjolenti u llegali taghha kkommettiet spoll vjolenti ghad-dannu ta' l-atturi konsistenti fi tpoggija ta' *out-door unit* ta' *airconditioner* barra fuq l-arja tal-fond fuq imsemmi, propjeta` ta' l-atturi, liema arja hija fil-pjen pussess ta' l-istess atturi;

2. Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' tlettin gurnata (30) gurnata mid-data ta' din is-sentenza tnehhi l-*out-door unit* ta' *airconditioner* mill-arja fil-pussess pien ta' l-atturi u dan taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Valerio Schembri li qed jigi nominat a tali skop a spejjez tas-socjeta' konvenuta.

3. Fin-nuqqas *da parte* tas-socjeta' konvenuta li taghmel dak ordnat minn din il-Qorti a bazi tat-tieni talba tac-citazzjoni attrici fit-terminu hemm perentorjament indikat, din il-Qorti tawtorizza lill-atturi sabiex huma stess u a spejjez tal-konvenut *nomine*, inehhu dan l-*out-door unit* ta' *airconditioner* minn fuq l-arja li tinsab fil-pussess ta' l-atturi, u dan dejjem taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Valerio Schembri li qed jigi nominat a dan l-iskop a spejjez ta' l-istess socjeta' konvenuta.

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------