MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-13 ta' April, 2010

Citazzjoni Numru. 1562/1994/1

Carmelo Borg u martu Maria Borg.

vs

Joseph Borg.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 14 ta’ Novembru 1994 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Albert Joseph Magri fejn gie premess:-

Illi l-atturi jokkupaw il-fond “Jura”, Patri Pelagju Mifsud Street, Zebbug bhala d-dar residenzjali taghhom.

Ili l-konvenut waqqa' il-parapett ta' quddiem tal-imsemmija dar, dahal 'il gewwa fil-gnien ta' quddiem tad-dar tal-atturi u hemm bena pedament minn isfel u wasal sal-qatran u radam.

Illi l-konvenut ghamel dan minkejja li kien inhareg Mandat ta' Inibizzjoni kontrih fuq talba ta' terzi, li kien gie notifikat lilu fil-21 ta' Ottubru 1994.

Illi l-attur ghamel dan arbitrarjament u vjolentement minghajr ma ottjena l-kunsens tal-atturi u b'hekk ikkommetta spoll ricenti kontra l-atturi.

Illi l-atturi jixtiequ li jigu imqieghda fil-pussess jew detenzjoni tal-fond u gnien okkupati minnhom kif kienu qabel ma l-konvenut ikkommetta l-ispoll.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara illi inti kkommettejt spoll ricenti kontra l-atturi billi waqqajt il-parapett ta' quddiem tal-imsemmija dar, dhalt 'il gewwa fil-gnien ta' quddiem tad-dar tal-atturi u hemm bnejt pedament minn isfel sal-qatran u radam tal-istess livell.

2. Tikkundannak sabiex fi zmien qasir u perentorju li din il-Qorti joghgobha tiffissa tqieghed billi tnehhi dak kollu illi inti ghamilt u tirripristina l-fond u l-gnien fl-istat li kienu qabel.

3. Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas illi l-konvenut jottempera ruhu skont it-tieni talba jaghmlu huma, a spejjez tal-konvenut, dawk ix-xoghlijiet mehtiega sabiex il-fond u gnien jigu ripristinati fl-istat li kienu qabel ma l-konvenut ikkommetta l-ispoll, u dan, jekk hemm bzonn, taht is-supervizjoni ta' perit nominat minn din l-Qorti.

Bl-ispejjez.

Il-konvenut huwa ngunt ghas-subizzjoni.

B’riserva ghal kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-atturi a fol. 3 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti ghas-seduta tas-27 ta’ Frar 1995.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Joseph Borg datata 6 ta’ Frar 1995 a fol. 8 tal-process fejn eccepixxa:-

1. Illi l-eccipjent ma kkommetta ebda spoll fit-termini tal-Ligi.

2. Illi ghall-kuntrarju huma l-atturi li qed jippretendu li jiehdu parti mill-propjreta` tal-eccipjent u dwar dan diga` hemm proceduri pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti, Prim’ Awla fl-ismijiet **“Joseph Borg vs Karmenu Borg”** (Citazzjoni. Nru. 275/94 FGC).

3. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenut a fol. 10 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Albert J Magri datati 27 ta’ Frar 1995, 27 ta’ Marzu 1995, u 3 ta’ April 1995 fejn xehdu l-attur, il-Perit David Pace, u Maria Borg, u fejn l-atturi ddikjaraw li m’ghandhomx provi izjed.

Rat il-vebal tas-seduta tal-10 ta’ April 1995 fejn xehed il-konvenut u l-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku AIC Rene` Buttgieg u l-verbali sussegwenti sa dik tas-16 ta’ Frar 1996 fejn il-kawza baqghet ghar-rapport.

Rat il-verbali tas-seduti tal-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo mis-26 ta’ Gunju 1996 sas-seduta tat-9 ta’ Frar 1999 fejn il-kawza giet differita ghar-rapport.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Perit Tekniku AIC Rene` Camilleri flimkien mad-dokumenti quddiemu pprezentati a fol. 78 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna mit-8 ta' Frar 1999 sal-21 ta' Gunju 2002.

Rat il-verbal tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onor Mhallef Anton Depasqaule datati 15 ta' Novembru 2002 sas-27 ta' Frar 2003 u d-digrieti hemm moghtija.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Lino Farrugia Sacco fis-6 ta' Ottubru 2003 fejn il-Qorti giet informata li l-kawza miexja ma' kawza ohra pendenti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri.

Rat id-digriet datat 22 ta' Ottubru 2003 fejn il-kawza giet ri-riappuntata quddiem din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cushieri ghat-28 ta' Jannar 2004.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri mit-28 ta' Jannar 2004 sal-15 ta' Novembru 2005 fejn fis-seduta tat-30 ta' Gunju 2004 il-Qorti rrevokat l-inkarigu ta' Dr. Louis Cassar Pullicino u nnominat lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Mariella Gonzi biex tkompli bil-gbir tal-provi konvenuti.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta mis-seduta tal-11 ta' Jannar 2006 sat-12 ta' Novembru 2009 fejn il-kawza baqghet ghas-sentenza ghal 25 ta' Frar 2010.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ta' Carmelo Borg et datata 10 ta' Marzu 2009 a fol. 109 tal-process.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenut Joseph Borg datata 10 ta’ Settembru 2009 a fol. 113 tal-process.

Rat ir-rikors tal-konvenut datat 13 ta’ Jannar 2010 fejn il-konvenut talab is-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza ghar-ragunijiet hemm indikati u Dr. Robert Tufigno oppona ghal tali talba peress li sostna li l-kawza ta’ spoll, u cjoe’ dik odjerna, kellha tigi deciza qabel dik bejn il-partijiet fuq il-mertu u l-Qorti cahdet it-talba tal-konvenut ghall-prolazzjoni tas-sentenza u l-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-13 ta’ April 2010.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-atturi kienu qed jibnu l-fond taghhom indikat fic-citazzjoni attrici taht id-direzzjoni tal-Perit David Pace, meta dawn informaw lill-istess Perit li l-konvenut kien qed jaghmel xogholijiet fil-fond adjacenti, u twaqqa’ l-hajt divizorju bejn il-parapett tal-atturi u dak adjacenti (Dok. “A” u “B”) u inbena hajt iehor kif jidher mid-Dok. “B” sa “D”. Jirrizulta li dan gie konstatat mill-istess Perit Pace f’Ottubru 1994. L-attur ikkonferma li l-konvenut baqa’ jtella l-parapett anke wara l-prezentata tal-kawza u ta’ mandat ta’ inibizzjoni.

Illi l-konvenut isostni li waqt li kien qed ihammel il-plot ta’ huh, u fejn din tmiss mal-plot tieghu, fejn kien hemm gholi ta’ 28 filata rdim, u waqt li kien qed ihammel it-terrapien nizel il-hajt tal-*front garden* tal-atturi. Jghid li x-xoghol fuq il-plot ta’ huh kien qed issir minn persuna b’*hi-mack* inkarigata minnu u minn huh izda qal ezattament hekk:-

"Qabel ma waqa' l-hajt kien hemm hi-mack qed ihammel u l-persuna li kien qed imexxi l-hi-mack kienet inkarigata minni u minn hija. Anzi nghid illi hija kien inkarigah u dan nghidu peress li hija applika ghall-permess. Hija kien ser ihallsu lil tal-hi mack".

Illi l-istess konvenut sostna li x-xogholijiet fuq il-plot tieghu u l-plot ta' huh saru separatament u jallega li l-attur kien dahal fl-art tieghu u hadilhom 15 il-pied u 8 pulzieri minflok tlett qasab u dan b'referenza ghall-plot tieghu. Jghid li l-hajt tal-parapett il-gdid tal-attur bnieh huwa stess, xi piedi l-gewwa peress li skond huwa rreklama l-plot li xtara (xhieda 10 ta' April 2005).

Illi l-Qorti rat ir-relazzjoni tal-Perit Mario Cassar u l-konkluzjonijiet hemm raggunti fil-kawza l-ohra bejn il-partijiet fil-kawza Citaz. Numru 275/94, fejn indika li l-attur odjern ghandu jintegra lill-konvenut odjern fil-pussess ta' strippa art li l-attur inkorpora fil-bini tieghu, u dan kif indikat bl-ahmar fuq fil-pjanta Dok. "MC2" annessa mar-relazzjoni tal-imsemmi perit tekniku, izda dawn huma konsiderazzjonijiet, la darba l-partijiet waslu s'hawn li ma jinkwadrawx ruhhom fl-azzjoni ta' spoll. F'dan il-kuntest din il-Qorti tirreferi ghas-sentenza **"Carmelo Mifsud vs Giuseppi Schembri"** (P.A. (RCP) - 25 ta' Ottubru 2000) fejn inghad:-

*"…dwar materja ta' drittijiet, la darba din il-kawza hija azzjoni ta' spoll, din il-Qorti bid-dettami tal-istess **artikolu 791 tal-Kap 12** hija prekluza milli tidhol f'eccezzjonijiet dwar titolu, stante li l-unika eccezjonijiet permessibbli bil-ligi f'tali azzjoni huma biss eccezzjonijiet ta' natura dilatorja, u hekk tibqa' s-sitwazzjoni sakemm min ikkommetta l-ispoll "qabel ma jkun rega' qieghed il-haga fl-istat ewlieni u raga' qieghed ghal kollox fl-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll, f'dak iz-zmien illi, skont ic-cirkostanzi, jigi moghti lilu fis-sentenza, bla hsara ghall-jeddijiet l-ohra tieghu". **("Joseph Cilia vs Loreto Camilleri"** - P.A.F.G.C. 12 ta' Gunju 1998; **"Carlo Cardona vs Francesco Tabone"** - A.C. 9 ta' Marzu 1993; **"Mariano Farrugia vs Peter Paul Cutajar"** - P.A.F.G.C. 23 ta'Ottubru 1998)".*

Illi f'azzjoni ta' spoll ai termini tal-**Artikolu 534 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta,** huwa risaput li l-elementi vitali ta' din l-azzjoni li l-attur jehtieglu jipprova huma s-segwenti:-

(i) *Possedisse*
(ii) *Spoliatum fuisse*
(iii) *Infra bimestre deduxisse*

Illi dan gie rilevat f'diversi sentenzi fosthom "**Margherita Fenech vs Pawla Zammit**" (12 ta' April 1958, vol. XLII D.11. 973); "**Caterina armla Galea vs Joseph Vella**" (23 ta' Gunju 1965 per Onor. Dr. Edoardo Magri) u fil-kawza **"Joseph Vella pro et noe vs Salvu Micallef"** (P.A. (JSP) - 30 ta' April 1991).

Illi din il-Qorti kif presjeduta fil-kawzi fl-ismijiet "**Natalino u Marie Josette konjugi Agius vs Antonia Said**" (13-1-1999 Cit. Nru. 2426/97/RCP) u "**Joseph Mary Debono et vs Dr. Tanya Sciberras Camilleri et noe**" (29-4-1999 Cit. Nru. 1704/98/RCP) u "**Fino & Sons Limited vs Marketing and Consultancy Limited"** (1-7-99 Cit. Nru 1596/98/RCP) diga kellha opportunita` tiddeciedi fuq l-elementi ta' azzjoni ta' spoll u ezaminat fid-dettal ir-rekwiziti ta' din l-azzjoni u ghalhekk issir riferenza ghall-istess sentenzi.

Illi la darba huwa hekk f'dan l-istadju u f'din il-kawza kull ma jista' jigi ezaminat huwa biss il-kwistjoni tal-allegat spoll, u din il-Qorti ma hijiex ser tidhol fil-kwistjoni ta' l-allegati drittijiet rispettivi tal-partijiet fuq il-proprjetajiet taghhom, ghaliex huwa llum stabbilit illi f'kawzi ta' din in-natura *ai termini* tal-**artikolu 535 tal-Kap 16** sabiex tirnexxi din l-azzjoni *"kull ma ghandu jipprova l-attur huwa biss li kien detentur ai termini tal-artikolu 524 tal-istess Kodici Civili, tal-oggetti in kwisjoni u li huwa gie molestat fit-tgawdija tal-istess oggetti mill-konvenut….".***("Deborah Vella vs John Vella" -** P.A. (GC) - 6 ta' Novembru 1998).

Illi dan qed jinghad ghaliex *"l-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali milli fuq principju*

assolut ta' gustizzja u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lill-kwalunkwe pussessur, u li jigi impedut lic-cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat ta' pussess li jkun gie skonvolt jew turbat. L-artikolu tal-ligi li jikkontempla din l-azzjoni huwa ta' ordni pubbliku, u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati; u ma` dak l-artikolu huwa marbut l-iehor tal-Procedura Civili li jahseb u jghid li kontra l-azzjoni ta' spoll m'humiex ammissibbli hlief eccezzjonijiet dilatorji". **("George Camilleri vs George Bonello" -** A.C. 5 ta' Ottubru 1998).

Illi tant huwa minnu dan li fil-kawza **"Raymond Camilleri vs Joseph Baldacchino" -** (P.A. 3 ta' Ottubru 1991) gie wkoll ritenut illi *"l-istatut tal-ispoll hu ntiz biex jassigura li fis-socjeta' ma tirrenjax il-ligi tal-gungla biex jesigi li wiehed irid jirrikorri lejn il-Qrati biex jiehu id-drittijet tieghu u mhux li jiehu l-ligi b'idejh bil-forza u bil-vjolenza. Anke jekk si tratta li jirkupra dak li hu manifestament tieghu".* Tal-istess portata hija s-sentenza **"Dentist Pasquale Demajo noe vs Michael Mallia nomine"** (P.A. (JDC) - 9 ta' Dicembru 1993. - LXXVII. IV.359) fejn inghad illi *"l-iskop precipwu ta' din l-azzjoni hija r-repressjoni ta' l-uzu tal-vjolenza privata, u r-rimedju possessorju bhala omagg tal-massima legali 'spoliatus ante omnia restituendus', il-ghaliex bhala mizura ta' ordni pubblika hija diretta sabiex timpedixxi lil xi hadd jaghmel gustizzja minn jeddu u b'idejh kif ukoll ghaliex hija provediment intiz sabiex jikkonserva u jzomm il-paci pubbliku".*

Illi minn dan johrog car il-kuncett li f'materja ta' spoll ghall-fini ta' reintegrazzjoni dak li jrid jigi ppruvat huwa biss pussess kwalunkwe, anke purament materjali u *di fatto* **(XXXVII.i.280),** u sabiex tirnexxi din l-azzjoni huwa bizzejjed li l-persuna spoljata tigi mnezza mill-pussess ta' liema xorta jkun.

Illi fil-fattispecie tal-kaz in kwistjoni jirrizulta li qabel l-att spoljattiv, l-attur kien indubbjament fil-pussess tal-fond

tieghu nkluz tal-parapett mertu tal-kawza odjerna u wara xi zmien jirrizulta li sar xoghol fuq l-art okkupata mill-atturi li kien jinkludi li twaqqa` l-parapett li kien hemm u inbena parapett iehor minfloku, iktar il-gewwa lejn il-proprjeta' tal-atturi, kif jidher mir-ritratti esebiti bhala Dok. "A" sa Dok. "D" u mix-xhieda tal-attur u l-Perit David Pace. Fil-fatt il-konvenut jammetti fis-seduta tal-10 ta' April 1995 li huwa kien bena dan il-parapett il-gdid iktar `il gewwa mill-hajt divizorju tal-fond tal-atturi, ghaliex jikkontendi li l-atturi bil-bini taghhom dahlu fil-proprjeta' adjecenti u b'hekk huwa b'dan l-agir bhal speci rreklama lura l-art li jghid li l-atturi okkupaw illegalment. Jinghad li fl-access mizmum fit-23 ta' Frar 1996, l-atturi ndikaw dan il-parapett kif mibni mill-attur, u dan jirrizulta wkoll mir-ritratti ndikati Dok. "B" sa "D", li gie mibni flok il-parapett imwaqqa skont ir-ritratt Dok. "A".

Illi minn dan kollu jidher li l-atturi ppruvaw l-elementi ta' l-azzjoni ta' spoll u dwar materja ta' drittijiet, din il-Qorti terga tirreferi ghad-dettami tal-istess **artikolu 791 tal-Kap 12** fejn hija prekluza milli tidhol f'eccezzjonijiet dwar titolu, *stante* li l-unika eccezjonijiet permessibbli bil-ligi f'tali azzjoni huma biss eccezzjonijiet ta' natura dilatorja, u hekk tibqa' s-sitwazzjoni sakemm min ikkommetta l-ispoll qabel ma jkun rega' qieghed il-haga fl-istat ewlieni u raga' qieghed ghal kollox fl-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll, f'dak iz-zmien illi, skont ic-cirkostanzi, jigi moghti lilu fis-sentenza, bla hsara ghal-jeddijiet l-ohra tieghu u dan ritenut fis-sentenzi fuq citati ta' **"Joseph Cilia vs Loreto Camilleri"** - P.A. (FGC) 12 ta' Gunju 1998; **"Carlo Cardona vs Francesco Tabone"** - A.C. 9 ta' Marzu 1993; u **"Mariano Farrugia vs Peter Paul Cutajar"** - P.A. (FGC) - 23 ta'Ottubru 1998).

Illi infatti gie ritenut ukoll fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Vella pro. et nomine vs Salvu Micallef" -** (P.A. (JSP) 30 ta' April 1991 - LXXV.iii.695) illi bhal fil-kaz odjern, l-agir tal-konvenut li jaqbad li jidhol fl-immobbli li kienet fil-pussess tal-atturi u jaghmel bini fuq l-istess, anke fuq pretiza ta' drittijiet li ghandu fuq l-imsemmija proprjeta' jammonta wkoll ghall-spoll vjolenti w abbusiv, ghaliex tali termini jinkludu u *"jikkonsistu fi kwalunkwe att arbitrarju li,*

marte proprio, jsir kontra il-volonta' tal-persuna spoljata (XLI.ii.1133). Il-vjolenza f'dan il-kaz tohrog mill-fatt li l-konvenut, kontra l-volonta' tal-attur possessur, agixxa biex jiehu bil-forza dritt li huwa jippretendi li ghandu, meta kellu jirrikorri ghall-mezzi ohra biex jirrivendika d-dritt tieghu. Hu ghal dawn is-sitwazzjonijiet li l-ligi tipprovdi fl-actio spolii, biex tassigura li jigi represtinat l-ordni socjali u li l-persuna li giet vjolentement spossessata tigi qabel xejn reintegrata fil-pussess taghha. Spoliatus ante omnia restituendum".

Illi ghalhekk a bazi tal-premess, it-talbiet attrici ghall-azzjoni tal-ispoll qed jigu milqugha.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, **tilqa' t-talbiet attrici fis-sens hawn deciz,** b'dan illi:-

1. Tiddikjara illi l-konvenut ikkommetta spoll ricenti kontra l-atturi billi waqqa' l-parapett ta' quddiem tal-imsemmija dar, dahal 'il gewwa fil-gnien ta' quddiem tad-dar tal-atturi u hemm bena pedament minn isfel sal-qatran u radam tal-istess livell.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' sittin (60) gurnata mid-data ta' din is-sentenza l-istess konvenut inehhi dak kollu illi ghamel mertu tal-kawza odjerna u jirripristina l-fond u l-gnien fl-istat li kienu qabel u dan taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Mario Cassar li qed jigi nominat ghal dan l-iskop sabiex jissorvelja u jidderigi l-istess xogholijiet u dan a spejjez tal-istess konvenut.

3. Tawtorizza lill-atturi, sabiex fin-nuqqas illi l-konvenut jottempra ruhu skont it-tieni talba u jirripristina l-fond u l-gnien okkupat mill-atturi fl-istat li kienu qabel u dan fit-terminu qasir u perentorju indikat fl-istess tieni talba attrici, jaghmlu huma, a spejjez tal-konvenut, dawk ix-xoghlijiet mehtiega sabiex il-fond u gnien jigu ripristinati fl-istat li kienu qabel ma l-konvenut ikkommetta l-ispoll, u dan, taht

id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Mario Cassar li qed jigi nnominat ghal dan l-iskop sabiex jissorvelja u jidderigi l-istess xogholijiet u dan a spejjez tal-istess konvenut.

Bl-ispejjez inkluzi tan-nomina tal-Perit Mario Cassar sabiex jissorvelja x-xogholijiet li jridu jsiru skont din is-sentenza a karigu tal-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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