- SPOLL-

- ***ANIMUS SPOLIANDI –***

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis 28 ta' Frar, 2002

Kawza Numru: 30
Citazzjoni Numru: 1976/97/RCP

Teresa Cachia

vs

Joseph Caruana

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess illi:-

Billi l-attrici ghandha ghalqa f'Hal Far Road, Zebbug li ghandha hajt komuni ma' proprjeta' tal-konvenut, liema hajt kien mibni bis-sejjiegh skond is-sengha u l-arti; u billi l-

konvenut recentement, kontra r-rieda tal-attrici beda jwaqqa' dan il-hajt komuni, u minfloku beda jibni hajt tal-kantun li jkerrah l-ambjent u jiddeprezza l-propjeta' tal-attrici (Dok. A) u billi fit-twaqqih tal-hajt komuni l-konvenut qaccat id-dwieli tal-attrici li kienu jserrhu mal-hajt; u billi l-konvenut bena l-hajt gholi hdax-il filata, minghajr il-permessi mehtiega; u billi parti minn dan it-twaqqih sar wara li l-attrici kienet talbet u otteniet mandat tal-inibizzjoni kontra l-konvenut biex izommu milli jwaqqa' l-proprjeta' komuni.

Illi ghalhekk l-istess attrici talbet lill-din il-Qorti sabiex il-konvenut :-

(1) Jigi kundannat minn din l-Onorabbli Qorti li fi zmien qasir u perentorju jiddemolixxi l-hajt tal-kantun li huwa bena, u li jerga jibni l-hajt tas-sejjiegh kif kien qabel taht id-direzzjoni ta' Perit li jigi ghal dan l-iskop nominat minn din il-Qorti, u

(2) Ghaliex, fin-nuqqas m'ghandiex l-attrici tigi awtorizzata taghmel dawn ix-xoghlijiet hi a spejjez tal-konvenut li ghandu jigi minn issa kundannat ihallas l-ispejjez

Bl-ispejjez, komprizi dawk taz-zewg mandati tal-inibizzjoni Nru. 2301/97 u Nru. 4507/97 kontra l-konvenut li jibqa' minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol. 3 tal-process;

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Gunju 1998;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa :-

(1) Illi preliminarjament l-attrici trid tipprova t-titolu taghha fuq il-hajt in kwistjoni.

(2) Illi minghajr pregudizzju, meta l-esponent beda jwaqqa' parti mill-hajt in kwistjoni dan ghamlu wara li ottjena l-kunsens ta' zewgt l-attrici.

(3) Illi m'hux minnu li huwa qaccat xi dwieli ta' l-attrici.

(4) Illi l-hajt li bena l-esponent inbena skond il-ligi u wara li ottjena l-permessi kollha ta' l-awtoritajiet kompetenti.

(5) Illi wara l-hrug tal-mandati ta' inibizzjonijiet 2301/97 u 4507/97 l-esponent ma messx aktar il-hajt tas-sejjiegh in kwistjoni izda kompla jibni l-hajt tieghu fuq il-proprjeta' tieghu 'il gewwa mill-hajt tas-sejjiegh.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut a fol.12 *et seq.* tal-process

Rat il-verbali tas-seduti tas-26 ta' Novembru 1998; tal-25 ta' Jannar fejn xehed il-konvenut in subizzjoni;

Rat in-nota tal-attrici li biha esebixxa kopja ta' kuntratt (Dok. "X") u pjanti (Dok."Y");

Rat il-verbali tas-seduti tal-15 ta' Ottubru 1999 fejn xehdet Pauline Abela; tat-8 ta' Marzu 2000 fejn kompliet tixhed Pauline Abela u xehed l-A.I.C. Godfrey Vella Baldacchino; tal-5 ta' Mejju 2000; tas-6 ta' Ottubru 2000; tal-15 ta' Novembru 2000;

Rat in-nota ta' Joseph Caruana li biha esebixxa tliet affidavits immarkati Dok "JC1", "JC2" u "JC3" rispettivament;

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Marzu 2001 fejn il-Qorti nnominat lil Dr. Paul Farrugia bhala Assistent Gudizzjarju biex jisma' lill-attrici;

Rat is-seduta mizmuma mill-Assistent Gudizzjarju fl-10 ta' Mejju 2001;

Rat il-verbal tas-seduta tal-5 ta' Gunju 2001;

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-Assistent Gudizzjarju fit-28 ta' Gunju 2001; u tat-8 ta' Ottubru 2001 fejn Dr. Zammit Maempel iddikjara li x-xhieda ta' Tereza Cachia hija kompleta;

Rat il-verbal tas-seduta tal-10 ta' Ottubru 2001 fejn xehdet Catherine Bezzina. Id-difensuri ddikjaraw li m'ghandhomx

provi aktar. Id-difensuri talbu li jaghmlu nota. Il-Qorti akkordat lill-attrici 45 jum ghall-prezentata tal-istess nota bin-notifika / visto lid-difensur tal-kontro-parti li jkollu 45 jum biex jirrispondi. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Frar, 2002.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET

A. PRINCIPJI LEGALI

Illi l-principji bazilari tal-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-tliet 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. – 25.2.1993) 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.*”

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 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 taghtix 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 9.3.1992). 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 accentuat 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 intiza 'unikament biex igieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed 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 injorat.

(d) Illi l-vjolenza mehtiega fl-ispoll hija biss dik li l-att ta' spoll ikun arbitrarju u kontra l-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. 24.1.1958; **Joseph Vella vs Salvu Micallef** – P.A. JSP 30.4.1991).

(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. 12.4.1958, Vol XLLI. Pg. 973; **Carmelo Sacco vs Paul Sacco** – Appell 23.1.1998).

(f) Illi ta' partikolari interess, 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. Numru 632/98/RCP).

(B). PROVI PRODOTTI.

Illi mill-provi prodotti rrizulta li l-partijiet fil-kawza huma proprjetarji ta' zewg ghelieqi jmissu ma' xulxin f'Hal Far Road, Zurrieq b'hajt komuni li jifridhom. Illi l-attrici permezz ta' din il-kawza qed tallega li l-konvenut, kontra r-rieda tal-attrici, beda jwaqqa' dan il-hajt komuni mibni bis-sejjiegh, u minfloku beda jibni hajt tal-kantun. L-attrici ssostni li b'hekk huwa qed ikerrah l-ambjent u jiddepprezza l-proprjeta' tal-attrici. Hi tallega wkoll li l-konvenut qaccat id-dwiel tal-attrici li kienu jserrhu mal-hajt. Inoltre' qed tallega li l-konvenut bena l-hajt gholi hdax-il filata minghajr il-permessi mehtiega. Min-naha tieghu l-konvenut eccepixxa li l-attrici trid tipprova t-titolu taghha fuq il-hajt in kwistjoni. Inoltre', bla pregudizzju, qal illi meta beda jwaqqa' parti mill-hajt in kwistjoni dan ghamlu wara li ottjena l-kunsens ta' zewgt l-attrici. Cahad li qaccat xi dwieli u li huwa bena wara li ottjena l-permessi mehtiega. Kif ukoll, illi wara l-hrug tal-mandati ta' inibizzjonijiet huwa ma messx aktar il-hajt tas-sejjiegh izda kompla jibni l-hajt tieghu fuq il-proprjeta' tieghu 'l gewwa mill-hajt tas-sejjiegh.

Illi **Pauline Abela**, bint l-attrici, xehdet illi darba fis-sajf 1997 ommha baghtitha taqta' xi frott fir-raba' in kwistjoni u qaltilha li jekk tara lill-konvenut tghidlu biex ma jkomplix iwaqqa' l-hajt minghajr permess. Meta marret sabet lill-konvenut u lil ibnu u l-konvenut kien qieghed fizikament itella' l-hajt tal-kantun mertu tal-kawza odjerna. Hija qaltlu biex jieqaf u, apparti hafna kliem li ntqal, huwa qalilha li qed

jibni ghax huma kienu fuq ir-rih tieghu u li kien qed jirranga l-hajt ghax kien ser jaqa'. Hija merietu li l-hajt kien se jaqa' minhabba li dan kien bnieh missierha li kien bennej. Hija kompliet li hija u hutha kienu jmorru fir-raba' ta' spiss u gieli kien ikun hemm missierhom jibni l-hitan illi jkunu waqghu matul ix-xitwa. Huwa kien waqqa' madwar tletin (30) pass mill-hajt originali. Wara li kienet avzatu x-xhud kien ghad fadal madwar hamsa u erbghin (45) pass li twaqqghu u nbena kollox bil-kantun. Hija spjegat li minn dan il-hajt ghad fadal bicca li ghada fl-istess stat ta' qabel. Dan il-hajt kien jasal sal-hajt tal-faccata cioe' li jaghti fuq it-triq. Illi meta bena gieghluh jirtira cirka tlieta (3) jew erba' (4) piedi u ghalhekk hemm *"gap"* miftuh li minnu wiehed jista' mit-triq jidhol ghal gor-raba' taghhom. Sussegwentement esebit hames ritratti li gew immarkati minn Nru 1 sa 5. Di piu' xehdet li l-proprjeta' hija ta' l-attrici.

Illi xehed ukoll **l-AIC Godfrey Vella Baldacchino** li kien gie nkarigat mill-attrici biex jaghmel rapport dwar hajt illi kien inbena minn Joseph Caruana. Huwa mar fl-ghalqa tal-attrici u kkonferma li hija dik li tidher fir-ritratti esebiti. Huwa rrediga pjanta biex juri l-invazzjoni tal-proprjeta' ta' l-attrici bil-bini tal-hajt il-gdid tal-kantun. Huwa ezebixxa l-pjanta (immarkata Dok. "FGC1" a fol. 40 tal-process) u kkonferma illi l-parti bordurata bl-ahmar turi l-proprjeta' tal-attrici li giet usurpata mill-konvenut meta bena l-hajt bil-kantun. Ezebixxa site plan (Dok. FGC2) biex juri kif il-proprjeta' ta' l-attrici tinkwadra ruhha f'dawk l-inhawi. Fid-dokument immarkat Dok.FGC1 ix-xhud immarka permezz ta' cirku

spalla li tindika illi l-konvenut ma baqax sejjer bix-xoghol. Huwa ma kienx f'pozizzjoni li jindika l-kejl ta' l-area li giet invasa mill-konvenut fir-rigward tal-proprjeta' tal-attrici ghalkemm hu kien kejjel imma ma ndikax fil-pjanta.

Illi l-attrici **Teresa Cachia** xehdet li l-ghalqa kienet taghha u ta' zewgha. Il-hitan taghha kienu tas-sejjiegh u kien jiehu hsiebhom zewgha waqt li jahdem l-ghalqa. Darba minnhom bintha Pauline marret l-ghalqa u qaltilha li kienu waqqghulhom parti mill-hitan tal-ghalqa. Hija marret mill-ewwel fuq il-post fejn sabet lill-konvenut iwaqqa' l-hitan u qaltlu biex jieqaf. Kompla ftit imbaghad waqaf. Huwa pogga knaten u gebel mad-dielja li kienet mal-hajt tal-ghalqa. Hi ssostni li l-konvenut ma kienx avzaha li kien ser iwaqqa' l-hajt. Zewgha dak iz-zmien kien haj pero' ma kienx qed imur l-ghalqa. Meta qalet lil zewgha huwa qal li l-konvenut kien kellmu u qallu li jekk il-Gvern iwessa' t-triq ftit kien ser jehodilhom mill-ghalqa. Huwa qalilha li ma kienux miftehma li l-konvenut iwaqqa' l-hajt divizorju ta' bejn l-eghlieqi taghhom. Meta bena l-hajt mill-gdid bil-knaten huwa ma bniehx mal-linja divizorju izda fuq l-art taghhom. Ha l-wisa' tal-hajt divizorju kellu ghalih tant li bena mad-dielja.

Illi **Catherine Bezzina**, bint l-attrici, xehdet li darba minnhom marret l-ghalqa u mta fethet il-bieb fejn is-soltu dejjem tara l-hajt tas-sejjiegh, rat pjanura miftuha. Marret ghand ommha u din qaltilha li hadd ma kien avzaha li kien ser jitwaqqa' l-hajt. Hija qatt ma rat lil min tella' l-hajt gdid ghalkemm xi hadd minn hutha rah. Maru jhabbtu d-dar tal-

konvenut u dan ma riedx ikellimhom. Kull darba li kienet taqa' xi gebla mill-hajt missierha kien jirrangaha anke peress li huwa kien bennej tas-sengha.

Il-konvenut **Joseph Caruana** ttella' jixhed in subizzjoni. Hu qal li ilu midhla tar-raba' adjacenti ghal madwar ghaxar (10) snin. Huwa qal li meta ghamel hsieb biex jiddemolixxi l-hajt tas-sejjiegh li kien hemm bhala divizorju bejn iz-zewg bicciet raba' kien kellem lil Gamri Cachia li hu r-ragel tal-attrici. Skond ix-xhud, il-konvenut kien ikun mieghu r-raba' u gieli tkellmu fuq dan il-hajt. Skond hu dan il-hajt kien fi stat hazin u r-ragel tal-attrici qabel mieghu u qallu biex jirrangah kif jaf. Imbaghad dan Gamri Cachia qata' mill-ghalqa. Xi sena u nofs wara ltaqa' mieghu f'Hal Safi fil-festa u rega' gie d-diskors u dan rega' qallu l-istess.

Illi fl-affidavit tieghu qal li fl-ghalqa kien jara biss lil Gamri. Il-hajt kien jinsab fi stat hazin tant li qabbad hames (5) darbiet bniedem biex jirranga s-sliehi u kien dejjem huwa li hallas. Huwa esebixxa ritratti biex juru l-hajt kif kien dak iz-zmien u qal li hadhom huwa stess. Hu xehed li lir-ragel tal-attrici kien qallu li se japplika ghall-permess mill-Planning Authority biex itella' *boundary wall* biex ikun jista' jkabbar sigar tal-frott. Huwa kien ighidlu biex jirranga. Kwindi l-konvenut qal li ladarba kellu l-permess tal-*Planning Authority* u l-kunsens ta' Gamri beda jibdel bil-mod b'hajt tal-kantun. Meta ghamel hekk m'ghamel l-ebda hsara u d-dwieli fejn kienu baqghu. Huwa sostna li l-hajt il-gdid m'ghamlux ezattament fejn kien dak tas-sejjiegh pero'

dahal ftit 'il gewwa lejn in-naha tieghu. Gian Mari qatt ma waqqfu mix-xoghol, pero' spjega kif darba marret it-tifla ta' l-attrici u qaltlu li ma riditux ikompli. Ftit wara rcieva mandat ta' inibizzjoni minghand l-attrici u kwindi kellu jieqaf mix-xoghol. Dan il-mandat gie milqugh pero' ma pprezentatx kawza u b'hekk ipprezenta kontro-mandat ghalih. Kwindi b'hekk kompla bix-xoghol. Pero' qal li l-hajt tas-sejjiegh ma kompliex iwaqqghu u li ghamel hu illi dahal 'il gewwa aktar ghal go tieghu permezz ta' pilastru u kompla l-hajt fl-ghalqa tieghu magenb il-hajt il-qadim li kien hemm, skond kif jidher fir-ritratt Dok. "R 8".

Huwa kompla li xi sitt xhur wara li kien lesta x-xoghol kollu fil-hajt ta' bejniethom ircieva mandat ta' inibizzjoni iehor u din il-kawza. Minn dakinhar sa llum ghadu kollox kif kien, tant li l-*boundary wall* ma' l-ghalqa kollha li ghandu l-permess ghalih ghadu m'ghamlux. Inoltre jichad li kerrah l-ambjent, kif ukoll il-hajt mhux ta' hdax-il filata imma ta' tmien filati. Inoltre cahad ukoll illi kien hemm is-*cement* f'wicc il-hajt tas-sejjiegh. Lanqas m'hu veru li waqqa' s-sejjiegh kollu u li mit-triq tista' tidhol fl-ghalqa ta' Cachia.

Illi xehed ukoll **Silvio Farrugia**, prodott mill-konvenut, li qal li xi hames snin qabel huwa u missieru kienu fil-pjazza ta' Hal Safi fil-festa u kien hemm ukoll Joseph Caruana u r-ragel ta' l-attrici. Huwa xehed li dawn it-tnejn kienu qed jitkellmu fuq ix-xoghol illi kien qed jaghmel Caruana fuq il-hajt li hajt li jifred l-ghalqa tieghu minn dik ta' Cachia. Hu

jiftakar lil dan Cachia jghid lill-konvenut biex ikompli bix-xoghol li kien beda.

Illi **Francis Farrugia** kkonferma dak li xehed Silvio Farrugia. Pero' zied jghid li Joseph Caruana kien qed jitkellem ma Gian Mari fuq l-oggezzjoni li kienet qed taghmel Teresa Cachia fuq ix-xoghol li kien qed jaghmel Caruana fuq il-hajt li hemm bejn ir-raba' tal-partijiet. Illi Gian Mari Cachia qal lill-konvenut biex ikompli.

<u>(C) APPLIKAZZJONI TAL-LIGI GHALL PROVI PRODOTTI.</u>

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni cjoe' li l-attrici trid tipprova t-titolu taghha fuq il-hajt in kwistjoni stante li din hija azzjoni ta' spoll, tali difiza ma ghandha l-ebda importanza fil-kawza odjerna peress li din mhux azzjoni petitorja. Kwindi l-uniku indagini permessa fil-kawza odjerna hija biss dwar il-fatt ta' pussess u l-fatt tal-ispoll u xejn izjed, u dan dejjem skond l-artikoli fuq citati, inkluza dik skond is-sentenzi "**Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone"** (A.C. 9 ta' Marzu 1992) u **"Mariano Farrugia et vs Peter Paul Cutajar"** (P.A. F.G.C. 23 ta' Ottubru 1998 – LXXXII. iii. 301).

Illi dwar il-fatt tal-pussess dan gie ppruvat. Il-hajt divizorju kien minn dejjem hemm u l-ghalqa adjacenti hija dik ta' l-attrici u ma kien hemm l-ebda kwistjoni dwaru. Anke rigward jekk l-azzjoni ta' spoll gietx intavolata fi zmien

xahrejn li tghid il-ligi jinghad li m'hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet dwar hekk. Irrizulta in fatti mix-xhieda ta' Pauline Abela li hija kienet nizlet fl-ghalqa u kellmet lill-konvenut sabiex jieqaf mix-xoghol fis-sajf 1999. Inoltre l-A.I.C. Godfrey Vella Baldacchino li kien inkarigat mill-attrici biex imur fuq il-post u jaghmel rapport, effettivament xehed li rrediega l-pjanta li giet esebita bhala Dok. FGC1 (a fol. 40 tal-process) u li hija datata 29 ta' Awissu 1997. Ghalhekk ladarba c-citazzjoni odjerna giet prezentata fl-10 ta' Settembru 1997 jirrizulta li l-istess kawza giet prezentata fit-termini stabbilti mill-ligi.

Illi rigward l-att spoljattiv innifsu l-konvenut anki fix-xhieda tieghu dejjem irrefera ghall-hajt mertu tal-vertenza odjerna bhala *"il-hajt tas-sejjiegh ta' bejn l-ghelieqi taghna"*. Fl-affidavit tieghu huwa nizzel hekk: *"Jien ladarba kelli l-permess tal-Planning Authority u l-kunsens ta' Gian Mari kont bdejt inwaqqa' dak li kien fadal mill-hajt tas-sejjiegh u bdejt nibdlu bil-mod b'hajt tal-kantun. Meta nehhejt il-hajt tas-sejjiegh u bdejt intella' il-hajt il-gdid ......".* Bla ebda dubju l-konvenut jammetti li kien huwa li waqqa' dan il-hajt komuni. Dan hu wkoll korroborat mix-xhieda ta' bint l-attrici Pauline Abela li nizlet l-ghalqa u ratu jtella' l-istess hajt. Rigward id-difiza tal-konvenut li huwa kellu l-kunsens tar-ragel ta' l-attrici din ma tistax tigi milqugha. Fl-ewwel lok dan ma giex pruvat sodisfacentement fil-grad rikjest mill-ligi. Inoltre rrizulta mix-xhieda ta' Francis Farrugia li l-konvenut kien a konoxxenza ta' l-oggezzjoni tal-attrici dwar ix-xoghol. Irrizulta wkoll mill-kuntratt esebit illi din l-ghalqa

kienet giet f'idejn l-attrici b'wirt u kwindi din hija taghha u l-konvenut *se mai* ried jottjeni l-kunsens minghandha u mhux minghand zewgha. Lanqas il-fatt li kellu l-permessi mehtiega ma kienu jintitolawh li jaqbad u jiddemolixxi hajt divizorju.

Illi fil-fatt f'dan il-kuntest huwa rilevanti li wiehed jirreferi ghall dak li intqal fis-sentenza fl-ismijiet **"Dimitry Orlov vs Edward Pavia et"** (A.C. (JSP-CAA-JDC) fejn gew kkonfrmati l-principji li l-azzjoni ta' spoll tinteressa ruhha biss fl-att spoljattiv *ut sic* u dan in konformita' mal-principju li hadd ma jista' jiehu l-ligi b'idejh, anke minn jippretendi li ghandu dritt, u huwa immaterjali li jkun hemm konvenzjoni dwar l-istess, stante li l-azjoni ta' spoll ma hijiex ibbazata fuq relazzjoni guridika kontrattwali izda *ex delicto,* u fl-ahharnett sostniet li l-*animus spoliandi* mhux necesarju li jigi pruvat sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll, anke ghaliex tali att spoljattiv fih innifsu huwa bizzejjed, u l-att spoljattiv isehh jekk dan l-att issir kontra l-volonta' tal-attur fil-kawza. Dan jikkonferma ukoll dak li gie ritenut minn din il-Qorti fil-kawza **"C. Fino & Sons Limited vs Market Consult Limited"** (P.A. 1 ta' Lulju 1999, Citaz. Nru. 1596/98/RCP).

Illi fil-kuntest tal-azzjoni odjerna jirrizulta ghalhekk li l-istess xoghol sar mill-konvenut kontra l-volonta' tal-istess attrici, u minghajr il-kunsens taghha, u wkoll nonostante li hija iddifidat lill-istess konvenut milli anke jkompli bl-istess xoghol, u l-allegat permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar favur il-konvenut bl-ebda mod ma jiggustifika l-azzjoni illecita tal-

istess konvenut, li ghazel li jiehu l-ligi b'idejh, u b'hekk kkometta l-att spoljattiv premess ghad-dannu tal-attrici, formanti l-mertu tal-azzjoni attrici.

Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha u l-eccezzjonijiet tal-konvenut ghandhom jigu michuda.

III. KONKLUZJONI

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

(1) Tikkundanna lill-konvenut li fi zmien qasir u perentorju ta' sittin (60) gurnata mid-data ta' din is-sentenza jaghmel kollox fl-istat prestinu tieghu qabel l-kommissjoni tal-istess spoll minnhu b'dan ghalhekk li ghandhu jerga' jibni l-hajt tas-sejjiegh kif kien qabel u kif jinsab indikat skond il-pjanta esebita bhala Dok. "FGC1" a fol. 40 tal-process u dan wara li jiddemolixxi l-hajt tal-kantun li huwa bena minfloku, liema hajt ukoll jinsab indikat fl-istess pjanta fuq indikata u dan kollu taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Valerio Schembri A. & C.E. li qed jigi nominat sabiex jaghmel supervizjoni tal-istess xoghlijiet a karigu tal-konvenut;

(2) Fin-nuqqas li dan isir mill-konvenut fit-terminu fuq perentorjament indikat, din il-Qorti qed tawtorizza li l-istess xoghlijiet ghall purgazzjoni tal-istess spoll u eventwali

reintegrazzjoni tal-hajt tas-sejjieh kif kien qabel l-istess atti spoljattivi da parte tal-konvenut, u kif indikat fl-istess pjanta fuq indikata, jigu ezegwiti mill-attrici taht is-supervizjoni u direzzjoni tal-istess Perit Tekniku Valerio Schembri A & C.E. u dan kollox a spejjez tal-istess konvenut.

Bl-ispejjez kollha nkluzi tal-Perit Tekniku u dawk taz-zewg mandati Nru. 2301/97 u Nru. 4507/97 kontra l-konvenut.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
28 ta' Frar, 2002.

Mario Debono
Deputat Regisratur
28 ta' Frar, 2002