- *SPOLL –*
- *TERMINU TA' XAHREJN –*
- *PERJODU TA' DEKADENZA –*
- *DEKORRIBBLI MID-DATA TAL-ISPOLL –*
- *ARTIKOLU 791 TAL-KAP 12. -*

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

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

Kawza Numru: 45
Citazzjoni Numru: 820/97/RCP

Albert Sacco

vs

Anthony Agius u Mario Camilleri

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

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

Illi l-attur huwa l-propretarju tal-fond “Trading House” Achille Ferris Street, Tal-Qroqq, u ghandu l-pussess tal-istess;

Illi l-konvenuti jipposjedu l-fond adjacenti tal-attur u applikaw recentement, separatament, sabiex jibnu zewg *showrooms* fuq xulxin fil-fond imsemmi u adjacenti ghal dak tal-attur, liema applikazzjonijiet gew milqugha mill-Awtorita` tal-Ippjanar, u huma numerati 7679/94 u 6699/94;

Illi l-konvenuti jew xi hadd minnhom, meta bdew jibnu l-flats rispettivi taghhom, kissru hajt ta’ *shaft* fil-fond tal-attur, sabiex kif jidher car illum, jibnu fuq dan l-ispazzju, liema *shaft* huwa delineat bl-ahmar fuq il-pjanta annessa u mmarkata Dokument [A];

Illi l-konvenuti jew xi hadd minnhom, l-gimgha l-ohra, imbarraw zewg twieqi li l-attur kellu fil-fond tieghu u li kienu jaghtu ghal fuq il-fond li llum jappartjeni lill-konvenuti, u liema twieqi ilhom hemm zmien twil u l-attur jgawdi servitu ta’ dawl, liema twieqi jidhru fl-istess Dokument [a], u jidhru ukoll kif gew recentement imbarrati fir-ritratti ezebiti u mmarkati Dokumenti [B1, B2, B3, B4] b’mod li llum l-attur ma jistax jgawdi l-pussess tal-fond *de quo* kif kien igawdieh sa ftit jiem ilu;

Illi dawn x-xoghlijiet saru b’ mod vjolenti u klandestin kif kontemplat fl-artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, u b’hekk li dan l-agir jikkostitwixxi spoll vjolent u klandestin;

L-istess attur talab li ghalhekk il-konvenuti jghidu ghaliex ghar-ragunijiet premessi din il-Qorti m'ghandhiex:

1) Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti jew min minnhom ikkomettew spoll vjolent u klandestin fil-konfront tal-istess attur;

2) Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom jirrintegraw lill-attur fil-pussess tieghu tal-proprjeta` fuq imsemmija li minnha hu gie spoljat, billi jerga' jinbena l-hajt tas-*shaft* kif kien originarjament, u li jitnehhew l-bricks li tkahhlu ma' genb it-twieqi tal-attur;

3) Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom jirripristinaw il-proprjeta` *de quo* fl-istat originali tieghu qabel ma sar l-ispoll;

4) Tiffissa terminu qasir u perentorju sabiex jsiru x-xoghlijiet necessarji ghall-fini tad-domanda numru 3;

5) F'kaz illi t-terminu jaghaddi inutilment, tawtorizza lill-attur jattwa l-istess xoghlijiet a spejjes tal-konvenuti;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti jew min minnhom, li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni, u b'riserva ta' kull azzjoni ohra, Kriminali u Civili, spettanti lill-attur, u senjatament dik ghad-danni.

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

Rat il-lista ta' xhieda u d-dokumenti esebiti a fol. 4 sa 6 tal-process;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Mario Camilleri tat-23 ta' April 1998 fejn gie eccepit:

1. Illi preliminarjament l-eccepjenti mhuwiex il-legittimu kontradittur f'din il-kawza stante illi hu mhuwiex il-proprjetarju u lanqas ma ghandu l-pussess ta' ebda fond adjacenti ghall-fond tal-attur u, inoltre, ma ghamel ebda xoghlijiet f'xi fond adjacenti ghall-fond tal-attur;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost il-konvenut Mario Camilleri ma kkommetta ebda spoll vjolent u klandestin fil-konfront tal-attur;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut.

Rat il-verbali tat-28 ta' April 1998 u tal-10 ta' Gunju 1998.

Rat il-verbal tal-24 ta' Novembru 1998 fejn Dr Farrugia rrileva li n-notifiki tat-13 ta' Mejju 1998 a tergo ta' fol. 19 tal-process ma saritx *ai termini* tal-Artikolu 187 (3) tal-Kap 12. Xehed Anthony Agius u l-Qorti fic-cirkostanzi ddikjarat li n-notifika tac-citazzjoni li allegatament saret bir-riferta tat-13 ta' Mejju 1998 lill-konvenut Agius hija nulla u bla effett, u ghalhekk ordnat li l-istess citazzjoni u mozzjoni tal-

appuntament jigu notifikati lill-istess konvenut Anthony Agius. Il-konvenut Agius ta ruhu notifikat bic-citazzjoni u l-mozzjoni tal-appuntament u pprefiggiet terminu ta’ ghoxrin (20) jum biex il-konvenut Agius jipprezenta l-eccezzjonijiet tieghu. Il-kawza giet differita ghall-provi attrici ghad-9 ta’ Frar 1999 b’dan li l-attur ghandu l-fakolta li jipprezenta x-xhieda bil-procedura tal-affidavits bin-notifika tal-kontro-parti u b’riserva tal-kontro-ezami.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Anthony Agius tal-11 ta’ Dicembru 1998 fejn eccepixxa:

1. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-segwenti l-attur naqas milli jfisser b’mod car u sewwa fil-konfront tal-esponent x’hinu l-oggett u r-raguni tat-talbiet elenkati fic-citazzjoni odjerna u ghaldaqstant l-imsemmija citazzjoni hija nulla u dana *ai termini* tal-artikolu 156 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi primarjament l-attur qatt ma kellu *shaft* fil-fond propjeta` tieghu, liema *shaft* li ghalih qegheda ssir referenza kien l-*ispare toilet* tal-fond propjeta` tal-esponent mibni mill-awtur tal-esponent fuq propjeta` tieghu u ghalhekk ir-rikorrent qieghed iqarraq b’dina l-Qorti billi qieghed jassumi titolu ta’ propjeta` u pussess inezistenti u sekondarjament l-attur qatt ma kien fil-pussess ta’ servitu` ta’ dawl stante illi dan l-allegat servitu` ta’ dawl gie akkwistat b’mod vjolenti u bil-mohbi

liema att ma jiswiex sabiex jaghmel bazi ghal ksieb ta' pussess u dana a terminu tal-artikolu 527 tal-kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost d-drittijiet pretizi mill-attur huma nfondati tant illi l-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1966/97 prezentat mill-attur kontra l-istess konvenuti u fuq l-istess mertu gie michud minn dina l-Onorabbli Qorti, diversament preseduta;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet tal-attur huma inottenibbli illi kwalunkwe kundanna ghal rintegrazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti mhiex ezegwibbli stante illi l-propjeta` sovrastanti hija ta' terzi u kwalunkwe rintegrazzjoni kontra l-esponent ser tippregudika d-drittijiet ta' terzi li mhumiex parti fil-kawza odjerna.

5. Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri permessi mill-Ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-rikors tal-konvenut tas-6 ta' Jannar 1999.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut Anthony Agius tad-9 ta' Frar 1999 u d-dokumenti hemm esebiti (fol. 33 sa 37 tal-process) fejn gie eccepit:

1. Illi minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe eccezzjoni ohra l-azzjoni odjerna hija dekaduta *ai termini* tal-Artikolu 791 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

Rat il-verbal tad-9 ta' Frar 1999 fejn Dr Peter Fenech ghall-attur ta' ruhu notifikat bir-rikors a fol. 30 tal-processipprezentat fis-6 ta' Jannar 1999 u rimetta ruhu. Il-Qorti laqghet it-talba kontenuta fl-istess rikors u ordnat lill-konvenut li jipprezenta l-eccezzjonijiet ulterjuri tieghu issa stess. Dr Rueben Farrugia nforma lill-Qorti li tali nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri giet formalment ipprezentata u diga` tinstab fil-process, u ghadda kopja tal-istess lill-Dr Peter Fenech. Xehed Albert Sacco. Dr Fenech ipprezenta l-affidavit tal-Perit Maurice Captur *seduta stante*. Il-kawza giet differita ghall-4 ta' Mejju 1999 ghall-provi tal-attur.

Rat il-verbal tal-4 ta' Mejju 1999 fejn Dr Fenech ha konjizzjoni tan-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut Agius. Xehed Joseph Cromby. Dr Fenech esebixxa nota bi pjanta bhala PF1 (fol. 65 tal-process). Il-kawza giet differita ghall-konkluzjoni tal-provi tal-konvenut ghat-13 ta' Lulju 1999.

Rat il-verbali tat-13 ta' Lulju 1999 fejn Dr Peter Fenech iddikjara li m'ghandux aktar provi; tat-2 ta' Novembru 1999; tas-27 ta' Jannar 2000; tat-30 ta' Marzu 2000; u tal-14 ta' April 2000 fejn il-kawza giet differita *sine die*.

Rat ir-rikors tal-attur tas-27 ta' Gunju 2000 u d-digriet tal-Qorti tal-4 ta' Lulju 2000 fejn irriappuntat il-kawza ghas-smiegh ghat-8 ta' Novembru 2000.

Rat il-verbal tat-8 ta' Novembru 2000 fejn l-attur u d-difensur tieghu msejhin diversi drabi baqghu ma dehrux u ghalhekk il-kawza giet diffirita *sine die*.

Rat ir-rikors tal-attur tal-15 ta' Novembru 2000 u d-digriet tal-Qorti tas-17 ta' Novembru 2000 fejn ordnat lill-attur biex fi zmien gimgha jindika lill-Qorti jekk il-kawza hix ser tigi transatta u jekk le jindika lill-Qorti xi provi fadal f'din il-kawza.

Rat in-nota tal-attur tad-29 ta' Novembru 2000 u d-digriet tal-Qorti tat-30 ta' Novembru 2000 fejn irriappuntat il-kawza ghas-smiegh u ghall-provi li fadal ghat-12 ta' Dicembru 2000.

Rat il-verbal tat-12 ta' Dicembru 2000 fejn id-difensur tal-konvenut u l-konvenut imsejha diversi drabi baqghu ma dehrux. Xehed Joseph Gouder. Il-Qorti f'dan l-istadju nnotat li x-xhud mhux dikjarat u ordnat l-isfilz tal-istess xhieda. Dr Peter Fenech iddikjara li m'ghandux aktar provi. Il-kawza ghalhekk giet differita ghall-provi tal-konvenut ghall-25 ta' Jannar 2001.

Rat ir-rikors tal-konvenut tat-22 ta' Jannar 2001 u d-dokumenti hemm esebiti u d-digriet tal-Qorti tat-23 ta'

Jannar 2001 fejn irriservat li tipprovdi dwar l-istess *seduta stante*, ghalkemm irrilevat li rikors ta' dan it-tip qatt ma kellu jigi prezentat ftit jiem qabel id-data tad-differiment tal-provi.

Rat il-verbal tal-25 ta' Jannar 2001 fejn inghata digriet fis-sens li l-Qorti laqghet it-talba kontenuta fir-rikors tal-konvenuti tat-22 ta' Jannar 2001. Inghata digriet tal-affidavit tal-konvenut ta' erbghin (40) jum u l-kawza giet differita ghall-konkluzjoni tal-provi tal-konvenuti ghat-28 ta' Marzu 2001.

Rat in-nota tal-konvenut Anthony Agius tas-6 ta' Marzu 2001 fejn permezz taghha esebixxa l-affidavit tieghu stess (fol. 115 sa 122).

Rat il-verbal tat-28 ta' Marzu 2001 fejn gie kkonsenjat l-affidavit tas-6 ta' Marzru 2001 lid-difensur tal-attur. Xehed Albert Sacco u d-difensuri ddikjaraw li l-kawza llum hija relatata ghall-apertura li tidher fir-ritratt B1 anness mac-citazzjoni. Il-Qorti nnominat lill-Assistent Gudizzjarju Dr Kenneth Gulia biex fix-xahar ta' April jiffissa seduta wahda ghall-kontro-ezami tal-attur u wara li jisma' l-istess jirritorna l-process lill-Qorti. Id-difensuri ddikjaraw li hlief ghal dan m'ghandhomx provi aktar. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghas-27 ta' Gunju 2001.

Rat is-seduta tat-18 ta' April 2001 mizmuma mill-Assistent Gudizzjarju (fol. 154 sa 159).

Rat ir-rikors tal-attur tal-20 ta' April 2001 u d-digriet tal-Qorti tat-23 ta' April 2001 fejn il-Qorti laqghet it-talba.

Rat il-verbal tas-27 ta' Gunju 2001 fejn il-Qorti ordnat lill-Assistent Gudizzjarju biex izomm zewg seduti b'ordni tal-Qorti fl-20 u fit-28 ta' Settembru 2001 ghall-provi kollha li fadal. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghad-29 ta' Novembru 2001.

Rat is-seduti kollha mizmuma mill-Assistent Gudizzjarju.

Rat il-verbal tad-29 ta' Novembru 2001 fejn Dr Rueben Farrugia ghall-konvenut talab li ssir nota ta' osservazzjonijiet. L-attur u d-difensuri tieghu msejhin diversi drabi baqghu ma dehrux. Il-Qorti laqghet it-talba u preffiggiet terminu ta' tletin (30) jum lill-attur biex jipprezenta n-nota ta' osservazzjonijiet tieghu bil-visto/notifika lid-difensur tal-kontro-parti li jkollu tletin (30) jum biex jirrispondu. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Frar 2002.

Rat ir-rikors tal-attur tat-30 ta' Novembru 2001 fejn talbu li tigi sospiza s-sentenza, r-risposta tal-konvenut tat-18 ta' Jannar 2002 u d-digriet tal-Qorti tal-21 ta' Jannar 2002 fejn cahdet it-talba.

Rat ir-rikors tal-attur tat-30 ta' Novembru 2001 fejn talbu li tithalla tixhed Ester Pace, ir-risposta tal-konvenut tat-18 ta'

Jannar 2002 u d-digriet tal-Qorti tal-21 ta’ Jannar 2002 fejn cahdet it-talba.

Rat ir-rikors tal-konvenut tal-4 ta’ Jannar 2002 u d-digiriet tal-Qorti tal-21 ta’ Jannar 2002 fejn laqghet it-talba.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenut tad-29 ta’ Jannar 2002.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET

A. PRINCIPJI LEGALI INVOLUTI.

Illi l-azzjoni odjerna hija dik ta’ spoll *ai termini* tal-**Artikolu 534 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta** u ghaliha japplikaw id-disposizzjonijiet tal-**Artikolu 791 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta** li a bazi tal-istess l-elementi essenzjali tal-ispoll huma:-

i) *possedesse*
ii) *spoliatium fiusse*
iii) *infre bimestre deduxisse*.

Illi ghalhekk sabiex tirnexxi l-istess azzjoni ta’ spoll, tali tlett rekwisiti jridu jigu ppruvati mill-attur, pero` dak li jrid jigi

ppruvat huwa pussess ta' liema xorta jkun, anke naxxenti minn kawza ingusta ("**Cassar vs Cassar**" - Vol. XXXVIII.I.123), anke prekarju ("**Vincent Chircop vs Emanuel Galea**" **-** VBC. 26.06.1987); u anke pussess qasir ("**Kan. Salvatore Ellul vs Kan. Gius. Farrugia**" - Vol. XXXVII.II. 642).

Illi in effetti intqal fis-sentenza "**Joseph Vassallo Gatt nomine vs Joseph Camilleri pro et nomine**" (A.C. 26 ta' Jannar 1996 - XXXVII.I.280) ribadit fis-sentenza ta' din il-Qorti "**Natalino Agius et vs Antonia Said**" (13 ta' Jannar 1999 - Citaz. Numru 2426/97/RCP):-

"Illi huwa bizzejjed pussess kwalunkwe anke purament materjali u di fatto - b'dan li l-attur ghandu jipprova li ghandu 'un possesso di fatto'. L-atti ta' mera tolleranza ma jistghux iservu ta' fondament ghall-akkwist tal-pussess."
Tal-istess portata hija s-sentenza "**Joseph Vella proprio et nomine vs Salvu Micallef**" (JSP 30.4.1991 - LXXV. III. 695) fejn sostniet illi:-

"Ghall-azzjoni ta' spoll huwa bizzejjed li l-persuna spoljata tigi mnezza mill-pussess ta' liema xorta jkun. U dan jinghad mhux biss ghan-natura ta' pussess, izda anke ghaz-zmien. Anki pussess qasir hafna u sahansitra pussess momentarju huwa bizzejjed sabiex jawtorizza l-azzjoni ta' spoll". ("**Kan. Salvatore Ellul vs Kan Giuseppe Farrugia**" **-** 7.02.1953. A.M. - XXXVII.II.642).

Illi fil-fatt huma diversi s-sentenzi li jghidu li tali azzjoni hija ta' natura ta' ordni pubbliku, tant li fis-sentenza "**Dentist Pasquale Demajo vs Michael Mallia noe**" (JDC - 9.12.1993 - Vol. LXXVII.IV.359) li mxiet fuq dak li gie ritenut fis-sentenza "**Francesco Mifsud vs Michele Cassar**" (A.C. 8 ta' Marzu 1943 - Vol. XXXII.I.296) li sostniet illi:-

"L-azzjoni ta' spoll gejja mid-dritt Ruman, "de vi et clandestina possessione" kienet sensibilment modifikata mid-Dritt Kanoniku u fid-Dritt Sikulu. Id-Dritt Kanoniku introduca l-principju "spoliatus ante omnia restituendus", ibbazata fuq il-konsiderazzjoni ta' ordni pubbliku illi dak li jigi spoljat vjolentament jew klandestinament, ghandu jigi difiz mit-tribunali, u min ikun ghamel dak l-ispoll ma jkunx jista' igib ebda difiza".

Tal-istess skorta huma s-sentenzi "**Elisia Cesareo vs Victor Trapani**" (26.06.1950 - XXXIV.II.594) u "**Giuseppe Muscat vs Assunta Farrugia**" (24.11 - XLII.897). Huwa ghalhekk ma humiex ammessibbli hlief eccezzjonijiet dilatorji ("**Margherita Fenech vs Paula Zammit**" (P.A. 12.04.1958 - XXLI.D. 973); ("**Carmelo Sacco vs Paul Sacco**" **-** A.C. 23 ta' Jannar 1998).

Dawn il-principji gew ilkoll segwiti mis-sentenzi moghtija minn din il-Qorti fl-ismijiet "**C. Fino & Sons Limited vs Marketing & Consultancy Limited**" (Citaz. Nru. 1596/98/RCP deciza fl-1 ta' Lulju 1999) u "**Joseph Mary Debono et vs Dr. Tanya Sciberrras Camilleri et nomine**"

(Citaz. Numru 1704/98/RCP deciza 29 ta' April 1999) fejn ghalihom qed issir riferenza u ghas-sentenzi hemm citati fosthom is-sentenza "**Joseph Cilia et vs Loreto Camilleri et**" (FGC - 12 ta' Gunju 1998) li sostniet li ghalhekk:-

"Il-ligi taghna fl-azzjoni ta' spoll ma taghtix lok ghal ebda *indagini ohra barra minn dak li tistabbilixxi (a) il-fatt ta' pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' spoll. Indagini limitatissima, rigoruza u skarna li ma tinsab fl-ebda legislazzjoni ohra, u ghalhekk bir-rispett kollu ghad-decizjonijiet li ppermettew indagnijiet bazati fuq x'jghidu u x'ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani, huma ghal kollox irrelevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna*" ("**Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone**" - A.C. 9.03.1992); ("**Mariano Farrugia et nomine vs Peter Paul Cutajar**" **-** 23 ta' Ottubru 1998).

Illi *di piu`* a bazi ta' dan l-**artikolu 791**, il-Qorti ma tistax u ma hijiex tenuta tikkonsidra l-eccezzjonijiet, ebda eccezzjoni tal-konvenut jekk mhux dilatorja (**"Carmelo Sacco vs Paul Sacco"** - Appell 23 ta' Jannar 1998).

Illi f'dan is-sens ukoll gew moghtija s-segwenti sentenzi decizi minn din il-Qorti kif preseduta u cioe':-

i. **"Fino & Sons Limited vs Marketing & Consultancy Limited"** – 1 ta' Lulju, 1999 (RCP) - Citazzjoni Numru 1596/98/RCP

ii. **“Maria Concetta Lando, May Frances Borg f’ isimha proprju u bhala prokuratrici ta’ l-assenti Analise Bonnici, Evelyn Gulia, Joseph Cachia Zammit, Richard Cachia Zammit, Maria-Victoria mart Joseph Micallef, Rosalie mart Edward Pellegrini Petit, Ronald u Dolores sive Doris konjugi Callus vs Eugenio u Louise konjugi Galea”** P.A. - 15 ta’ Gunju, 1999 - Citazzjoni Numru 610/99/RCP

iii. **“Joseph Mary u Mary Fatima mizzewgin Debono vs Dr. Tanya Sciberras Camilleri u PL Mario Mifsud Bonnici li b’Digriet tal-11 ta’ Settembru 1998 gew nominati kuraturi deputati biex jirraprezentaw lill-assenti Fredrick William Gallichen”** – P.A. - 29 ta’ April, 1999 - Citazzjoni Numru 1704/98/RCP

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); **“Dr. Rene` Frendo Randon vs David Sciberras”** (P.A. 20 ta’ Mejju 1999. Citaz. Nru. 2459/98/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); **"Paul Carbonaro vs Norman Dimech"** (P.A. (RCP) 12 ta' Lulju 2001; **"Rita Micallef et. vs Paul Galea"** (P.A. (RCP) 10 ta' Jannar 2002; u **"Salvu Briffa vs Girolamu Bugeja"** (P.A. (RCP) 8 ta' Jannar 2002).

(B) APPLIKAZZJONI TAL-PRINCIPJI GHALL-FATTI TAL-KAZ.

Illi l-attur qed jaghmel din l-azzjoni ta' spoll stante li qed isostni li huwa bhala proprjetarju tal-fond "Trading House",

Achille Ferris Street, tal-Qroqq, kellu pussess ta' hajt ta' *shaft* u wkoll gew imbarrati lilu zewg twieqi fil-fond tieghu li kienu jaghtu ghall-fond tal-konvenuti u ghalhekk talab li l-istess fond tieghu jigi reintegrat fl-istat prestinu tieghu.

Illi permezz ta' nota datata 27 ta' Mejju 1997 l-istess attur ceda l-atti tal-kawza fil-konfront ta' Mario Camilleri biss stante li skond huwa l-istess xoghol sar mis-socjeta` Tekno Electronics Limited.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-attur qed jallega li l-konvenuti kellhom proprjeta` adjacenti ghal dik tal-attur li waqqghu fis-sena 1996, u fin-1997 regghu bnewh mill-gdid wara li skond l-attur sar ftehim biex fis-soqfa tithalla bokka skond kif indikat f'Dok. "SA". Izda minflok tali bokka hemm indikata ma thallietx hemm u fl-Ghid tan-1997 l-istess twieqi gew imblokkati.

Illi min-naha tieghu jirrizulta li l-konvenut Anthony Agius ghandu l-fond St Anne, West Street, Msida fejn fil-bitha tieghu kien hemm *toilet* mibni sat-tmien filata, u l-hames filati ta' fuq ma kienux zvilluppati u inoltre s-saqaf tal-fond sovrastanti li kien jibda mit-tlettax-il filata u fl-istess hajt divizorju kien hemm it-twieqi jew rewwieha tal-attur.

Illi rrizulta wkoll li fil-1995 huwa u l-konvenut l-iehor li kien jokkupa l-fond sovrastanti, li kien jidher ghan-nom tas-socjeta` Techno Electronics Limited, iddecidew li jwaqqghu

iz-zewg fondi taghhom biex jibnu *basement* u *showroom* u Camilleri jibni xi ufficcini.

Illi dwar id-data ta' meta sar it-twaqqiegh tal-istess fondi l-konvenut Anthony Agius sostna li kien sar sa Marzu 1996, mentri l-attur ta diversi versjonijiet, fosthom li dan ix-xoghol kien tlesta biss sa Dicembru 1996. Anke dwar ix-xoghol ta' rikostruzzjoni tal-fond tal-konvenut Agius jirrizulta li z-zewg partijiet qed jaghtu versjonijiet kontrastanti, fil-fatt il-konvenut Agius jidher li xehed dwar l-istess b'mod dettaljat fl-affidavit tieghu tas-6 ta' Marzu 2001 fis-sens li s-saqaf tal-ewwel sular kien tlesta sas-16 ta' Dicembru 1996 fejn fih thalliet parti vojta konsistenti b'zewg piedi kwadri bl-iskop li wara jaraw x'kienu ha jaghmlu fuq il-pretensjoni attrici. Jirrizulta pero` li din il-fetha wkoll inghalqet ghalkemm mhux mill-konvenut Agius.

Illi r-rilevanza ta' dan kollu huwa li l-ewwel lamentela tal-attur dwar il-hajt tax-*shaft de quo* ma jidhirx li hija diretta ghall-konvenut Anthony Agius, izda skond ix-xhieda tal-istess attur, din kienet diretta fil-konfront tal-konvenut l-iehor Mario Camilleri fil-kwalita` tieghu personali; peress li l-attur skond nota tas-27 ta' Mejju 1997 informa lill-Qorti li rrizultalu li dan ix-xoghol ma sarx mill-konvenut proprju izda mis-socjeta` tieghu Techno Electronics Limited, huwa ceda l-istess kawza fil-konfront tal-istess Mario Camilleri.

Illi minn dan isegwi li din ic-cessjoni tal-kawza fil-konfront biss tal-konvenut Mario Camilleri tidher li taffetwa proprju l-

ewwel ilment tal-attur dwar l-istess hajt tax-*shaft* u dan ghaliex la darba huwa accettat mill-istess attur li x-xoghol relattiv in konnessjoni ma dan l-ewwel ilment tieghu sar mis-socjeta` Techno Electronics Limited, u dan kif jirrizulta kemm mill-istess nota tas-27 ta' Mejju 1997 u kemm mill-kontro-ezami tieghu tat-28 ta' Marzu 2001, isegwi ghalhekk li l-mertu dwar l-istess hajt tax-*shaft* ma huwiex dirett ghall-konvenut Anthony Agius, fis-sens li l-azzjoni dwar l-istess in kwantu giet ceduta fil-konfront tal-konvenut Mario Camilleri hija ghalhekk esawrita, ghaliex jidher car li hemm qbil bejn il-partijiet rimanenti fil-kawza li l-istess Anthony Agius ma kellux x'jaqsam mad-demolizzjoni tal-istess hajt tax-*shaft*.

Illi dan kollu jirrizulta wkoll mill-pjanta esebita mill-attur a fol. 36 tal-process, fejn jidher car kif kien il-bini tal-attur rigwardanti ix-*shaft* u t-twieqi qabel ma saru x-xoghlijiet mill-konvenut Anthony Agius u mis-socjeta` Tekno Electronics Limited fil-proprjetajiet rispettivi taghhom, il-konvenut Agius fil-livell tal-propjeta` adjacenti tal-attur, u l-istess socjeta` fl-ewwel sular, proprjeta` sovrastanti dik tal-konvenut Agius.

Illi fil-fatt fl-istess skizz hemm indikat in-natura tax-xoghol li sar b'mod li jidher li l-istess socjeta` imbarrat l-istess *shaft* fil-livell tal-art taghha, b'mod li anke ghalqet il-proposta bokka, fuq imsemija fl-istess saqaf minnha mibni, tant li fl-istess pjanta l-attur indika li *"Tekno completed the suffocation by developing over this area which is not even*

their land"; min-naha l-ohra fil-konfront tal-konvenut Anthony Agius, jidher li dan ghamel qoxra mal-hajt divizorju ezistenti, b'mod li gew imblokkati l-istess twieqi li kienu jaghtu ghall-istess *shaft*, tant li fl-istess skizz jinghad li *"Mr. Tony Agius built this wall barracading both windows".*

Illi ghalhekk minn dan kollu u in vista tan-nota tal-attur fil-konfront tal-konvenut l-iehor Mario Camilleri jidher li l-unika kwistjoni li baqa' f'din il-kawza rigwardanti l-allegat spoll hija dwar it-twieqi jew rewwiehat li gew allegatament imbarrati mill-konvenut Anthony Agius u dan anke kif l-attur ammetta huwa stess fil-kontro-ezami tieghu tat-28 ta' Marzu 2001 fejn huwa rrisponda b'dan il-mod a fol. 140 tal-process:-

"Jigifieri l-kawza kontra Agius tirrigwarda ir-rewwieha, li jiena qed naghttilha rewwieha?"

"Iva".

Illi f'dan il-kuntest l-ewwel ma trid tigi deciza hija l-kwistjoni jekk l-azzjoni attrici saritx fit-teminu ta' xahrejn mid-data meta sar l-allegat spoll, u dan in vista tal-eccezzjoni ulterjuri tal-istess konvenut Agius datata 9 ta' Frar 1999 fejn in fatti l-istess konvenut a fol. 33 tal-process eccepixxa li: "*l-azzjoni odjerna hija dekaduta ai termini tal-artikolu 791 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.*"

Illi mill-provi prodotti fil-fatt jirrizulta li ma hemm l-ebda dubju li l-istess twieqi miftuha mill-attur fil-hajt tal-istess *shaft* kif indikati fir-ritratti esebiti bhala “B1” sa “B4” gew fil-fatt imbarrati kif jirrizulta mix-xhieda tal-partijiet fil-kawza u wkoll tal-Perit Maurice Captur a fol. 34 tal-process, u fil-fatt fl-affidavit tieghu tas-6 ta’ Marzu 2001, il-konvenut ammetta li kien huwa li mbarra l-istess tieqa meta huwa tella’ qoxra mal-hajt divizorju, kollox kif muri mill-iskizz u pjanta esebita mill-attur a fol. 36 tal-process.

Illi l-allegazzjoni tal-konvenut li l-istess twieqi infethu mill-attur abbuzivament ma ghandha ebda bazi f’azzjoni ta’ spoll, stante li f’din il-kawza dak li jigi ezaminat huwa biss il-pussess anke materjali tal-attur, u din il-Qorti ma hijiex ser tidhol sabiex tezamina kwistjonijiet tad-drittijiet bejn il-partijiet, u dan ghas-semplici raguni li din il-kawza titratta biss dwar l-element possessorju tal-kwistjoni, apparti l-element tal-ispoll, u xejn izjed, kif indikat kopjozament mill-gurisprudenza konstanti fuq citata.

Illi ghalhekk f’dan il-kuntest it-tieni eccezzjoni tal-konvenut Anthony Agius fis-sens li l-attur qatt ma kellu ebda titolu ta’ proprjeta` jew servitu` dwar l-istess twieqi ma tistax tigi akkolta f’din il-kawza li titratta dwar il-kwistjoni ta’ mera pussess, ghalkemm jirrizulta li ovvjament meta sar l-imblokkar tal-istess twieqi naturalment tali twieqi kienu fil-fatt gja ezistenti. Jekk tali twieqi l-attur jew l-avendi kawza tieghu kellhomx dritt jifthuhom fejn fil-fatt infethu ghandu

jkun il-mertu ta' *se mai* kawza ohra petitorja, u certament mhux il-mertu ta' din il-kawza.

Illi anke it-tielet eccezzjoni tal-konvenut ma tistax tigi akkolta stante li l-allegat fatt li tali pretensjoni tal-attur giet michuda fuq rikors ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1966/97 ma ghandha ebda rilevanza ghall-kwistjoni odjerna, kemm ghaliex din inghatat fuq rikors sabiex l-intimati jigu inibiti sabiex jaghmlu certu xoghlijiet fuq bazi ta' *prima facie* u fi proceduri kawtelatorji sabiex jigi *se mai* preservat l-allegat dritt, mentri l-kawza odjerna titratta fuq il-mertu dwar allegat spoll u l-pretiza re-integrazzjoni tax-xoghol fl-istat prestinu tieghu, u tali talba ma tista' qatt tkun ikkondizzjonata bir-rizultanzi tal-istess mandat kawtelatorju, li jhallu impregudikat kemm l-azzjoni ta' spoll u kemm l-azzjoni petitorja eventwali jekk ikun il-kaz.

Illi kwantu ghall-eccezzjoni abbazi tal-**artikolu 791 tal-Kap 12,** u cioe' li l-azzjoni saret wara t-terminu ta' xahrejn minn meta gie kommess l-allegat spoll, huwa l-istess konvenut li ghandu l-oneru tal-prova f'dan ir-rigward, stante li l-allegazzjoni trid tigi sostnuta dejjem minn min jaghmilha, u hija l-opinjoni ta' din il-Qorti, li fil-fatt il-konvenut irnexxielu jissodisfa dan l-oneru ta' prova imposta fuqu.

Illi fil-fatt mix-xhieda prodotta f'din il-kawza jidher li l-konvenut flimkien mas-socjeta` proprjetarja tal-fond sovrastanti waqqghet l-istess fondi bejn il-5 ta' Frar 1996 u it-8 ta' Marzu 1996, it-tqattiegh tal-blat u tindif ta' materjal

sar bejn id-9 ta' Gunju 1996 u d-29 ta' Awissu 1996, u l-bini beda ftit wara tant li l-*basement* tlesta fil-31 ta' Ottubru 1996, u ix-xoghol tal-ewwel sular konsistenti f'*showroom* beda fis-7 ta' Novembru 1996 u is-saqaf taghha tlesta fis-16 ta' Dicembru 1996. Peress li f'Jannar 1997 il-konvenut Agius skopra li l-bokka li kienet thalliet fis-saqaf tas-*shaft* kienet giet ukoll imblokkata mis-socjeta` Tekno Electronics Limited rapprezentata minn Mario Camilleri, sad-29 ta' Jannar 1997 huwa bena l-qoxra tal-hajt divizorju imsemmija b'mod li gew imblukkati l-istess twieqi mertu tal-kawza odjerna, u f'dan il-kuntest l-istess xhieda tal-konvenut hija kkorroborata mic-certifikat tal-Perit Anthony Fenech Vella datat 9 ta' Marzu 2001 u li jinsab esebit bhala Dok. "AA2" a fol. 122 tal-process, fejn l-istess certifikat jghid li tali qoxra tal-hajt tlestiet qabel l-ahhar ta' Jannar 1997.

Illi apparti mill-istess certifikat jidher li x-xhieda tal-istess konvenut hija skjetta u cara, u konsistenti maghha nnfisha, u dan a kuntrarju tax-xhieda tal-attur, li fuq dan il-punt hija mimlija ezitazzjonijiet, tant li mhux l-ewwel darba li waqt il-kontro-ezami tieghu huwa wera dubbju notevoli dwar id-dati meta sar dan ix-xoghol ta' imblukkar ta' twieqi, u fil-fatt esprima kemm il-darba anke waqt ix-xhieda tieghu *viva voce* dubju dwar l-istess dati, u hawn issir riferenza ghall-kontro-ezami tal-attur tat-28 ta' Marzu 2001 u 18 ta' April 2001 fejn l-attur deher li ma kien xejn cert dwar id-dati meta saru ix-xoghlijiet mill-konvenut Anthony Agius u mis-socjeta` indikata fl-istess atti, tant li l-istess attur ammetta

fl-ahhar seduta hawn indikata u a fol. 158 tal-process li x-xoghlijiet mertu tal-kawza odjerna ma kienx jaf ezattament meta saru. In verita` mill-istess kontro-ezami tat-18 ta' April 2001, wara diversi domandi dwar id-dati ta' meta sar it-tqattiegh, l-iskavazzjoni, u l-bini mill-gdid tal-istess proprjeta` tal-konvenut, li ghalihom l-istess attur ma ta ebda risposta definittiva, huwa qal ukoll dan:-

"Domanda:- Sur Sacco, inti ix-xoghlijiet in kwistjoni ma tafx ezattament meta saru?

Risposta:- Ezattament le".

Illi fil-kunest ta' din l-incertezza kollha da parte tal-istess attur, u dan ukoll fid-dawl ta' dak li xehed l-attur fl-ezami tieghu tad-9 ta' Frar 1999 fejn kien qabel mal-versjoni tal-konvenut li ix-xoghol ta' bini kien tlesta sal-ahhar tas-sena 1996 bidu 1997, jidher li l-versjoni tal-konvenut dwar id-data meta sar l-imblukkar tat-twieqi jew rewwiehat tal-attur hija ferm aktar kredibbli u konsistenti max-xhieda tieghu, mill-liema xhieda jirrizulta li l-eghluq tal-istess twieqi sar mhux aktar tard minn Jannar 1997, u la darba ic-citazzjoni attrici giet prezentata biss fl-14 ta' April 1997, mela allura l-azzjoni attrici hija perenta *ai termini* tal-**artikolu 791 tal-Kap 12,** ghaliex saret oltre it-terminu ta' xahrejn mill-kommissjoni tal-ispoll, liema perjodu huwa wiehed ta' dekadenza u ma jistax jigi estiz.

Illi f'dan il-kuntest huwa rilevanti li wiehed jissoferma li tali perjodu ta' dekadenza jibda jiddekorri mid-data tal-kommissjoni tal-istess spoll u d-data meta l-attur sar jaf jew induna bl-istess spoll ma hija ta' ebda rilevenza hekk li fil-kawza **"Michael Mamo vs Philip Grima"** (P.A. E.M. 7 ta' Frar 1958 – XLII.ii.913) inghad illi:-

"Darba li jigi stabbilit li l-azzjoni ezercitata hija azzjoni ta' spoll jehtieg issir indagini jekk l-istess azzjoni tinsabx perenta, billi ma tkunx giet ezercitata fi zmien xahrejn mill-kommissjoni tal-ispoll. Iz-zmien tal-azzjoni jibda mill-gurnata tal-ispoll, u mhux minn meta l-attur isir jaf bih, u kwindi l-azzjoni tkun perenta jekk tigi ezercitata wara xahrejn minn meta jkun sar l-ispoll, avvolja l-attur ikun ipprotesta gudizzjarjament kontra l-ispoll, ghaliex it-terminu ta' xahrejn huwa terminu ta' dekadenza, u ghalhekk bhala regola mhux suggett ghar-regoli tal-preskrizzjoni".

Illi dan il-principju gie kkonfermat fis-sentenzi **"Carmelo sive Charles Galea vs Robert Mifsud et"** (A.C. 10 ta' Gunju 1991); **"Dr. Victor Sultana vs Carmelo sive Charles Gafa'"** (P.A. (JSP) 31 ta' Jannar 1995); u **"Alfred Paul Farrugia nomine vs Katald Farrugia"** (A.C. 29 ta' Mejju 1991) ghalkemm f'din l-ahhar sentenza gie precizat il-punt li tali eccezzjoni ma tistax tigi sollevta *ex officio,* (li mhux il-kaz fil-kawza odjerna peress li qed tigi trattata eccezzjoni *ad hoc*); u fl-ahharnett fis-sentenza **"Michelangelo Fenech *nomine vs* Alfred Camilleri"** (P.A. (JSP) 22 ta' Frar 1994 fejn inghad li:-

"L-attur nomine fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu donnu qed isostni illi t-terminu ta' xahrejn jibda jiddekorri mid-data minn meta l-ispoljat jigi a konoxxenza tal-att spoljattiv allegatament kommess turbattiv fil-pussess tieghu u mhux mid-data minn meta jkun gie attwalment hekk spoljat … … Din ma hijiex pero` l-interpretazzjoni korretta tal-ligi. It-terminu ta' xahrejn infatti jibda jiddekorri mid-data minn mindu l-attur ikun attwalment u fizikament spoljat mill-pussess tieghu u mhux 'a die scientiae'. Dan ukoll ghax il-pussess jehtieg li jkun kontinwu w apparenti u l-att turbattiv tal-pussess irid ikun maghmul 'vi aut claum'".

Illi ghalhekk in vista tal-premess tilqa' l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut Anthony Agius tad-9 ta' Frar 1999, u ghalhekk tichad it-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenut Anthony Agius, stante li l-azzjoni attrici ma saritx fit-terminu ta' xahrejn preskritt mill-**artikolu 791 tal-Kap 12.**

Illi ghall-kompletezza jinghad ukoll li salv ghall-premess, ir-raba' eccezzjoni tal-konvenut ma ghandha ebda fondament la legali u lanqas fattwali, u l-azzjoni attrici mhux qed tigi accettata w akkolta proprju minhabba li saret oltre it-terminu ta' dekadenza indikat mill-ligi.

Illi ghalhekk in konkluzjoni jirrizulta li t-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenut Anthony Agius ma jistghux jigu milqugha peress li ghar-rigwrad tal-hajt tas-*shaft* dawn ma humiex diretti ghall-konvenut Anthony Agius, u in

konnessjoni mal-imbarrar tat-twieqi u wkoll l-istess hajt tas-*shaft* l-azzjoni attrici hija perenta *ai termini* tal-**artikolu 791 tal-Kap 12.**

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-azzjoni attrici fil-konfront tal-konvenut Mario Camilleri stante ic-cessjoni taghha fil-konfront tal-istess konvenut, u filwaqt li tichad it-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenut Anthony Agius rigwardanti l-hajt tas-*shaft* tal-fond *de quo* stante li hija infondata fil-fatt u fid-dritt, u filwaqt li tilqa' l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut Anthony Agius tad-9 ta' Frar 1999, **tichad it-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenut Anthony Agius** stante li l-azzjoni hija perenta *ai termini* tal-**artikolu 791 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess attur.

Moqrija.

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

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
28 ta' Frar 2002