MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' Frar, 2014

Appell Civili Numru. 634/2011/1

Mario Formosa Holt

v.

Angelo Aquilina

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell maghmul mill-konvenut appellant Angelo Aquilina minn sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' April, 2013 li permezz taghha dik

il-Qorti ddecidiet il-kawza billi cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut appellant, laqghet it-talbiet tal-attur appellat u ppreferiggiet terminu ta' xahar biex isiru x-xoghlijiet necessarji li ghandhom f'kull kaz isiru taht is-supervizjoni tal-A.I.C. Robert Musumeci, bl-ispejjez tal-kawza u tax-xoghlijiet jithallsu mill-konvenut appellant.

<u>Ir-rikors guramentat tal-attur Mario Formosa Holt</u>

2. Fir-rikors guramentat tieghu tat-30 ta' Gunju 2011, l-attur ippremetta:

1. "Illi hu ghandu l-pussess tal-fond 281, Triq San Albert, Gzira, filwaqt li l-intimat jiddetjeni l-fond ta' fond iehor fi Triq San Albert, Gzira, liema fond tal-intimat huwa agacenti (sic) min-naha tal-bitha mal-fond fil-pussess tar-rikorrenti.

2. "Illi recentement u senjatament ghall-habta tal-15 ta' Mejju 2011, l-intimat minghajr kunsens u approvazzjoni tar-rikorrenti pogga pajpijiet tal-ilma u *drains* u trinka fil-bitha tar-rikorrenti u inoltre, fetah bieb mill-proprjeta` fil-pussess tieghhu ghal gewwa l-bitha interna tal-mittenti, liema bieb sar minflok tieqa li kienet gia` ezistenti.

3. "Peress illi tali agir da parti tal-intimat jikkostitwixxi spoll klandestin u vjolenti u minkejja li gie interpellat fil-31 ta' Mejjju 2011 sabiex jirriprestina l-proprjeta` ghall-istat li kienet qabel, huwa baqa' inadempjenti."

3. Ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, l-attur talab lill-Prim' Awla tal-Qorti Civili sabiex:

1. "Tiddikjara li l-intimat ikkommetta spoll klandestin u vjolenti fil-proprjeta` li tinsab fil-pussess tar-rikorrenti, cioe` fil-fond 281, Triq San Albert, Gzira, billi pogga pajpijiet tal-ilma, *drains*, trinka u inoltre, talli fetah bieb minflok tieqa;

2. "Fit-tieni lok, tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss, jirriprestina l-proprjeta` ghall-istat li kienet qabel u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jaghmel ix-xoghlijiet necessarji sabiex tali proprjeta` tigi riprestinata u dan ghas-spejjez tal-intimat taht direzzjoni ta' periti nominandi.

“Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.”

Ir-risposta guramentata tal-konvenut Angelo Aquilina

4. Permezz tar-risposta guramentata tat-18 ta’ Awwissu 2011 il-konvenut Angelo Aquilina eccepixxa:

1. “Illi in linja preliminari l-azzjoni esperita mir-rikorrent ma hijiex dik idoneja ghal-lanjanzi tieghu. Dak li qed jallega l-attur huwa li s-servitu` gia` ezistenti saret aktar gravuza billi qed jigi allegat li tieqa ezistenti giet miftuha f’bieb. L-azzjoni *se mai* li kellhom jipproponu l-atturi hija l-*actio negatoria*, u dana ghaliex ma huwiex kontestat li l-fond allegatament proprjeta` tal-atturi huwa soggett ghal servitu` (fatt ammess mill-attur) imma dak li qed jigi kontestat huwa l-estent ta’ tali servitu`.

2. “Illi wkoll in linja preliminari u minghajr pregudizzju jigi eccepit li l-bitha interna mertu ta’ din il-kawza hija soggetta ghal diversi servitujiet tal-fondi kollha li jiffurmaw parti mill-korp ta’ bini li maghha huwa mdawwar, inkluz li minn tali bitha jghaddu s-servizzi kollha tal-istess fondi inkluz dak tal-intimat. Illi l-installazzjoni ta’ pajpijiet tal-ilma u *drains* u trinka sabiex jghaddu dawn is-servizzi huma kollha parti integrali mis-servizzi li jinsabu mghoddija mill-imsemmija bitha u konsegwentement ma sar ebda spoll vjolenti u klandestin mill-intimat f’dan il-kuntest u dan stante li l-intimat kien qed jezercita dritt li ghandu fuq il-bitha msemmija. Fuq kollox huwa ben risaput fil-gurisprudenza taghna illi fi kwalunkwe kaz dan l-agir ma jikkostitwiex spoll.

3. “Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-azzjoni esperita mir-rikorrent hija l-azzjoni ta’ spoll u konsegwentement ghandhom jigu pprovati t-tliet elementi essenzjali kollha konnessi ma’ din l-azzjoni u cioe` l-elementi tal-*possedisse*, ta’ *spoliatum fuisse* li mieghu jrid jikkonkorri l-element tal-*animo spoliandi* u l-element ta’ *infra bimestre deduxisse*.

4. “Illi ghalhekk ir-rikorrenti jridu l-ewwel u qabel kollox jipprovaw illi effettivament kellhom il-pussess esklussiv tal-bitha mertu ta’ din il-kawza u li fir-rigward ta’ liema qed jallegaw li sehh l-att spoljattiv, liema fatt huwa kontestat mill-intimat, u li tali pussess kien wiehed li huwa tutelabbli bl-azzjoni ta’ spoll, liema fatt huwa ukoll kontestat mill-intimat. Jigi rilevat illi l-bitha li ghaliha jaghmel riferenza l-attur tifforma parti minn korp ta’ bini estensiv accessibbli minn diversi toroq u fuq liema bitha hemm gravanti diversi servitujiet inkluz dawk tal-fond tal-intimat.

5. “Illi wkoll ir-rikorrent ghandu l-obbligu li jipprova li huwa gie effettivament spoljat mill-pussess tutelabbli bl-azzjoni ta’ spoll mill-intimat u li jekk dan sehh li l-intimat kellu l-intenzjoni li jispolja lir-rikorrent minn dan il-pussess tutelabbli, fatt ukoll kontestat mill-intimat. Kif inhu risaput kontradittur legittimu f’azzjoni ta’ spoll huwa min materjalment ifixkel lir-rikorrent fit-tgawdija u ghalhekk fil-kawza odjerna ghandu jigi ppruvat li l-intimat huwa l-kontradittur legittimu. Il-fatt biss li l-eccipjent seta’ kien ko-proprjetarju ta’ proprjeta` immobbli ma jrendihx responsabbli ghal dak allegat mill-attur.”

6. “Illi finalment ir-rikorrent irid igib il-prova li l-azzjoni odjerna giet intavolata entro t-terminu ta’ xahrejn mid-data li fih sehh l-allegat spoll u mhux mid-data li sar jaf bl-ispoll, liema terminu huwa wiehed perentorju. Jekk verament sehh l-allegat spoll, fatt kontestat mill-intimat, dan certament sehh aktar minn xahrejn qabel ma giet intavolata l-kawza odjerna u ghalhekk l-azzjoni odjerna hija perenta.

7. “Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-azzjoni rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

8. “Salv kull risposta u sottomissjoni ulterjuri skont il-Ligi.”

Korrezzjoni tar-rikors

5. Fuq talba tar-rikorrenti Mario Formosa Holt, b’digriet tad-9 ta’ Jannar, 2012 l-ewwel Qorti awtorizzat il-

korrezzjoni fir-rikors guramentat tar-rikorrenti Mario Formosa Holt billi:

a. “Wara t-tielet paragrafu tizdied s-segwenti premessa:

“*Illi fl-ahhar ta’ Lulju / bidu ta’ Awwissu 2011 l-intimat pogga geyzer u cilindru tal-gass, liema agir tal-intimat wkoll jikkostitwixxi spoll klandestin u vjolenti u minkejja li gie interpellat fid-9 ta’ Awwissu 2011 sabiex jirriprestina l-proprjeta` ghall-istat li kienet qabel, huwa baqa’ inadempjenti*.”

b. “Illi fl-ewwel talba, wara l-kelma “*tieqa*” jizdiedu l-kliem “*u pogga geyzer u cilindru tal-gass*”.

<u>Konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti</u>

6. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili ghas-sentenza taghha kienu s-segwenti:
“Illi kif jidher car mill-att promotur din hija kawza ta’ spoll. L-attur qed isostni illi l-konvenut ikkommetta l-ispoll meta ghamel ix-xoghlijiet imsemmija fir-rikors. Matul il-kors tal-kawza l-attur talab zieda mat-talbiet tieghu peress li l-konvenut ghamel xoghlijiet ulterjuri. Il-konvenut m’opponiex ghal dawn iz-zidiet ghalkemm naturalment ikkontesta l-mertu. Kif hu maghruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta’ spoll tirnexi, u cjoe’:

1. “Il-pussess – ***possidesse***;

2. “L-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta’ tal-attur – ***spoliatum fuisse***; u

3. “Li l-azzjoni issir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse***.

“Illi l-konvenut ressaq diversi eccezzjonijiet kif gja’ msemmi. Il-Qorti se tghid mill-ewwel illi t-tielet eccezzjoni fir-rigward t’hekk imsejjah *animus spoliandi* mhijiex fondata ghaliex ma tifformax parti mill-ordinament guridiku taghna, u dan gie konfermat minn diversi sentenzi – ara

per ezempju s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet “**Philip Grima vs Joseph Mifsud**” deciza fit-28 ta’ Novembru 2003, “**Trident Developments Limited vs. Joseph Cordina**” deciza fid-9 ta’ Novembru 2012, u “**Tarcisio Azzopardi et vs. Rosalija sive Rose Galea**”, deciza fis-26 ta’ Jannar 2007.

“Illi huwa maghruf ukoll li f’kawzi simili, l-indagini tal-Qorti ghandha tkun limitata sew. Infatti fis-sentenza fl-ismijiet “**Delia vs Schembri**” (deciza mill-Prim’Awla fl-4 ta’ Frar 1958) gie ritenut illi:

“*L-azzjoni ta’ spoll isservi biex tipprotegi l-pussess, ikun x’ikun … li jigi vjolentement jew okkultament mehud minghand il-possessur jew detentur, u gie deciz kemm-il darba li tapplika wkoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet legali, u hija inerenti ghall-fatt ta’ min b’awtorita` privata … jaghmel ghad-dannu ta’ terza persuna att li ghalkemm jista’ jkollu dritt ghalih ma jistax jezercitah minghajr intervent tal-Qorti*.”

“Illi fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjolenti huwa “*qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta’ dello spogliato*.” (**Vol III Sez. 52**).

“Illi wiehed ukoll isib fil-kawza “**Margherita Fenech vs Pawla Zammit**” deciza fit-12 ta’ April 1958 illi:

“*L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta’ utilita` socjali milli fuq il-principju assolut ta’ gustizzja hija eminentement intiza l-protezzjoni ta’ kwalunkwe pussess u jigi impedut lic-cittadin privat li jiehu l-ligi f’idejh; b’mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat*.”

“Illi kif ukoll gie ritenut:

“*Kif kellha l-okkazjoni tesprimi ruhha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indagini li trid issir hija wahda limitatissima, rigoruza u skarna u ma tinsab f’ebda legislazzjoni ohra u kompliet tghid illi ghalhekk indaginijiet ibbazati fuq x’jghidu u ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani huma ghal*

kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna – Appell Civili – "**Cardona vs Tabone**" – deciza fid-9 ta' Marzu 1992).

"Illi l-konvenut fil-verita` mhux jichad li ghamel ix-xoghlijiet indikati mill-attur izda qed jghid bazikament illi huwa ghandu servitu` biex jghaddi l-komunikazzjoni minn fuq il-proprjeta` tal-attur u li f'kull kaz kienu ghaddew ix-xahrejn indikati mill-ligi qabel mal-attur ippropona l-kawza.

"Illi fil-fehma tal-Qorti pero' anke jekk il-konvenut ghandu d-drittijiet li qed jivvanta m'hemmx kwistjoni li spoll gie kommess; huwa appuntu dan li trid targina l-azzjoni ta' spoll, u cjoe' li hadd ma jiehu l-ligi b'idejh anke jekk ikollu d-dritt li jaghmel dik l-azzjoni partikolari.

"Illi m'hemmx kwistjoni lanqas li l-azzjoni ma gietx intavolata fit-terminu indikat mill-artiklu 535 tal-Kapitolu 16. L-attur jghid li l-ewwel xoghol sar fil-15 ta' Mejju 2011 u dan ma giex kontradett. Ix-xoghol l-iehor imbaghad sar fil-mori tal-kawza stess."

<u>Rikors tal-appell tal-konvenut appellant Angelo Aquilina</u>

7. Il-konvenut appellant Angelo Aquilina hassu aggravat bis-sentenza msemmija tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili u b'rikors tat-8 ta' Mejju 2013 intavola l-appell odjern minn dik is-sentenza u permezz tieghu talab lil din il-Qorti joghgobha:

1. "Tirrevoka, tannulla u thassar is-sentenza appellata fl-ismijiet Mario Formosa Holt vs. Angelo Aquilina, moghtija mill-ewwel Onorabbli Qorti fid-29 ta' April 2013 u konsegwentement tichad it-talbiet tal-attur appellat;

2. "Tilqa' l-appell tal-konvenut appellant;"

8. Fil-qosor l-aggravji tal-konvenut appellant huma s-segwenti:

1. *In-nullita` tas-sentenza appellata*: Il-konvenut appellant jghid illi s-sentenza tal-ewwel Onorabbli Qorti

hija irritwali, nulla u bla effett in kwantu ma gietx deciza in bazi ghall-eccezzjonijiet kollha dedotti. Jghid li diversi eccezzjonijiet tal-appellant ma ttiehdux in konsiderazzjoni mill-ewwel Onorabbli Qorti fis-sentenza taghha u li fil-verita` anqas accenn ma jsir ghal uhud mill-eccezzjonijiet sollevati. Ghalkemm l-ewwel Onorabbli Qorti allegatament cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-appellant b'mod generiku skont il-konvenut appellant jidher evidenti li naqset milli ssemmi u tikkonsidra uhud mill-eccezzjonijiet imressqin minnu. Il-konvenut appellant isostni li s-sentenza appellata hija nulla minn diversi aspetti u cioe` kemm in kwantu ma tikkonformax mad-dispost tal-Artikolu 230 tal-Kap. 12 u kif ukoll stante li hija nulla *ai termini* tal-Artikolu 789 tal-Kap. 12 in kwantu hemm vjolazzjoni tal-forma.

2. *Interpretazzjoni u evalwazzjoni zbaljata tal-provi u tal-ligi*: Il-konvenut appellant jallega li fil-kawza odjerna ma tressqu ebda provi ghajr ghax-xhieda tal-Perit A. Borg Costanzi li xehed kemm *viva voce* kif ukoll permezz ta' affidavit. Ghajr ghal dan m'hemm ebda prova ohra fl-atti izda l-ewwel Qorti xorta ghazlet li tislet numru ta' konkluzjonijiet minghajr l-icken prova in sostenn. L-ewwel Qorti sostniet li l-konvenut appellant ma kkontestax dak li qal l-attur appellat u ghalhekk it-talbiet tal-attur appellat ghandhom jigu milqughin mentri skont il-gurisprudenza l-attur fl-azzjoni ta' spoll ghandu jipprova it-tliet elementi krucjali – il-pussess, l-att spoljattiv u li l-attur jiddeduci l-pretensjoni tieghu fi zmien xahrejn minn meta gara l-att spoljattiv - sabiex tali azzjoni tirnexxi. Inoltre, ma hux minnu, kif irriteniet l-ewwel Qorti, li huwa ma cahadx li kkometta l-ispoll peress li mill-eccezzjonijiet tieghu, partikolarment il-hames u s-sitt eccezzjoni, jirrizulta li huwa cahad li ghamel xi spoll u kkontesta l-elementi kollha tal-azzjoni

Risposta tal-appell tal-attur Mario Formosa Holt

9. B'risposta tat-18 ta' Gunju 2013 l-attur appellat wiegeb ghall-appell billi sostna li l-konkluzjoni tal-ewwel Qorti kienet korretta u konfortata mill-provi u konsegwentement

l-appell interpost jirrazenta l-frivolu u vessatorju u ghandu jigi michud bl-ispejjez.

10. Ghall-aggravji tal-appell tal-konvenut appellant Angelo Aquilina l-attur appellat wiegeb sostanzjalment kif gej:

a. *Rigward l-apprezzament tal-provi*, m'huwiex solitu li dan l-apprezzament jigi ri-epurat partikolarment meta tkun l-ewwel Qorti li tkun semghet il-provi hija stess. Il-fatti kif esposti fir-rikors guramentat u kif korregut fil-mori tal-kawza bl-ebda mod ma gew kontestati u l-konvenut illimita d-difiza tieghu billi sostna li kellu dritt jaghmel dak li ghamel ghaliex kien qed juzufruwixxi ruhu minn servitu` gia` ezistenti u f'kull kaz l-azzjoni li messu espera l-attur kellha tkun wahda differenti. L-attur appellat zied jghid li whud mill-eccezzjonijiet imressqa mill-konvenut appellant ma jinkwadrawx ruhhom f'difiza li tista' tinghata f'kawzi simili u l-ewwel Qorti ghamlet sewwa li cahdithom.

b. *Rigward l-elementi nnifishom,* l-attur appellat jghid li kif sewwa kkonkludiet l-ewwel Qorti, l-att spoljattiv sar parti minnu fil-15 ta' Mejju 2011 imbaghad sar xoghol iehor fil-mori tal-istess kawza u ghalhekk l-azzjoni certament kienet *entro termine*.

c. *Rigward il-pussess*, l-attur appellat jghid li dan ukoll gie kkonfermat mill-konvenut appellant fir-rikors guramentat tieghu u anke mix-xhieda tal-Perit Albert Borg Costanzi.

d. *Rigward l-att spoljattiv,* l-attur appellat isostni li l-konvenut appellant kellu biss tieqa u fil-15 ta' Mejju carrat din it-tieqa u ghamilha bieb. Apparti dan pogga pajpijiet tal-ilma, *drains* u trinka. Sussegwentement fil-mori tal-kawza anke pogga *water-heater* u cilindru tal-gass u ghalhekk ir-rikors gie korregut minghajr oppozizzjoni. Ir-ritratti ezebiti juru bic-car ix-xoghlijiet maghmula mill-konvenut. Il-konvenut ma kkontestax li ghamel dawn ix-xoghlijiet, tant illi l-istess konvenut appellant fir-risposta guramentata tieghu jghid illi hu kellu dritt jaghmel dawn ix-xoghlijiet.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Principji Legali

11. L-azzjoni mibdija mill-attur hija dik possessorja konsistenti fl-*actio spolii* msemmija fl-Artikolu 535 tal-Kodici Civili u japplika ghaliha wkoll l-Artikolu 791 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

12. Din l-azzjoni hija msejsa fuq esigenzi ta' natura ta' ordni pubbliku u hija mahsuba bhala azzjoni mhaffa u effikaci biex ma thalli lil hadd jiehu l-ligi b'idejh u arbitrarjament jiddisturba stat ta' fatt. Fil-fatt fi kliem Pacifici Mazzoni spoll vjolenti jikkostitwixxi "*qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volonta` dello spogliato*". (**Vol III Sez. 52**).

13. Din l-azzjoni tant tipprotegi lil kwalunke pussess li jekk individwu jigi spoljat mill-pussess tal-proprjeta` tieghu, u jikkonvinci lill-Qorti, fuq bazi ta' probabilitajiet, li sehh dan l-att vjolenti u klandestin, min ikun ghamel dan l-att ikollu jerga' jqieghed kollox minnufih kif kien, qabel kull indagni ohra, sabiex jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat. L-"*actio spoli*" tikkostitwixxi azzjoni ta' reintegrazzjoni u hija fondata fuq l-esigenzi tal-utilita` socjali iktar milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja u tapplika wkoll f'kaz ta' min, b'awtorita` privata, jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma jistax jezercitah minghajr l-intervent tal-Qorti.

14. Fi kliem Mattirolo[1]:
"*La reintegrazione del possesso a favor di chi ne fu spogliato e' una misura di ordine pubblico, e' un provvedimento diretto a conservare la pace pubblica. L'articolo 695 del Codice Civile applica, in tutto il suo rigore, la regola "spoliatus ante omnia restituendus." Il perche' l-azione di reintegrazione, compiuto lo spoglio, compete a qualunque possessore, astrazione fatta dal carattere del suo possesso, sia pur questo anche solo*

[1] Trattato di Diritto Giudiziario Civile Italiano: Vol. 1, Sta Ed. 1902, #271

precario, o di origine illegittima, purche' pero' abbia il carattere esteriore dell'eserczio di un preteso diritto."

15. Meta Qorti tkun rinfaccjata b'tali azzjoni, l-Qorti ghandha tqis biss il-kwistjonijiet li huma intimament marbutin maghha u dan minghajr ma tidhol f'dawk il-kwistjonijiet li huma marbutin mat-titolu vantat mill-partijiet u li jinkwadraw ruhhom f'aspetti petitorji. Kif gie ripetutament imfisser mill-qrati taghna, f'azzjoni ta' spoll il-Qorti m'ghandhiex tanalizza jekk l-att spoljattiv tal-ispoljant kienx wiehed li seta' jsir skont il-ligi izda l-Qorti trid tkun konvinta, fuq bazi ta' probabbilitajiet, li kienu jezistu it-tliet elementi sabiex tirnexxi kawza bhal din:

1. Il-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-haga spoljata *(possedisse);*
2. Li dan il-pussess gie disturbat permezz ta' att vjolenti u klandestin tal-ispoljant (*spoliatum fuisse*); u
3. Li l-kawza giet intavolata fi zmien xahrejn mid-data meta sehh l-allegat spoll (*infra bimestre deduxisse*).

16. Dawn huma t-tliet elementi li jridu jigu ppruvati sabiex din it-tip ta' azzjoni tirnexxi. Fil-fatt, jekk imqar xi wiehed minn dawn l-elementi essenzjali ma jigix ippruvat, l-azzjoni taqa' u dan minghajr ma jkun hemm il-bzonn li l-Qorti tindaga biex tara jekk jirrikorrux l-elementi l-ohra.

17. Kif ikkontemplat fl-Artikolu 791 tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili u kkonfermat mill-gurisprudenza lokali, kontra l-*actio spolii*' m'ghandhomx jingiebu hlief eccezzjonijiet dilatorji.

1 *'L-Element tal-Possedisse'*

18. Il-pussess tutelat bl-azzjoni ta' spoll jinkludi kemm il-pussess civili kif ukoll il-pussess naturali u anke dak vizzjuz imma ma jinkludix pussess ta' mera tolleranza. Kwalsiasi pussess, anki purament materjali jew '*di fatto*', huwa sufficjenti, u l-attur m'ghandux bzonn juri li ghandu dritt ta' proprjeta` jew servitu` jew inkella titolu iehor fuq il-haga.

2 L-Element ta' 'Spoliatum Fuisse'

19. It-tieni element li jrid jigi ppruvat mill-attur huwa t-tehid tal-pussess bl-ghemil tal-konvenut, liema tehid ghandu dejjem ikun identifikabbli u ghandu jigi bi precizjoni identifikat bhala fatt li sar fi zmien determinat. Biex jirrikorri l-element tal-fatt materjali tal-ispoll, huwa bizzejjed jekk jkun hemm in-nuqqas ta' kunsens, espress jew tacitu, tal-attur jew li l-att ta' spoll ikun sar minghajr ma l-attur jithalla jintebah bih. M'huwiex, ghalhekk, necessarju li l-att spoljattiv ikun sar b'mod vjolenti jew li kien hemm il-*vis atrox*. Huwa sufficjenti jekk l-att ta' spoll ikun arbitrarju u kontra l-volonta` tal-pussessur. Huwa wkoll maghruf li l-ispoll jimmaterjalizza wkoll meta jkun hemm imqar cahda parzjali ta' pussess.

20. Ghaldaqstant, kif kien stabbilit f'diversi sentenzi tal-Qrati Maltin, fosthom dawk citati mill-ewwel Qorti, mhux mehtieg li jigi ppruvat xi *animo spoliandi* u l-mottiv li jkun gieghel jew anima lill-konvenut biex iwettaq l-ghemil li jnaqqas il-pussess tal-attur huwa irrelevanti bhala tentattiv ta' difiza mill-azzjoni.

3. L-Element ta' 'Infra Bimestre Deduxisse'

21. Irid ukoll ikun ippruvat b'mod konklussiv li l-azzjoni giet intavolata fi zmien xahrejn mid-data tal-allegat att spoljattiv. Dan it-terminu jissussisti mill-mument li tibda l-lezjoni tal-pussess tal-attur u huwa terminu dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll b'mod li jekk ma jigix provat li l-azzjoni saret fi zmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privileggjat ma tistax treggi.

<u>L-Appell intavolat mill-Konvenut Appellant</u>

L-Ewwel Aggravju – In-Nullita` tas-Sentenza Appellata

22. Fl-ewwel aggravju tieghu l-konvenut appellant jissolleva n-nullita` tas-sentenza appellata billi jissottometti li:

1. “L-ewwel Qorti ma ddecidietx il-kawza in bazi ghall-eccezzjonijiet kollha dedotti u anqas accenn ma sar ghal uhud mill-eccezzjonijiet sollevati.

2. “L-ewwel Qorti m’osservatx dak li hu stabbilit fl-Artikolu 230 u 789 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

23. Din il-Qorti ser tibda billi tikkunsidra l-ewwel it-tieni parti ta’ dan l-aggravju tal-appellant.

24. Il-Qorti ma tarax ir-relevanza tal-Artikolu 230 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta ghall-kaz odjern ghaliex l-aggravju tal-konvenut appellant jittratta mill-allegat nullita` tas-sentenza appellata u mhux mill-allegat nullita` ta’ xi digriet interlokutorju. In kwantu ghall-Artikolu 789 tal-Kap. 12 dan jipprovdi s-segwenti:

25. L-Artikolu 789 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta jghid hekk:
“789. (1) L-eccezzjoni ta’ nullità tal-atti gudizzjarji tista’ tinghata -

(*a*) jekk in-nullità hija iddikjarata mil-ligi espressament;

(*b*) jekk l-att jinhareg minn qorti mhux kompetenti;

(*c*) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma mehtiega mil-ligi, ukoll jekk mhux taht piena ta’ nullità, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet, lill-parti li titlob in-nullità, pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort’ohra hlief billi l-att jigi annullat;

(*d*) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament mehtiega mil-ligi:

Izda dik l-eccezzjoni ta’ nullità kif mahsuba fil-paragrafi (*a*), (*c*), u (*d*) ma tkunx tista’ tinghata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistghu jissewwew taht kull disposizzjoni ohra tal-ligi.”

26. Fic-cirkostanzi tal-kaz odjern in-nullita` ma hix iddikjarata mil-ligi espressament, bhal fil-kazijiet previsti fl-

Artikolu 790 tal-Kap. 12, ma hux kaz ta’ att li nhareg minn qorti mhux kompetenti jew bi vjolazzjoni tal-forma mehtiega mil-ligi, u anqas hu kaz ta’ att nieqes minn xi partikolarita` essenzjali espressament mehtiega mil-ligi.

27. It-tieni parti tal-ewwel aggravju qeghdha ghalhekk tigi respinta.

28. In kwantu ghall-ewwel parti tal-aggravju tal-appellant dan irid jigi ezaminat fid-dawl ta’ dak previst fl-Artikolu 790 tal-Kap. 12 li jipprovdi kif gej:
“***790.*** *Meta quddiem qorti fi grad ta’ appell tingieb ‘il quddiem eccezzjoni tan-nullita` tas-sentenza appellata, dik l-eccezzjoni ma ghandhiex tintlaqa’ jekk is-sentenza tkun gusta fis-sustanza taghha, hlief jekk l-eccezzjoni tkun ibbazata fuq nuqqas ta’ gurisdizzjoni jew fuq nuqqas ta’ citazzjoni, jew fuq illegittimita` ta’ persuna jew fuq li s-sentenza tal-ewwel qorti hija extra petita jew ultra petita jew fuq kull difett iehor li jippregudika l-jedd ta’ smigh xieraq.*”

29. L-eccezzjoni ta’ nullita` tal-appellant la hi bbazata fuq nuqqas ta’ gurisdizzjoni, la fuq nuqqas ta’ citazzjoni, jew fuq illegittimita` ta’ persuna jew fuq li s-sentenza tal-ewwel Qorti hija *extra petita* jew *ultra petita* u anqas gie allegat li d-difett li minnu jilmenta l-appellant - u cioe` li s-sentenza appellata ma gietx deciza in bazi ghall-eccezzjonijiet kollha dedotti – ippregudika l-jedd ta’ smigh xieraq tal-appellant. In kwantu ma hix hekk bazata, ghalhekk, din il-Qorti kien ikollha tezamina s-sentenza hijiex gusta fis-sustanza taghha, u ghalhekk tindirizza qabel xejn il-mertu (ara App. Anthony Tabone pro. et noe. et vs. Joseph Bianco, 3/2/2012), qabel tilqa’ l-eccezzjoni tan-nullita` tas-sentenza appellata, u dan ghat-tenur tal-Artikolu 790 imsemmi.

30. Effettivament, izda, ghalkemm l-eccezzjonijiet tal-appellant ma gewx kunsidrati singolarment u *seriatim,* kif jista’ jkun desiderabbli, ma hemmx dubbju li minn qari tas-sentenza appellata jirrizulta li l-ewwel Qorti kkunsidrat l-eccezzjonijiet kollha tal-appellant u rribattiethom u

ghalhekk kjarament, tajjeb jew hazin, cahdithom u waslet sabiex tilqa' t-talbiet attrici.

31. Di fatti, ghall-eccezzjoni tal-appellant li l-azzjoni esperita ma hix idoneja u kellha tkun l-azzjoni negatoria l-ewwel Qorti tant irriteniet l-azzjoni *de quo* idonea li laqghet it-talbiet kollha tal-appellant fir-rikors promotorju tal-gudizzju u b'hekk necessarjament kienet qed tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut appellant. In kwantu ghat-tieni eccezzjoni tal-appellant li l-bitha interna mertu tal-kawza hija soggetta ghal diversi servitujiet u li l-istallazzjonijiet li jilmenta minnhom l-attur appellat huma parti integrali minnhom b'mod li l-appellant kien qed jezercita dritt li ghandu, l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha rriteniet li f'kawza ta' spoll bhal dik odjerna l-indagini ghandha tkun limitata sew u dan ghall-elementi li gew identifikati mill-gurisprudenza bhala dawk tal-azzjoni ta' spoll u li ma jeskludux it-tip ta' indagini li ppretenda li kellha taghmel il-Qorti l-konvenut appellant. Minn dan ukoll jirrizulta kjarament li t-tieni eccezzjoni kienet qed tigi michuda mill-ewwel Qorti.

32. In kwantu ghall-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-konvenut appellant dawn jittrattaw mill-elementi tal-azzjoni ta' spoll u l-htiega li dawn jigu ppruvati mill-attur appellant u li l-azzjoni rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt. L-ewwel Qorti manifestament irrikonoxxiet l-elementi tal-azzjoni ta' spoll kif identifikati mill-appellant u wara li ghamlet l-apprezzament taghha waslet ghall-konkluzjoni li dawn kienu gew kollha pruvati u li ghalhekk l-azzjoni tal-appellat kienet fondata kemm fil-fatt u fid-dritt. B'hekk l-eccezzjonijiet kollha tal-appellant gew kunsidrati u michuda.

33. Ghalhekk, il-bazi li fuqha l-appellant qieghed jistrieh sabiex jinvoka n-nullita` tas-sentenza appellata ma tirrizultax u ghaldaqstant dan l-aggravju qieghed jigi respint.

It-Tieni Aggravju – Interpretazzjoni u Applikazzjoni Zbaljata tal-Principji Legali li Jirregolaw l-Azzjoni ta' Spoll u Apprezzament Zbaljat tal-Provi

34. Fil-kumplament tar-rikors tal-appell tieghu l-appellant prattikament jikkontesta l-konkluzjonijiet kollha li waslet ghalihom l-ewwel Qorti u jsostni li ebda wiehed mill-elementi tal-azzjoni ta' spoll ma gie pruvat skont il-ligi mill-attur appellat: la l-*possedisse*, la *spoliatum fuisse* u anqas l-*infra bimestre*.

35. Il-Qorti ser tibda billi tikkonsidra dan l-aggravju in kwantu ghall-element li jehtieg li l-azzjoni odjerna tkun giet esperita fi zmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv u dan ghaliex jekk dan jirrizulta li ma giex pruvat mill-attur dan ikun ifisser li din l-azzjoni tfalli u ma jkunx hemm htiega li din il-Qorti tinoltra ulterjorment fuq l-elementi l-ohra.

36. Il-Qorti tinnota li l-provi f'dan il-process fuq l-aspetti kollha involuti huma ghal kollox skarsi u jikkonsisti fir-rikors guramentat tal-attur appellat tat-30 ta' Gunju 2011, zewg ritratti (Dok A, fol. 3 u fol.13 tal-process ta' prim' istanza), rapport ta' stima tal-valur tal-fond 281, St. Albert Street, Gzira datat 11 ta' Frar 2008 (fol. 28 tal-process ta' prim' istanza), ix-xhud Ivor Robinich (fol. 30) li semplicement ddepona li ma saret ebda applikazzjoni ghall-izvilupp tal-fond 281, Triq Upper St. Albert, Gzira, u x-xiehda tal-Perit AIC Albert Borg Costanzi, kemm in ezami (fol. 31) kif ukoll in kontro-ezami fit-12 ta' Novembru 2012 (fol. 49), u affidavit tieghu tat-23 ta' Novembru 2012 (fol. 47).

37. Ir-rapport ta' stima li sar mill-Perit Borg Costanzi fil-11 ta' Frar 2008 ma jixhet ebda dawl fuq meta saru x-xoghlijiet in kwistjoni hlief li mill-istess rapport jidher li fid-data msemmija l-istess xoghlijiet kienu ghadhom ma nbdewx ghaliex ma hemm ebda riferenza ghalihom fir-rapport. Ix-xiehda ta' Ivor Robinich ukoll ma tixhet ebda dawl f'dan ir-rigward. In kwantu ghax-xiehda u affidavit tal-Perit Borg Costanzi l-aktar li jista' jinghad li jirrizulta minnhom fuq din il-kwistjoni hu li wara r-rapport li kien ghamel fil-11 ta' Frar 2008 l-ewwel darba li rega mar fuq il-fond kien fit-22 ta' Frar 2012, qabel ix-xiehda tieghu fil-Qorti dakinhar stess. Dakinhar huwa sab li kien sar xi xoghol fil-bitha interna u li kien hemm tieqa li kienet taghti

ghall-*maisonette* adjacenti ghall-*maisonette* tal-attur appellat li kienet giet konvertita f'bieb. Minn dan wiehed jista' jinferixxi li fit-22 ta' Frar 2012 ix-xoghlijiet in kwistjoni kienu lesti izda ma jista' jigi konkjuz xejn dwar meta nbdew l-istess xoghlijiet u allura certament ma jista' jigi inferit xejn dwar jekk l-azzjoni li giet istitwita fit-30 ta' Gunju 2011 saritx fi zmien xahrejn minn meta beda x-xoghol.

38. F'dan il-kuntest jibqa' biss x'jigi kunsidrat dak li gie dikjarat bil-gurament mir-rikorrent fir-rikors guramentat tieghu ghaliex wahedhom ir-ritratti esibiti, ghalkemm juru x-xoghlijiet li r-rikorrent jallega li saru ma jaghtu ebda indikazzjoni ta' meta nbdew l-istess xoghlijiet. L-unika indikazzjoni fir-rikors guramentat taz-zmien meta sar ix-xoghol in kwistjoni hija fejn fl-istess rikors jinghad li "recentement u senjatament ghall-habta tal-15 ta' Mejju 2011, l-intimat … pogga pajpijiet tal-ilma u *drains* u trinka fil-bitha tar-rikorrenti…".

39. Fir-risposta tieghu ghall-appell l-attur appellat jghid li l-verzjoni guramentata tieghu hija kontenuta fir-rikors guramentat u jkompli jghid li l-azzjoni kienet certament fit-terminu ghaliex l-att spoljattiv sar "fil-15 ta' Mejju 2011" u mbaghad sar xoghol iehor fil-mori tal-kawza. Anki fis-sentenza taghha l-ewwel Qorti ddikjarat li "… m'hemmx kwistjoni lanqas li l-azzjoni ma gietx intavolata fit-terminu … L-attur jghid li l-ewwel xoghol sar fil-15 ta' Mejju 2011 u dan ma giex kontradett. Ix-xoghol l-iehor imbaghad sar fil-mori tal-kawza stess".

40. Kif jirrizulta mill-premess, izda, r-rikorrent qatt ma qal li x-xoghol jew "l-ewwel xoghol" sar fil-15 ta' Mejju 2011 izda qal biss li x-xoghol sar "ghall-habta tal-15 ta' Mejju 2011". L-azzjoni ttiehdet fit-30 ta' Gunju 2011 u ghalhekk biex l-azzjoni tkun saret fit-terminu jrid jigi pruvat li x-xoghlijiet inbdew wara it-30 ta' April 2011. Ghall-finijiet ta' din l-azzjoni ta' spoll mhux bizzejjed li tigi ppruvata data approssimattiva izda jrid jirrizulta pruvat bic-car li l-atti allegatament spoljattivi effetivament sehhew mhux qabel xahrejn mid-data li fiha giet istitwita l-kawza (**Ara App. Civ. Anthony Vella et. v. Debono Developments**

Ltd. et., 31/1/2014 # 39; App. Civ. Anthony Tabone pro et noe et v. Joseph Bianco, 25/5/2012; App. Civ. Trevor Arends et. v. Veronica sive Veronique Mizzi, 11/1/2013). Ma sar ebda tentattiv mir-rikorrent sabiex taht gurament jargina l-portata tal-frazi “ghall-habta ta’…” jew sabiex jispjega, meta jghid li x-xoghlijiet “saru”, dan ifissirx li x-xoghlijiet kienu bdew fid-data minnu msemmija jew kienu biss tlestew sa dik id-data. B’hekk gie li r-rikorrent appellat naqas milli jipprova li l-azzjoni tieghu saret fit-terminu ta’ xahrejn kif trid il-ligi.

41. In kwantu ghax-xoghlijiet ta’ tqeghid ta’ *geyser* u cilindru tal-gass li allegatament saru “fl-ahhar ta’ Lulju/bidu ta’ Awwissu 2011”, u cioe` wara li giet istitwita l-azzjoni odjerna u li gew inseriti fir-rikors promotur permezz ta’ korrezzjoni awtorizzata b’digriet tad-9 ta’ Jannar 2012, il-Qorti tirrileva li l-istess zieda ma gietx guramentata mir-rikorrent u saret meta l-azzjoni riferribilment ghax-xoghlijiet qabel iz-zieda kienet, ghar-ragunijiet premessi, gia` perenta u ghalhekk l-istess zieda ma jistax ikollha l-effett li tirxoxta azzjoni li kienet gia` dekaduta.

42. In vista tal-fatt li dan l-aggravju tal-appellant ser jigi milqugh in kwantu ma giex pruvat li l-azzjoni odjerna saret fit-terminu li trid il-ligi u konsegwenzjalment l-azzjoni hija perenta ma hemmx htiega li din il-Qorti tindirizza l-lanjanzi l-ohra dedotti fir-rikors tal-appell.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet premessi il-Qorti tilqa’ l-appell tal-appellant Angelo Aquilina limitatament fis-sens u fil-limiti tal-konsiderazzjonijiet premessi u filwaqt li thassar is-sentenza appellata tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez tal-ewwel istanza jkunu kollha a karigu tal-appellat Mario Formosa Holt filwaqt li dawk ta’ dan l-appell jigu sopportati kwantu ghal kwart mill-appellant u kwantu ghal tliet kwarti mill-appellat.

< Sentenza Finali >

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