MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2014

Citazzjoni Numru. 578/2010

Jean Carlo Fino ID 86086M kif ukoll martu Joanne Fino ID118775M ghal kull interess li jista` jkollha

kontra

Joseph Vella ID 444861M kif ukoll martu Maria Vella ID 554364M

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fid-9 ta` Gunju 2010 li jaqra hekk–

1. Illi r-rikorrent Jean Carlo Fino huwa l-proprjetarju tal-fond "Ir-Rellu", Triq Lapsi, Siggiewi li huwa l-fond matrimonjali tar-rikorrenti.

2. Illi l-intimati huma l-proprjetarji tal-fond adjacenti li jinsab fi stadju ta` kostruzzjoni fi Triq Lapsi, Siggiewi.

3. Illi fit-30 ta` Marzu 2010 ir-rikorrenti ltaqghu mal-perit taghhom Joe Cassar, l-intimat Joseph Vella u l-perit Antiella Grech fis-sit tal-intimati biex jissorveljaw ix-xogholijiet u dan billi l-intimat Joseph Vella kien qed jitlob li jitwaqqa` hajt ta` ilqugh (old buttress wall) li kien jifforma parti ntegrali mill-hajt tal-appogg ta` bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti, liema talba r-rikorrenti rrifjutaw ghar-ragunijiet spjegati ahjar fl-anness rapport tal-perit Joe Cassar datat 24 ta` April 2010. Gara li bejn it-13 ta` April 2010 u l-21 ta` Apil 2010, waqt li r-rikorrent Jean Carlo Fino kien imsiefer, l-intimati klandestinament waqqghu dan il-hajt tal-ilqugh u tellghu hajt singlu minfloku.

4. Illi tali agir jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tar-rikorrenti a tenur tal-artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

5. Illi l-intimat interpellat biex jirripristina kollox fl-istat originali tieghu baqa` inadempjenti.

Jghidu ghalhekk l-intimati, in vista tal-premess, 'il ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti :

1. tiddikjara li l-intimati kkomettew spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tar-rikorrenti a tenur tal-artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

2. tikkundanna lill-intimati jirrintegraw lir-rikorrenti fil-pussess tad-drittijiet taghhom, billif `perjodu qasir u perentorju jirripristinaw il-hajt precitat fl-istat originali tieghu, jekk hemm bzonn taht id-direzzjoni ta` perit nominand.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra legali tas-26 ta` April 2010 kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fit-13 ta` Ottubru 2010 li taqra hekk –

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-esponenti ma kkommettew l-ebda spoll a dannu tal-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti, il-lista tax-xhieda ndikati minnhom u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-risposta guramentata.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-udjenza tat-28 ta` Ottubru 2010 fejn laqghet it-talba tal-atturi ghall-allegazzjoni tal-atti tar-rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni nru 702/10 JA.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-attur.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-udjenza tad-19 ta` Jannar 2011 fejn hatret lill-Perit Valerio Schembri bhala espert tekniku.

Rat l-atti tas-seduti li kienu kondotti mill-perit tekniku.

Rat l-atti tar-rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni nru 702/10 JA li kienu allegati mal-atti ta` din il-kawza.

Rat ir-relazzjoni li l-perit tekniku pprezenta fis-6 ta` Novembru 2012 u li l-kontenut taghha kkonferma bil-gurament tieghu fit-30 ta` April 2013.

Rat in-nota li pprezentaw il-konvenuti fit-2 ta` Mejju 2013 fejn talbu l-hatra ta` periti addizzjonali.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet li pprezentaw l-atturi fl-24 ta` Marzu 2014.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet li pprezentaw il-konvenuti fit-30 ta` Gunju 2014.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti kif presjeduta fit-30 ta` Gunju 2014 fejn cahdet it-talba tal-konvenuti ghall-hatra ta` periti addizzjonali.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tat-30 ta` Gunju 2014 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>Provi</u>

<u>L-attur</u> xehed illi huwa s-sid tal-fond "Ir-Rellu", Triq Lapsi, Siggiewi, li huwa farmhouse mibnija fil-bicca l-kbira b`gebel antik u b`karatteristici rustici. Il-fond tieghu imiss mal-proprjeta` tal-konvenuti ; sa ftit taz-zmien ilu l-fond tal-konvenuti kien fl-ewwel stadji ta` zvilupp tieghu ghaliex kien qed jinbena. F`Marzu 2010, hu u l-konvenuti kienu qeghdin jiddiskutu x-xogholijiet ; in partikolari dwar it-tnehhija ta` "*buttress wall*" bejn il-proprjeta` tieghu u tal-konvenut. Il-konvenut xtaq inehhi dak l-hajt sabiex jiggwadanja aktar spazju fil-proprjeta` tieghu, izda l-periti tal-attur kienu kontra li jsir hekk ; ghalhekk ma kienx hemm qbil. Il-periti tieghu, Joseph Cassar u Antiella Grech, ikkomunikaw mal-perit tal-konvenuti, Perit Robert Musumeci, fejn qalulu li l-hajt in kwistjoni kien gie mibni ghal skop partikolari minhabba l-mod kif kienet mibnija u msaqqfa l-kamra li hemm fir-razzett tal-atturi immedjatament wara l-hajt in kwistjoni. L-insistenza tal-periti tal-atturi kienet illi l-hajt kellu jibqa` kif kien. Madwar nofs April 2010, hu kien imsiefer fuq xoghol, u meta wasal lura Malta fit-22 ta` April 2010 sab li ad insaputa tieghu u minghajr pre-avviz, il-konvenut kien kisser u waqqa` dak il-hajt. L-attur cempel lill-periti tieghu u l-ghada u cioe` fit-23 ta` April 2010, flimkien ma` missieru u l-periti , marru fuq is-sit u raw il-hajt inwaqqa` u minfloku nbena hajt singlu. Wara dahlu fil-kamra ta` wara dan l-hajt, u sabu li diga` kien hemm xi movimenti fil-hitan, billi kien tnehha dak il-hajt.

<u>Perit Joseph Cassar</u> xehed illi kellmu l-attur dwar hajt li kien jifred il-propjeta` tieghu minn tal-konvenut. Huwa mar fuq il-post flimkien mal-Perit Antiella Grech. Kien hajt ta` lqugh li kien idawwar in parti kamra antika li l-konvenut xtaq inehhi. Huwa mill-ewwel iddikjara ruhu kontra li l-hajt jitnehha u ghalhekk talab li jiltaqa` mal-Perit Robert Musumeci li kien il-perit tal-

konvenut. Fil-fatt tkellem mal-Perit Musumeci u ghalih kien ftehmu li l-hajt jibqa` fejn kien. Il-hajt kien wiesa minn isfel u jibda jittejperja sa fuq. Dik il-parti tad-dar tal-attur kienet imsaqqfa bix-xorok tal-qasba. In segwitu kellmu l-attur u avzah li l-hajt kien twaqqa`. Huwa rega` mar fuq il-post u minflok il-hajt de quo, tela` hajt tal-kantun tad-disgha bil-konkos warajh. Fil-fehma tax-xhud, il-wisa` tal-hajt originali kienet akbar minn dak tal-hajt il-gdid, apparti li kellu r-riservi tieghu ghall-mod kif inbena l-hajt. Ikkonferma r-rapporti li rrilaxxja hu u li huma esebiti fl-atti tar-rikors ghall-hrug tal-mandat nru 702/2010.

Fil-**<u>kontroezami,</u>** Perit Cassar xehed li l-hajt de quo kien divizorju bil-funzjoni ta` *buttress wall* u ma kienx hajt tal-appogg. Kien qieghed isostni l-istruttura tal-kamra tal-fond tal-atturi u kien jieqaf f`certu gholi. Il-hajt kellu jibqa` integru ghaliex meta tnehha, inkixfet il-hamrija u kien hemm r-riskju li jekk taghmel x-xita, tahsel il-hamrija u jkun hemm perikolu ghall-istess hajt. Ma kienx hemm periklu strutturali ; inoltre hlief ghal xi *hairline cracks* li dehru waqt l-access, ma kienx hemm hsarat ohra. Qabel tnehhiet il-qoxra ma kienx kejjel u l-konsiderazzjonijiet tieghu dwar l-hxuna bbazahom fuq il-kostatazzjonijiet tieghu dwar l-ingall. Ma kienx sar kejl propju ghaliex il-ftehim mal-Perit Musumeci kien illi l-hajt de quo jibqa` fil-post.

<u>Il-konvenut</u> xehed illi l-proprjeta` tieghu hija 77/79, Triq Lapsi. Siggiewi. Illum il-fond iservi bhala ufficcju u *public service garage*. Ipprezenta r-ritratt JV 170501 fejn tidher il-binja tal-attur ; il-hajt mmarkat bl-ahmar huwa tieghu ghaliex it-tondjatura kienet maqluba lejn in-naha tieghu. Kienet qoxra impoggija mal-hajt. Ma kienx hemm ingall. Huma qalghu l-hajt, ghamlu *strip footing* u tellghu qoxra ohra mal-hajt tal-attur. Il-qoxra saret tal-kantun tad-disgha ; bejn il-hajt u l-qoxra sar il-konkos u qatran tal-plastik. Il-hajt tnehha ghaliex skond l-perit tieghu dan ma kienx jiflah ghal piz addizzjonali. Il-hajt il-gdid tela` sa gholi ta` sular u ssaqqaf. Il-qoxra kif kienet qabel kienet mtarrga. Minn isfel irtira `l gewwa waqt li min-nofs `il fuq hargu `l barra. Cahad li kellu ftehim mal-attur li ma jwaqqax l-hajt ; anzi huwa kien avza lill-attur li kien se jwaqqa` u l-attur wiegbu li kien se jzommu.

Il-**<u>Perit Robert Musumeci</u>** pprezenta rapport tieghu Dok RM 120101. Ikkonferma li huwa kien il-perit inkarikat mix-xogholijiet li kienu koperti mill-permess nru 3209/09. Stqarr illi tnehha l-hajt markat bil-blu fuq ritratt Dok JV

170501 ; minflok ittellghet qoxra tal-kantun u pedamenti adegwati ghaliex dawk li kien hemm qabel ma kienux tajbin. Il-hajt li kien hemm qabel ma kienx tajjeb biex jiflah il-piz. Il-parti ndikata bl-ahmar fid-Dok JV 170501 hija l-ahhar filata tal-hajt precedenti u tindika talut ; billi dan t-talut jaqleb ghan-naha tal-fond tal-konvenut, dak huwa ndikazzjoni li l-hajt kien tal-konvenut. Ikkonferma li kien iltaqa` mal-Perit Joseph Cassar fuq l-post izda ma jiftakarx li kienu tkellmu dwar il-kwistjoni mertu ta` din il-kawza. Ma jidhirlux li kien intlahaq xi ftehim dwar il-hajt. Fil-fehma tieghu, il-hajt seta` jaqa` ; safejn jiftakar hu, il-Perit Cassar qatt ma qallu biex ma jwaqqax l-hajt.

Fil-**kontroezami,** il-Perit Musumeci rrikonoxxa li l-attur ma riedx li l-hajt jitmiss. Huwa sar jaf li l-hajt kien twaqqa` wara li hekk kien gara. Ma jiftakarx illi kien cempillu l-Perit Cassar biex l-hajt ma jaqax. Ma jaqbilx ma` dak li qal il-Perit Cassar li l-hajt seta` baqa` fil-post u kien tajjeb biex jiflah aktar sulari. Accetta li originarjament il-fond tal-konvenut kien raba` u ma kienx hemm kostruzzjoni. Ma jafx min bena l-hajt in kwistjoni.

Il-**Perit Antiella Grech** xehdet fil-procediment ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni. Stqarret illi hija kienet marret fil-fond tal-atturi fit-30 ta` Marzu 2010, meta l-attur kien infurmahom li kienu se jibdew xogholijiet fis-sit adjacenti tal-konvenuti. Il-kwistjoni kienet dwar il-hajt forma ta` L li jidher fid-Dok JC 170502. Meta marret hi, kien hemm prezenti l-konvenut, Perit Joseph Cassar u haddiema tal-konvenut. Dan qalilhom li xtaq iwaqqa` l-hajt. Il-Perit Cassar qallu li ma jaqbilx u l-konvenut qal lill-Perit Cassar biex ikellem lill-Perit Musumeci. Fit-22 ta` April 2010 kien cemplilhom l-attur fejn avzahom li l-hajt kien twaqqa`. Huma marru fuq il-post fit-23 ta` April 2010. Fil-fatt hekk irrizulta li l-hajt kien twaqqa` u kien beda tiela iehor tal-kantun. Il-hajt demolit kien dobblu waqt li dak li ttella` minflok kien singlu. Il-hajt l-gdid jidher fir-ritratt MV 5.

Fil-**kontroezami**, il-Perit Grech xehdet illi meta marret fuq il-post fl-ewwel okkazjoni, ma kenitx hadet kejl, pero kien jidher li l-hajt kien dobblu. Stqarret li jekk jitla` l-hajt u jissaqqaf l-ispazju ma kellu jigri xejn, izda jekk

jissaqqaf l-ispazju, il-*buttress wall* ma setax jerga` jsir kif kien u bl-istess materjal.

Ikkunsidrat :

III. <u>Relazzjoni peritali</u>

<u>In sintesi,</u> il-perit tekniku wasal ghal dawn il-**<u>konkluzjonijiet</u>** (fol 50 sa fol 53) :-

*01 **…** r-rikorrent anke a bazi tal-pariri teknici li kellu kien qed jopponi illi l-intimat Vella iwaqqa` l-buttress wall mertu tal-vertenza … l-istess intimat jikkonferma … illi r-rikorrent ma tahx permess jaqleb il-hajt in kwistjoni. **Nonostante li l-intimat kien jaf bl-opposizzjoni espressa tar-rikorrent** … ta struzzjonijiet biex il-buttress wall in kwistjoni jitwaqqa` … l-intimat ighid illi l-iskop tieghu ghal tali twaqqiegh … kien li l-hajt gia ezistenti ma kienx jiflah il-piz ta` l-inalzament propost u t-tisqif li kien intiz li ser isir ghal fuqu.*

*03 … ma hemmx dubju illi l-buttress wall … kien intiz sabiex jissalvagwardja l-istabbilita` strutturali tal-hajt formanti parti mill-fond tar-rikorrent Fino … Hija l-umili opinjoni ta` l-esponent illi ghalkemm aktarx dan il-buttress wall sar wara li originarjament inbniet il-kamra tar-rikorrent, **galadarba l-istess buttress wall sar, huwa kien jifforma parti integra mill-istess hajt divizorju li jifred il-propjetajiet llum tal-kontendenti**.*

04 … l-buttressing wall kien wiehed dobblu anke fl-ahhar zewg filati tieghu qabel il-kaptell bit-talut … isfel il-hajt kellu hxuna akbar … Meta sar il-hajt il-gdid mill-intimat … il-hxuna murija fuq Dok JV 170501 ma gietx

riprestinata nonostante dak li jghid l-intimat … Ghalkemm l-intimat Vella jghid … li t-twaqqiegh tal-hajt gia ezistenti u t-tlugh tal-hajt il-gdid tal-kantun u l-konkos sar ghal skopijiet u esigenzi strutturali, ***effettivament gwadann fil-forma ta` spazju fuq in-naha tal-propjeta` tal-intimat kien hemm ghalkemm ma kienx xi wiehed kbir.*** *Salv kull xenarju jew pregudizzju legali li jirrigwarda r-rikorrenti jidher illi ghalkemm l-intimat b`xi mod iggwadanja ftit spazju b`dak li ghamel,* ***ir-rikorrenti ai fini ta` spazju ntern fl-ambjent li jmiss mal-hajt in kwistjoni ma tilfu xejn.***

05 Fid-dawl tat-tieni talba tar-rikorrenti jinghad illi ghalkemm … teknikament tista` terga` tirriprestina l-hajt originali, tali ezekuzzjoni hija difficli immense biex issir u ta` spejjes enormi … sabiex tali riprestinazzjoni tigi esegwita jrid jitnehha l-hajt u l-concrete infill li sar mill-intimat, haga li jekk ma ssirx b`galdu assolut tista` tiggregudika serjament l-istat tal-hajt tal-fond tar-rikorrenti u anke tikkaguna hsarat. Salvu kull dritt legali li jistghu se mai jigu reintegrati fih ir-rikorrenti, jinghad finalment illi b`tali ezekuzzjoni r-ikorrenti ma huma ser jiggwadanjaw xejn fiziakament fl-ispazju intern ta` l-ambjent li jmiss mal-hajt mertu tal-kawza. Jekk xejn fl-eventwalita` li din it-tieni talba tigi akkolta, l-fond tar-rikorrenti se mai ser jesponi ruhu ghal possibilita` ta` hsarat u anke addirittura perikolu tenut kont in-natura delikata tax-xogholijiet li l-ezekuzzjoni in kwistjoni tirrikjedi.

Ikkunsidrat :

IV. Piz probatorju

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"Calleja vs Mifsud"**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova

ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**<u>Grima vs Mamo et noe</u>"** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998)**.**

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. (ara - "**<u>Cauchi vs</u> <u>Mercieca</u>"** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 **; "<u>Saliba vs Farrugia</u>**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 ; "**<u>Tabone vs Tabone et</u>**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**<u>Calleja *noe* vs Mifsud</u>**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**<u>Attard vs Tedesco et</u>**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u **"<u>Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et</u>"** (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta' Dicembru 2008).

Din il-Qorti tirribadixxi li l-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx pprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*" – ("**<u>Bugeja et vs Muscat et</u>" –** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta li l-ebda parti ma talbet il-hatra ta` periti addizzjonali. Il-partijiet illimitaw ruhhom ghall-presentata ta` noti ta` osservazzjonijiet bla ma rrikorrew ghall-eskussjoni tal-perit tekniku.

Ikkunsidrat :

V. <u>Sottomissjonijiet</u>

a) <u>L-atturi</u>

Fin-nota ta` osservazzjonijiet taghhom, l-atturi jaghmlu riferenza ghall-Art 535 tal-Kap 16 u ghat-tliet elementi li jridu jigu sodisfatti flimkien sabiex l-azzjoni ta` spoll tista` tirnexxi. Jirreferu wkoll ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta` Dicembru 2001 fil-kawza "**<u>George Falzon vs Joseph Camilleri</u>**".

Dwar l-ewwel element (*possidesse*) ir-rikorrenti jaghmlu riferenza ghas-sentenzi fl-ismijiet "**<u>Joseph Vassallo Gatt noe vs Joe Camilleri pro et noe</u>**"

deciza mill-Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) fis-26 ta` Jannar 1996 ; "**Annetto Xuereb Montebello et vs Paolin Magri et**" deciza mill-Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) fid-19 ta` Gunju 1953 ; u "**Maria Dolores Mifsud vs Michele Galea**" deciza mill-Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) fid-29 ta` Marzu 1957. Fil-kawza tal-lum, ir-rikorrenti jirrilevaw illi saret il-prova li huma kellhom il-pussess tal-hajt li twaqqa` mill-konvenuti, liema hajt kien jddividi l-fondi taz-zewg partijiet. Il-hajt kien *buttress wall* u kien erett bhala hajt intiz biex isostni ambjenti fil-fond tal-atturi ; ghalhekk il-hajt kien struttura accessorja ghall-propjeta` taghhom.

Dwar it-tieni element (*spoliatum fuisse*) ir-rikorrenti jaghmlu riferenza ghas-sentenzi fl-ismijiet "**A. Mizzi noe vs R. Clark noe**" deciza mill-Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta` Jannar 1976 ; "**Taddeo Cutajar vs Marianna mart Carmelo Muscat et**" deciza minn din il-Qorti fis-16 ta` Jannar 1965 ; "**Carmelo Rosario Dimech vs Antonia Fenech et**" deciza minn din il-Qorti fis-26 ta` Jannar 1957; "**Ersilia Zahra vs Aurelio Carabott"** deciza mill-Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 ta` Dicembru 1955 ; "**Caterina Vella vs Giovanni Vella"** deciza minn din il-Qorti fl-4 ta` Novembru 1957 ; "**Alfred Fenech vs Michael Angelo Fenech pro et noe"** deciza minn din il-Qorti fit-3 ta` Ottobru 2003 ; u "**Vincent Vella vs John Borg"** deciza minn din il-Qorti fis-27 ta` Gunju 2003. L-ispoll isehh meta jkun hemm imqar cahda parzjali tal-pussess. Huwa bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta` kunsens kemm espress jew tacitu ta` l-ispoljat. Fil-kaz tal-lum, l-atturi jissottomettu illi jirrizulta ppruvat illi huma qatt ma taw il-kunsens taghhom sabiex jitnehha l-hajt. B`li sar mill-konvenuti bil-mohbi taghhom, l-atturi gew imfixkla fil-pussess tal-hajt.

Dwar it-tielet element (*infra bimestre*) l-atturi jirreferu ghas-sentenzi fl-ismijiet "**Alfred P Farrugia et noe vs Peter Paul Cutajar"** deciza minn din il-Qorti fit-13 ta` Frar 2004 ; u "**Mario Formosa Holt vs Angelo Aquilina**" deciza mill-Qorti ta` l-Appell fi-28 ta` Frar 2014. Irrizulta li l-hajt tnehha meta l-attur kien imsiefer u cioe` bejn it-13 ta` April 2010 u l-21 ta` April 2010. Il-kawza tal-lum kienet prezentata fid-9 ta` Gunju 2010 u allura *infra bimestre*.

Dwar ir-relazzjoni peritali in partikolari l-paragrafu 05 a fol 53, l-atturi jissottomettu li meta saret il-kawza, l-izvilupp mill-konvenuti kien ghadu ghaddej. Irrilevaw illi l-effetti tal-obbligazzjonijiet *"si regolano in ogni tempo dalla legge sotto il cui impero le obbligazioni sono nate"*. Jaghmlu riferenza ghas-sentenzi fl-ismijiet "**Filomena Borg et vs Antonio Borg et"** deciza mill Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta` Gunju 1907 ; "**Ottavio Suda vs Direttur Generali tad-Divizjoni tal-Konsumatur et**" deciza mill-Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) fis-17 ta` Ottobru 2008 ; "**Leonard Cassar vs L-Awtorita ta` Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciza mill-Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) fit-8 ta` Mejju 2013 ; "**Jimmy Vella vs il-Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud"** deciza mill-Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta` Marzu 2010 ; u "**Carmelo Zarb et vs Felice Bonnici"** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta` Frar 1959.

b) Il-konvenuti

Il-konvenuti jikkontestaw il-fatt tal-ispoll. Isostnu li huma kellhom il-htiega li jhottu l-*buttress wall* ghaliex riedu jaghmlu appogg mieghu u jghollu fuqu izda dak il-hajt ma kienx strutturalment b`sahhtu bizzejjed. Il-konvenuti jikkontendu illi billi l-*buttress wall* kien jifforma parti mill-hajt tal-appogg li kien jifred iz-zewg proprjetajiet, ai termini tal-Art 415 tal-Kap 16, jekk hajt komuni ma jkunx jista` jerfa` l-gholi zejjed, dak li jrid jgholli jista` jibni l-hajt kollu mill-gdid - spejjez tieghu. Skond il-konvenuti, il-gurisprudenza hija konkordi li dan d-dritt ma jista` qatt jammonta ghal spoll klandestin. Jaghmlu riferenza ghas-sentenzi fl-issimijiet "**Terence Edward Cossey vs Mario Blackman**" (Vol XLIX.ii.924) ; "**John Micallef et vs Francis Fava et"** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fil-25 ta` Settembru 2006 ; "**Joseph Grech et vs Noel Cassar**" deciza mill-Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) fil-4 ta` Ottobru 2006 ; "**Grace Camilleri vs Frenc Muscat et**" deciza mill-Qorti ta` l-Appell fil-25 ta` Settembru 2006 ; u "**Emanuel Vella vs John Galea et**" deciza minn din il-Qorti fid-9 ta` Ottobru 2003. Skond din l-gurisprudenza, kull wiehed mill-vicini ghandu dritt assolut li jgholli l-hajt komuni kemm irid, purche` dan ma jsirx fi spirtu vessatorju ; dan id-dritt ma jiddependix fuq il-kunsens tal-vicin. Jirreferu wkoll ghar-relazzjoni peritali paragrafu 05 a fol 53 dwar ir-riskju ta` hsara li reintegrazzjoni tista` ggib maghha.

Ikkunsidrat :

VI. <u>Dritt</u>

Din hija kawza ta' spoll.

L-**<u>Art 535 tal-Kap 16</u>** jaqra hekk :-

1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta` liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta` ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista`, fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b`azzjoni kontra l-awtur ta` l-ispoll, li terga` ` tiġi` mqiegħda f`dak il-pussess jew f`dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-Artikolu 791 tal-Kodiċi`ta` Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

2) Dan it-tqegħid mill-gdid fil-pussess jigi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaga li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.

L-iskop ewlieni ta' azzjoni ta' din ix-xorta huwa radikat fuq esigenzi ta' utilita' socjali aktar milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, sabiex ikun imhares l-ordni pubbliku, sabiex jigi skansat id-dizordni civili, u sabiex jigi mpedut lic-cittadin privat li jiehu l-gustizzja b'idejh. <u>Kwindi l-fini tal-azzjoni huwa li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat</u> ("<u>Fenech vs Zammit</u>" – Prim'Awla tal-Qorti Civili – 12 ta' April 1958).

L-istat tad-dritt jingabar bl-aktar mod **car u preciz** fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell moghtija fis-6 ta' Ottubru 2000 fil-kawza fl-ismijiet **"Buttigieg vs Buttigieg"** (Vol.LXXXIV.II.789) –

... l-elementi essenzjali biex l-azzjoni ta spoll privileggjat tkun tista' tregi huma l-pussess da parti ta' l-ispoljat, il-prova li jkun sehh l-att spoljattiv ta' dak il-pussess b'mod vjolenti jew klandestin da parti tal-ispoljant, u l-azzjoni tkun giet intavolata mill-ispoljat fi zmien xaghrejn minn mindu jkun gie kommess l-att spoljattiv.

Kwantu ghall-pussess, il-ligi tikkontempla l-pussess materjali, kien liema kien, u mhux il-pussess animo domini, u l-konvenut f'kawza ta' reintegrazzjoni mhux lecitu li jinvestiga x-xorta ta' pussess ta' l-attur. Sahansitra l-azzjoni ta' spoll privileggjat tista' tigi ezercitata anke kontra l-istess propjetarju, meta dan ikun l-awtur tal-ispoll, u mhix permessa ebda eccezzjoni dilatorja qabel jigi reintegrat l-ispoll ghaliex din hija azzjoni ta' ordni pubbliku, u hija intiza biex tipprojbixxi li wiehed jaghmel gustizzja b'idejh u minghajr l-intervent tat-tribunal. Konsegwentement ghal din l-azzjoni l-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimita' tal-pussess turbat u takkorda r-reintegrazzjoni anke favur il-possessur in mala fede. It-tribunal ghandu jezamina biss il-fatt tal-pussess u l-fatt tal-ispoll.

... Pero' huwa mehtieg li l-attur jipprova li ghandu un possesso di fatto.

... il-Qorti ghandha tillimita l-ezami taghha ghall-fatt tal-pussess jew detenzjoni, skond il-kaz, bla ma tidhol fil-petitorju.

... kull kwistjoni fuq il-materja ta' dritt tigi investigata fil-petitorju ...

F`azzjoni ta` spoll, il-konvenut ma jista' jaghti ebda eccezzjoni li mhix dilatorja qabel ma jkun rega' qieghed kollox fl-istat ta' qabel sar l-ispoll – *spoliatus ante omnia restituendum.* Dwar il-mod kif ghandha tigi trattata kawza ta' din ix-xorta, il-Qorti tal-Appell fil-kawza "**Cardona et vs Tabone**" deciza fid-9 ta' Marzu 1992 affermat li din l-indagni li trid taghmel il-Qorti trid tkun limitatissima, rigoruza u skarna ghaliex… (l-azzjoni ta' spoll) *hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci li ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta' fatt, arbitrarjament u hija ntiza unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekk biss – kif ighid bl-aktar mod car l-Art.791(1) tal-Kapitolu 12, li, sfortunatament jigi hafna drabi injorat …*

(ara wkoll "Ripard et noe vs Fenech et" deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju 2000 – Vol.LXXXIV.II.285)

It-tliet rekwiziti tal-azzjoni ta` spoll huma kumulattivi mhux alternattivi. Jekk mqar wiehed minnhom jirrizulta karenti, l-azzjoni ma tistax tirnexxi. Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Marzu 1958 fil-kawza "**Tabone vs Flavia**" il-Qorti tal-Appell qalet hekk :

"*Jekk imqar xi wiehed minn dawn ir-rekwiziti essenzjali ma jigix ppruvat, l-azzjoni taqa` minghajr ma jkun hemm bzonn li jigi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiziti l-ohra".*

Dwar l-ewwel element (*possidesse*) il-Qorti tirrileva li l-pussess li trid il-ligi ghall-fini tal-azzjoni odjerna huwa dak materjali *de facto* ikun x'jkun (ara – **Vol.XXIV.I.658 / Vol.XXVII.I.503 / Vol.XXXVII.II.642 / Vol.XXXVIII.I.280**). Mhijiex mehtiega l-prova li l-attur ghandu dritt ta' propjeta' jew ta` servitu` fuq il-haga li minnha huwa jkun gie spoljat bi vjolenza jew bil-mohbi tieghu. Il-pussess tal-ispoljat ma ghandux ghalfejn ikun ghal zmien twil izda jista' jkun qasir hafna u sahansitra tal-mument (**Vol.XXXVII.II.642**). Ikun hemm ir-rekwisit tal-pussess anke meta l-ispoljat ikollu semplici detenzjoni

(Vol.LXX.III.570). *Ghall-"actio spolii", l-ispoljant ma jistax jirrispondi "in difesa" li dak li ghamel kien att legittimu ghaliex l-indagni tal-legittimita' jew le hija riservata ghall-gudizzju petitorju* (**"Agius et vs Agius" – Qorti tal-Appell – 2 ta' Novembru 1994 – Vol.LXXVIII.II.319**). Fuq spallejn l-attur jinkombi l-oneru tal-prova *di un possesso di fatto* (**Vol.XXXII.II.238**).

Dwar it-tieni element (*spoliatum fuisse)* il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha fil-kawza "**Zahra vs Carabott**" deciza fit-2 ta' Dicembru 1955 wara li tghid illi sabiex jigi sodisfatt it-tieni rekwizit, ma hemmx bzonn ta' *vis atrox* jew *vie di fatto* u cioe' xi vjolenza fizika jew morali fuq il-persuna tal-possessur, imma bizzejjed il-vjolenza fuq il-haga, tkompli tafferma li dik il-vjolenza tavvera ruhha jekk l-opera spoljatrici tkun saret **kontra l-kunsens (tacitu jew espress)** tal-possessur. *Sabiex tirnexxi azzjoni possessorja mhux mehtieg li l-attur ikun sofra privazzjoni totali tal-haga imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil tad-drittijiet jew hsara lil min isofri l-ispoll* (**"Mintoff et vs Schembri et" – Qorti tal-Appell – 27 ta' Marzu 2003 – Vol.LXXXVII.II.149**). L-ispoll vjolenti jikkonsisti minn kwalunkwe att arbitrarju li *marte proprio* isir kontra r-rieda tal-ispoljat. Meta jirrikorri l-element tal-vjolenza, ma hemmx bzonn li l-gudikant jokkupa ruhu minn dak tal-klandestinita' ghax il-ligi taghna, ghall-finijiet tal-azzjoni ta' spoll privileggat, tikkunsidra sufficjenti li jkun hemm ir-rekwizit tal-vjolenza jew tal-klandestinita' u mhux li jkun hemm iz-zewg rekwiziti f'daqqa (**"Desira vs Lungaro" – Qorti tal-Appell (Civili) – 20 ta' Jannar 1961**).

Dwar it-tielet element (*infra bimestre deduxisse*) il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-4 ta' Dicembru 1998 fil-kawza fl-ismijiet "**Vassallo et vs Baldacchino et**" (Vol.LXXXII.II.1354) irriteniet li t-terminu ta' xaghrejn huwa oggettiv u perentorju li jibda jghaddi minn meta jsir l-att u mhux meta jkun hemm xjenza ta' l-ispoll. Il-Qorti qalet hekk –

… *Gie ritenut fil-gurisprudenza illi :*

"Jekk il-Qorti tirritjeni li l-azzjoni ezercitata hija dik ta' spoll u l-attur ma jippruvax li hu ttanta din l-azzjoni fi zmien ta' xaghrejn preskritt mil-ligi, l-

azzjoni taqa' minhabba nuqqas ta' wiehed mir-rekwiziti essenzjali taghha minghajr ma jkun hemm bzonn li jigi ndagat jekk jirrikorrux anke r-rekwiziti l-ohra, dak cjoe' tal-pussess jew detenzjoni anke biss bhala fatt dak tat-turbattiva li timmerita l-protezzjoni ta' l-azzjoni possessorja" (Vol.XIII.II.86)

It-terminu ta' xaghrejn li fih l-attur qed jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li jehtieg li jigi konklussivament ippruvat mill-attur. Hu terminu nfatti li :

*"Jibda jiddekorri mid-data minn mindu l-attur ikun attwalment u fizikament gie spoljat mill-pussess tieghu u mhux a die scientiae. Dan ukoll ghaliex il-pussess jehtieg li jkun kontinwu u apparenti u l-att turbattiv tal-pussess irid ikun maghmul vi aut claim " (**<u>Michelangelo Fenech nomine vs Alfred Camilleri</u>**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Frar 1994).*

Il-habi jista' allura jkun wiehed mill-elementi tal-actio spolii u l-ligi ma taghti ebda koncessjoni ghal din ic-cirkostanza meta tigi biex tiddetermina z-zmien ta' xaghrejn li fih kellha tigi ezercitata l-azzjoni. Dan kuntrarjament ghal dak li hu pprovdut f'xi legislazzjonijiet kontinentali ohra li jipprovdu li t-terminu li fih l-azzjoni possessorja kienet tigi perenta kellu jibda jiddekorri mill-mument minn mindu l-ispoljat ikun jaf li gie turbat fil-pussess tieghu.

(ara wkoll – <u>"Mamo vs Grima"</u> – Prim'Awla tal-Qorti Civili – 7 ta' Frar 1958)

Ikkunsidrat :

VII. <u>Risultanzi</u>

Mhux kontestat illi l-partijiet huma s-sidien tal-fondi rispettivi taghhom li huma adjacenti ghal xulxin b`hajt divizorju li jifridhom. L-atturi jikkontendu li l-*buttress wall* li tnehha mill-konvenuti kien parti integrali mill-hajt divizorju ta` bejn iz-zewg fondi. Din it-tesi attrici hija kondivisa mill-perit tekniku li fir-relazzjoni tieghu jirrileva li l-*buttress wall* propju hekk kien : parti integrali mill-hajt divizorju.

Irrizulta li l-konvenuti riedu jnehhu l-*buttress wall.* Saret il-prova li l-attur kien informa lill-konvenut - kemm personalment kif ukoll tramite l-perit tieghu - li huwa ma riedx li dak il-hajt jitnehha. Irrizulta li l-hajt tnehha xorta mill-konvenuti meta l-attur kien imsiefer, u bla mal-atturi kienu nfurmati li hekk kien sejjer isir. Minflok il-*buttress wall* il-konvenuti bnew hajt tal-kantun bil-konkos infilzat warajh - hekk kif jirrizulta mir-ritratti esebiti u deskritt fir-relazzjoni teknika.

Mhuwiex kontestat lanqas li t-tnehhija tal-*buttress wall* saret bejn it-13 ta` April 2010 u l-21 ta` April 2010, u ghalhekk il-kawza kienet prezentata *infra bimestre.*

Il-konvenuti wiegbu ghall-azzjoni attrici billi sostnew illi l-ligi taghtihom il-jedd illi jnehhu l-hajt divizorju anke minghajr l-kunsens tas-sid l-iehor. Ghalhekk jikkontendu li ma tistax tissussisti l-azzjoni ta` spoll. Il-konvenuti jirreferu ghal gurisprudenza li tikkoncerna l-**Art 415 tal-Kap 16** li jaqra hekk :-

"Jekk il-ħajt komuni ma jkunx tajjeb biex jerfa` l-għoli li jiżdied, dak li jkun irid igħolli għandu jibni l-ħajt kollu mill-ġdid bi spejjeż tiegħu, u kwantu għaż-żjieda fil-ħxuna, għandu jibniha fuq l-art tiegħu."

Il-konvenuti jirreferu ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-20 ta` Marzu 1995 fil-kawza "**<u>Emanuel Refalo vs John Rapa</u>**" fejn inghad hekk –

" … Il-ligi ma tirrikjedix procedura partikolari biex hajt li jkun diga mibni u li huwa possibbli li jigi rez in komun, jigi effettivament rez komuni. Hija forsi kortesija, il-kostumi salutari ta` bwon vicinat u ragunijiet ohra li jaghmluwha rakkommandabbli li qabel ma persuna tirrendi hajt in komun tinforma lill-proprjetarji b`din l-intenzjoni, pero dana m`huwiex rikjest ad hoc mil-ligi, li anqas, s`intendi, ghalhekk, ma tirrikjedi xi formalita partikolari jew illi qabel ghandu jigi ottenut il-permess jew il-kunsens tas-sid. Ir-raguni ghal dan hija ovvja, u cjoe, li meta persuna tibni hajt li minnu nnifsu jista` jigi rez in komun eventwalment, dan huwa stat ta` fatt illi dak li jkun jidhol fih konsapevolment. Isegwi wkoll ghalhekk illi l-proprjetarju ta` l-art adjacenti li jkun irid jirrendi dak il-hajt in komun u li ghandu dritt jirrendih in komun, kull ma ghandu jaghmel huwa li proprju jaghmel dak l-att fiziku illi permezz tieghu jirrendih in komun. Ma jkun qieghed inehhi xejn mill-pussess – ghaliex hawnhekk qeghdin in materja ta` pussess wara kollox – tal-proprjetarju ta` dak li kien sa dak iz-zmien proprjtarju assolut u uniku ta` l-imsemmi hajt, ghaliex il-pussess hemm kien u hemm jibqa`, hlief li issa se jkun hemm ko-pussessur. Pero` certament m`hemmx dak l-ispossessament li jikkaratterizza cirkostanzi li jwasslu biex tkun tista ssir l-actio spolii. Il-posizzjoni ghalhekk kif tarah din il-Qorti hija wahda semplici, u cjoe, illi l-fatt li persuna minghajr ma tkun avzat lill-proprjetarju ta` hajt, izda li jkollha dritt legali li tirrendi dak il-hajt komuni, taqbad u ***jew tappogja jew tibnu*** *fuq dak il-hajt, biex tirrendih komuni, ma jwassal qatt ghall-konsegwenzi ta` spoll kif qed jippretendi l-attur izda semmai jista jaghti biss drittijiet lil dak li jkun li jittutela dak li ghandu dritt ghalih bhal ma gie osservat fil-bran citat mis-sentenza msemmija u li jizgura li ma jkunx hemm hsara. Pero` din l-Qorti ma tarax li jista jikkonfigura l-ispossessament li huwa r-rekwizit principali fil-kazijiet ta` spoll."*

Il-konvenuti jistriehu fuq din il-gurisprudenza u jissottomettu li ladarba gar ghandu d-dritt li jirrendi hajt divizorju komuni billi jappoggja mieghu, u b`daqshekk ma jkunx ghamel spoll, allura ghandu wkoll id-dritt li jwaqqa` l-hajt divizorju sabiex itella` hajt iehor minflok li kapaci jiflah il-binja tieghu minghajr ma ghandu ghalfejn igib il-kunsens tas-sid l-iehor u b`hekk ma jkunx ikkawza spoll.

Il-Qorti tirrileva li dan tal-lum mhuwiex kaz ta` gar li jezercita d-dritt li jappoggja ma` hajt divizorju, u jaghmel dan minghajr ma jottjeni l-kunsens minn qabel tas-sid tal-fond adjacenti ; tal-lum mhuwiex kaz fejn il-konvenuti ghamlu appogg ma` hajt li kien diga` mibni. Tal-lum huwa kaz fejn il-konvenuti fl-ewwel lok qabdu u nehhew il-hajt divizorju ezistenti, bla qalu lill-atturi, u allura ad insaputa taghhom, u dan meta l-konvenuti kienu jafu li kien hemm oggezzjoni da parti tal-atturi li jitnehha l-hajt ; u fit-tieni lok bnew minflok li kien hemm hajt gdid tal-kantun bil-konkos infilzat warajh.

Il-Qorti hija tal-fehma illi anke jekk l-Art 415 tal-Kap 16 kien jaghti dritt lill-konvenuti li jibnu mill-gdid hajt komuni li ma jkunx jiflah il-piz tal-bini li se jsir fuqu, il-konvenuti ma kellhomx id-dritt li jaqbdu u jwaqqghu l-hajt ezistenti meta kien diga` avvizati mill-atturi bl-oggezzjoni taghhom. Jekk il-konvenuti riedu jezercitaw dritt li fil-fehma taghhom kien ighatihom l-Art 415, allura messhom marru ghal rimedju fil-petitorju jekk kien hemm oggezzjoni da parti tal-atturi. Izda l-konvenuti ma setghux bl-agir taghhom jiehdu l-ligi b`idejhom, fatt li l-azzjoni ta` spoll kienet intiza biex issewwi. L-enfasi tal-konvenuti li jghidu li ghamlu dak li ghamlu ghax kellhom dritt hija nsostenibbli f`kawza ta` din ix-xorta ghaliex *ghall-"actio spolii", l-ispoljant ma jistax jirrispondi "in difesa" li dak li ghamel kien att legittimu ghaliex l-indagni tal-legittimita' jew le hija riservata ghall-gudizzju petitorju* (**"Agius et vs Agius" – Qorti tal-Appell – 2 ta' Novembru 1994 – Vol.LXXVIII.II.319**). Inoltre din il-Qorti tghid illi l-indagni fil-petitorju ma tistax issir qabel mal-konvenuti jnehhu l-ispoll u jirreintegraw lill-atturi fil-pussess ta` dak li minnu kienu spoljati.

Fis-sentenza taghha tas-6 ta` Dicembru 2013 fil-kawza "**Anthony Bartolo et vs Lorne Joseph Cremona**" il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Gurisdizzjoni Superjuri) (Sezzjoni Generali) **[JD]** qalet hekk :-

" … *Hekk kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet 'Dimitry Orlov vs Edward Pavia et' 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-azzjoni ta` spoll ma hijiex ibbazata fuq relazzjoni guridika kontrattwali izda ex delicto, u fl-ahharnett sostniet li l-animus spoliandi mhux necessarju 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 sar kontra l-volonta` tal-attur fil-kawza."

Din il-Qorti hija sodisfatta li fil-kaz tal-lum jirrizultaw ippruvati t-tliet rekwiziti tal-azzjoni ta` spoll u ghalhekk qeghda tilqa` l-ewwel talba attrici.

Il-Qorti sejra tghaddi issa ghall-konsiderazzjoni tat-tieni talba attrici ben koxjenti tar-riservi evidenti espressi mill-perit tekniku kontra r-reintegrazzjoni hekk kif rikjesta mill-atturi. Il-Qorti qeghda tirreferi ghall-paragrafu bin-nru 05 tal-konkluzjonijiet tal-perit tekniku a fol 53.

Qabel taghmel l-osservazzjonijiet taghha, il-Qorti tirrileva li ghal dawk li huma konsiderazzjonijiet **strettament teknici**, din il-Qorti mhijiex sejra twarrab l-accertamenti li ghamel il-perit tekniku wara li ezaminat b`reqqa l-provi fil-kumpless taghhom. Infatti ghajr ghal xi punti espressi fil-paragrafu 05 tal-konkluzjonijiet tal-perit tekniku, il-Qorti mhijiex sejra tiddiskosta ruhha mill-konkluzjonijiet teknici. Fejn pero` l-perit tekniku jittratta materji ta` xejra **legali** kif ghamel in parte fil-paragrafu 05 tal-konkluzjonijiet tieghu, hemm il-kwistjoni ma tibqax fil-mansjoni tieghu, izda taqa` kollha kemm hi fil-kompetenza ta` l-Qorti.

Il-kawza ta` spoll hija ta` ordni pubbliku. Accertat l-ispoll u cioe` ppruvati kif kien il-kaz tal-lum it-tliet rekwiziti tal-azzjoni, il-Qorti trid tordna r-reintegrazzjoni. Minghajr reintegrazzjoni, ma tistax tkun tentata azzjoni fil-petitorju. Filwaqt illi tifhem li t-thassib tal-perit tekniku huwa aktar tal-konsegwenzi li x-xogholijiet ta` reintegru jistghu jgibu maghhom milli l-mod kif twettqet il-kostruzzjoni tal-hajt il-gdid, tenut kont tad-drittijiet ta` propjeta` tal-partijiet, u filwaqt li tifhem ukoll it-thassib tal-perit tekniku li x-xoghol ta` reintegrazzjoni se jkun difficli u dispendjuz (juza l-aggettivi : *immens* ghad-diffikulta` tax-xoghol u *enormi* ghall-ispejjez), ladarba l-perit tekniku accerta l-

Qorti li r-reintegrazzjoni tal-hajt originali hija **teknikament possibbli**, il-Qorti ma tistax ma tordnax ir-reintegrazzjoni ghar-ragunijiet moghtija mill-perit tekniku ladarba sabet illi kien twettaq l-ispoll ; ir-ripristinu tal-i*status quo ante* huwa krucjali ghal din ix-xorta ta` azzjoni.

In vista tal-premess, il-Qorti sejra tilqa` t-tieni talba. Pero` sejra tieqaf hemm u cioe` mhi sejra taghti ebda provvediment fil-kaz li l-konvenuti jibqghu nadempjenti fl-esekuzzjoni tat-tieni talba ghaliex fl-istanza taghhom l-atturi **waqfu** sat-tieni talba. Il-Qorti hija obbligata tiddeciedi l-kawza fuq il-premessi, il-kawzali u t-talbiet kif jirrizulta fir-rikors guramentat, u **fuq xejn izjed** (ara **Appell Civili** – "**Farrell vs Kummissarju dwar it-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud**" – 24 ta` Gunju 2011). Li kieku l-Qorti kellha tmur oltre t-talbiet attrici kif dedotti, tkun qeghda tmur *ultra petita.*

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti.

Tilqa` l-ewwel talba.

Tilqa` t-tieni talba. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi zmien tlitt xhur mil-lum, ghas-spejjez taghhom, u taht is-supervizjoni tal-Perit

Valerio Schembri, jirreintegraw lill-atturi fil-pussess tad-drittijiet taghhom, billi jirripristinaw il-hajt originali u divizorju ta` bejn il-fondi rispettivi tal-partijiet sitwati fi Triq Lapsi, Siggiewi, u li l-konvenuti kienu waqqghu sabiex bnew hajt iehor minflok.

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjes kollha ta' din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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