MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

## S.T.O. PRIM IMHALLEF

## SILVIO CAMILLERI

## ONOR. IMHALLEF

## GIANNINO CARUANA DEMAJO

## ONOR. IMHALLEF

## NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-27 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 750/2007/1

**John u Josephine konjugi Bondin**

**v.**

**Joseph u Carmen konjugi Farrugia**

**Preliminari**

**1.** Dan huwa appell ad istanza tal-atturi mis-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar il-Hamis 29 ta' Mejju 2014 li permezz tieghu huma qeghdin jitolbu lil din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tirrimetti l-atti quddiem l-ewwel Qorti sabiex hija tiddeciedi fir-rigward taz-zewg elementi l-ohra ta' spoll (*possedisse*, u *spoliatum fuisse*) u dan sabiex jibqa' konservat ghaz-zewg partijiet il-beneficcju tad-*doppio esame*.[1]

**2.** Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell is-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti qeghda tigi hawnhekk riprodotta fl-intier taghha:

**I. <u>Preliminari</u>**

"Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-<u>12 ta` Lulju 2007</u> li jaqra hekk–

> "1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond enumerat 33, Fiorella, Misrah il-Fidwa, Mqabba, filwaqt li l-intimati huma l-proprjetarji tal-fond adjacenti ghal dak tar-rikorrenti, u dan senjatament 35, Misrah il-Fidwa, Mqabba ;

[1] Fis-seduta tas-17 ta' Novembru 2014 din il-Qorti tal-Appell semghet trattazzjoni dwar id-deziderabilita` o meno li l-process jigi rimess lill-ewwel Qorti f'kaz li jintlaqa' l-appell tal-atturi appellanti. L-atturi appellanti vverbalizzaw li f'kaz li jintlaqa' l-appell taghhom, il-process ghandu jigi rimess lill-ewwel Qorti; il-konvenuti appellati invece, ivverbalizzaw li f'kaz li jintlaqa' l-appell tal-atturi appellanti, huma ma ghandhomx oggezzjoni li din il-Qorti tiddeciedi l-mertu tal-kawza.

“2. Illi ricentement, l-intimati, illegalment, arbitrarjament, u minghajr approvazzjoni tar-rikorrenti, invadew il-proprjeta` tar-rikorrenti, u dan permezz ta` travi li gew imwahhlin fil-parti tal-hajt li hija proprjeta` tar-rikorrenti ;

“3. Illi r-rikorrenti qeghdin jipprezentaw kontestwalment ma` dan ir-rikors zewg rapporti peritali rilaxxati mill-Perit Aaron Abela hawn annessi u mmarkati bhala Dokument ‘A’ u Dokument ‘B’, kif ukoll set fotografiji li jillustraw ix-xoghol li qieghed jigi nkors mill-intimati, annessi kumplessivament bhala Dokument ‘C’ ;

“4. Illi bl-agir tal-intimati, u bix-xoghlijiet strutturali li gew imwettqa fuq inkarigu taghhom, giet imnaqqsa konsiderevolment il-proprjeta` tar-rikorrenti, u l-uzu u t-tgawdija tal-istess proprjeta`, b`konsegwenza illi r-rikorrenti gew spoljati bi vjolenza u klandestinita ;

“5. Illi r-rikorrenti qeghdin jagixxu infra bimestre ;

“Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn premessi r-rikorrenti umilment jitolbu li din l-Onorabbli Qorti :

1. Tiddeciedi u tiddikjara li l-intimati kkomettew att ta` spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tar-rikorrenti.

“2. Tordna r-reintegrazzjoni favur ir-rikorrenti tal-pussess u d-detenzjoni tal-proprjeta` li giet spoljata mir-rikorrenti, u dan fi zmien qasir u perentorju, okkorrendo taht in-nomina ta` periti nominandi u taht dawk is-sanzjonijiet li l-Qorti jidhrilha xierqa li tistabilixxi.

“3. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex wara d-dekors inutili tat-terminu prefiss lill-intimati, huma stess jirrintegraw irwiehhom fil-pussess u d-detenzjoni tal-proprjeta` in kwistjoni.

“Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni taghhom.

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

“Rat ir-<u>risposta guramentata</u> prezentata fil-<u>25 ta` Frar 2008</u> li taqra hekk:

“1) Preliminarjament it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti ghaliex l-azzjoni taghhom ma gietx intavolata fit-terminu ta` xahrejn previst u stabbilit mill-Artikolu 535(1) tal-Kodici Civili – Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta.

“2) Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost hija mehtiega ghall-finijiet tal-ahjar disponibilita u kontroll tal-provi kollha li jixhtu dawl fuq il-kaz odjern, l-allegazzjoni ta` zewg processi riferibbli ghal zewg talbiet maghmula mir-rikorrenti ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni :-

“a) l-ewwel process huwa dak riferibbli ghar-rikors ghall-hrug tal-Mandat ta` Inibizzjoni Numru 931/07 GCD fl-ismijiet “John u Josephine konjugi Bondin vs Joseph u Carmen konjugi Farrugia” deciz definittivament fit-2 ta` Lulju 2007; u

“b) it-tieni process huwa dak riferibbli ghar-rikors ghall-hrug tal-Mandat ta` Inibizzjoni Numru 1250/07GC fl-ismijiet John Bondin et vs Joseph Farrugia et deciz definittivament fil-11 ta` Settembru 2007 ;

“3) Minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu r-rikorrenti la kellhom u lanqas ghandhom id-detenzjoni wisq aktar il-pussess animo domini tal-hajt li mieghu l-istess rikorrenti qeghdin jallegaw li l-intimati eccipjenti wahhlu t-travi.

“a) Sejjer jirrizulta li d-detenzjoni u/jew pussess animo domini tal-hajt li mieghu l-istess rikorrenti qeghdin jallegaw li l-intimati eccipjenti

wahhlu t-travi huwa tal-intimati eccipjenti. Jikkonferma dan l-istat ta` fatt l-att ta` donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said u datat 20 ta` Dicembru 1972 flimkien mal-pjanta unita mal-istess att u li permezz tieghu Salvatore Bondin, li jigi missier ir-rikorrenti John Bondin u l-intimata eccipjenti Carmen Farrugia gja Carmen Bondin, assenja u ttrasferixxa b`titolu ta` donazzjoni propter nutias lill-imsemmija intimata eccipjenti Carmen Farrugia, gja Carmen Bondin, il-mezzanin fl-Imqabba f`Saint Basil Street, sovrapost ghal garaxx proprjeta` tad-donanti Salvatore Bondin. Fl-istess att gie dikjarat li l-mezzanin donat b`dan l-att gie mibni mid-donanti Salvatore Bondin fuq parti mill-porzjon raba` maghrufa "Tal-Matla" mid-donant Salvatore Bondin. Kopja tal-att ta` donazzjoni tinsab hawn esebita u mmarkata bhala Dokument JCF1. Minn ezami tal-pjanta unita mal-imsemmi att ta` donazzjoni wiehed jara li l-hajt dobblu li r-rikorrenti qeghdin jallegaw li huwa proprjeta` taghhom kien diga` mibni u jinsab raffigurat fil-pjanta u kien ghalhekk diga` parti integra mill-mezzanin donat lill-intimata eccipjenti Carmen Farrugia gja Carmen Bondin. Element iehor li jikkonferma dan hija li l-estensjoni ta` dan il-hajt fuq il-parti ta` wara nett tal-mezzanin tibqa` ssegwi l-parti esterna tal-hajt dobblu. Dawn l-elementi maghdudin mal-fatt li l-mezzanin kif jinghad fl-istess att ta` donazzjoni kien gie mibni minn Salvatore Bondin f`mument meta l-art kollha nkluz dik adjacenti ghal dan il-mezzanin u l-garaxx sottostanti, kienet tieghu, jimmilita ulterjorment favur it-tezi tal-intimati li dan il-hajt dobblu kien u huwa fid-detenzjoni u pussess animo domini tal-intimati eccipjenti ghax parti mill-mezzanin donat.

"b) Illi xhieda u konferma ohra ta` kemm il-hajt kontestat ma kienx fid-detenzjoni u/jew pussess animo domini tar-rikorrenti huwa l-fatt li l-fond tar-rikorrenti inbena wara li nbena l-mezzanin u l-garaxx sottostanti, u nbena fuq l-art adjacenti ghall-art okkupata mill-imsemmija mezzanin u garaxx, art li kienet fil-mument li nbnew l-istess mezzanin u garaxx proprjeta` ta` Salvatore Bondin. Infatti din l-art ossija parti minn ghalqa maghrufa bhala "tal-Matla" giet donata minn Salvatore Bondin lil ibnu John Bondin – ir-rikorrent f`din il-kawza – permezz ta` att fl-atti tan-Nutar Nicola Said tal-wiehed u ghoxrin (21) ta` Settembru 1972 u cioe` tliet xhur qabel id-donazzjoni tal-mezzanin li kif gie ndikat kien diga` mibni. Kopja ta` dan l-att u tal-pjanta unita mill-istess att u mmarkata X qeghdin jigu hawn esebiti u mmarkati bhala Dokument JCF2.

“4) Minghajr pregudizzju ghall-suespost u fil-mertu wkoll qieghed jigi eccepit illi fi kwalunkwe kaz anke kieku ghall-grazzja tal-argument kellu jigi accettat li r-rikorrenti kellhom id-detenzjoni u/jew pussess animo domini tal-hajt de quo, l-intimati eccipjenti ma kkommettew ebda spoll fil-konfront tar-rikorrenti u dan kif sejjer jirrizulta b`dettal waq is-smigh tal-kawza.

“4.1) Illi mir-ritratti mehuda mill-intimat eccipjenti Joseph Farrugia u li qeghdin jigu esebiti u mmarkati bhala Dokumenti JCF3, JCF4, JCF5 u JCF6 jirrizulta infatti li t-travi ma gewx imwahhlin fil-parti tal-hajt li r-rikorrenti qeghdin jivvantaw dritt ta` detenzjoni u/jew pussess animo domini fuqu bil-konsegwenza li l-kawzali principali li fuqha huma bbazati t-talbiet tar-rikorrenti hija wahda zbaljata ghal kollox u mhux sorretta mill-fatti.

“4.2) Illi l-konkluzjoni kontenuta fir-rapport redatt mill-Perit Arkitett Aaron Abela u esebit mar-rikors promotur u mmarkat bhala Dokument A u cioe` li l-hajt dobblu jinsab fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti hija bbazata fuq asserzjoni li ma ssib ebda komfort la fattwali u wisq aktar legali u dan kif fuq spjegat. Barra minn hekk il-Perit Arkitett Abela jsostni li t-travi jinsab mirfuda f`dik il-parti tal-hajt li allegatament hija proprjeta` tar-rikorrenti u dan wara li jaghmel riferenza ghar-ritratti esebiti mal-istess rapport. Ezami tar-ritratti ma jevidenzja ebda rfit tat-travi fil-hajt li r-rikorrenti jallegaw li kien proprjeta` taghhom.

“5) Illi in vista ta` dak kollu fuq eccepit u espost it-talbiet tar-rikorrenti huma principalment irritwali u subordinatament huma legalment u fattwalment insostenibbli u ghandhom ghalhekk jigu respinti bl-ispejejz kontra l-istess rikorrenti.

“6) Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

“Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-risposta guramentata.

“Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-atturi u r-ritratti li kienu esebiti mal-istess.

“Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda tal-Perit Aaron Abela fl-udjenza tat-22 ta` Ottubru 2008 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

“Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-10 ta` Novembru 2008 (fol 72) fejn innominat lill-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku.

“Rat id-digriet ta` din il-Qorti kif presjeduta moghti fit-23 ta` Settembru 2009 fejn idderigiet lill-perit tekniku sabiex ifittex jespleta l-inkariku tieghu mill-aktar fis billi jzomm l-accessi u s-seduti li hemm bzonn u jibgor il-provi tal-partijiet li jkunu rilevanti ghall-mertu tal-kawza. Ghall-ahjar andament tal-kawza, tat lill-istess perit tekniku l-fakolta` li jikkommissjona survey tal-akkwati tal-lok tal-kaz.

“Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku li kienet presentata fit-3 ta` Ottubru 2011 u konfermata bil-gurament fl-udjenza tal-24 ta` Jannar 2012.

“Rat l-atti li l-perit tekniku pprezenta flimkien mar-relazzjoni.

“Rat in-nota li pprezentaw l-atturi fl-24 ta` Jannar 2012 fejn talbu l-hatra ta` periti addizzjonali.

“Rat illi fl-udjenza tat-2 ta` April 2012 l-atturi talbu li jeskutu lill-perit tekniku. Il-Qorti akkordat it-talba u dderigiet lill-partijiet dwar il-mod kif kellha ssir l-eskussjoni tal-perit tekniku.

“Rat in-nota li pprezentaw l-atturi fit-3 ta` Ottubru 2012 bid-domandi li ghalihom xtaqu twegiba minghand il-perit tekniku.

“Rat ir-risposti bil-miktub u debitament konfermati bil-gurament li pprezenta l-perit tekniku fl-24 ta` Ottubru 2012.

“Semghet ix-xiehda ulterjuri tal-perit tekniku fl-udjenza tat-13 ta` Mejju 2013.

“Rat illi fl-istess udjenza inghalaq il-gbir tal-provi u l-Qorti halliet il-kawza ghat-trattazzjoni finali bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

“Rat id-digriet taghha moghti *in camera* fl-14 ta` Mejju 2013 fejn ghar-ragunijiet hemm indikati cahdet it-talba tal-atturi ghall-hatra ta` periti addizzjonali.

“Rat in-nota ta` osservazzjonijiet li l-atturi pprezentaw fis-16 ta` Settembru 2013.

“Rat in-nota ta` sottomissjonijiet li pprezentaw il-konvenuti fit-22 ta` Ottubru 2013.

“Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-20 ta` Jaannar 2014 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

**“Ikkunsidrat :**

**“II. Provi**

**“L-attur John Bondin** xehed illi huwa pprezenta din il-kawza ghaliex il-konvenuta li tigi ohtu u l-konvenut zewgha qabdu u bnew fuq hajt li huwa proprjeta` tieghu. Ighid illi huwa bena d-dar fejn ighix fuq plot li kien tah missieru u li kellha kejl superficjali ta` 43.8 q.k. (Plot A fuq Dok JF2). Wara l-mewt ta` missieru, messu l-garage li jinsab ezatt hdejn Plot A fuq in-naha tal-lemin. Dan il-garage huwa wiesa xi 24 pied u twil 105 pied. Il-wiesa kemm tal-garage kif ukoll ta` Plot A u Plot B hija l-istess u cioe` 24 pied. Il-maisonette tal-konvenuti hija mibnija ezatt fuq dan l-garage, u l-garage ghandu l-istess hitan ta` l-maisonette. Meta huwa bena, baqa` tiela zewg sulari u appoggja mal-hajt li jaqsam d-dar tieghu minn mal-garage u mal-maisonette. Meta bena fl-1972, huwa kellu l-pussess ta` nofs il-hajt, li huwa singlu. Dan il-hajt jibda minn quddiem iz-zewg proprjetajiet u jibqa` sejjer sa` wara ghal distanza ta` xi 65 pied. Fejn hemm il-hajt dobblu, jigifieri fuq medda ta` 40 pied, dan kien kollu proprjeta` tieghu u l-konvenuti ma kellhom l-ebda pussess jew detenzjoni tieghu. Meta hu beda jibni, il-garage u l-maisonette kienu diga` mibnija. Il-hajt

tal-appogg li jigi fuq in-naha ta` wara tad-dar tieghu huwa dobblu u dan sar kollu fuq il-proprjeta` tieghu. Il-hajt sar minn missieru.

“Kompla jixhed illi l-kwistjoni kollha bdiet meta ohtu l-konvenuta riedet twaqqa` u terga tibni. Riedet tiehu parti sostanzjali mill-hajt divizorju ghaliex minflok zammew id-distanza legali, huma mhux biss dahlu aktar minn 4.5 pulzieri izda hadu l-hajt dobblu li qieghed fuq il-proprjeta` tieghu. Skond l-attur, il-garage u l-maisonette nbnew xi 35 sena ilu ghal habta tal-1972. Malli sar jaf li l-konvenuta kienet sejra tibni kitbilha mill-ewwel bl-avukat fejn qalilha biex tavzah meta tkun se tibda bix-xogholijiet. Minkejja l-ittri tieghu, il-konvenuta baqghet ma avzatux. Meta beda x-xoghol, ha lill-perit tieghu li ltaqa` mal-Perit Robert Musumeci, fuq il-bjut tad-djar, u kien hemm qbil bejn il-periti li l-konvenuti jibnu fejn il-hajt divizorju huwa singlu u li s-saqaf ma jidholx aktar minn 4.5 pulizieri. Huwa qal lill-perit li l-hajt huwa dritt u li d-distanza kellha tinzamm minn quddiem sa wara. Il-konvenut oggezzjona. L-attur ippropona illi jitkejlu l-fondi kollha, jigifieri d-dar tal-attur, il-garage u l-maisonette tal-konvenut biex jaraw x`kienu ezatt il-qisien. Il-konvenut ma riedx. Il-periti regghu tkellmu u ftehmu sabiexil-konvenut jibqa` tiela` bis-singlu fuq in-naha tal-plot tieghu izda d-dobblu jieqaf sal-oghli tal-opramorta. Dan ma sarx u l-konvenut baqa` tiela` bil-hajt dobblu l-gholi kollu.

“**<u>L-attrici Josephine Bondin</u>** ikkonfermat id-deposizzjoni ta` l-attur zewgha.

“**<u>Il-Perit Aaron Abela</u>** kkonferma l-kontenut tar-rapport tieghu tat-13 ta` Gunju 2007 (Dok B). Fisser illi huwa kien inkarigat mill-atturi sabiex jaghmel *condition report* ghaliex kien se jsir xoghol fil-proprjeta` ta` ma` genbhom. Il-proprjeta` tal-atturi kienet fi stat tajjeb u kull ma kien hemm kienet konsentura zghira fis-saqaf tal-garage. Fil-hajt tal-appogg ma kien hemm l-ebda difetti. Meta mbaghad bdew ix-xogholijet, l-attur rega` qal lill-perit biex jaghmel rapport iehor fejn jiddeskrivi x`kien qieghed jigri. Hekk ghamel u f`dak ir-rapport hemm referenza ghat-travi. Sabiex ma jkunx hemm piz addizzjonali fuq il-garage tal-atturi, kienu qeghdin isiru travi minn appogg ghal iehor biex is-saqaf tat-tieni sular jigi indipendenti. Biex ikun hemm il-qabda ttiehdu 9 pulzieri kollha. Ghalhekk saret intruzjoni fil-proprjeta` tal-atturi. Spjega illi jekk jittiehed nofs il-hajt, id-distanza tkun ta` 4.5 pulzieri. Huwa kellem lill-perit tal-konvenuti dwar it-travi. Il-perit tal-konvenuti qallu li kien se jara x`jista` jaghmel min-naha tieghu. Mistoqsi kif ikkonkluda li l-hajt kien proprjeta` tal-atturi, ix-xhud fisser illi fil-pjanta fol 5 kien hemm indikat fejn inqasmu l-plots ; il-linja divizorja kienet dritta. Minn dik il-pjanta kien jidher illi Plot A u Plot B kellha l-istess arja u wisgha ; ghalhekk il-linja divizorja ma kenitx mghawwga. Fil-**<u>kontroezami</u>**, il-Perit Abela

xehed illi huwa mexa fuq dik il-pjanta u fuq *site inspection* li ghamel. Meta kien suggerit lix-xhud illi fil-fatt fil-hajt singlu, it-travi kienu dahlu 4.5 pulzieri, ix-xhud stqarr illi l-ewwel travu li kien fil-hajt singlu dahal 4.5 pulizieri waqt li l-bqija dahlu 9 pulzieri.

“**Il-konvenut** xehed illi l-proprjeta` tal-mara tieghu ghaddiet ghandha permezz ta` kuntratt ta` donazzjoni tal-20 ta` Dicembru 1972 – Dok. JCF1. L-appogg huwa ndikat fil-pjanta annessa mal-kuntratt u huwa markat bl-ittri A, B, C. Meta bena l-attur, huwa uza l-appogg markat bl-ittri X u Y fid-Dok 34B. L-atturi kienu wzaw l-appogg taghhom sa zewg filati mis-saqaf tieghu u s-saqaf tal-atturi kien sitt filati `l isfel mill-opramorta tieghu. Fejn l-appogg kellu hxuna ta` 9 pulzieri, il-qabda kienet ta` 4.5 pulzieri u bejn punt E u B tella` qoxra bricks dobblu ta` madwar 10 piedi biex iserrah l-ahhar travi. Irrefera ghar-ritratti Dok JCF 3 sa Dok JCF 6. Fil-**kontroezami**, il-konvenut ikkonferma li fil-fond taghhom, il-hajt tal-appogg tan-naha tax-xellug huwa dritt. It-travi li jidhru fir-ritratti Dok. JCF 3 sa Dok. JCF 6 tpoggew mill-bennej sa nofs il-hajt. Fir-**riezami**, il-konvenut xehed illi t-travu AA fuq Dok. JCF 5 huwa t-travu BB fuq Dok 34A. F`dak il-punt, il-hajt huwa dobblu. It-travu wasal sa nofs il-qoxra ta` gewwa.

“**Il-Perit Robert Musumeci** b`riferenza ghar-ritratti Dok JCF 3, Dok JCF 4 u Dok JCF 6 xehed illi t-travi tal-konkos kienu qeghdin jistriehu fuq hajt tad-9 pulzieri tal-franka, li huwa ndipendenti minn hajt iehor tal-franka li jmiss mieghu. Parti mill-appogg ghandu zewg qoxriet u parti minnu ghandu qoxra wahda. Spjega li l-qabda tat-travi mal-hajt ghamilha permezz ta` denfil u b`referenza ghal fol. 50 huwa car li l-vireg tat-travi jaslu sa cirka nofs il-hajt. Muri r-ritratti a fol 10 sa 14, ix-xhud qal illi dawn juru li hemm zewg hitan tal-appogg hdejn xulxin u l-hadid tat-travi jasal sa nofs l-ewwel qoxra u l-konkos. Jista` jkun li l-parti ta` isfel qieghed imur oltre mil-linja tal-hadid, izda jippreciza li l-konkos bl-ebda mod ma kien qieghed jokkupa t-tieni qoxra. Bicca minnhom kellhom qabda ta` aktar minn 4.5 pulizieri fuq dik il-parti tal-appogg li tikkonsisti minn zewg qoxriet u allura t-travu ma kienx qed jisporgi fuq it-tieni qoxra, u dan b`referenza ghal hajt BC mmarkat fuq il-pjanta a fol. 129.

“**Il-konvenuta** xehdet illi x-xogholijiet ta` kostruzzjoni kienet bdiethom xi erbgha snin qabel. L-atturi pprezentaw il-Mandat fix-xahar ta` Awissu 2006-2007. Ghaddew ftit xhur bejn meta saru l-mandati u meta saret il-kawza.

“**Ikkunsidrat :**

**“III. Sottomissjonijiet qabel il-presentata tar-relazzjoni peritali**

**“**Qabel il-perit tekniku Perit Mario Cassar ipprezenta r-relazzjoni tieghu, il-partijiet ghamlu sottomissjonijiet bil-miktub.

**“Skond l-atturi**, fatt li mhuwiex kontestat huwa illi l-proprjeta` kollha darba kienet tappartjeni lil missier John Bondin u Carmen Farrugia. Lanqas ma huwa kontestat illi l-garage u l-mezzanin sovrastanti nbnew minn missierhom. Ghalhekk il-pjanta li ssir referenza ghaliha ma tistax taghmel stat ta` fatt ghal din il-kawza ghaliex fl-att ta` donazzjoni hemm imnizzel biss mezzanin li jgawdi s-servitu ta` xi twieqi u dik tal-istillicidju u drenagg. Fil-kuntratt ma jissemma xejn dwar hitan tal-appogg. Lanqas ma huwa kontestat illi l-hajt divizorju bejn iz-zewg proprjetatjiet huwa dritt. Ghalhekk skond l-atturi billi l-hajt dobblu jinsab fil-proprjeta` taghhom, dak il-hajt huwa taghhom. Li allura jfisser li meta l-konvenuti bnew ikkommettew spoll. It-travi tal-konvenuti tpoggew fuq il-qoxra kollha u mhux fuq l-ewwel qoxra biss.

**“Skond il-konvenuti**, minn ezami tal-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt ta` donazzjoni, jirrizulta li l-hajt dobblu li l-atturi jallegaw li huwa proprjeta` taghhom kien diga` mibni u ghalhekk kien parti integrali mill-parti donate lill-konvenuti. Dan huwa kkonfermat ukoll mill-fatt li l-estensjoni tal-hajt fuq il-parti ta` wara tal-mezzanin tibqa` ssegwi l-parti esterna tal-hajt dobblu. Billi l-hajt dobblu kien parti mill-mezzanin donat, il-konvenuti kellhom l-pussess u d-detenzjoni *animo domini* tal-istess hajt. Dan huwa kkonfermat ukoll mill-fatt li l-atturi bnew wara li kien inbena l-mezzanin u l-garage tal-konvenuti. Li kieku riedu l-konvenuti setghu jqeghdu t-travi fuq il-wiesgha shiha tal-hajt divizorju, izda minflok ghazlu illi jserrhu t-travi fuq nofs il-wisgha, liema stat ta` fatt jirrizulta car mir-ritratti ezebiti.

**“Ikkunsidrat :**

**“IV. Relazzjoni peritali**

“Il-**konkluzjonijiet** tal-perit tekniku kienu dawn :-

““Illi l-fond tal-atturi, jigifieri il-fond bin-numru 33, “Fiorella”, Misrah il-Fidwa, l-Imqabba, nbena wara li nbena l-garaxx u l-mezzanin sovrastanti fuq il-plot adjacenti bin-numru 35. Dawn inbnew minn missier John Bondin (Attur) u Carmen Farrugia (konvenuta) : Dok MC1).

“Illi l-qabda tat-travi in kwistjoni hija ta` dawk it-travi li jinsabu fuq in-naha ta` wara tal-hajt tal-appogg li huwa dobblu-zewg qoxriet tal-gebel hoxnin disgha pulzieri l-wahda, Dok JCF3 sa JCF6, huwa car illi t-travi ma nifdux fit-tieni qoxra tal-hajt.

“Huwa car illi l-hajt tal-appogg fil-livell tal-maisonette kien fil-pussess tal-konvenuti, minhabba illi dan kien diga` mibni meta l-atturi bnew ir-residenza taghhom fuq il-plot adjacenti bin-numru 33, u ma hemm xejn imsemmi rigward xi kundizzjonijiet tal-appogg fil-kuntratt ta` donazzjoni fl-atti tan-nutar Nicola Said datat l-20 ta` Dicembru 1972.

“Illi ghalhekk ma giex ippruvat illi l-atturi kellhom il-pussess tal-parti tal-hajt in kwistjoni. Dawn bnew ir-residenza taghhom wara l-maisonette tal-konvenuti, u fil-fatt appoggaw il-propjeta` taghhom mal-hajt tal-konvenuti.

“Illi fil-pjanta Dok 34B) il-perimetru tal-kostruzzjoni ndikata bl-ittra A jinkludi wkoll il-limitu estern tal-bicca ta` wara tal-hajt XY. Dok MP2).

“Illi l-qabdiet tat-travi ma qabzux il-hxuna ta` l-ewwel qoxra tal-hajt kif indikat fir-ritratti a fol 8 sa fol 10. Dok JCF3 sa Dok JCF6).

“Ghalhekk l-esponent huwa tal-fehma illi l-konvenuti ma kkommettewx spoll bl-azzjoni taghhom, ghaliex skond l-esponent dawn ma qabzux il-linja medjana tal-hajt tal-appogg. Dok MP1 u Dok MP3).

“Illi fil-hin li giet ittrasferita l-art tal-atturi, il-maisonette tal-atturi kienet diga` mibnija, bil-konfigurazzjoni tal-hajt attwali. Ghalhekk l-art tal-atturi hija delinejata mill-posizzjoni tal-hajt ezistenti adjacenti ghal plot bin-numru 35. Ghalhekk hija l-opinjoni tal-esponent illi mill-provi migjuba, il-linja medjana hija dik indikata mill-esponent fil-pjanta Dok MP1, Dok MP3).”

**“Ikkunsidrat**

**“V. Eskussjoni**

“L-atturi talbu li jaghmlu domandi in eskussjoni lill-perit tekniku. Saru mistoqsijiet bil-miktub u bil-fomm.

“Ghad-domandi li saru, il-perit tekniku rrileva illi l-linja divizorja ta` bejn iz-zewg fondi hija dik interpretata minnu kif jidher fid-Dok MP 1 u MP 3. Is-survey ma jistipulax din l-linja. Kien il-kompitu tal-perit illi jaghmel din il-linja li kienet ibbazata fuq il-pjanta mehmuza mal-kuntratt. Il-perit qabel mal-atturi illi l-proprjeta` tal-konvenuti giet mibnija fuq il-proprjeta` tal-konvenuti. Qabel mal-atturi li l-hajt tal-garage huwa dritt. Izda ma qabilx mal-atturi illi dak il-hajt kien kollu tal-appogg. Il-perit accetta li parti mill-hajt tal-garage iservi bhala pedament ghall-binja sovrastanti u li l-hajt huwa dobblu fil-livell tal-ewwel sular fuq in-naha ta` wara fejn hemm it-travi.

“Xehed illi bis-survey li sar, ghamel sovraimposizzjoni fuq il-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt ta` donazzjoni. B`hekk kienet ikkonfermata l-linja tal-appogg. Mistoqsi ghaliex meta sar s-survey ma sarx ghal arja kollha izda ghas-sit in kwistjoni biss, il-perit tekniku wiegeb illi huwa zamm mal-inkariku li kien inghata. Mistoqsi ghaliex l-linja ta` demarkazzjoni kienet differenti bejn is-survey u l-pjanta Dok. MP 3, il-perit tekniku fisser spjega illi dak li ghamel s-surveyor huwa li ppjanta ezattament il-hxuna fizika tal-hajt tal-appogg ; hu mbaghad bhala perit tekniku ddecieda fejn kienet il-linja ta` demarkazzjoni. Dok. MP 3 hija pjanta li ghamel hu meta ttrasferixxa s-survey fuq il-pjanta li kienet mehmuza mal-kuntratt ta` donazzjoni. Fil-hajt tal-appogg tidher kinkjatura u li allura fin-nuqqas ta` provi ohra, l-linja li tiddividi plot A u plot B hija l-linja fin-nofs tal-hajt kif tidher fil-pjanta. Il-perit jikkonferma li l-ahjar prova li kellu kienet proprju din il-pjanta li kienet mehmuza mal-kuntratt u li turi l-linja tal-appogg.

“Sostna li l-qoxra tal-hajt ta` wara, hija nofs tal-atturi u nofs tal-konvenuti. Ikkonferma li l-konvenut bena qoxra ohra u serrah it-travi u l-planki fuq dik il-qoxra. Ghalhekk hemm nofs l-ewwel qoxra originali tal-konvenuti u mbaghad il-konvenuti bnew qoxra ohra fuq in-naha ta` wara li hija kompletament taghhom. In konkluzjoni, illum hemm zewg qoxriet ; l-originali kienet tat-tnejn, waqt li t-tieni qoxra hija tal-konvenuti.

**“Ikkunsidrat :**

**“VI. <u>Piz probatorju tar-relazzjoni peritali</u>**

“Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **“<u>Calleja vs Mifsud</u>**”, 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.* (“**<u>Cauchi vs</u> <u>Mercieca</u>” –** Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 u **“<u>Saliba vs Farrugia</u>**” – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000).

"Il-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet 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*" – ("**Bugeja *et* vs Muscat et" –** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

**"Ikkunsidrat :**

**"VII. Sottomissjonijiet tal-ahhar**

"**Skond l-atturi**, abbazi tal-provi, jirrizultaw l-elementi kollha tal-azzjoni ta` spoll. Dwar il-pussess, jirreferu ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fis-26 ta` Jannar 1996 fil-kawza '**Vassallo Gatt noe vs Camilleri pro et noe'** U jghidu li l-attur irid jipprova illi fil-mument tal-ispoll huwa kien fil-pussess fiziku tal-oggett, izda tali pussess ma hemmx bzonn li jkun pussess b`titolu ta` proprjeta` jew servitu` ; jista` jkun pussess anke purament materjali jew di fatto, basta ma jkunx ta` mera tolleranza. Skond l-atturi, fil-kaz tal-lum, irrizulta li r-rikorrenti kellhom pussess ta` l-hajt ghaliex i) dak il-hajt jifred il-proprjeta` tal-partijiet ; ii) fil-ewwel parti tal-hajt, fejn il-hajt huwa singlu, mhuwiex kontestat illi nofs il-hxuna tieghu huwa proprjeta` kif ukoll fil-pussess tal-rikorrenti ; u iii) ghar-rigward tat-tieni parti tal-hajt li huwa l-hajt dobblu, il-fatt li l-plot tal-atturi (plot A) hija tal-istess kejl tal-plot fuq in-naha tax-xellug (Plot B) u dan b`referenza ghal pjanta Dok 34A jindika li l-qoxra tal-hajt dobblu fuq in-naha tal-propjeta tal-atturi tifforma parti mill-proprjeta` tal-atturi. Minn dan isegwi li l-qoxra l-ohra tal-istess hajt tappartjeni nofs liill-atturi u nofs lill-konvenuti. Inoltre l-linja tal-hajt hija dritta, kif ikkonferma s-surveyor li kien imqabbad mill-perit tekniku. Fattur iehor li juri li l-qoxra tal-hajt hija mibnija kollha fuq il-proprjeta` tal-atturi huwa li ma hemm l-ebda kinkjatura fil-hajt fin-naha tal-konvenuti. Ghalhekk it-tezi tal-konvenuti illi l-linja tal-hajt tghaddi minn nofs l-hajt dobblu, u li allura qoxra wahda tappartjeni lill-atturi u l-ohra lill-konvenuti, ma tistax treggi meta ssir referenza ghal pjanta Dok 34B.

"Dwar il-konkluzjoni tal-perit tekniku illi l-hajt in kwistjoni ma kienx fil-pussess taghhom, l-atturi jirrimarkaw illi din l-konkluzjoni kienet ibbazata fuq il-fatt li meta l-atturi bnew, il-mezzanin tal-konvenuti u l-garage sottostanti kienu diga mibnija. L-atturi jikkontestaw din il-konkluzjoni. Isostnu li l-perit tekniku ddetermina l-linja medjana b`referenza esklussiva ghall-kuntratt ta` donazzjoni u injora l-pjanta mehmuza mal-istess kuntratt. Skarta wkoll il-fatt li l-hajt huwa dritt mill-

bidu sal-ahhar tal-mezzanin u halla barra x-xiehda tal-atturi fejn dawn fissru ghaliex kien inbena l-hajt dobblu. L-atturi jirrilevaw ukoll illi l-perit tekniku ma ha l-ebda konsiderazzjoni tal-konkluzjoni li wasal ghaliha s-surveyor. Skond l-atturi, id-deposizzjoni tal-konvenut u tal-Perit Robert Musumeci hija nkonsistenti u mhijiex affidabbli. L-atturi jirreferu wkoll ghas-sentenza li tat din il-Qorti fit-23 ta` Ottubru 1998 fil-kawza "**Farrugia et noe vs Cutajar**".

"**Skond il-konvenuti**, minn ezami tal-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt ta` donazzjoni, jirrizulta li l-hajt dobblu kien diga` mibni u kien ghalhekk li kien diga` parti integrali mill-mezzanin tal-konvenuti. Dan il-fatt jimmilita favur it-tezi tal-konvenuti illi l-hajt dobblu kien u baqa` fid-detenzjoni u pussess shih tal-konvenuti. Bil-maqlub ghal dak li qalu l-atturi, jirrizulta li l-perit tekniku ta konsiderazzjoni lill-provi kollha pero` ta piz probatorju qawwi lill-pjanta vis-à-vis provi ohra. Il-konvenuti accettaw bhala validi l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku.

**"Ikkunsidrat :**

**"VIII. Dritt**

"**L-Art 535 tal-Kap 16** jaqra hekk:-

*""1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mneżżgha mill-pussess, ta` liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta` haġa mobbli jew immobbli, hija tista`, fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b`azzjoni kontra l-awtur ta` l-ispoll, li terġa` tiġi mqieghda f`dak il-pussess jew f`dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-Artikolu 791 tal-Kodiċi ta` Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.*

*"2) Dan it-tqeghid mill-gdid fil-pussess jigi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-haga li taghha l-attur ikun bata l-ispoll.*

"L-iskop ewlieni ta` azzjoni ta` spoll huwa radikat fuq esigenzi ta` utilita` socjali aktar milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja. L-azzjoni hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, b`hekk ikun imhares l-ordni pubbliku, jigi skansat id-dizordni civili, u c-cittadin privat jigi mpedut milli li jiehu l-gustizzja b`idejh. Ghalhekk il-fini taghha huwa dak li jigi

restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat (“**Fenech vs Zammit”** – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 12 ta` April 1958).

“Il-posizzjoni legali f`kawza ta` din ix-xorta tingabar 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 xahrejn 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.*

*“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.”*

“Dwar it-trattazzjoni ta` kawza ta` din ix-xorta, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tad-9 ta` Marzu 1992 fil-kawza **“Cardona et vs Tabone”** affermat car u tond li 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 <u>“Ripard et noe vs Fenech et”</u> deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta` Mejju 2000 – Vol.LXXXIV.II.285)**

“Diga` rrizulta mill-premess illi sabiex tirnexxi azzjoni ta` spoll, it-tliet rekwiziti tal-azzjoni u cioe` a) il-pussess da parti ta` l-ispoljat (*possidisse*) ; b) il-prova li jkun sehh att spoljattiv ta` dak il-pussess b`mod vjolenti jew klandestin da parti tal-ispoljant (*spoliatum fuisse*) ; u c) li l-azzjoni tkun giet intavolata mill-ispoljat fi zmien xahrejn minn mindu jkun gie kommess l-att spoljattiv (*infra bimestre deduxisse*).

**“<u>It-tliet rekwiziti huma kumulattivi mhux alternattivi. Jekk mqar wiehed mill-elementi, jirrizulta karenti, l-azzjoni ma tistax tirnexxi.</u> Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Marzu 1958 fil-kawza “<u>Tabone vs Flavia</u>” 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”.***

“Issa fil-kawza tal-lum, fl-ewwel eccezzjoni taghhom, il-konvenuti kkontestaw it-tielet element fis-sens illi jikkontendu li l-azzjoni attrici kienet promossa wara li ghaddew xahrejn mill-allegat att spoljattiv kif irid l-Art 535(1) tal-Kodici Civili.

**“F`dan l-istadju li sejra taghmel il-Qorti huwa li minflok tidhol f`analizi tal-provi kollha biex tistabilixxi s-sussistenza tat-tliet rekwiziti tal-azzjoni, sejra tislet mill-kumpless tal-provi, dawk li fil-fehma taghha jolqtu l-ewwel eccezzjoni. Ghax jekk jirrizulta li l-azzjoni kienet promossa wara li kienu ghaddew xahrejn mill-allegat att spoljattiv, allura ma jkunx hemm htiega li tqis iz-zewg elementi l-ohra stante li jkun irrizulta karenti wiehed mit-tliet elementi kumulattivi tal-azzjoni.**

“Fis-sentenza li tat fit-28 ta` Marzu 2003 fil-kawza “**<u>Bugeja vs Borg pro et noe</u>**”, din il-Qorti (**<u>PA/PS</u>**) qalet hekk :-

*"“Fuq din il-materja taz-zmien ghall-proponiment ta` l-azzjoni, il-Qorti ta` l-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet "**Annetto Xuereb Montebello et -vs- Paolina Magri et",** 14 ta` Gunju 1953, irravizat li fid-dottrina u fil-gurisprudenza tezisti diskordja dwar minn meta ghandu jibda jghaddi t-terminu ta` xahrejn. "Uhud isostnu li dan it-terminu jibda jghaddi mill-ahhar att konsumativ ta` l-ispoll ; ohrajn jghidu illi kemm l-ispoll ukoll meta jigi kommess att li jiddisturba l-godiment, avvolja ma jkunx gieb privazzjoni totali tal- godiment lill-ispoljat.";*

*“Issa t-test tal-ligi fl-Artikolu 535(1) tal-Kodici Civili jippreciza li l-azzjoni trid titmexxa "fi zmien xahrejn mill-ispoll" ;*

*“Huwa desumibbli minn dawn il-kliem illi essenzjalment u fl-ewwel lok "il bimestre per l`azione privilegiata di spoglio recente e` termine di decadenza" ("**Giuseppe Sammut - vs- Notaro Odoardo Pellegrini Petit"**, Appell Civili, 16 ta` Jannar 1920, Vol. XXIV P I p 276) ;*

*“Fit-tieni lok, iz-zmien statutorju ta` xahrejn jibda jiddekorri mid-data tal-kommissjoni ta` l-ispoll u mhux a die scientiae ("**Alfonso Sammut -vs- Victor Mallia et** ", Prim` Awla, Qorti Civili, 24 ta` Gunju 1971) ;*

*“Kif amplifikat fid-decizjonijiet "M**ichelangelo Fenech noe -vs- Alfred Camilleri",** Prim` Awla, Qorti Civili, 22 ta` Frar 1992 citata wkoll b`approvazzjoni fil-kawza fl-ismijiet "Dr. **Victor Sultana -vs- Carmelo sive Charles Gafa`"**, Appell, 26 ta` Mejju 1998, "it-terminu ta` xahrejn infatti jibda jiddekorri mid-data minn mindu r-rikorrent ikun attwalment u fizikament gie spoljat mill-pussess tieghu u mhux a die scientiae. Dan ukoll ghax il-pussess jehtieg li jkun kontinwu u apparenti u l-att turbattiv tal-pussess irid ikun maghmul vi aut clam. L-azzjoni kif tentata mir-rikorrent ma tistax tregi in kwantu jonqos wiehed mill-elementi kostitutiva taghha `infra bimestre deduxisse`"*

“Dwar l-*infra bimestre deduxisse,* il-Qorti tal-Appell fis-sentenza li tat fl-4 ta` Dicembru 1998 fil-kawza **“Vassallo et vs Baldacchino et”** (Vol.LXXXII.II.1354) irriteniet li t-terminu ta` xahrejn 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` xahrejn 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` xahrejn 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" (**Michelangelo Fenech nomine vs Alfred Camilleri**, 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` xahrejn 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 – "Mamo vs Grima" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 7 ta` Frar 1958)**

"Fil-kawza tal-lum, irrizulta li r-rikors guramentat kien prezentat fil-**10 ta` Settembru 2007**. Ghalkemm hadd mill-partijiet ma specifika meta l-konvenuti bdew ix-xogholijiet, id-data tista` tigi stabbilita abbazi tar-rapport li kien ghamel il-Perit Aaron Abela li kien inkarikat mill-atturi stess, liema rapport kien anness bhala Dok B mar-rikors guramentat. Ir-rapport igib id-data tat-**13 ta` Gunju 2007**. Huwa evidenti illi meta kien redatt ir-rapport, ix-xogholijiet kienu qed isiru u li t-travi li dwarhom qeghdin jilmentaw r-rikorrenti kienu diga` tqeghdu. Fil-fatt fl-ahhar tar-rapport jinghad hekk :- *"Any intrusions beyond half the width of the party wall as can be seen from the attached photos in my opinion enters onto the property of Mr. Bondin and thus has to be removed."* Il-Perit Abela jirreferi wkoll ghar-ritratti li ttiehdu ghall-fini tar-rapport u li kienu prezentati mal-istess mar-rapport. Skond id-data li tirrizulta stampata fuq ir-ritratti, jirrizulta li r-ritratti

ttiehdu fil-**<u>11 ta` Gunju 2007</u>**. Minn dawn ir-rilievi huwa evidenti li r-rikors guramentat kien prezentat wara li kien ghadda t-terminu perentorju ta` xahrejn mid-data tax-xogholijiet li skond l-atturi, kienu jikkostitwixxu l-att spoljattiv.

**"Billi jirrizulta ppruvat ghas-sodisfazzjon ta` din il-Qorti li huwa karenti l-element *infra bimestre deduxisse*, ma hemm l-ebda htiega li l-Qorti tqis il-provi dwar iz-zewg elementi l-ohra, ghaliex ladarba huwa nieqes wiehed mill-elementi kumulattivi tal-azzjoni, l-istess azzjoni attrici ma tistax tirnexxi.**

**"<u>Decide</u>**

**"Ghar-ragunijiet kollha premessi din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi –**

**"Tilqa` l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.**

**"Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet l-ohra.**

**"Tichad it-talbiet kollha tal-atturi.**

**"Tordna lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza."**

## <u>Rikors tal-appell tal-atturi</u>

**3.** L-atturi appellanti hassew ruhhom aggravati bid-decizjoni tal-ewwel Qorti u ghalhekk interponew dan l-appell minnha.

**4.** Huma jsostnu li l-ewwel Qorti waslet ghal konkluzjoni zbaljata meta cahdet it-talbiet taghhom minhabba n-nuqqas tal-element *infra bimestre deduxisse* u dan ghaliex il-kawza gietipprezentata fit-12 ta' Lulju 2007 u mhux fl-10 ta' Settembru 2007, kif jidher li fehmet l-ewwel Qorti.

**5.** Il-konvenuti ma rrispondewx ghall-appell tal-atturi.

**Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

**6.** Din hija kawza ta' spoll. L-atturi qed isostnu li l-konvenuti invadew il-proprjeta` taghhom (l-atturi) bit-twahhil ta' xi travi fil-parti tal-hajt taghhom, u ghalhekk intavolaw din il-kawza sabiex jigu reintegrati fil-pussess tal-proprjeta` taghhom.

**7.** Il-konvenuti, fl-ewwel eccezzjoni taghhom eccepew illi l-azzjoni tal-atturi ma gietx intavolata fiz-zmien rikjest mil-ligi [Art 535(1) tal-Kodici Civili]. L-ewwel Qorti, ghall-finijiet ta' din l-eccezzjoni, spjegat li kienet ser tislet mill-provi kollha migbura dawk li fil-fehma taghha jolqtu l-ewwel eccezzjoni u dan ghaliex jekk jirrizulta li l-azzjoni ma gietx intavolata fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv, allura ma jkunx hemm il-htiega li jigu investigati z-zewg elementi[2] l-ohra rikjesti sabiex azzjoni ta' spoll tirnexxi.

**8.** Hija osservat illi ghalkemm hadd mill-konvenuti ma specifika meta bdew

[2] cioe` il-pussess (*possedisse*) u l-ispoll (*spoliatum fuisse*)

ix-xoghlijiet, ir-rapport li ghamel il-Perit Aaron Abela fuq inkarigu tal-istess atturi, huwa datat 13 ta’ Gunju 2007 u ghalhekk huwa evidenti li sa dik id-data it-travi kienu diga` tqeghdu. Hija ccitat mir-rapport tal-perit, u senjatament dik il-parti li tghid hekk: “*Any intrusions beyond half the width of the party wall as can be seen from the attached photos, in my opinion enters onto the property of Mr Bondin and thus has to be removed*.” Ziedet tghid li r-ritratti msemmija, skont ma jirrizulta mill-istess ritratti, ittiehdu fil-11 ta’ Gunju 2007. Abbazi ta’ dan kollu hija kkonkludiet li ladarba l-kawza odjerna infethet fl-10 ta’ Settembru 2007, allura kienu ghaddew iktar minn xahrejn bejn meta twahhlu t-travi u meta nfethet il-kawza.

**9.** Jirrizulta pero` li d-data li fiha giet ipprezentata din il-kawza effettivament hija t-12 ta’ Lulju 2007 u mhux l-10 ta’ Settembru 2007 u ghalhekk il-konkluzjoni tal-ewwel Qorti hija bazata fuq data zbaljata u huwa ghalhekk li l-atturi intavolaw dan l-appell.

**10.** Madanakollu ma jfissirx awtomatikament li ghax l-ewwel Qorti hadet zball fid-data, allura l-kawza saret *entro termine*. Il-fatt li t-travi kienu tqeghdu sat-13 ta’ Gunju 2007 (id-data tar-rapport tal-perit) jew sal-11 ta’ Gunju 2007 (id-data indikata fuq ir-ritratti li ghalihom jirreferi l-perit), mhux bizzejjed biex wiehed jistabbilixxi jekk il-kawza saritx *entro termine*. Dak li jrid jigi stabbilit huwa jekk it-travi tqeghdux qabel jew wara t-12 ta’ Mejju 2007 (xahrejn qabel it-12 ta’ Lulju 2007). Biex jigi sodisfatt it-tielet element tal-*actio spolii* (l-*infra bimestre deduxisse*) irid jirrizulta li t-travi ma kienux tqeghdu qabel it-12 ta’

Mejju 2007. Jekk mill-atti jirrizulta li t-travi tqeghdu qabel it-12 ta’ Mejju 2007, jew jekk ma jirrizultax meta fil-fatt tqeghdu, ikun ifisser li l-atturi ma ppruvawx it-tielet element tal-*actio spolii.*

**11.** Din il-Qorti ezaminat il-provi prodotti fir-rigward ta’ dan l-element u jirrizultalha (kif fil-fatt kien irrizulta lill-ewwel Qorti) li hadd mill-partijiet ma specifika meta bdew ix-xoghlijiet, jew ahjar, meta twahhlu t-travi lamentati. Anke r-ritratti esebiti, jekk wiehed kellu jiehu d-dati indikati fuqhom bhala d-dati li fihom effettivament ttiehdu r-ritratti relattivi, ukoll ma jitfghu l-ebda dawl fuq meta tqeghdu t-travi. Ma hemm l-ebda ritratt (jew xi prova ohra) li juri li qabel it-12 ta’ Mejju 2007 l-agir allegatament spoljattiv kien ghadu ma sarx.

**12.** Mhux minnu dak li jargumentaw l-atturi fir-rikors tal-appell taghhom, illi “*gialadarba l-Ewwel Onorabbli Qorti kkonkludiet illi x-xoghlijiet mertu tal-proceduri odjerni saru f’Gunju tal-elfejn u sebgha (2007) u l-appellanti pprezentaw ir-rikors taghhom f’Lulju tal-elfejn u sebgha (2007) huwa evidenti illi l-element tal-infra bimestre deduxisse m’huwiex karenti…*” L-ewwel Qorti ma qalitx li x-xoghlijiet kienu saru f’Gunju 2007. Dak li qalet l-ewwel Qorti kien li fid-data ta’ meta sar ir-rapport tal-perit Aaron Abela fit-13 ta’ Gunju 2007 it-travi kienu diga` hemm. Izda b’dik l-informazzjoni biss, ma jistax jigi stabbilit kemm kien ilhom hemm it-travi.

**13.** Konsegwentement ma jistax jigi komputat it-terminu ta’ xahrejn. Isegwi ghalhekk li t-tielet element rikjest sabiex l-*actio spolii* tirnexxi jibqa’ karenti:

mhux ghaliex gie pruvat li l-kawza giet ipprezentata *fuori termine*, izda ghaliex ma giex pruvat li l-kawza saret *entro termine.*

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qeghda tichad l-appell tal-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata inkwantu gie deciz li huwa karenti l-element tal-*infra bimestre deduxisse.*

L-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jithallsu mill-atturi appellanti.

**< Sentenza Finali >**

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