QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum il-Erbgħa, 28 ta' Ottubru 2015

Kawża Nru: 9

Rikors Ġuramentat Nru: 641 / 12 JA

Louis u Theresa konjuġi Cutajar

-vs-

Malta Villages Limited (C26898)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fit-22 ta' Ġunju 2012 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi l-atturi huma ċenswalisti tal-fond numru tnejn u tletin (32), Triq il-Forn, Lija, f'liema proprjeta' ilhom jirrisjedu, fir-rigward tal-attur Louis Cutajar, għal aktar minn sitta u sittin (66) sena, u fir-rigward tal-attriċi martu Theresa Cutajar, għal aktar minn erbgħin (40) sena, u dejjem gawdew l-użu tal-bjut madwar il-bitħa nterna tagħha;

Illi l-atturi gawdew il-bejt in kwistjoni b'mod indisturbat għal dawn l-aħħar sittin (60) sena u aktar u preċedentement, il-ġenituri tal-attur Louis Cutajar gawdewh bl-istess mod indisturbat;

Illi s-soċjeta' konvenuta tippossjedi l-proprjetajiet numerati rispettivament sitta u għoxrin (26) u tmienja u għoxrin (28), Triq il-Forn, Lija u li qatt ma kien hemm aċċess mid-djar tas-soċjeta' konvenuta għal fuq il-bejt in kwistjoni;

Illi fl-aħħar jiem, f'ħin bla waqt u bla avviż, is-soċjeta' intimata, permezz ta' nies imqabbdin minnha, ippruvat tiftaħ bieb għal fuq il-bejt in kwistjoni mingħajr ebda titolu fil-Liġi u in vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti;

Illi l-atturi raw b'għajnejhom lill-persuni mqabbda mis-soċjeta' konvenuta jeżegwu dan ix-xogħol sabiex jiftħu bieb fuq il-bejt in kwistjoni billi qabdu magna *chaser* u fetħu bieb minn ġo ħajt għal fuq dan il-bejt;

Illi sabiex dan l-abbuż ma jkomplix jikber, ġie ppreżentat ukoll mandat ta' inibizzjoni mill-atturi kontra s-soċjeta' konvenuta sabiex din tal-aħħar tiġi mwaqqfa minn li tkompli tiftaħ bieb minn ġol-proprjetajiet numru sitta u għoxrin (26) u tmienja u għoxrin (28), Triq il-Forn, Lija, għal fuq il-bejt tal-proprjeta' tar-rikorrenti bin-numru tnejn u tletin (32), Triq il-Forn, Lija, kif ukoll milli tiftaħ kwalsijasi apertura oħra minn ġol-proprjetajiet numru sitta u għoxrin (26) u tmienja u għoxrin (28), Triq il-Forn, Lija, għal fuq il-bejt tal-proprjeta' tar-rikorrenti bin-numru tnejn u tletin (32), Triq il-Forn, Lija, kif ukoll milli tkompli teżegwixxi kwalunkwe tip ta' xogħol ieħor għal ġol-proprjeta' tal-atturi, bi kwalsijasi mod u bi kwalsijasi materjal u forma. Dan il-mandat ġie milqugħ proviżorjament fit-18 ta' Ġunju 2012;

Illi dawn ix-xogħlijiet saru b'mod vjolenti u klandestin kif kontemplat fl-Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi din il-kawża qiegħda tiġi ppreżentata fiż-żmien rikjest mill-Liġi, ċjoe' fi żmien anqas minn xahrejn minn meta sar l-att spoljattiv;

Għaldaqstant l-atturi umilment jitolbu iii din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, għar-raġunijiet imsemmija:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-aġir tas-soċjeta' konvenuta jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin fil-konfront u għad-dannu tal-atturi;

2. Tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta tirrintegra lill-atturi fil-pussess tagħhom tad-dritt fuq imsemmi li minnu huma ġew spoljati;

3. Tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta tirripristina d-dritt *de quo* fl-istat oriġinali tiegħu qabel ma sar l-ispoll;

4. Tiffissa terminu qasir u perentorju sabiex isiru x-xogħlijiet neċessarji *ai fini* tad-domanda numru tlieta (3) u dan taħt is-superviżjoni ta' perit arkitett nominat għal dan l-iskop u taħt dawk il-provvedimenti opportuni;

5. F'każ illi t-terrninu jgħaddi inutilment, tawtorizza lill-atturi jattwaw l-istess xogħlijiet *a spese* tas-soċjeta' konvenuta;

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' konvenuta li minn issa hija nġunta in subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra, Kriminali u Ċivili, spettanti lill-atturi u senjatament dik għad-danni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mis-soċjeta' konvenuta Malta Villages Limited fit-22 ta' Ottubru 2012 fejn eċċepew:

1) Illi t-talbiet magħmula fil-konfront tas-soċjeta' esponenti permezz tar-rikors promotur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

2) Illi ma jikkonkorrux l-elementi kollha rikjesti mil-liġi *ai termini* tal-Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili, sabiex tirnexxi l-azzjoni spoljattiva kif proposta mir-rikorrenti.

3) Illi s-soċjeta' esponenti ilha tgawdi l-pussess tal-bejt imsemmi fir-rikors ippreżentat mir-rikorrenti għal aktar minn għaxar snin, u dan minn mindu l-imsemmija soċjeta' esponenti akkwistat il-proprjetajiet numru sitta u għoxrin (26) u tmienja u għoxrin (28), ġewwa Triq il-Forn, Lija, permezz ta' żewġ kuntratti pubbliċi fl-Atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar, rispettivament datati s-27 ta' Ottubru 2000 u l-11 ta' Mejju 2001 – anke jekk minn żmien il-pubblikazzjoni tal-kuntratti *de quo* jidher illi kien hemm tibdil fin-numri uffiċjali (kopji hawn annessi u rispettivament immarkati Dok 'A' u Dok 'B'),

4) Illi bl-ebda mod ma huwa minnu illi s-soċjeta' esponenti qatt ma kellha aċċess għal fuq il-bejt imsemmi fir-rikors promotur, u hekk fil-fatt biss ftit żmien wara illi kien sar l-akkwist da parti tal-imsemmija esponenti skond il-kuntratti fuq indikati, l-istess soċjeta' esponenti wettqet ix-xogħlijiet proprju fuq il-bejt in kwistjoni, u dan sabiex jitqiegħed il-*membrane* u jiġi stallat *unit* tal-*airconditioner*, liema xogħlijiet saru mingħajr ebda

oġġezzjoni da parti tar-rikorrenti, kollox kif ser jiġi pjenament ippruvat matul it-trattazzjoni tal-kawża.

5) Illi s-soċjeta' esponenti kellha kull dritt illi teżegwixxi x-xogħlijiet sabiex tiftaħ il-bieb illi jagħti għal fuq il-bejt mertu tal-kawża odjerna, u dan proprju a bażi tal-fatt illi bħala proprjetarja tal-bejt in kwistjoni l-imsemmija soċjeta' esponenti dejjem gawdiet u għadha fil-fatt tgawdi l-pussess tal-istess bejt, u għalhekk bl-ebda mod ma jista' jingħad illi l-istess soċjeta' esponenti aġixxiet b'mod vjolenti jew klandestin fil-konfront tar-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' konvenuta Malta Villages Limited u l-lista tax-xhieda.

Rat l-affidavits;

Semgħet il-provi;

Żammet aċċess fuq l-ambjenti in kwistjoni fl-14 ta' April 2015;

Rat l-atti proċesswali, inkluż il-verbal tas-seduta tat-8 ta' Lulju 2015 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher ċar mill-att promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed isostnu illi s-socjeta' konvenuta spoljathom mill-pussess tal-propjeta' msemmija fir-rikors billi għamlet il-fetħa għal fuq il-bejt kontiż bejn il-partjiet u li l-atturi jsostnu li huwa tagħhom u kienu fil-pussess tiegħu. Kif hu magħruf

huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

1. il-pussess – ***possedisse;***

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

3. li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse***.

Illi s-socjeta' konvenuta kif jidher minn dak li ġja' ssemma qed teċċepixxi li l-atturi ma kienux jippossjedu l-proprjeta' msemmija, anzi kienet hija stess illi ppossedietha għal aktar minn għaxar snin, u allura huwa ma kkommettiet ebda spoll.

Illi ma hemmx dubju li l-azzjoni ta' spoll hija ntiża bħala salvagwardja tal-ordni pubbliku biex ħadd ma jieħu l-liġi b'idejh anke jekk ikollu d-dritt ta' proprjeta' tal-oġġett in kwistjoni. In fatti fis-sentenza fl-ismijiet **"Delia vs Schembri"** (deċiża mill-Prim Awla fl-4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi:

"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x'ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħud mingħand il-possessur jew detentur, u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali, u hija inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata ... jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistax jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti."

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

Illi wieħed ukoll isib fil-kawża **"Margherita Fenech vs Pawla Zammit"** deċiża fit-12 ta' April 1958 illi:

"L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja, u hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess, u jiġi impedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-liġi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat."

Illi kif ukoll ġie ritenut:

"Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna, u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra, u kompliet tgħid illi għalhekk indaġinijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franċiżi u Taljani huwa għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna" – Appell Ċivili – **"Cardona vs Tabone"** – deċiża fid-9 ta' Marzu 1992).

Illi f'din il-kawża huwa importanti li jiġu eżaminati l-provi li ressqu l-partijiet għaliex hemm nuqqas ta' qbil fuq ċerti fatti.

Illi l-**attur Cutajar** esebixxa affidavit tiegħu a fol 30 fejn qal illi:

"Jiena ppreżentajt din il-kawża sabiex nipproteġi d-drittijiet li jiena għandi fuq id-dar tagħna wara li reċentement, il-ġar tiegħi fetaħ bieb għal fuq il-bejt tiegħi, kif ukoll fetaħ fetħa fil-ħajt diviżorju mill-bejt tiegħu għal fuq il-bejt tiegħi. Reċentement ukoll, minkejja li hu jinsab inibit milli jkompli jeżegwixxi xogħlijiet fuq il-bejt fil-parti tiegħi, huwa xorta, wara l-festa tas-Salvatur, niffed toqba fil-ħajt diviżorju għal fuq il-bejt tiegħi u ħareġ pipe abjad tal-plastic kif jidher mir-ritratt li qiegħed jiġi esebit u mmarkat Dok 'LC15'.

Jiena twelidt ġod-dar fejn ngħix illum, numru tnejn u tletin (32), li qabel kienet numerata tnejn u sebgħin (72) u preċedentement tmienja u sittin (68), Triq il-Forn, Ħal Lija. F'din id-dar kienu jgħixu l-ġenituri tiegħi u qabilhom anke n-nanna tiegħi li kien jisimha Theresa. Għalhekk ngħid li f'din id-dar il-familja tiegħi ilha tgħix għal aktar minn mitt (100) sena.

F'din id-dar fejn twelidt u trabbejt jiena naturalment kont nilgħab anke fuq il-bjut li kellna; niftakar li kont niġri dawra sħiħa tiela' u nieżel fuq il-bjut peress li dawn kollha jinfdu wieħed ħdejn u mal-ieħor u kellhom u għandhom diżlivelli bejniethom. Kont niġri kemm niflaħ wara ħuti. Il-bjut kollha li jiċċirkondaw il-bitħa tagħna kienu post ta' logħob għalija, għal ħuti kif ukoll għall-ħbieb tiegħi li kont indaħħal id-dar.

Nispjega li d-dar tiegħi tinstab f'kantuniera u għalhekk fuq żewġ toroq. Bejni u bejn il-ġar tiegħi konvenut fil-kawża odjerna, kien hemm żewġt ikmamar li kienu għand terz. Dawn iż-żewġt (2) ikmamar jiġu maġenb il-kċina. Madwar tletin (30) sena ilu kont ħadt ukoll dawn iż-żewġt ikmamar. Dawn fl-antik nemmen li kienu wkoll jagħmlu parti mid-dar tagħna, kif kienet ukoll tagħmel parti mid-dar tagħna d-dar tal-ġar intimat qabel ma nqasmet id-dar f'numru ta' biċċiet.

Fuq dawn il-bjut, kemm għandi eta' jiena u kemm niftakar, qatt ħadd ma tela' li ma kienx tal-familja tagħna, ħadd qatt ma kellu aċċess għal fuq il-bjut għajr il-familja tagħna, u ħadd qatt ma uża l-bjut għajr il-familja tagħna. Dan il-bieb li nfetaħ u l-fetħa u xogħlijiet li saru, saru reċentement, ftit ġimgħat biss qabel ma ppreżentajt il-mandat ta' inibizzjoni. Fil-fatt, l-ewwel li għamel l-intimat kien li fetaħ għoli ta' filata minn fuq u kienu jidhru l-linji tal-magna chaser li biha kien għamel żewġ qasmiet vertikali li kienu juru li kien ser jiftaħ bieb. Minnufih kellimt lill-Avukat Fenech u hu ġie fuq

il-post u ra dawn il-qasmiet. Ftit jiem wara, infetaħ il-bieb u ppreżentajna l-ewwel mandat. Wara li ppreżentajna l-ewwel mandat, huwa kompla għaddej bix-xogħlijiet u fetaħ il-fetħa fil-ħajt diviżorju.

Snin qabel dawn ix-xogħlijiet l-istess ġar intimat, kien fetaħ żewġ toqob fis-saqaf sabiex joħroġ katusa. Jien kont infurmajtu li ma kellux dritt jagħmel dan u li kellu jagħlaq dawn il-fetħiet, biss hu ħallihom miftuħin u għadhom hekk u jidhru sal-lum; wara dan kien anke għamel il-membrane u waħħal air conditioning unit. Jiena sabiex ma naqlax inkwiet u paroli kont tlabtu bil-pulit jagħlaq il-fetħiet, biss hu ma tax każ dak li għidtlu.

Fuq dawn il-bjut ngħid li tant konna nużawhom aħna biss li kont ukoll inkabbar id-dwieli għall-inbid u kont waħħalt anke kannizzata tal-firdiferru għat-tkabbir tal-għeneb; din għadha hemm sal-lum.

It-tfal tiegħi xebgħu jiġru u jilagħbu fuq dawn il-bjut mingħajr ebda tfixkil mingħand ħadd. Id-dar ta' maġenbi, fiż-żmien kienet ta' Ġużeppi Cini u llum ġiet mixtrija mill-konvenut li magħha għaqqad dar oħra żgħira. Ġużeppi Cini, li għamel snin twal jgħix ġo din id-dar, kien fiż-żmen ġab bennej li niftakar li kien mir-Rażal u kien jismu Karmnu Borg sabiex jara jekk il-bejt sovrastanti waħda mill-kmamar tiegħu, li hu ma kellux aċċess għalih, kienx appartenenti lilu jew lili. Niftakar li jiena kont preżenti meta kien ġie fuq il-bejt u l-bennej kien spjegalu li kif inhu mibni l-bejt, il-fetħiet juru biċ-ċar min kellu dritt għall-bejt. Jiena kont għadni żgħir meta kien ġie, biss Cini sal-llum għadu jfakkarni fl-istorja.

L-intimat fil-livell tal-bejt li minnu fetaħ għal fuq il-bejt tiegħi ma kellu xejn mibni, u f'livell aktar baxx kellu l-kamra tal-banju. Nikkonferma li fi żmien l-lngliż, kemm-il darba qbiżt

għal fuq dan il-bejt sabiex niftaħ xi blockage li kellu għaliex kien qed jogħla l-livell tal-ilma fuq il-bejt tiegħu.

Niftakar ukoll li Ġużeppi Cini kien qalli li kien mar għand is-sid sabiex jipprova jixtri l-arja tal-bejt ta' fuqu, biss din ma kinetx riedet tbiegħ xejn. Ried jixtri proprju dan il-bejt ikkontestat għaliex ma kellux l-arja fil-kamra ta' taħtha.

Peress li għalhekk Cini kellu kamra bla tieqa u mingħajr arja, kont tajtu permess sabiex jiftaħ tieqa għal fuq wieħed mill-bjut tagħna; din kienet fuq il-kċina, u fil-fatt il-fetħa għadha tidher sal-lum, Meta Cini kien ser ibiegħ, kont tlabtu sabiex jagħlaq it-tieqa, kif fil-fatt kien għamel. Meta biegħ lil certu Pedley, dan l-istess Pedley kien kitibli sabiex inħallih jiftaħ din it-tieqa, biss jiena ma kontx aċċettajt (Dok LC16. Illum it-tieqa tinsab magħluqa. Nispjega li kieku Cini, kif ukoll is-sid ta' warajh Pedley, kellhom id-dritt u l-użu tal-bejt li llum l-intimat fetaħ bieb għal fuqu, ma kienx ikollhom bżonn ta' tieqa, iżda kienu jiftħu skylight u jieħdu l-arja minn hemm.

Niftakar ukoll li ċertu Danny Turbidoff li joqgħod viċin tagħna kien jieħu ħsieb il-fond imsemmi fi żmien Pedley, peress li Pedley kien iqatta' ħafna żmien barra minn Malta; fil-fatt qatt ma niftakar li ġie jgħix ġo din id-dar. Kemm-il darba kien jingħalaq barra u kont naqbeż minn fuq il-bejt tiegħi għal tiegħu sabiex niftaħlu."

Illi l-attriċi **Teresa Cutajar**, martu, tista' tgħid irrepetiet l-affidavit tiegħu. L-atturi ġew kontro-eżaminati f'seduti sussegwenti. Oħt l-attur **Teresa Tanti** qalet li huma, u ċjoe' hija u ħutha kienu jilgħabu fuq dak il-bejt meta kienu tfal. **Moira Farrugia** (bint l-atturi) qalet l-istess affarijiet u li ftit qabel is-sajf tal-2012, saru x-xogħlijiet lamentati mill-atturi.

Illi **David Abela**, id-direttur tas-soċjeta' konvenuta esebixxa affidavit tiegħu a fol 119 fejn qal illi:

"1. Jiena nokkupa l-kariga ta' direttur fis-soċjeta' Malta Villages Limited (C-26898) illi hija proprjetarja tal-fond numru sitta u għoxrin (26) u tal-fond numru tmienja u għoxrin (28), li it-tnejn jinsabu fi Triq il-Forn, Ħal Lija. Dawn il-proprjetajiet huma adjaċenti għal xulxin u qabel kienu magħrufa rispettivament bin-numru ħamsa u sebgħin (75) u sitta u sebgħin (76). Nispjega illi s-soċjeta' Malta Villages Limited hija kumpanija żgħira, waqqaftha jien stess u jiena l-uniku direttur tagħha.

2. Nispjega illi l-kumpanija Malta Villages Limited akkwistat dawn iż-żewġ proprjetajiet snin ilu, bil-għan illi twettaq diversi xogħlijiet ta' renovazzjoni fihom u eventwalment jew tużahom għal skopijiet ta' kirja jew saħansitra tbiegħhom.

3. L-ewwel akkwist hekk sar fis-27 ta' Ottuhru tas-sena 2000 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Daniela Mifsud Buhagiar (Dok 'A' anness mar-risposta ġuramentata). Dan il-kuntratt jirrigwarda l-fond numru ħamsa u sebgħin (75) illi jiġi kontigwu mal-proprjeta' li kienet tappartjeni lil Cettina Gatt u li llum-il ġurnata jokkupawha s-Sinjuri Cutajar.

4. It-tieni akkwist seħħ sena wara fil-11 ta' Mejju 2001 permezz ta' kuntratt pubbliku li wkoll jinsab fl-atti tan-Nutar Dr. Daniela Mifsud Buhagiar (Dok 'B' anness mar-risposta ġuramentata). Hekk kif fuq semmejt, il-għan tas-soċjeta' Malta Villages Limited kien illi jsiru xogħlijiet ta' renovazzjoni l-ideja kienet illi ż-żewġ proprjetajiet jiġu jinfdu għal xulxin u hekk isiru dar waħda kbira.

5. *Ngħid illi malli kienu saru dawn il-kuntratti u Malta Village Limited kienet hekk akkwistat kemm il-fond numru sitta u għoxrin (26) (ġja' 75), u kif ukoll il-fond numru tmienja u għoxrin (28) (ġja' 76), ħdejna x-xogħlijiet skond kif hawn fuq imsemmi. Kont inkarigajt lill-Perit Arkitett Patrick Calleja sabiex jieħu ħsieb dan il-proġett – dwar id-dettall tax-xogħlijiet in kwistjoni jista' għalhekk jixhed aħjar l-istess Perit.*

6. *Min-naħa tiegħi nista' ngħid illi kien hemm ħafna xogħol xi jsir. Id-djar kienu t-tnejn antiki u kien ilu ma jsir fihom xogħol ta' manutenzjoni. Minn barra dan kien hemm ovvjament xogħlijiet ta' natura strutturali li kellhom isiru sabiex dawn il-proprjetajiet jingħaqdu.*

7. *Fir-rigward tal-bejt tal-fond numru sitta u għoxrin (26) ma nista' bl-ebda mod nifhern kif is-Sinjuri Cutajar illum-il ġurnata qegħdin jgħidu li dan huwa tagħhom u li minn dejjem kienu jużawh huma. Ngħid illi madwar ħmistax-il sena (15) ilu meta kienu saru l-kuntratti skond kif hawn spjegat, Malta Villages Limited kienet għamlet ix-xogħlijiet anke fuq dan il-bejt partikolari. Dan nista' nikkonfermah biċ-ċert għaliex jien kont personalment involut f'dan ir-rigward, billi kont inkun jien illi nippjana mal-Perit u li mmur ta' kuljum sabiex nara x'qiegħed isir u nitkellem mal-ħaddiema.*

8. *Niftakar illi fuq dan il-bejt ahna konna għamilna kisja sħiħa bil-membrane għaliex kien dieħel l-ilma mill-bejt għal ġewwa s-salott tiegħi illi jinsab sottopost għall-istess bejt. Dan kif jidher mir-ritratt illi għalih diġa' saret referenza diversi drabi matul din il-kawża – qiegħed nannetti kopja oħra sempliċiment għall-finijiet ta' kompletezza (Dok 'DA1'). Hekk kif jidher mill-istess ritratt, fuq dan il-bejt aħna poġġejna unit tal-air*

conditioner illi jkessaħ u jsaħħan is-salott hawn fuq imsemmi – dan ukoll tqiegħed madwar ħmistax-il (15) sena ilu meta kienu qed isiru x-xogħlijiet li semmejt.

9. *Nispjega li s-shaft illi wkoll jidher fir-ritratt Dok 'DA1' jagħti kemm għas-salott illi diġa' semmejt u kif ukoll għas-sulari l-oħra nkluż għall-kċina illi jinsab fil-livell taħt is-salott hawn imsemmi, kollha kmamar jiffurmaw parti mill-fond numru sitta u għoxrin (26). Minn dan ix-shaft il-kmamar hawn imsemmija jieħdu d-dawl u l-arja u mill-istess shaft jgħaddi wkoll is-servizz tal-arja kkondizzjonata. Il-bejt in kwistjoni jiġi proprju fuq is-salon.*

10. *Ngħid ukoll illi l-fetħa li tidher fil-ħajt bejn il-bejt immarkat bl-ittra 'X' u l-bejt immarkat bl-ittra 'Y' ilha hemmhekk sa minn meta xtrajna l-post. Nispjega illi kemm id-djar illi akkwistat Malta Villages Limited u kif ukoll id-djar ta' madwara huma proprjetajiet antiki illi nbnew qabel il-Gwerra – f'dak iż-żmien kien inbena ħafna bini ta' dan it-tip, u ċjoe' bil-bjut kollha jagħtu għal xulxin.*

11. *Nispjega illi fiż-żmien illi Malta Villages Limitecl akkwistat dawn il-proprjetajiet kien jeżisti aċċess mill-fond numru sitta u għoxrin (26) għal fuq il-bejt mertu tal-kawża odjerna – dan minn kamra tal-banju illi kienet tinsab ġewwa dan il-fond u li kellha fetħa fis-saqaf minn fejn wieħed seta' jaċċedi għall-bejt in kwistjoni. Il-proprjetarji preċedenti kienu jużaw tip ta' taraġ illi wieħed jista' sempliċiment jiġbed 'l isfel mis-saqaf u hekk wieħed ikun jista' faċilment jitla' fuq il-bejt. Meta bdejna x-xogħlijiet din il-kamra tal-banju kienet fi stat dilapitata għall-aħħar u ma kellna l-ebda alternattiva oħra ħlief li nwaqqgħuha u nibnuha mill-ġdid – aħna konna mbagħad ftaħna bieb għal fuq il-*

bejt sabiex iservi bħala aċċess la darba l-fetħa illi kienet qabel tintuża kif hawn spjegat kellha tingħalaq. Dan kollu ser jixhdu dwaru kemm il-perit u kif ukoll il-kuntrattur illi jiena rispettivament inkarigajt user nispjegah aħjar jiena stess anke fuq il-post meta jsir l-eventwali aċċess u hekk tkun din il-Qorti li tara b'għajnejha l-fatti kif inhuma u l-verita' x'inhi.

12. *Nista' nikkonferma illi sa minn meta Malta Villages Limited akkwistat dawn il-proprjetajiet u saru x-xogħlijiet skond kif fuq spjegajt, jiena qatt ma naf illi s-Sinjuri Cutajar jew familjari tagħhom għamlu xi użu minn dan il-bejt. Meta kienu qed isiru x-xogħlijiet jiena kont diversi drabi mmur fuq il-post kif diġa' semmejt. Qatt ma rajt lil ħadd fuq dan il-bejt u lanqas ma ġejt infurmat mill-ħaddiema jew mill-Perit li kien tela' xi ħadd ieħor fuq dan l-istess bejt. Ngħid illi kien ikun saħansitra ta' periklu serju li wieħed joqgħod jilgħab u jiġri fuq dan il-bejt kif semmew is-sinjuri Cutajar meta x-shaft huwa miftuħ u jista' faċilment xi ħadd jaqa' fih.*

13. *Wara li tlestew ix-xogħlijiet u fis-snin li għaddew sa issa jiena personalment bqajt immur regolarment f'dan il-fond biex nagħtih l-arja u nsaqqi l-planti. Ngħid illi għal perjodu ta' madwar sena l-fond kont krejtu lil xi barranin – f'dan iż-żmien xorta waħda kont immur fil-post sabiex niġbor il-kera. Qatt ma ġejt infurmat illi xi ħadd kien qiegħed juża l-bejt illi kif spjegajt jiġi proprju fuq is-salott tal-fond numru sitta u għoxrin (26).*

14. *Ngħid illi lis-Sinjuri Cutajar f'dawn is-snin kollha qatt ma kelli problemi magħhom qabel ma dawn bdew il-proċeduri kontra Malta Villages Limited. Nerġa' ngħid illi qatt ma stennejt illi tinqala' kwistjoni bħal din għaliex lil dawn in-nies jiena fuq il-bejt qatt ma*

> *rajthom u ħadd qatt ma nfurmani illi qed jagħmlu użu mill-bejt ta' Malta Villages Limited."*

Illi huwa ġie kontro-eżaminat fis-seduta tal-27 ta' Mejju 2015.

Illi xehed ukoll il-perit tal-fiduċja tiegħu **Patrick Calleja**.

Illi huwa evidenti għall-Qorti dak li ġara fil-każ in eżami. Meta s-soċjeta' konvenuta xtrat il-proprjetajiet tagħha kienet x'aktarx konvinta li xtrat ukoll il-bejt ta' fuq il-proprjeta' tagħha li huwa soġġett ta' din il-kawża. L-atturi da parti tagħhom huma ċerti ukoll li dik hija proprjeta' tagħhom. Il-fatt li l-konvenuta għamlet ix-xogħol tal-***membrane*** fuq il-bejt in kwistjoni ma tantx huwa determinant għall-eżitu ta' din il-kawża għaliex kienet biss hi li kellha interess tagħmel dan – għaliex indubbjament l-ambjenti ta' taħt is-saqaf huma proprjeta' tagħha. Għalhekk il-***membrane*** sservi biex tipproteġi dik il-parti tal-proprjeta'.

Illi l-Qorti ma tistax tiddeċiedi dwar ta' min hija l-proprjeta' tas-saqaf għaliex dak li huwa importanti huwa jekk l-atturi kellhomx il-pussess għaliex jekk kellhom, indubbjament sar l-ispoll għaliex is-soċjeta' konvenuta mhux qed tiċħad li għamel ix-xogħlijiet in kwistjoni. Il-fatt li ħasbet dejjem li l-proprjeta' kienet tagħha ma jfisser xejn f'dawn il-proċeduri. Huwa stabbilit sew fil-ġurisprudenza tagħha li l-*animus spoliandi* mhux rekwiżit biex din l-azzjoni tirnexxi. Dan ġie ripetut f'diversi sentenzi mogħtija mill-Qrati tagħna – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Diċembru 2012 fl-ismijiet **"Trident Developments Limited vs Joseph Cordina"**.

Illi l-Qorti wara li għamlet l-eżami tal-provi jidhrilha li għalkemm is-socjeta' konvenuta ilha tikkontendi illi l-art kienet tagħha hija ħadet il-liġi b'idejha meta għamlet il-fetħa

fuqha meta kienet taf li l-art kienet kontiża mill-atturi. Kwindi kien jaf li kien qed jibni kontra r-rieda tagħhom u li forma ta' pussess kellhom għaliex il-ħajt tiegħu kien bnih 'il ġewwa minn dik il-linja. L-aktar li tista' tgħid favur tagħha huwa li kienet ko-possessur iżda anke l-ko-pussess huwa tutelat mill-azzjoni ta' spoll. (Ara per eżempju s-sentenzi fl-ismijiet **"Emanuel Bajada et vs John Bajada et"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April 2008; **"Abela vs Bonavia"** (deċiża mill-Prim Awla fil-25 ta' Ġunju 2009; u **"Alfred Pisani nomine vs Victor Farrugia'** deċiża mill-Prim Awla fil-21 ta' Jannar 1994 fejn intqal li *"l-azzjoni ta' spoll għandha l-iskop li tipproteġi l-pussess u mhux il-pussess esklussiv."*

Illi fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **"Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello"** ingħad illi:

"Il-ġurisprudenza tat-Tribunali tagħna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-liġijiet, fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiża biex timpedixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh mingħajr l-intervent tat-tribunal Ċivili, u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' aġir simili. Għalhekk il-liġi tivvjeta l-allegazzjoni ta' kwalsiasi eċċezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u tiċċirkoskrivi l-eżami tal-Qorti għall-fatt biss tal-pussess u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni għandha dejjem tiġi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista' jkun vizzjat u min jikkommetti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-ħaġa li minnha l-possessur tagħha jkun ġie spoljat."

Illi kwindi l-Qorti tħoss li qabel ma' l-kontestazzjoni tiġi deċiża bl-eżitu ta' kawża petitorja, hija ma għandhiex tħalli lil xi ħadd mill-partijiet jibdel l-*istatus quo'* għaliex b'dak il-mod ikun qed jikkommetti spoll għad-dannu tal-parti l-oħra.

Ta' min iżid ukoll li s-socjeta' konvenuta għamlet ix-xogħlijiet in kwistjoni appena għaddew l-għaxar snin minn meta akkwistat; sinjal ċar li qagħdet tistenna dak it trapass biex tivvanta favur tagħha l-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin – naturalment din il-kwistjoni ma għandha ebda importanza f'kawża possessorja iżda jista' ċertament ikollha f'kawża petitorja. F'din il-kawża hija pero' indikazzjoni li kienet taf li l-atturi għall-inqas setgħu jkollhom xi pretensjonijiet fuq il-bejt in kwistjoni.

Illi tibqa' allura l-kwistjoni ta' jekk l-azzjoni ġietx intavolata *entro* t-terminu ta' xahrejn impost mill-artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili. Ma hemmx dubju li tant dan huwa element essenzjali għall-azzjoni illi skond is-sentenza fl-ismijiet **"Trevor Arendts vs Veronique Mizzi"** deċiża minn mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Jannar 2013, *trattandosi* appuntu ta' element kostituttiv tal-azzjoni ta' spoll, dan il-fatt u ċjoe' li l-azzjoni ġiet intavolata *entro* l-perjodu msemmi, **għandu jiġi wkoll pruvat mill-attur.** Forsi aktar speċifikatament fil-kawza **"Georgina Borg vs Errol Cassar et"** (deċiża fil-21 t'Ottubru 2002) – ċitata fis-sentenza msemmija – il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll qalet hekk:

'it-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduċi l-pretensjoni tiegħu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li jeħtieġ li jiġi konkludentement pruvat mill-attur. Prova li trid issir f'kull każ ta' din ix-xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teċċepixxi bħal dan il-każ il-preskrizzjoni tagħha bid-dekors tal-perjodu estintiv ta' xahrejn."

Illi għandu jingħad li f'din il-kawża ftit sar enfasi fuq dan la mill-atturi u lanqas mis-soċjeta' konvenuta illi ma tat ebda eċċezzjoni fir-rigward; madankollu fid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħhom l-atturi qalu li l-kawża kienet qed issir *entro* x-xahrejn imposti mill-liġi, filwaqt li kif ġja' ssemma

bint l-atturi qalet li x-xogħol sar ftit qabel is-sajf tal-2012 u l-kawża ġiet istitwita fit-22 ta' Ġunju 2012. Id-dikjarazzjoni tal-atturi ma ġietx kontestata u allura dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li l-kawża saret *entro termine*.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta u tilqa' t-talbiet attriċi kif proposti; tipprefiġġi terminu ta' xahar għall-fini tar-raba' u l-ħames talba, u tinnomina lil A.I.C. Valerio Schembri bħala Perit Tekniku biex jissorvelja x-xogħlijiet.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tas-soċjeta' konvenuta *ai termini* tal-Artikolu 223 tal-Kapitolu 12.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur