i

QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta’ nhar il-Hamis 18 ta’ Frar 2016

Numru 19

Rikors numru 1180/11 JA

Joseph Portelli u Marcel u Evelyn konjugi Bonnici

v.

Vincent Micallef

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenut Vincent Micallef mis-sentenza mogħtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta’ Marzu 2015 li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tiddeċiedi billi tilqa’ l-eċċezzjonijiet tiegħu u tiċħad it-

talbiet tal-atturi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

> "Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fid-29 ta' Novembru 2011 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:
>
> "(1) Illi l-atturi huma proprjetarji u fil-pussess ta' porzjon art b'forma triangolari bil-kejl ta' ċirka ħdax punt sitta metri kwadri (11.6 m.k.) fi Triq Dun Karm, Msida, Malta;
>
> "(2) Illi dina l-porzjon art tikkonfina Nofsinhar ma' l-imsemmija Triq Dun Karm, Lvant ma' beni tal-intimat Vincent Micallef u Punent ma' proprjeta konsistenti fi blokka appartamenti mingħajr numru uffiċjali, jew irjieħ verjuri;
>
> "(3) Illi dina l-proprjeta' ppreveniet lill-atturi flimkien ma' porzjon art akbar permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech u datat is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar tas-sena elfejn u għaxra (2010);
>
> "(4) Illi fit-tlieta (3) ta' Ottubru tas-sena elfejn u ħdax (2011), u fil-jiem sussegwenti, il-konvenut, personalment u / jew permezz ta' terzi daħal abbużivament f'dina l-istess porzjon art;
>
> "(5) Illi b'żieda mal-premess, l-istess konvenut beda jagħmel xogħlijiet abbużivi f'dina l-istess porzjon art billi mhux biss ħatt ħitan, iżda wkoll billi żviluppa struttura ossia taraġ f'dina l-proprjeta' u billi llegalment dawwar l-istess proprjeta għall-vantaġġ u użu tiegħu;
>
> "(6) Illi dana kollu sar meta l-konvenut jaf ben tajjeb illi huwa ma jgawdi l-ebda jedd fuq dina l-porzjon art;
>
> "(7) Illi dana l-aġir jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin a dannu tal-atturi u għalhekk kellha ssir din il-kawża;
>
> "Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:
>
> "(1) Tiddikjara illi l-konvenut ikkommetta spoll vjolenti u klandestin għad-dannu tal-atturi meta fit-3 ta' Ottubru, 2011 u fil-ġranet sussegwenti huwa, personalment u / jew permezz ta' terzi daħal u wettaq xogħlijiet fil-porzjon art surreferita, liema porzjon art tinsab fil-pussess tal-atturi;

"(2) Tikkundanna lill-istess konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju illi għandu jiġi prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti jirrientegra lill-atturi fil-pussess pien tagħhom; ukoll billi jneħħi l-istruttura illi ġiet kostruwita fil-proprjeta' ta' l-atturi, b'tali mod illi l-istess proprjeta' tiġi ripristinata u tirritorna fl-istat oriġinali tagħha qabel ma twettaq dana l-ispoll; u

"(3) Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji huma stess a spejjeż tal-konvenut, u dana taħt id-direzzjoni ta' perit nominand.

"Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1427/2011 GC fl-istess ismijiet, u tal-ittra uffiċjali ppreżentata f'Novembru, 2011 kontra l-konvenut, liema konvenut huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni; u

"B'riserva ċara għal kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lill-atturi kontra l-istess konvenut, senjatament l-azzjoni għal danni kkaġunati.

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

"Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut ippreżentata fil-25 ta' Jannar 2012, li permezz tagħha eċċepixxa:

"1. Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż għaliex ma jissussistux l-elementi essenzjali għall-kawża ta' spoll. B'mod partikolari l-atturi la kellhom il-pussess tal-art in kwistjoni *(posseddisse)* u lanqas twettaq fil-konfront tagħhom ebda spoll vjolenti u / jew klandestin *(spoliatum fuisse)*.

"2. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

"Rat l-affidavits;

"Semgħet il-provi;

"Rat l-atti tal-mandat ta' inbizzjoni numru 1427/11 illi ġew allegati permezz ta' digriet tat-23 ta' Mejju 2012;

"Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tal-1 ta' Diċembru 2014 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

"Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

"Ikkunsidrat:

"Illi kif jidher ċar mill-att promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed isostnu illi l-konvenut spolljahom mill-pussess tal-proprjeta' msemmija

fir-rikors. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

"1. il-pussess – ***possidesse****;*

"2. 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 l-konvenut kif jidher minn dak li ġja' ssemma qed jeċċepixxi li l-atturi ma kienux jippossjedu l-proprjeta' msemmija u allura huwa ma kkommetta ebda spoll. Kwindi ma hemmx kontestazzjoni li x-xogħlijiet li dwarhom jilmentaw l-atturi saru. Mill-provi jirriżulta wkoll mhux kontestat illi l-azzjoni ġiet intavolata *entro* x-xahrejn ġja' msemmija.

"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. Infatti fis-sentenza fl-ismijiet **"Delia vs Schembri"** (Prim Awla – deċiża 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 **"Margħerita 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 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 important li jiġu eżaminati l-provi li ressqu l-partijiet għaliex hemm nuqqas ta' qbil fuq ċerti fatti.

"Illi l-**attur Portelli** esebixxa affidavit tiegħu a fol 30 fejn xehed b'dan il-mod:

> "*"Jiena proprjetarju flimkien ma' l-atturi l-oħra ta' porzjon art b'forma triangolari bil-kejl ta' ċirka ħdax punt sitta metri kwadri (11.6mk). Ngħid illi dina l-porzjon art ippreveniet lilna permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech u datat is-27 ta' Jannar 2010 u tikkonfina punent ma' blokka appartamenti illi ġiet żviluppata minni u mill-atturi l-oħra; nofsinhar ma' Triq Dun Karm, Msida u lvant ma' proprjeta' tal-konvenut Vincent Micallef.*
>
> "*Ngħid illi kopja ta' dana l-kuntratt ta' akkwist diġa' ġiet esibita fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet **"Joseph Portelli et vs Vincent Micallef"** (Mandat inibizzjoni numru 1427/2011GC). Kif sejjer nispjega, dana l-mandat u dina l-kawża saru neċessarji minħabba l-aġir abbużiv tal-intimat, u xejn aktar.*
>
> "*Nispjega illi dina l-porzjon art kienet tifforma parti minn medda ta' art akbar fi Triq Dun Karm, Msida, Malta. Da parti tiegħi kont ħadt ħsieb illi jsiru negozjati bil-għan illi dina l-medda ta' art, inkluż magħha l-porzjon art in kwistjoni, setgħet tiġi żviluppata fi blokok ta' appartamenti u penthouses. Ngħid illi dawn in-negozjati bdew għall-habta tas-sena 2007. L-attur Marcel Bonnici naturalment ta s-sehem tiegħu matul dawn in-negozjati.*
>
> "*Apparti minn hekk ngħid illi kont jiena illi ħadt ħsieb illi jinħargu permessi mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA), kif ukoll illi s-sit jinbeda wara illi jinħarġu tali permessi. Il-permess relattiv inħareġ f'isem l-attur Marcel Bonnici fil-21 ta' Jannar 2010 u jġib ir-referenza PA/00141/09. Ngħid għalhekk illi issa ilni s-snin involut f'dak kollu illi jirrigwardja l-medda ta' art illi semmejt aktar 'il fuq, inkluż magħha l-porzjon art in kwistjoni.*
>
> "*Tant hu hekk illi dina l-medda ta' art niftakar tajjeb kif kienet qabel ma' dina ġiet żviluppata. Fil-fatt niftakar illi dina l-medda ta' art kienet uniformi u kienet mifruda minn Triq Dun Karm; jew aħjar mill-bankina illi hemm fl-istess triq, permezz ta' ħajt tal-kantun. Dana l-ħajt kien fuq għoli ta' seba' filati, bejn wieħed u ieħor, u ma kienx imkaħħal, kien jifred dina l-medda ta' art – inkluż l-art in kwistjoni minn estremita' għal oħra. Tant hu hekk illi min-naħa tal-lvant dana l-ħajt tal-franka kien imiss ma' l-appoġġ tal-proprjeta' ta' Vincent Micallef.*
>
> "*Nikkonferma illi meta dħalt f'dina proprjeta', qatt ma rajt xejn illi f'għajnejja seta' jagħtini mqar x'nifhem illi l-konvenut Micallef kien qed jippretendi l-pussess tal-porzjon art in kwistjoni. Qatt ma rajt xejn f'das-sens. Wara kollox is-sens komun jgħidlek illi li kieku dana kien qed jippretendi illi dina l-porzjon art hija tiegħu, jew illi huwa nkella kellu l-pussess tagħha, dana ma kienx se jtella' ħajt ta' appoġġ magħha fuq numru ta' sulari mingħajr ma jħalli aċċess għal dina l-porzjon art.*

"*Nispjega illi l-ewwel darba illi l-konvenut għamel pretensjoni fuq il-porzjon art in kwistjoni kien waqt il-proċess tal-ippjanar quddiem il-MEPA. Fil-fatt dana kien ippreżenta oġġezzjoni għall-iżvilupp intiż minni u mill-atturi l-oħra. L-oġġezzjoni tiegħu kienet fis-sens illi huwa kien qed jippretendi illi l-porzjon art in kwistjoni kienet tiegħu u għalhekk aħna ma kellniex niżviluppawha.*

"*Da parti tiegħi kont ċert illi dina kienet sempliċi gidba da parti tal-konvenut Vincent Micallef. Nispjega illi meta nkun qed naħdem fuq proġett estensiv - bħalma kien dana l-proġett - jiena nassigura illi r-riċerki dwar titolu u paċifiku pussess isiru qabel ma' nippreżenta applikazzjonijiet mal-MEPA, u mhux wara. Wara kollox l-ispejjeż tal-MEPA llum huma konsiderevoli, speċjalment meta wieħed japplika biex jiżviluppa numru estensiv ta' appartamenti u penthouses bħalma kellna f'moħħna jiena u l-atturi l-oħra. Minn dawn ir-riċerki kien irriżulta ċar kristall illi t-titolu tal-medda t'art, inkluż l-art illi ġejna spolljati minnha kien tajjeb.*

"*Ngħid illi oriġinarjament l-intenzjoni tiegħi u tal-atturi l-oħra kienet dik illi niżviluppaw ukoll il-porzjon art in kwistjoni. Fil-fatt l-applikazzjoni illi ġiet ippreżentata mal-MEPA oriġinarjament kienet tirrifletti dina x-xewqa. Madankollu, billi l-proċess tal-ippjanar kien ser jistalla minħabba l-oġġezzjoni illi għamel u baqa' jinsisti fuqha l-konvenut, kellna nieħdu deċiżjoni.*

"*Nispjega illi la jiena u lanqas l-atturi l-oħra ma xtaqna illi l-proċess tal-ippjanar jieħu ferm aktar żmien minn dak illi konna allokajna għalih. Wara kollox, sakemm kienet għaddejja l-applikazzjoni fi ħdan il-MEPA aħna konna diġa' biegħna numru ta' appartament "fuq il-pjanta" u konna għalhekk marbutin ma' terzi bi żmien definit entru liema l-proġett kellu jkun lest.*

"*Għalhekk ma konniex naffordjaw illi jkun hemm intoppi jew ħela ta' żmien. Ngħid illi dana l-konvenut kien jafu tajjeb. Nispjega wkoll illi apparti minn hekk, ma ridniex illi diżgwid dwar framment daqshekk żgħir mill-medda ta' art illi konna applikajna fuqha jinstalla l-proġett kollu kemm hu.*

"*Ngħid illi kien għalhekk illi bi qbil bejn il-partijiet kollha interessati kont tajt struzzjonijiet biex il-porzjon art in kwistjoni tiġi eskluża mill-iżvilupp illi konna applikajna għalih dakinhar. Fil-fatt hekk sar u l-permess għall-iżvilupp ħareġ ġmielu mingħajr dewmien.*

"*Irrid nagħmilha ċara, madankollu, illi dina d-deċiżjoni ma tteħditx għax konna qed nirrikonoxxu xi jedd fil-konvenut jew għax konna qed nagħtu xi raġun lill-konvenut. Fil-fatt dana kollu għamilnih mingħajr preġudizzju u biss għax fiċ-ċirkostanzi tal-każ lili u lill-atturi kien jaqblilna illi jsir hekk. Apparti minn hekk, l-intenzjoni tiegħi u tal-atturi xorta waħda baqgħet dik illi sussegwentement niżviluppaw dina l-porzjon art. Fil-fatt f'możżi kelli u għad għandi l-intenzjoni illi jinbnew żewġ duplex units f'dina l-porzjon art.*

"*Ngħid illi l-konveunut qatt ma xekkilna mill-pussess materjali ta' dina l-porzjon art. Hekk per eżempju, ngħid illi meta beda l-iżvilupp tal-kumplament tal-medda ta' art, il-konvenut qatt ma waqqafna jew*

kellimna. La meta nqala' l-ħajt tal-kantun illi kien jifred il-medda ta' art (inkluż il-porzjon ta' art in kwistjoni) minn mat-triq, u anqas meta ħaddiema tiegħi kienu jużaw dina l-istess porzjon art – daqqa biex jaħżnu materjal; daqqa bħala aċċess; daqqa sabiex minnha jsiru xogħlijiet. Fil-fatt ngħid illi salv għall-aġir abbużiv tiegħu waqt il-proċess tal-ippjanar, il-konvenut qatt ma xekkilna (la lili u anqas ħaddiema illi kelli fil-post) fit-tgawdija tal-porzjon art in kwistjoni.

"*Nispjega illi l-inkwiet reġa' nqala' fit-3 ta' Ottubru 2011 u fil-jiem sussegwenti. Ngħid illi dakinhar, ħaddiem tiegħi ċertu Eric Saliba nfurmani illi kienu għadhom kemm waslu xi ħaddiema u li dawn kienu sejrin jagħmlu xi xogħlijiet fil-porzjon art in kwistjoni. X'ħin ġejt infurmat b'dan, tlabt lil Eric sabiex javżahom illi ma setgħux jagħmlu xogħlijiet fil-proprjeta' in kwistjoni. Wara kollox dina kienet proprjeta' tiegħi u tal-atturi Bonnici, u dawn in-nies ma kellhomx il-permess tagħna sabiex jidħlu f'dina l-porzjon art.*

"*Ngħid illi dak iż-żmien il-ħaddiema tiegħi kienu jkunu ta' kuljum fis-sit għax dak iż-żmien konna qed inwettqu xogħol ta' finishing fil-blokka ta' appartamenti illi nbniet fuq il-kumplament tas-sit. Anke jiena personalment kont inkun ta' spiss fl-inħawi sabiex insegwi x-xogħlijiet. Nikkonferma illi qabel it-3 ta' Ottubru, 2011 ħadd ma daħal fil-porzjon art in kwistjoni, almenu fil-preżenza tiegħi. Apparti minn hekk, qabel dik id-data ma sar xejn fl-istess porzjon art illi seta' jagħtini x'nifhem illi xi ħadd kien qed jippretendi jeddijiet fuqha. Irrid nagħmilha ċara illi anqas ma kien hemm notices fis-sit; wisq anqas notices tal-MEPA fis-sens illi xi ħadd kien applika sabiex jiżviluppa dina l-porzjon art.*

"*Nispjega illi kelli suspett fondat illi lil dawn il-ħaddiema kien bagħathom il-konvenut Vincent Micallef. Niftkar illi kont ikkomunikajt ma' dan fejn għidtlu illi jew jgħid lill-ħaddiema tiegħu joħorġu mill-proprjeta' tiegħi u tal-atturi, jew inkella jkollna mmexxu b'mandat. Wara xi ġranet stajt napprezza illi dana kien injora t-twissija tiegħi u għalhekk kelli nkellem lill-avukat ta' fiduċja tiegħi. Naturalment fil-frattemp kont qed inżomm lill-attur Marcel Bonnici nfurmat b'dan kollu.*

"*Ngħid illi l-mandat ta' inibizzjoni relattiv ġie ppreżentat fil-11 ta' Ottubru, 2011 u ntlaqa' proviżorjament mill-Qorti dakinhar stess. Madankollu, dana l-mandat ħa żmien twil biex ġie notifikat lill-konvenut – il-konvenut kien, konvenjentement bħal donnu għeb minn dina l-gżira! Tant hu hekk illi huwa kellu jiġi notifikat bil-proċedura tal-pubblikazzjoni u affissjoni! Naturalment fil-frattemp il-ħaddiema tiegħu baqgħu għaddejjin bix-xogħlijiet qisu xejn m'hu xejn. Kien għalhekk illi l-kostruzzjoni mibnija minn dawn il-ħaddiema (ċjoe' taraġ) illum waslet fi stadju avvanzat.*

"*Ngħid illi sakemm ġie notifikat dana l-mandat, mhux l-ewwel darba illi kont inkun fis-sit u kont inkeċċi lill-ħaddiema mibgħuta minn Micallef - madankollu dana ma stajtx nagħmlu ta' kuljum għax jiena prinċiparjament inkun fil-gżira ta' Għawdex.*

"*Sussegwentement il-Qorti kienet ikkonfermat dana l-mandat ta' inibizzjoni u l-intimat għandu mwaqqaf milli jkompli bix-xogħlijiet sal-lum. Apparti dana l-mandat, ngħid illi jiena u l-atturi l-oħra ppreżentajna*

wkoll ittra uffiċjali fil-konfront tal-konvenut. Kopja nformali ta' dina l-ittra uffiċjali diġa' ġiet esebita flimkien mar-rikors ġuramentat.

"*Ngħid illi dawn il-fatti jiena nafhom personalment.*"

"Illi l-attur l-ieħor **Bonnici** tista' tgħid irrepeta l-affidavit ta' Portelli. L-atturi ġew kontro-eżaminati f'seduti sussegwenti. Fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2012 xehed ukoll **Eric Saliba** illi kien jieħu ħsieb ix-xogħol li kienu jagħmlu f'Malta l-atturi (li huma residenti Għawdex) u dan ikkonferma li fit-3 ta' Ottubru 2011 ċirka, huwa ra l-ħaddiema tal-konvenut li kienu se jaħdmu hemmhekk u ċempel lill-attur li qallu biex jieħu r-ritratti. Ħaddiem ieħor **Peter Paul Grima** fis-seduta tal-10 ta' Ottubru 2012 qal ukoll li fl-istess data l-ħaddiema tal-konvenut bdew jagħmlu turġien f'dik il-proprjeta'. Fl-istess seduta xehed ukoll **Martin Mifsud** li qal l-istess affarijiet. Xehdu wkoll (12 ta' Diċembru 2012), **Carmela Magro, Mary Doris Micallef, Joseph Micallef u Maria Imelda Micallef** li qalu li l-proprjeta' kienet ta' missierhom u meta wirtuha biegħuha lill-attur.

"Illi fis-seduta tat-13 ta' Marzu 2013 xehed il-**Perit Joseph Bondin** li qal li ġie nkarigat mill-atturi biex jittjeni l-permessi għall-bini fil-proprjeta' in kwistjoni u li l-konvenut kien oppona waqt il-laqgħa fil-MEPA. Eventwalment inkarigah il-konvenut biex jottjeni l-permessi għall-bini ta' proprjeta' adjaċenti. Ikkonferma li meta l-konvenut oppona għall-permessi l-atturi kienu qalulu biex jirrevedi l-pjanti biex ma jkunx imwaqqaf ix-xogħol u allura l-permess ħareġ b' dawn l-emendi li ma kienux jinkludi l-parti kontiża.

"Illi l-**konvenut** esebixa affidavit tiegħu a fol 124 fejn qal illi:

"*Nibda billi nikkonferma dak li jiena spjegajt fir-risposta li għamilt f'din il-kawża. Nixtieq pero' li nżid xi affarijiet, speċjalment wara li smajt u qrajt ix-xhieda ta' Portelli u Bonnici.*

"*Minn fejn ġejja l-art tiegħi:*

"*Il-kwistjoni bejni u bejn Portelli hija dwar biċċa art fiha xi ħdax-il metru kwadru fi Triq Dun Karm, l-Imsida. Jiena nsostni, u ilni ninsisti, illi din l-art hija tiegħi. Dan il-feles kien jagħmel parti minn art akbar illi jiena u ċertu Gouder, li kien civil servant, konna xtrajna mingħand il-Patrijiet Franġiskani b'kuntratt tal-21 ta' Diċembru, 1987. Wara, jien u Gouder konna qsamna l-art li xtrajna skont kuntratti datat 5 ta' April 1989 u jiena messni art li tinkludi l-feles li dwaru qed issir il-kawża. Ma' genb din l-art kien hemm raba' tal-familja Micallef (li xehdu f'din il-kawża) u li issa xtraw Portelli u Marcel Bonnici ma' xi sitta min-nies oħra sħabhom fin-negozju. Dawn Micallef, għalkemm kunjomhom bħali, ma jiġux minni. Minbarra li kienu bir-raba' huma wkoll familja ta' bennejja.*

"*Biex nispjega l-art li xtraw Portelli u Marcel fejn hi, qed nesebixxi aerial photos tal-MEPA u pjanta antika biex nuri kif l-art inbidlet matul iż-żmien [V1 u V2]. Minn dawn id-dokumenti ma nistax ma ninnutax xi affarijiet. L-ewwelnett jidher illi l-linja tal-ħajt inbidlet maż-żmien u*

ħarġet iżjed 'il barra, b'dan illi skond jien Portelli u Bonnici ggwadanjaw art illi oriġinarjament ma kinitx tagħmel parti mill-art ta' min biegħhilhom. Barra minn hekk il-ħajt li fl-antik kien jifred l-art tal-familja Micallef minn dik tal-Patrijiet kien wieħed tas-sejjieħ milli ssib fir-raba' wiesa' tlett piedi. Issa pero' dan ġie tad-disa' pulzieri tal-kantun tal-ġurnata. Kif għidt Micallef huma bennejja u sa fejn naf u niftakar jien kienu huma illi waqqgħu l-ħajt tas-sejjieħ u bnew wieħed bil-knatan minfloku. Barra minn hekk jidher illi l-ħajt tal-kantun ma nbeniex fuq il-linja tal-ħajt tas-sejjieħ, iżda aktar 'il barra.

"*Fuq il-parti tal-art li akkwistajt jien, jiena bnejt blokka li tinkludi showroom u ħanut, imma dan il-maqrut li kien imiss mal-art ta' Micallef bqajt ma bnejtx fuqu. Kemm jien u kemm il-familja Micallef konna ppruvajna għal snin sħaħ napplikaw biex nitħallew niftħu bibien għal fuq Triq Dun Karm Psaila, qatt ma ħareġ permess għal dan. Għalhekk l-entratura għal blokka tiegħi qiegħda fit-triq ta' wara, u sadattant il-trijangolu art li qed jissemma' f'din il-kawża bqajt ma bnejtux. Pero' kulħadd kien jaf li dik il-parti tal-art kienet tiegħi,*

"*Il-Permess maħruġ mill-MEPA:*

"*Il-problema ma' Portelli bdiet sa minn qabel ma xtara l-art. Fil-fatt, l-applikazzjoni mal-MEPA biex Portelli jibni l-blokka flattijiet tiegħu ġiet ippreżentata fl-2009, jiġifieri qabel ma' l-familja Micallef kienu għadhom biegħu lil Portelli u Bonnici. Jiena kont innutajt illi fl-applikazzjoni tal-MEPA l-art tiegħi kienet inkluża u mill-ewwel insistejt li l-feles in kwistjoni kien tiegħi u li ma kellhomx jiżviluppawh. Jiena spjegajt dan lil Marcel kif ukoll lil Portelli.*

"*Dak iż-żmien jien kont mort nieħu parir għand l-Avukat Ian Stafrace u naf li l-Avukat Stafrace kiteb lill-familja Micallef, jew lill-Avukat tagħhom Paul Farrugia, u spjegalhom li dik il-parti tal-art kienet tiegħi. Naf ukoll li kien tkellem direttament ma' Portelli, kif jidher mill-emails li qed nesebixxi [Dok V3]. Jiena rċevejt ittra datata 27 ta' Lulju, 2009 mingħand l-avukat tal-aħwa Micallef Paul Farrugia fejn talbu li nieqaf ninsisti li l-art kienet tiegħi. Dott Stafrace kiteb lill-avukat tal-aħwa Micallef b'risposta għall-ittra tagħhom tas-27 ta' Lulju 2009. Waqt ix-xhieda tal-aħwa Micallef ċaħdu li qatt bagħtu xi ittra bl-avukat. Għalhekk nistaqsi jekk l-ittra fil-verita' kienx hemm Portelli warajha?*

"*Li naf hu li Dr Stafrace ma tkellemx biss mal-aħwa Micallef u mal-avukat tagħhom imma wkoll ma' Portelli, li dak iż-żmien kien għadu ma xtarax l-art. Naf li waqt laqgħa ma' Joseph u Marcel tahom żewġ kopji tal-kuntratt li bih kont xtrajt jien. Dott Stafrace fehemhom kif l-art hija tiegħi.*

"*Dr Stafrace kien spjega wkoll lil Paul Farrugia illi mir-riċerki li saru l-hajt tal-proprjeta' tal-familja Micallef kien tul il-plot kollu iżda fuq wara tas-siġra li dak iż-żmien kien għad hemm fis-sit ta' Micallef (wara l-bus stop). Jidher illi meta dan il-ħajt twaqqa', probabbilment fiż-żmien meta kienet qed tinbena Regional Road, Micallef għażlu li jibnu l-ħajt 'il barra mill-istess siġra. Jien qatt ma rċevejt xi risposta mingħand Portelli dwar dan.*

"*Għalkemm ġew imwissija, Bonnici u Portelli komplew bil-pjan tagħhom u għalhekk jien oġġezzjonajt formalment mal-MEPA. Jiena niftakar illi kont mort għal seduta tal-MEPA fejn spjegajt illi l-art in kwistjoni kienet tiegħi, F'dik is-seduta, li fiha deher Portelli u kien assistit mill-Perit Joseph Bondin, Portelli ddikjara illi se jbiddel il-pjanti tiegħu biex jeskludi l-art tiegħi, u fil-fatt hekk għamel u ġab il-permess. Niskanta kif ħareġ il-permess ta' Portelli bil-bibien għal fuq it-triq meta kemm jiena u kemm Micallef (missier l-aħwa li biegħu lil Portelli) konna ilna snin nitħabtu għalxejn. Naf li hemmhekk inbnew sittax-il unit u m'hemmx garaxxijiet għal karozzi. Dan kien fl-2010.*

"*Hawn irrid ninnota wkoll illi għalkemm fil-kuntratt ta' akkwist ta' Bonnici u Portelli il-kejl tal-art akkwistata minn Portelli jingħad li huwa ta' 258 mk meta fil-pjanta ta' mal-istess kuntratt il-kejl huwa ta' xi għaxar metri kwadri iżjed kif jidher mill-pjanta li Portelli u Bonnici esebew fil-Qorti.*

"*Wara li ħareġ il-permess, ovvjament Portelli beda x-xogħol. Hekk kif kien se jibda t-tħammil, jiena u Portelli biex flimkien niddeċiedu l-linja fejn kellu jiġi l-ħajt diviżorju li jifred l-art ta' Portelli mill-art tiegħi. Dakinhar, għalkemm issa qed jgħid li ma jiftakarx, kien hemm magħna l-Perit Bondin. Kien hemm ukoll xi kollega tal-Perit jew draughtsman, ma nafx eżatt min. Portelli deherli li kien kuntent b'fejn se jinbena l-ħajt u fil-fatt inbena hemm.*

"*Biex inkun prattiku, jiena kont ftehemt mal-bennej li Portelli qabbad biex iħammel, biex inaddaf din il-parti tiegħi meta jkun qiegħed inaddaf in-naħa tagħhom. Għat-tħammil tal-parti tal-art tiegħi ħallast jien. Talabni mitt lira Maltin, illi jiena kont ħallastu wara li għamel ix-xogħol. Kont ħallastu fil-ħanut li għandi fil-qrib. Kienu s-sitta ta' fil-għaxija u kien hemm ukoll il-mara tiegħi.*

"*Wara t-tħammil, Portelli beda l-bini tal-blokka u l-ħajt inbena proprju fejn konna ftehemna meta ltqajna fuq il-post. Mela sa dak iż-żmien żgur illi Portelli u Bonnici qatt ma ppretendew illi għandhom il-pussess tal-art.*

"*L-application tiegħi:*

"*Issa li Portelli u Bonnici kienu ġabu l-permess tagħhom, ħsibt illi jagħmel sens illi napplika biex niżviluppa l-biċċa art tiegħi b'tali mod illi hemmhekk nagħmel daħla ġdida għall-blokka tiegħi. Hekk jew hekk, il-MEPA issa kienet ħolqot preċedent u ma kinitx se tiċħadli bieb għal fuq Triq Dun Karm Psaila meta Portelli kien għadu kif ġab permess b'entraturi fuq it-triq.*

"*Għal dan l-iżvilupp tiegħi jiena qabbadt proprju lill-Perit Joseph Bondin, il-Perit ta' Portelli u Bonnici, Perit li jien naf li għadu s'issa jaglimel ħafna xogħol fuq il-proġetti ta' Portelli. Bondin kien jaf tajjeb li kont jien illi oġġezzjonajt għall-pjanti kif kien daħħalhom Portelli oriġinarjament. Kien ukoll iltaqa' miegħi dakinhar li semmejt ma' Portelli. Sadattant pero' ma kellu ebda oġġezzjoni illi jaħdimli fuq din l-applikazzjoni. Mhux hekk biss. Jien kulma kont interessat li nagħmel kien li f'dak il-feles nagħmel entratura u taraġ b'faċċata tal-ħġieġ. Imma l-Perit Bondin stess prova jħajjarni biex napplika għal xi żewġ sulari jew tlieta oħra fuq il-blokka tiegħi illi jkollha aċċess proprju mit-taraġ li ridt*

nibni fuq dak il-feles [ara l-pjanti annessi Dok V4]. U dan fiż-żmien meta l-istess Perit Bondin kien qed jieħu ħsieb ix-xogħlijiet ta' Portelli! Kieku Portelli u Bonnici kellhom il-pussess ta' dak il-feles kif issa qed jgħidu, ma naħsibx illi Bondin kien se jidħol b'ħeġġa għall-proġett tiegħi.

"*L-applikazzjoni tiegħi (PA 04829/10) daħlet fit-13 ta' Ottubru 2010. Naturalment segwejna l-proċeduri kollha tal-MEPA kif suppost. Ħadd ma ressaq xi oġġezzjoni, lanqas Portelli u Bonnici. Il-permess ħadtu fit-2 ta' Marzu 2011. Il-permess kien għall-iżvilupp ta' roqgħa art illi tibda mit-tarf tal-binja ta' Portelli u tasal sax-showroom tiegħu li l-parti minnha dak iż-żmien kien hemm fuqha l-bankina. Kif ħadt il-permess waħħalt il-karta l-ħadra u din baqgħet hemm sa meta saru x-xogħlijiet. Seta' jarah kulħadd, anke Portelli u sħabu.*

"*Ix-xogħlijiet:*

"*Ix-xogħlijiet tiegħi bdew fil-bidu ta' Settembru 2011 u kienu lesti sal-bidu ta' Ottubru. Dan nista' nikkonfermah għaliex min kellu jagħmilli l-ħġieġ tal-faċċata ġie jqis wara li l-taraġ kien lest u mkaħħal u tani stima li hija datata 5 t'Ottubru 2011 (Dok V5). Fi kliem ieħor sa dak iż-żmien it-taraġ kien mibni, lest u msaqqaf u kien jonqos biss il-ħġieġ tal-faċċata. Imma mbagħad Portelli waqqafni milli nqiegħed il-ħġieġ għaliex ħareġ il-mandat ta' inibizzjoni li ntlaqa'.*

"*Jien bgħatt ittra uffiċjali sabiex iżomm lil Portelli u Bonnici responsabbli għal danni. Dan għaliex għad għandi l-ħġieġ maħżun għand min ġabli l-ħġieġ minn barra. Dawn għalija kollha spejjeż żejda u hemm ċans li ssir il-ħsara. Qed jidħlu ż-għażagħ iħammġu fil-proprjeta' tiegħi ukoll.*

"*Nixtieq ngħid illi fiż-żmien meta bdejt ix-xogħlijiet (Settembru 2011), ix-xogħol tal-bini fuq il-blokka ta' Joseph kien għadu għaddej. Kellu l-ħaddiema s-supervisor tiegħu kuljum fuq il-post, u hu stess kien sikwit hemm. Ġieli kellmuni l-ħaddiema ta' Portelli imma qatt ma semmewli xejn fuq il-feles. Niftakar li waqt li kienu qegħdin ikaħħlu ġew jitolbuni biex nagħtihom id-dawl biex ikunu jistgħu jaħdmu għax ħadd ma tahom dawl. Ta' dan ma ġejtx imħallas. Ukoll tefgħu xibka tal-bini fuq il-bejt tiegħi.*

"*Niftakar illi kien hemm żmien kellu problema kbira bil-katusi tad-drains u f'dawk il-ġranet ix-xogħol tiegħi kien beda żgur u kien rani u ma qalli xejn. Portelli stess għandu uffiċċju fit-triq wara dik il-blokka u allura naf ċert li kien jaf li qed nibni t-taraġ. Jiena dak iż-żmien lanqas ħjiel ta' xi problema ma kelli. Imbagħad wara li tellajt u saqqaft, Joseph rani Għawdex u qabad jgħajjat miegħi u qalli "dak it-taraġ inwaqqagħhulek". Jien bqajt imbellaħ għax kif għidt kemm-il darba kien rani wara li bdew ix-xogħlijiet u sa dakinhar ma kien qalli xejn. Kif għidt, lanqas il-ħaddiema tiegħu ma qatt qaluli xejn fuq it-taraġ.*

"*Fl-aħħarnett, nerġa' ngħid illi l-post fejn bnejt it-taraġ ċertament ma kienx jintuża minn Portelli u Bonnici. Waħda mill-aħwa Micallef stess waqt ix-xhieda tagħha qablet li t-taraġ huwa mibni fejn kien hemm il-bankina, 'il barra mill-ħajt. Portelli u Bonnici ma kellhom ebda pussess ta' dak il-feles art u dejjem kont għamiltha ċara li huwa tiegħi.*"

"Illi huwa ġie kontro-eżaminat fis-seduta tal-1 ta' Diċembru 2014. Xehed ukoll wieħed mill-ħaddiema tiegħu, **Raymond Camilleri** (fit-3 ta' Ottubru 2014).

"Illi huwa evidenti għall-Qorti dak li ġara fil-każ in eżami. L-atturi xtraw mingħand l-aħwa Micallef, kif qalu fl-2010 u dehrilhom li l-art in kwistjoni kienet parti minn dak li akkwistaw anke a bażi ta' informazzjoni li ħadu mingħand il-vendituri. Għalhekk applikaw għall-permessi tal-bini li kienu jinkludu din l-art u l-konvenut kien pront oppona. Meta ġara hekk, jista' jkun għar-raġuni li semmew, l-atturi reġgħu applikaw mingħajr ma nkludew dik il-parti u allura l-konvenut deherlu li seta' japplika hu u bena x-xogħol fuqha; kien hawnhekk li l-atturi bdew il-proċeduri, l-ewwel bil-proċeduri tal-mandat ta' inibizzjoni li ġie milqugħ, u mbagħad b'din il-kawża.

"Illi għalhekk huwa ċar li l-art in kwistojni hija kontiża bejn il-kontendenti **iżda din ma hijiex materja li tiġi deċiża f'dawn il-proċeduri li huma possessorji, u possessorji biss, u ma jagħtu ebda dritt ta' proprjeta' lil xi ħadd mill-partijiet.** Il-konvenut isostni illi l-feles in kwistjoni qatt ma kien parti mill-proprjeta' li akkwistaw l-atturi; anzi jinsisti li dawn *"abbużaw mill-bankina"* kif xehed a fol 304. Dan jista' jkun il-każ, pero' anke hawn il-Qorti ma tistax tiddeċiedi dwar dan għaliex dak li huwa importanti huwa jekk l-atturi kellhomx il-pussess għaliex jekk kellhom, indubbjament sar l-ispoll għaliex il-konvenut mhux qed jiċħad li għamel ix-xogħlijiet in kwistjoni. Il-fatt li haseb dejjem li l-proprjeta' kienet tiegħu ma jfisser xejn f'dawn il-proċeduri. Huwa *ormai* stabbilit sew fil-ġurisprudenza tagħna li l-*animus spoliandi* da parti tal-konvenut mhux rekwiżit biex din l-azzjoni tirnexxi – u 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 il-konvenut ilu jikkontendi illi l-art kienet tiegħu (ara d-depożizzjoni tal-aħwa Micallef li biegħu l-proprjeta' lill-atturi) huwa ħa l-liġi b'idejh meta beda jibni fuqha meta kien jaf li l-art kienet kontiża addirittura mill-awturi tal-atturi. Kwindi kien jaf li kien qed jibni kontra rieda tagħhom u li forma ta' pussess kellhom għaliex il-ħajt tiegħu kien bnih 'il ġewwa minn dik il-linja. L-aħwa Micallef infatti qalu li l-konvenut kellu kwistjoni ma' missierhom u li huma dejjem kienu jqisuha bħala tagħhom; f'xi żmien kien ikun hemm l-annimali tagħhom fiha. L-aktar li jista jgħid favur tiegħu huwa li kien 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"** (Prim Awla 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”** l-istess Qorti qalet 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 intiza 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 spolljat.*”

“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-i*status quo’* għaliex b’dak il-mod ikun qed jikkommetti spoll għad-dannu tal-parti l-oħra.

“**DEĊIŻJONI**

“**Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tilqa’ t-talbiet attriċi kif proposti. Għall-fini tat-tieni talba tipprefiġġi terminu ta’ xahar, u tinnomina lil A.I.C. Valerio Schembri biex jissorvelja x-xogħlijiet.**

“**L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenut *ai termini* tal-Artikolu 223 tal-Kap 12.**”

<u>Rikors tal-appell tal-konvenut Vincent Micallef</u>

3. Il-konvenut ħass ruħu aggravat bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interpona dan l-appell minnha.

L-ewwel aggravju: l-element tal-infra bimestre deduxisse

4. Il-konvenut appellant jilmenta li l-ewwel Qorti ma tat l-ebda raġuni għalfejn qablet li l-kawża saret tempestivament u sempliċiment iddikjarat

li ma kienx ikkontestat li l-azzjoni saret entro x-xahrejn. Jargumenta li minn barra li dan huwa nuqqas ta' indole proċedurali, fil-mertu tressqu provi konvinċenti li x-xogħlijiet kienu inbdew f'Settembru 2011 u li għalhekk il-kawża infetħet wara li kien għadda t-terminu ta' xahrejn.

It-tieni aggravju: *l-element tal-pussess u tat-teħid bil-forza jew klandestinament*

5. Il-konvenut appellant isostni li l-element tal-"pussess" u "tat-teħid bil-forza jew klandestinament" huma neqsin, anzi jgħid li donnha l-Qorti stess tirrikonoxxi li hu kellu l-pussess tal-art. Jgħid li mhux minnu li l-art in kwistjoni kienet tagħmel parti mir-raba tal-awturi fit-titolu tal-attur, anzi jgħid li kienet parti tal-bankina. Jirreferi għax-xiehda tal-kuntrattur li qal li waqt li kien għaddej ix-xogħol l-art kienet għadha vojta.

6. Jaċċenna għall-fatt li l-istess atturi kienu mhux biss neħħew l-art mill-applikazzjoni oriġinali tagħhom iżda kienu wkoll ftehmu miegħu fuq fejn għandu jitla' l-ħajt u dan bl-involviment tal-perit Bondin. Jgħid li kienet saret laqgħa fuq il-post fil-preżenza tal-perit u tal-attur Micallef u kienet ġiet mifthema l-pożizzjoni tal-ħajt diviżorju. Jispjega li sussegwentement l-istess perit Bondin kien applika biex jiżviluppa l-art in kwistjoni (Applikazzjoni Nru PA4829/2010). Jargumenta li l-istess perit li kien involut direttament fl-applikazzjoni tal-iżvilupp tal-atturi u li

kien jaf sew bl-iskambji bejn il-kontendenti fir-rigward tal-art in kwistjoni, ma kellu l-ebda problema li jressaq applikazzjoni f'ismu (Vincent Micallef) għall-iżvilupp tal-art. Isostni li din hija prova tassew li l-atturi kienu irrinunzjaw għall-pretenzjonijiet tagħhom fuq l-art in kwistjoni. Jgħid li kien biss meta infetħet din il-kawża li l-atturi sostnew li kienu għadhom qed iżommu fermi l-pretenzjonijiet tagħhom. Għalhekk iħossu aggravat bil-fatt li l-ewwel Qorti qalet li meta żviluppa l-feles art in kwistjoni li "*kien hemm kontestazzjoni fuqu*" huwa ħa l-liġi b'idejh.

7. Fi kwalunkwe każ isostni li anke jekk l-atturi kienu qed jivvantaw pretenzjonijiet ta' titolu fuq l-art, kien jonqos l-element tal-pussess.

It-tielet aggravju: il-kumment tal-ewwel Qorti dwar il-kontestazzjoni

8. Il-konvenut appellant jilmenta li l-ewwel Qorti jidher li ibbażat id-deċiżjoni tagħha mhux tant fuq il-preżenza o meno tat-tlett elementi neċessarji biex tirnexxi kawża ta' spoll, imma pjuttost fuq il-fatt illi jkun opportun "*illi l-kontestazzjoni tiġi deċiża bl-eżitu ta' kawża petitorja".*

Ir-raba' aggravju: il-kap tal-spejjeż

9. Il-konvenut appellant jissottometti illi ikun x'ikun l-eżitu finali, hemm lok għal temperament fil-kap tal-ispejjeż.

Risposta tal-appell tal-atturi Joseph Portelli u Marcel u Evelyn konjuġi Bonnici

10. L-atturi appellati wieġbu biex jgħidu li l-appell tal-konvenut huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra tiegħu. Isostnu li d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti hija waħda sostanzjalment korretta u ma teżisti l-ebda raġuni il-għala din il-Qorti għandha tiddisturba l-apprezzament u evalwazzjoni imwettaq fis-sentenza appellata u tvarja l-konklużjoni tagħha dwar l-eżistenza tat-tlett elementi rikjesti f'kawża ta' spoll.

11. Għall-aggravji tal-appellant l-atturi jwieġbu billi jispjegaw li kienu jissussistu t-tlett rekwiżiti f'azzjoni ta' spoll (u cioe` il-pussess, l-att spoljattiv, u li l-azzjoni tkun saret fi żmien xahrejn mill-allegata molestja tal-pussess):

Il-pussess:

12. L-atturi appellati jsostnu li huma kellhom il-pussess tal-feles art in kontestazzjoni. Jispjegaw li meta xtraw mingħand l-awturi fit-titolu tagħhom l-art fil-fatt kienet biċċa minn estenzjoni ferm ikbar. Huma riedu jiżviluppaw l-art f'appartamenti, u kellhom il-pjanti relattivi; fil-fatt kienu

biegħu l-appartamenti kollha fuq il-pjanta. Spjegaw li l-konvenut imbagħad ippreżenta oġġezzjoni minħabba li qed jippretendi li l-feles art in kwistjoni hija tiegħu. Jenfasizzaw li kien biex ma jaħlux żmien f'kawżi ċivili li huma emendaw l-applikazzjoni tagħhom b'mod li eliminaw l-art in kontestazzjoni mill-applikazzjoni oriġinali biex ikomplu fuq l-iżvilupp fuq il-kumplament tal-art bl-inqas inkonvenjent u dannu possibbli. Isostnu li dan ma kien jinvolvi l-ebda rinunzja għall-pussess, *multo magis* ta' xi drittijiet ta' proprjetà fuq l-art.

13. Jirreferu għax-xiehda tal-awturi fit-titolu tagħhom (li inċidentalment kunjomhom Micallef, bħall-konvenuti, għalkemm m'hemm l-ebda relazzjoni) fejn dawn ikkonfermaw li r-raba in kwistjoni dejjem kienet fil-pussess tagħhom u qatt fil-pussess tal-konvenut u li saħansitra kienu jrabbu l-annimali fiha.

14. Jgħidu li lanqas ma hu validu l-argument tal-konvenut li l-art in kwistjoni kienet bankina għax *ex ipotesi* jekk din l-art kienet bankina allura konsegwentement ma kinitx fil-pussess tiegħu.

15. Fir-rigward tal-fatt li kien l-istess perit Bondin (il-perit inkarigat minnhom) li imbagħad ġie inkarigat mill-konvenut biex japplikalu għall-permess tal-bini fir-rigward tal-art in kontestazzjoni, jgħidu li b'daqshekk u minn daqshekk ma jitnissel l-ebda argument favur xi pussess da parti

tal-konvenut jew xi rinunzja tal-pussess da parti tagħhom fuq l-art de quo.

L-att spoljattiv:

16. L-atturi jargumentaw illi ladarba ġie pruvat li kellhom il-pussess fuq l-art in kwistjoni, isegwi neċessarjament li bil-fatt li l-konvenut bena taraġ fuqha, huwa ikkommetta spoll vjolenti u klandestin.

Ix-xahrejn:

17. L-atturi jsostnu li l-att spoljattiv ġie kommess fit-"*3 ta' Settembru Ottubru 2011*"[1]. Jaċċennaw għall-fatt li r-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni kien ġie ippreżentat fil-11 ta' Ottubru 2011 (mandat nru 1427/2011) meta x-xogħlijiet kienu għandhom fi stat inizjali, u jispjegaw li għalkemm kien ġie dekretat dak in-nhar stess, minkejja l-isforzi kollha tagħhom kien ġie notifikat fit-12 ta' Novembru 2011 meta x-xogħol kien tlesta.

18. Jirreferu għax-xiehda tal-kuntrattur Raymond Camilleri li kien inkarigat jibni t-taraġ mill-konvenut, fejn qal li x-xogħol kien għamlu għall-ħabta ta' Ottubru 2011 u dam madwar xahar u nofs. Jirreferu wkoll għax-xiehda ta' Eric Saliba li spjega li kien ikun kuljum fuq il-lant tax-xogħolijiet

[1] Jidher li riedu jgħidu "3 ta' Ottubru 2011"

li l-attur kien ikollu għaddejjin fl-Imsida u li fit-3 ta' Ottubru 2011, il-ġurnata tat-Tnejn, kien ra ħaddiema li ma kienx jaf bihom qegħdin jagħmlu x-xogħljiet fuq l-art in kwistjoni.

19. Jirreferu wkoll għax-xiehda ta' ħaddiema oħra: Martin Mifsud u Peter Paul Grima u jgħidu li dawn jikkonfermaw li x-xogħol inbeda f' Ottubru 2011 u jargumentaw illi ladarba l-kawża ġiet intavolata fis-29 ta' Novembru 2011 isegwi li saret entro t-terminu ta' xahrejn.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

L-ewwel aggravju: it-terminu ta' xahrejn

20. Il-konvenut appellant fl-ewwel lok jilmenta li l-ewwel Qorti ma tatx id-dovuta konsiderazzjoni lir-rekwizit tal-"*infra bimestre deduxisse*" u cioe` li l-*actio spolii* trid tkun saret fi żmien xahrejn minn meta jkun sar l-att allegatament spoljattiv. Fil-fatt hija kull ma qalet kien li "*Mill-provi jirriżulta wkoll mhux kontestat illi l-azzjoni ġiet intavolata entro x-xahrejn*…"

21. Huwa jsostni li mil-lat purament proċedurali kienet żbaljata l-ewwel Qorti meta qalet hekk, u dan għaliex skont hu tressqu provi speċifikatament fuq il-kwistjoni tad-data u tat-terminu, u jaċċenna għall-

fatt li anke fin-nota tas-sottomissjonijiet kienu saru sottomissjonijiet eżawrijenti proprju fuq dan il-punt. Jgħid "*Altru li l-punt kien kontestat*!" Jgħid li l-ewwel Qorti kellha mhux biss tifli sew dan il-punt iżda wkoll tagħti r-raġunijiet tagħha għalfejn skartat it-teżi tiegħu.

22. Fil-mertu, imbagħad, jgħid li kieku l-ewwel Qorti tassew daħlet fil-kwistjoni kellha raġunijiet biex tikkonkludi li l-kawża ma nfetħitx entro x-xahrejn stabbiliti fil-liġi.

23. Kif jispjega ben tajjeb il-konvenut, il-kawża infetħet fid-29 ta' Novembru 2011. Għalhekk irid jirriżulta li x-xogħlijiet allegatament spoljattivi ma bdewx qabel id-29 ta' Settembru 2011.

24. Il-Qorti ser telenka siltiet mid-depożizzjonijiet tax-xhieda prodotti li huma rilevanti għall-kwistjoni ta' meta nbdew ix-xogħlijiet lamentati mill-atturi.

25. L-attur Joseph Portelli xehed hekk[2]:

> "*Nikkonferma li qabel it-3 ta' Ottubru 2011 ħadd ma daħal fil-porzjon art in kwistjoni, almenu fil-preżenza tiegħi. Apparti minn hekk, qabel dik id-data ma sar xejn fl-istess porzjon art illi seta' jagħtini x' nifhem illi xi ħadd kien qed jippretendi jeddijiet fuqha*."

26. Kontro-eżaminat, u mistoqsi kif jaf li effettivament kien it-3 ta'

[2] Affidavit tal-attur Joseph Portelli, Dok JP, fol 30-33

Ottubru 2011 wieġeb[3]:

> "*Ma nafx, forsi jekk kien ġimgħa qabel jew ġimgħa wara, ma nafx, lanqas naf għalxiex id-data qed tirreferi, m'għandix idea*."

27. Wara li d-difensur tal-konvenut irreferih għal dak li kien qal fl-affidavit tiegħu stess, xehed "*Jista' jkun forsi d-data 3 ta' Ottubru mhux eżatta*".

28. L-attur Marcel Bonnici, mistoqsi in kontro-eżami meta kien li ra l-bini li beda jagħmel il-konvenut fl-art in kwistjoni, xehed hekk[4]:

> *"Jidhirli li kien end of September, beginning of October."* Meta ġie suġġerit lilu li kien fil-bidu ta' Settembru 2011 wieġeb: "*Jien ma kontx nieqaf kull darba*."

29. Eric Saliba, li fiż-żmien li kienu qed isir il-proġett tal-atturi kien jaħdem ma' J Portelli Projects u li xogħlu kien li jmur kuljum fuq il-lant tax-xogħol biex jissorvelja l-ħaddiema u x-xogħlijiet, xehed hekk[5]:

> "*Darba minnhom rajt il-ħaddiema kienu ser jaħdmu xi xogħol u ċempilt lill-imgħallem għidtlu 'Hawn xi ħaddiema, dawn taf bihom?' għax meta jiġu l-ħaddiema rrid inkun naf bihom, qalli 'Le ta, mhux tagħna.'*"

30. Mistoqsi meta kien dan, wieġeb "…*fil-bidu ta' Ottubru, kien it-3 ta' Ottubru xi ħaġa hekk…It-Tnejn kien".*

31. Peter Paul Grima, li fiż-żmien li kien qed isir il-proġett tal-atturi

---

[3] Kontro-eżami tal-attur Joseph Portelli, 9 ta' Apri 2014, fol 151 et seq
[4] Kontro-eżami tal-attur Marcel Bonnici, 17 ta' Jannar 2014, fol 143 et seq
[5] Xiehda ta' Eric Saliba, 23 ta' Mejju 2012, fol 37 et seq

kien ipoġġi l-madum u jagħmel xogħol ta' kisi xehed hekk[6]:

> "*Dak fit-2011 kont mort holiday l-għada ta' Santa Marija, u ħames ġimgħat wara Joseph Portelli bagħtni naħdem hemm. U dakinhar kienu bdew jagħmlu din l-istruttura ta' tarag*". Mistoqsi meta beda jinbena t-taraġ qal: "*Għall-bidu ta' Ottubru, dak wara li sifirt tefagħni hemm għall-ewwel ġimgħa ta' Ottubru kien tat-2011, issa d-dati eżatti…*"

32. Kontro-eżaminat imbagħad ġie suġġerit lilu li fil-fatt ix-xogħol tat-taraġ kien beda f' Settembru u mhux Ottubru, u huwa wieġeb hekk:

> "*Issa l-aħħar ta' Ottubru għall-bidu ta' Settembru eżatti eżatti l-ġurnata ma nafhiex jien…*"[7]

33. Martin Mifsud li fiż-żmien li kien qed isir il-proġett tal-atturi kien ipoġġi l-madum, iqiegħed il-katusi u jagħmel xogħol ta' tibjid, mistoqsi meta beda jinbena t-taraġ in kwistjoni xehed[8] li "*Qisu għall-bidu ta' Ottubru*". Spjega li jiftakar li kien għadu kemm intbagħat jaħdem hemm. "*Għax bħal speċi dik il-ħabta kien għadu kif tefagħni hemmhekk f' dik il-binja biex immur naħdem*". Mistoqsi jekk fl-ewwel ġimgħa li kien hemm kienx diġa hemm l-istruttura irrisponda fin-negattiv. Kontro-eżaminat qal li f'Ottubru hu diġa kien hemm fuq il-lant tax-xogħol. Imbagħad xehed "*Forsi ġimgħa jew ħmistax qabel*". Mistoqsi jekk allura kienx Settembru wieġeb fl-affermattiv.

---

[6] Xiehda ta' Peter Paul Grima, 10 ta' Ottubru 2012, fol 51 et seq

[7] Aktarx li ried jgħid "l-aħħar ta' Settembru għall-bidu ta' Ottubru" u mhux l-aħħar ta' Ottubru għall-bidu ta' Settembru."

[8] Xiehda ta' Martin Mifsud, 10 ta' Ottubru 2012, fol 59 et seq

34. Il-konvenut Vincent Micallef fl-affidavit tiegħu xehed hekk[9]:

> "*Ix-xogħlijiet tiegħi bdew fil-bidu ta' Settembru 2011 u kienu lesti sal-bidu ta' Ottubru. Dan nista' nikkonfermah għaliex min kellu jagħmilli l-ħġieġ tal-faċċata ġie jqis wara li t-taraġ kien lest u mkaħħal u tani stima li hija datata 5 ta' Ottubru 2011 (Dok V5). Fi kliem ieħor sa dak iż-żmien it-taraġ kien mibni, lest u msaqqaf u kien jonqos biss il-ħġieġ tal-faċċata.*"

35. Raymond Camilleri, il-kuntrattur imqabbad mill-konvenut, mistoqsi meta kien li għamel it-taraġ xehed hekk[10]:

> "*Niftakar li kien għall-ħabta ta' Ottubru 2011*". Mistoqsi kemm kien dam fuqu wieġeb "*Qisni domt xahar u nofs, f' dak l-ilma…Jekk bdejt fil-bidu ta' Ottubru, dak l-ilma kien ix-xahar ta' Ottubru.*"

36. Mill-premess jirrizulta li x-xhieda ma kinux ċerti fir-rigward tad-data li fiha bdew ix-xogħlijiet tal-konvenut, inkluż l-istess atturi kontro-eżaminati. Anki x-xhud Eric Saliba, ghalkemm semma d-data tat-3 ta' Ottubru 2011 kien ukoll tutubanti tant li xehed li l-aktar li seta' jghid kien "…fil-bidu ta' Ottubru, kien it-3 ta' Ottubru xi haga hekk" (sottolinear tal-Qorti), u saħansitra Raymond Camilleri, il-kuntrattur tal-istess konvenut, l-aktar li seta' jghid kien li meta ghamel it-tarag dan kien "ghall-habta" ta' Ottubru 2011 u li "Jekk bdejt bil-bidu ta' Ottubru, dak l-ilma kien ix-xahar ta' Ottubru" (sottolinear tal-Qorti).

37. Għall-finijiet ta' din l-azzjoni ta' spoll mhux bizzejjed li tigi ppruvata data approssimattiva izda jrid jirrizulta pruvat bic-car li l-atti allegatament

---

[9] Affidavit tal-konvenut fol 124-131
[10] Xiehda ta' Raymond Camilleri, 3 ta' Ottubru 2014, fol 165 et seq

spoljattivi effetivament sehhew mhux qabel xahrejn mid-data li fiha giet istitwita l-kawza u l-piz tal-prova li l-azzjoni saret fit-terminu ta’ xahrejn jinkombi fuq l-attur. Il-Qorti ma hix tal-fehma li l-attur ghamel din il-prova fil-grad li trid il-ligi[11].

38. Ghalhekk l-ewwel aggravju huwa fondat u qieghed jintlaqa’.

39. Tenut kont tal-fatt li l-fatt li jintlaqa’ dan l-aggravju huwa bizzejjed sabiex jintlaqa’ l-appell u tigi mhassra s-sentenza appellata ma hemmx htiega li din il-Qorti tinvesti l-aggravji l-ohra tal-appellant.

<u>Decide</u>

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa’ l-appell interpost mill-konvenut u thassar is-sentenza appellata.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-atturi appellati.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb

[11] Ara, fost ohrajn, Q. App. AnthonyVella v. Debono Developments Ltd. et. 31/1/2014#39