tiegħu ta' l-appell, li l-ħajt isir komuni mhux bil-fatt ta' l-appoġġ materjali, iżda bir-rimbors ta' nofs il-valur tiegħu;

Bħal fil-każ ċitat **Zahra** *vs* **Cassar**, deċiż minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru, 1959, dak li hu in kwistjoni f'din il-kawża mhux in-natura tad-dritt ta' l-appoġġ fih innifsu, iżda n-natura ta' l-azzjoni għall-ħlas ta' dak li hu dovut għall-akkwist tal-komunjoni tal-ħajt li miegħu il-viċin ikun poġġa l-bini tiegħu;

Din il-Qorti, fid-dawl ta' dak kollu li ġie premess u konformement mal-ġurisprudenza l-aktar reċenti, hija tal-fehma li d-dritt ta' sid il-ħajt għall-kumpens, li jinħoloq malli l-viċin ipoġġi l-bini tiegħu mal-ħajt, huwa dritt personali, u kwindi l-eċċezzjoni tal-konvenut dwar il-preskrizzjoni fil-każ preżenti għandha tiġi milqugħa;

Għal dawn il-motivi, għalhekk, tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż ta' din l-istanza, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jibqgħu bla taxxa bejn il-kontendenti, fid-dritt tar-Reġistru, però, għall-atturi appellanti.

---

12 ta' Marzu, 1984

Imħallfin:-

S.T.O. Carmelo Schembri LL.D. - President
Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Vincent Borg

versus

Charles Dalli

Spoll - Rekwiżiti - Tolleranza

Biex l-azzjoni possessorja ta' spoll tirnexxi l-attur għandu jipprova li hu kellu l-pussess; li ġie spoljat minn dak il-pussess; u li ddeduċa l-azzjoni fi żmien xahrejn mill-pretiż spoll. Inoltre, fil-kawżi ta' spoll privileġġjat, il-Qorti għandha tillimita ruħha għall-fatt tal-pussess jew detenzjoni bla ma tidħol fil-petitorju.

Il-konvenut ma jista' jagħti ebda eċċezzjoni li mhix dilatorja qabel ma jkun reġa' qiegħed il-ħaġa fl-istat li kienet qabel.

Anke jekk it-tolleranza ma tistax tagħti azzjoni ta' spoll dik it-tolleranza għandha tirriżulta almenu prima facie, *u meta dik it-tolleranza tirriżulta eskluża, l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' azzjoni bbażata fuqha hija inammissibbli.*

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta illi huwa detentur tal-garaxx "Belula Spray Painter", Triq Edgar Bernard, il-Gzira, u dan il-fond għandu tieqa tagħti fuq il-bitħa tal-garaxx kontigwu li qiegħed fil-pussess tal-konvenut; u illi reċentement, il-konvenut abbużivament u kontra l-volontà ta' l-attur qabel u għalaq it-tieqa bil-ġebel u dan qed itellef l-arja u l-ventilazzjoni tal-garaxx ta' l-attur u bi ksur evidenti tal-liġijiet, fosthom dik sanitarja; talab li l-konvenut jiġi kkundannat ineħħi l-ġebel li għamel fit-tieqa tat-*toilet* li hemm fil-garaxx ta' l-attur u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss u fin-nuqqas, li l-attur jiġi awtorizzat jagħmel dan ix-xogħol huwa a spejjeż tal-

konvenut, okkorrendo taħt id-direzzjoni ta' Perit li jiġi nnominat għal dan l-iskop;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha qal li mhux minnu li l-fond detenut mill-attur fi Triq Edgar Bernard, il-Gzira, għandu tieqa li tagħti fuq il-bitħa tal-garaxx kontigwu; li l-attur naqas li jindika x'azzjoni qed jeżerċita, jekk hux dik possessorja jew dik petitorja; li l-fond detentut mill-attur ma jgawdi ebda servitù kif jallega l-istess attur; u li l-eċċipjent ma għalaq ebda tieqa u ma ċaħadx lill-attur minn ebda dritt ta' servitù;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla ta' l-Onorabbli Qorti Ċivili fit-30 ta' Lulju, 1981 li biha dik il-Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u laqgħet it-talbiet ta' l-attur kif dedotti fiċ-ċitazzjoni u konsegwentement ikkundannat il-konvenut sabiex fi żmien tmint ijiem mis-sentenza jneħħi l-ġebel li bih imbarra t-tieqa in kwistjoni u iqiegħed kollox fl-istat pristinu tiegħu u fil-każ li dan it-terminu jgħaddi inutilment awtorizzat lill-attur biex jagħmel ix-xogħol meħtieġ huwa stess jekk ikun hemm bżonn taħt id-direzzjoni ta' l-Arkitett u Inġinier Ċivili Joseph Jaccarini li ġie nnominat għal dak l-iskop u dan a spejjeż tal-konvenut - l-ispejjeż kollha jitħallsu mill-konvenut, wara li kkunsidrat:

Illi qabel xejn għal dak li għandu x'jaqsam mat-tieni eċċezzjoni tal-konvenut, l-attur iddikjara li huwa qed jeżerċita l-azzjoni possessorja. Del resto dan joħroġ ċar mill-mod kif inhi redatta ċ-ċitazzjoni:

Illi biex l-azzjoni possessorja ta' spoll tirnexxi, l-attur għandu jipprova: li hu kellu l-pussess; li ġie spoljat minn dak il-pussess; u li ddeduċa l-azzjoni fi żmien xahrejn mill-pretiż spoll. Inoltre, fil-kawżi ta' spoll privileġġat, kif inhi l-kawża in

eżami, il-Qorti għandha tillimita ruħha għall-fatt tal-pussess jew detenzjoni, bla ma tidħol fil-petitorju (**Ersilia Zahra vs Aurelio Carabott**, Vol. XXXIX.I.315). L-artikolu 794 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jipprovdi li l-konvenut f'kawża ta' spoll magħmula fi żmien xahrejn minn dakinhar li jkun sar l-appell, ma jista' jagħti ebda eċċezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun reġa' qiegħed il-ħaġa fl-istat li kienet qabel, f'dak iż-żmien illi skond iċ-ċirkostanzi jiġi mogħti lilu fis-sentenza, bla ħsara ta' jeddijiet oħra tiegħu; u l-Qorti għandha teżamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt ta' l-ispoll;

Illi in tema legali ukoll jingħad li l-pussess ittutelat b'din l-azzjoni huwa b'liġi pussess "ta' liema xorta jkun" (artikolu 572 tal-Kodiċi Ċivili) b'mod illi kif ġie deċiż fil-kawża hawn fuq ċitata "li fl-azzjoni ta' reintegra mhux leċitu li jiġi nvestigat ix-xorta ta' pussess ta' l-ispoljat, basta dan ikollu s-sempliċi pussess *di fatto* u għalhekk meta l-provi juru li l-attur kellu l-pussess *di fatto* m'hemmx bżonn li jiġu eżaminati fatturi oħra *ad colorandam possessionem* u mhumiex relevanti provi oħra li ma jwasslux biex jinnewtralizzaw dak il-pussess ...". Mela pussess materjali huwa biżżejjed u mhux ukoll pussess *animo domini*. Inoltre, sabiex jiġi sodisfatt ir-rekwiżit tal-vjolenza m'hemmx bżonn il-*vis atrox*, ċjoè vjolenza fiżika jew morali fuq il-persuna tal-possessur, imma biżżejjed il-vjolenza fuq il-ħaġa ... liema vjolenza tavvera ruħha jekk l-opra spoljatriċi tkun saret kontra l-kunsens tas-sid;

Illi mill-provi prodotti rriżulta;

Omissis;

Illi minn dawn il-fatti jirriżulta sodisfaċentement li l-attur kellu l-pussess tat-tieqa in kwistjoni, u darba rriżulta dan il-

pussess materjali, mhuwiex meħtieġ, u dana qed jingħad fuq l-iskorta tal-prinċipji hawn fuq imsemmija, li l-Qorti teżamina jekk l-attur, jew aħjar il-garaxx tiegħu, igawdix dritt ta' servitù fuq il-fond tal-konvenut (ara ukoll Vol. XXVI.1.292). Dwar dan il-punt il-konvenut ivvantila l-kwistjoni li t-tieqa fil-garaxx ta' l-attur kienet hemm b'sempliċi tolleranza. Iżda, kif qalet il-Qorti fil-kawża **Kaptan Serafino Xuereb M.B.E.** *vs* **Nobbli Charles Sant Fournier** *noe*. Appell Ċivili 12.12.1952, "il-kwistjoni tat-tolleranza li qajjem il-konvenut lanqas ma għandha tiġi eżaminata f'dan il-ġudizzju sempliċement possessorju privileġġjat". Anke jekk it-tolleranza ma tistax tagħti azzjoni ta' spoll, dik it-tolleranza għandha tirriżulta almenu *prima facie* u meta dik it-tolleranza tirriżulta eskluża, l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' azzjoni bbażata fuqha hija inammissibbli (Vol. XXX.1.85). Fil-fatt il-konvenut qatt ma kkonċeda huwa stess lill-attur li jiftaħ it-tieqa; imma t-tieqa kienet diġà hemm meta xtara l-fond il-konvenut. Għalhekk l-ewwel rekwiżit hawn fuq imsemmi jinsab sodisfatt;

Illi dwar it-tieni rekwiżit dan jirriżulta ukoll sodisfatt, għaliex il-konvenut imbarra għal kollox it-tieqa in kwistjoni kontra r-rieda ta' l-attur, jiġifieri bi vjolenza għall-finijiet ta' l-azzjoni odjerna;

Illi l-konvenut imbarra t-tieqa in kwistjoni fit-28 ta' April, 1981, u l-attur għamel il-kawża odjerna fit-18 ta' Mejju ta' l-istess sena; u għalhekk anke t-tielet rekwiżit jinsab sodisfatt;

Illi għalhekk jikkonkorru l-estremi kollha meħtieġa għall-azzjoni eżerċitata mill-attur;

Illi dwar l-eċċezzjonijiet issollevati mill-konvenut, l-ewwel u r-raba' waħda huma kontradetti mill-provi prodotti u għalhekk għandhom jiġu miċħuda. It-tieni u t-tielet eċċezzjoni

huma ukoll insostenibbli għall-motivazzjonijiet hawn fuq esposti;

Rat in-nota ta' appell tal-konvenut Charles Dalli minnu ppreżentata fil-5 ta' Awissu, 1981;

Rat il-petizzjoni ta' l-appell ta' l-istess konvenut Charles Dalli ppreżentata fil-21 ta' Awissu, 1981 li biha talab illi, għar-raġunijiet hemm sottomessi, din il-Qorti tirrevoka s-sentenza fuq imsemmija tal-Prim'Awla ta' l-Onorabbli Qorti Ċivili tat-30 ta' Lulju, 1981 u tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur;

Rat ir-risposta ta' l-attur appellat ippreżentata fid-9 ta' Settembru, 1981;

Rat l-atti l-oħra relevanti u opportuni;

Semgħet lid-difensuri;

Ikkunsidrat:

Omissis;

Il-konvenut appellant qiegħed jikkontesta l-fatt ta' l-ispoll billi jippretendi li meta għalaq it-tieqa huwa ma kkommettiex spoll stante li ma għamilx haġ'oħra ħlief li għamel użu mid-drittijiet tiegħu skond il-liġi. Il-konvenut appellant qed jippretendi li t-tieqa kienet oriġinarjament infetħet biss b'sempliċi tolleranza u li ma jeżisti ebda dritt ta' servitù;

Skond l-artikolu 794 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili fuq ċitat, il-konvenut f'kawża ta' spoll ma

jista' jagħti ebda eċċezzjoni li mhix dilatorja qabel ma jkun reġa' qiegħed il-ħaġa fl-istat ewlieni u reġa' qiegħed għal kollox fl-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll u l-Qorti għandha teżamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt ta' l-ispoll. Mhux hekk biss, imma skond is-subartikolu (2) ta' l-artikolu 572 tal-Kodiċi Ċivili, it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess għandu jiġi ordnat mill-Qorti ukoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll. Dan il-prinċipju huwa bbażat fuq il-massima tad-dritt Ruman li *spoliatus ante omnia restituendus*;

Għalhekk inutili li f'din il-kawża ta' spoll il-konvenut appellant jgħid li hu kien qiegħed jeżerċita d-drittijiet tiegħu meta għalaq it-tieqa bil-ġebel billi l-garaxx ta' l-attur appellata ma jgawdu ebda servitù. Apparti l-fondatezza o meno ta' din l-allegazzjoni, kif ġie ritenut fil-kawża **Camilleri** *vs* **Agius**, Prim'Awla, Qorti Ċivili, 20 ta' Ottubru, 1882, riportata fil-Cremona, *La Giurisprudenza sul Codici Civile*, Vol. II, paġna 721: "*all'attore in reintegrazione è sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione, anche talora priva di causa guridica, la injusta possessio, toltagli vi et clam entro il bimestre legale*" u kif ingħad fil-kawża **Camilleri** *vs* **Giglio**, Prim'Awla, Qorti Ċivili, 20 ta' Jannar, 1883 (Kollezzjoni Deċiżjonijiet, Vol. X paġni 55 u 56: "*ne anche è permesso in queste cause di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo domini o no; perchè la legge non richiede che un possesso materiale e di fatto ... e si concede anche al possessore che avesse in tempo precedente usurpato con violenza la cosa altrui*";

Kwindi l-Qorti hija sodisfatta, bħalma kienet sodisfatta l-Ewwel Qorti, illi l-elementi kollha ta' l-azzjoni ta' spoll, li hija l-kawża preżenti, jikkonkorru f'dan il-każ;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, anke għall-kap ta' l-ispejjeż, b'dan però, illi t-terminu ta' tmint ijiem impost bl-istess sentenza jibda jgħaddi mil-lum. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jiġu ssopportati mill-konvenut appellant.

---

14 ta' Marzu, 1984

Imħallfin:-

S.T.O. Carmelo Schembri LL.D. - President
Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Joseph Cassar

versus

Land Valuation Officer et

Jus Superveniens

Il-jus superveniens.

Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentat fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li biħ l-attur, wara li ppremetta illi l-konvenut, il-*Land Valuation Officer*, wara applikazzjoni tal-konvenut l-ieħor Emmanuele Gatt, irreġistra d-dekontroll tal-fond, flat numru