ACTIO SPOLII

PUSSESS TA' DRITT INKORPORALI - SERVITU'-

FTUH TA' TWIEQI GHAL FUQ PROPRJETA' TA' TERZI

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 28 ta' Frar 2017

Kawza Numru : 32
Rikors Guramentat Numru : 610/2014/LSO

Paul Farrugia [ID Nru 599147 (M)] u martu Maria Lourdes Farrugia [ID Nru. 861853(M)] ghal kull interess li jista' jkollha

vs

Gordon Calleja

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Paul u Maria Lourdes konjugi Farrugia datat 9 ta’ Lulju 2014 fejn Paul Farrugia [ID Nru 599147(M)] bil-gurament tieghu kkonferma : -

Illi l-esponenti huma l-propjetarji ta' bicca art fl-indirizz Un-Numbered Garden, Triq Manuel Bonnici, Siggiewi filwaqt illi l-intimat huwa l-proprjetarju ta' fond adjacenti fl-indirizz 199, St. Margaret Street, Siggiewi (kopja tas-*siteplan* u ritratt tal-inhawi annessi u mmarkati Dok. A u Dok. B rispettivament);

Illi l-intimat, bil-habi u bi vjolenza, qieghed prezenzjalment jibni kamra fuq l-arja tal-proprjeta' tieghu f’ 199, St. Margaret Street, Siggiewi, f’liema kamra huwa fetah aperturi li jaghtu fuq il-proprjeta' tal-esponenti, kif ukoll bena gallarija u ghamel xoghlijiet ohra kif jixdhu r-ritratti annessi u mmarkati 'Dok. C';

Illi tali aperturi, gallarija u xoghlijiet ohra jikkostitwixxu spoll privilleggjat in kwantu joholqu servitu` llegali fuq il-proprjeta' tal-esponenti;

Jghid ghalhekk il-konvenut ghalfejn m'ghandix din l-Onorabbli Qorti, ghar-ragunijiet premessi:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat ikommetta att ta' spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-esponenti billi, fl-ahhar xahrejn, fetah aperturi, bena gallarija u ghamel xoghlijiet ohra li jizbokkaw ghal fuq il-proprjeta` tal-istess esponenti;

2. Konsegwentement tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju jirrijintegra lill-esponenti fil-pussess ta' hwejjighom u dan billi jaghlaq l-aperturi u jnehhi jew jaghlaq il-gallarija u kwalunkwe xoghlijiet ohra msemmijja;

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponenti sabiex jaghmlu l-istess xoghlijiet a spejjez tal-intimat, okkorendo taht id-direzzjoni ta' perit nominand; Salv kull provvediment iehor li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xieraq u opportun. Bl-ispejjez kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-21 ta' Ottubru 2014.

Rat ir-risposta guramentata ta' Gordon Calleja (ID 246177M) datata 12 ta' Dicembru 2014 (fol 28) fejn espona:-

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan minhabba s-segwenti ragunijiet:

1. Illi fl-ewwel lok t-talba attrici hija infondata *stante* l-ebda spoll vjolenti u klandestin ma gie komess u dan ghaliex l-esponenti sa minn dejjem kellu access ghall-bejt in

kwistjoni u dejjem kellu d-dritt sabiex ihares ghal fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti u bl-ebda mod ma qatt kien limitat jew prekluz milli ihares ghal fuq tali proprjeta`. Illi kull ma ghamel l-esponenti kien huwa bena gazebo tal-gebel b'saqaf tal-*concrete*, u b'dan huwa bit-tieqa in kwistjoni bl-ebda mod ma ikkrea xi servitu` gdida, gialadarba huwa dejjem seta' ihares minghajr xkiel ghal fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti.

2. Illi ghalhekk l-element tal-*possedisse* ma huwiex sodisfatt fil-kawza odjerna u b'dan l-esponenti ma ikkommetta l-ebda spoll vjolenti *stante* illi huwa dejjem kellu l-pussess tal-veduta li tidher mit-tieqa in kwistjoni billi dejjem kien hemm access ghal fuq il-bejt in kwistjoni u b'dan huwa bl-ebda mod ma cahhad lill-atturi mill-pussess ta' hwejjighom.

3. Illi in oltre permezz tax-xoghlijiet in kwistjoni meta dawn jitlestew l-esponenti ser ikun zamm id-distanza legali bejn l-aperturi u l-hajt divizorju kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda.

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess l-esponenti ma jista' bl-ebda mod jigi ordnat sabiex jaghlaq jew inehhi allegati aperturi, gallarija u xoghlijiet ohra maghmula fuq il-proprjeta` tieghu li jharsu u/jew jizbokkaw ghal fuq proprjeta` ta' terzi u mhux ghal fuq proprjeta` tal-atturi u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

5. Illi l-unika pretensjoni, ghalkemm infondata, li jista' ikollhom l-atturi kontra l-esponenti hija dwar apertura wahda u l-esponenti ma bena l-ebda gallarija jew fetah l-ebda tieqa ohra ghal fuq il-proprjeta` tal-intimati u b'dan ma jistax jigi mitlub sabiex jaghlaq twieqi u/jew gallariji li, bi dritt, jaghtu ghal fuq proprjeta` ta' terzi u li qeghdin fil-pussess ta' terzi li mhux parti fil-kawza. Illi ghalhekk l-element ta' *possedisse* huwa nieqes ghal din r-raguni wkoll.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti konjugi Farrugia datata 5 ta' Lulju 2016 a fol 125 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet responsiva ta' Gordon Calleja prezentata *seduta stante* fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2016 a fol 135 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 29 ta' Novembru 2016 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Andrew Sciberras ghall-atturi u Dr Daniel Buttigieg ghall-intimat. Il-partijiet prezenti. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Frar 2017 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawza ta' spoll fejn ir-rikorrenti qeghdin jallegaw li l-intimat tella' bini fil-proprjeta' adjacenti fejn fetah aperturi li jaghtu ghal fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti, liema aperturi jikkostitwixxu spoll privileggjat *stante* li joholqu servitu` illegali fuq il-proprjeta` taghhom. L-intimat laqa' billi sostna li din l-azzjoni hija infondata ghaliex hu dejjem kellu access ghall-bejt in kwistjoni, u dejjem kellu d-dritt ihares ghal fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti. Kwindi, gie eccepit li l-element tal-*possedisse* mhuwiex sodisfatt, *stante* li ma gie kommess l-ebda spoll vjolenti ghax il-veduta dejjem kienet hemm. Eccepixxa wkoll li meta jitlestew ix-xoghlijiet, ser ikun inzamm id-distanza legali bejn l-aperturi u l-hajt divizjorju, u li l-pretensjoni tar-rikorrenti hija dwar apertura wahda *stante* li ma nbnewx gallariji jew infethu twieqi ohrajn.

Fatti:

Jirrizulta li r-rikorrenti huma proprjetarji ta' porzjoni art fl-indirizz *Un-numbered Garden*, Triq Manuel Bonnici Siggiewi. Illi l-intimat beda zvilupp fil-proprjeta` adjacenti fejn tella' kamra li hajt tieghu huwa mibni fuq il-hajt divizjorju u f'dan il-hajt, fil-kantuniera, halla fetha ossia tieqa. Ir-ritratti esebiti mill-attur ma gewx ikkontestati.

Ma jirrizultax li hemm gallarija mibnija.

Provi:

Paul Farrugia xehed b'affidavit (fol 35) u qal li hu proprjetarju ta' gnien fi Triq Manuel Bonnici Siggiewi u l-intimat hu proprjetarju tal-fond adjacenti. Semma li f'Lulju 2014, l-intimat beda jibni kamra fuq l-arja tieghu, fejn fetah zewg aperturi u wahda minnhom taghti dirett fuq il-gnien tieghu. Qal li hu mill-ewwel ipproceda bil-kaz odjern u fl-istess hin mar l-Awtorita` tal-Ippjanar biex jivverifika, fejn gie nfurmat li l-intimat ma kellux permess biex jiftah dawn l-aperturi. Spjega li fil-fatt, l-intimat, wara li kellmuh ufficjali tal-Awtorita` tal-Ippjanar, ghalaq dawn l-aperturi izda sussegwentement rega' fetahhom.

In **kontro-ezami** qal (fol 109-114)[1] li fil-gnien tieghu, sigar biss hemm u hemm *"outline development permit"* fuqha. Semma li meta ra l-bini li kien qed jitella' mill-intimat u l-aperturi, ha parir minghand il-perit tieghu, li qallu biex jiehu azzjoni legali ghax dik il-fetha ma setghetx issir. Hu kkonferma li x-xoghol kien ghadu ghaddej meta pprezenta l-kaz odjern, peress li hu ha azzjoni mill-ewwel. Qal ukoll li qabel beda jibni fuq l-arja tieghu ma kienx hemm opramorta, ghalhekk ma kien hemm xejn li jostakola l-veduta. Spjega li tieqa wahda taghti ghal fuq il-proprjeta` tal-intimat filwaqt li t-tieqa l-ohra taghti ghal fuq proprjeta` ta' terzi.

Gordon Calleja in subizzjoni (fol 53-55)[2] kkonferma li hu bena l-kamra li tidher fir-ritratt a fol 6, u l-aperturi indikati ghadhom hemm u qatt ma kellem lir-rikorrent fir-rigward

---

[1] Seduta tat-3 ta' Marzu 2016
[2] Seduta tad-19 ta' Mejju 2015

tal-istess aperturi. Dwar il-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar ghall-aperturi in kwistjoni, qal li originarjament ma kellux permess, izda wara li ghalaqhom talab emenda minuri, u wara li nghata l-istruzzjoni jirtira l-hgieg metru lura, hu rega' fetah l-aperturi.

Gordon Calleja xehed permezz ta' affidavit (fol 104-105) u qal li meta xtara l-fond kellu ppjanat li jaghmel zvilupp, u l-Perit Simon Grech kien mexxieh sabiex ipprezenta l-pjanti lill-Awtorita` tal-Ippjanar ghall-permess. Zied ighid li hu applika ghal emendi minuri fejn it-twieqi kienu ser jigu rtirati metru u nofs 'il gewwa, ghalkemm dejjem seta' jara l-proprjeta' tar-rikorrenti minn fuq il-bejt tieghu. Qal ukoll, li f'Awwissu 2014, avvicinawh ufficjali tal-Awtorita` tal-Ippjanar dwar l-aperturi, u b'hekk hu flimkien mal-Perit tieghu iddecidew li jaghlqu l-aperturi, sakemm saret applikazzjoni ghall-emenda minuri, u b'hekk, wara li gie ammess li l-aperturi jigu rtirati metru u nofs 'il gewwa, u ghalhekk abbazi ta' dan regghu infethu l-aperturi.

In **kontro-ezami** (fol 122- 124)[3] qal li bl-emenda li applika ghaliha mal-Awtorita` tal-Ippjanar, billi l-apertura ser tigi rtirata metru u nofs 'il gewwa, din ser tigi qisha terrazin. Spjega li hu ma jridx juza l-introspezzjoni, izda l-idea kienet biss ghad-dawl. Hu kkonferma li malli kellmuh l-ufficjali tal-Awtorita` tal-Ippjanar, ghalaq il-fetha izda meta ghaddiet l-applikazzjoni bl-emenda, hu rega' fetahha u haseb li miexi sew ghax kien qed jimxi mar-regoli tal-Awtorita` tal-Ippjanar.

[3] Seduta tal-24 ta' Mejju 2016

Il-**Perit Simon Grech** xehed (fol 94-98)[4] u qal li hu kien gie mqabbad mill-intimat u meta acceda ghall-bejt ta' Calleja, kien jidher il-gnien biswit. Hu kkonferma li l-kamra ghadha kif tidher fir-ritratt a fol 80 tal-process. Qal ukoll, li sa fejn jaf hu ma kienx hemm oggezzjonijiet ghall-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar. Esebixxa kopji tal-permess, kif emendat, u spjega kif il-hgieg tal-apertura jista' jigi rtirat metru u nofs hekk kif jidher f'Dok SG2, u spjega li b'hekk l-"outlook" ghal fuq il-proprjeta` tar-rikorrent naqas.

Il-Perit Robert Musumeci xehed (fol 118-120)[5] qal li trid issir distinzjoni bejn prospett (access b'tolleranza) u fetha f'hajt divizjorju. Qal li qabel saret il-binja bhal kull cint ta' bejt dejjem ikun hemm prospett. Hu indika b'linja "XX" a fol 107, il-konfini, tal-hajt divizorju li timiss mal-proprjeta` tar-rikorrenti.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:</u>

Illi l-azzjoni odjerna hija wahda ta' spoll *ai termini* tal-**artikolu 535 tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Illi skont l-istess artikolu, u a bazi ta' gurisprudenza kostanti huwa risaput li l-element vitali ta' din l-azzjoni li l-attur jehtieglu jipprova huma s-segwenti:

(i) *Possedisse*
(ii) *Spoliatum fuisse*
(iii) *Infra bimestre deduxisse*

[4] Seduta tas-6 ta' Ottubru 2015
[5] Seduta tal-5 ta' Mejju 2016

Illi dawn il-principji gew ribaditi f' diversi sentenzi fosthom **"Margherita Fenech vs Pawlu Zammit"** (12-4-1958, Vol.XLII D.11.973); **"Caterina armla Galea vs Joseph Vella"** (23-6-1965 per Onor. Eduardo Magri) u f' **"Joseph Vella pro et noe vs Salvu Micallef"** (30-4-1991 JSP).

Illi fuq l-iskorta tal-gurisprudenza kostanti jirrizulta li *"materja ta' din l-azzjoni, ma taghtix lok ghall-ebda indagini ohra barra dik li tistabbilixxi: (a) il-fatt tal-pussess/detenzjoni u (b) il-fatt tal-ispoll……… stante li din l-indagini hija wahda limitatissima rigoruza u skarna."* (**"Carlo sive Cahrles Cardona et vs Francesco Tabone"** **-** A.C. 9 ta' Marzu 1992). F'dan l-istess kaz, intqal ukoll li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll mhux mehtieg xi *animus spoliandi*.

Illi ghalhekk fil-fatt inghad illi "*din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta' fatt, arbitrarjament u hija ntiza unikament biex igieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekk biss, kif ighid bl-iktar mod car l-artikolu 791(1) Kap 12, li sfortunatament jigi hafna drabi injorat.*"

Illi f'dan il-kuntest il-pussess mehtieg huwa dak materjali u "de facto" tant li gie ritenut ukoll li:

"*Hu maghruf illi l-pussess mehtieg hu dak materjali u 'de facto'; ikun x'ikun, u mhux mehtieg il-prova li l-attur ghandu*

dritt ta' proprjeta` jew ta' servitu` fuq il-haga li minnha huwa gie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Anzi, hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu semplici detenzjoni." (**"Kaptan Stefano Xuereb vs Nobbli Charles Sant Fournier" –** (A.C. 12 ta' Dicembru 1952) ghalkemm tali pussess m'ghandux ikun inekwivoku, anzi ghandu jirrizulta li huwa manifest u dan fih innifsu huwa stat ta' fatt **"Gio Maria Tonna vs Giuseppi Maria Tonna"** – (P.A. 21 ta' Frar 1983) u **"Marthese Borg vs George Borg"** – (25 ta' Frar 1983), u mhux wiehed ta' mera tolleranza **"Joseph Vella Gatt nomine vs Joseph Camilleri" –** A.C. 26 ta' Jannar 1996). Jinsab ukoll ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li "*Al attore in reintegrazione e sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione*." (**Camilleri vs Agius** P.A. 20 ta' Ottubru 1882).

Illi fil-fatt, kull pussess huwa ammess, benche` ippruvat huwa protett tant li f'din l-azzjoni l-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimita` tal-pussess tal-persuna turbata, u takkorda r-reintegrazzjoni anki kontra l-possessuri ta' *mala fede* u kontra l-istess proprjetarju tal-haga li taghha jkun hemm pretensjoni li gie kommess l-ispoll. (**"Saverio Farrugia vs Eugenio Borg"** P.A. 31 ta' Marzu 1952).

Illi gie ritenut fil-kaz **"Delia vs Schembri",** P.A. – 4 ta' Frar 1958,

"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess ikun x'ikun….. u gie deciz kemm-il darba li tapplika ukoll ghat-

tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet reali u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita` privata ikun ghamel ghad-dannu ta' terza persuna atti li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jezercitah minghajr l-intervent tal-Qorti." (Ara wkoll **"Francis Grogan et vs Shawn Scerri et"**, P.A. deciza fit-2 ta' Dicembru 2004).

F'dan l-istess kaz, **Grogan et vs Scerri et,** inghad ukoll, li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll lanqas m'hu mehtieg li l-pussessur ikun privat mit-tgawdija tal-haga jew ostakolat b'mod determinant fl-uzu tal-haga; hu bizzejjed li jkun imfixkel fil-mod ta' kif igawdi dik il-haga. Issemma ad ezempju, l-istallazzjoni ta' *air condition unit* li jisporgi fuq sqaq komuni fil-kaz **"Ripard et vs Fenech noe"** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju 2000 gie meqjus bhala att spoljattiv li kien jimmerita r-rimedju permezz ta' din l-azzjoni.

Dan l-istess principju gie enuncjat fil-kaz **"Mag. Peter Cordina vs Raymond Aquilina",** Appell Kummercjali deciz 12 ta' Dicembru 1988:

"….sabiex tirnexxi l-azzjoni possessorja mhux mehtieg li l-attur ikun sofra privazzjoni totali tal-haga imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet jew hsara lil min isofri l-ispoll."

Illi kif jirrizulta mis-sentenza **"Joseph Scerri vs Spiridione Falzon"** P.A. 24 ta' Jannar 1958):-

*“Spoll vjolenti huwa kwalsiasi att arbitrarju li jsir bil-forza privata kontra l-volonta` tal-ispoljat; u l-att jkun arbitrarju mhux biss meta jikkostitwixxi reat kontra l-ligi, izda anki* meta jigi kompjut arbitrarjament u kontra l-volonta` tal-*possessur, b’mod li jista’ jaghti lok ghall-azzjoni ta’ danni kontra min ikun ghamel dak l-att.”*

Sabiex jirrikorri l-element tal-fatt materjali tal-ispoll mhux mehtieg li sabiex dan ikun vjolenti, ikun hemm *vis atrox* jew *vie di fatto* imma bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta’ kunsens espress jew tacitu ta’ min isofri l-ispoll. Ghalhekk, l-att spoljattiv irid ikun sar kontra l-kunsens tal-possessur. (Ara **“John Mifsud vs John Giordmaina et”,** P.A. deciza fit-23 ta’ April 2012); (ara wkoll **Francis Tonna et vs Constantino Borg** P.A. - deciza fl-1 ta’ April 2003).

Hawnhekk, huwa relevanti l-kliem ta’ **Pacifici Mazzoni**, spoll vjolenti huwa “*qualunque atto arbitrio che per forza private si compia contro la volontarieta` dello spogliato.”* (Vol.III Sez. 52). **“Emanuel Falzon et vs Michael Vella et”,** P.A. deciz fl-10 ta’ Ottubru 2011.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, il-Qorti hi tal-fehma li t-talba hi gustifikata.

L-argument fl-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat, kif ukoll fit-trattazzjoni, li l-veduta ghal fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti dejjem kienet tezisti, ma jregix ghaliex hawnhekk, dak li jrid jigi ezaminat mhuwiex jekk kienx hemm veduta ezistenti *o meno*, jew jekk setax jara l-proprjeta` tar-

rikorrenti qabel ma nbena l-bini mill-intimat, izda jekk permezz tal-aperturi li saru fil-kamra ir-rikorrent qed jigi spussessat fit-termini tal-azzjoni ta'reintegrazzjoni.

Illi gie ribadit li "*Illi huwa ormai indubitat li l-azzjon ta' spoll hija ammissibbli anke f'kaz ta' hwejjeg inkorporali bhal ma huma d-drittijiet kollha fosthom id-dritt ta' servitu` (PA Magri J -* ***Carmelo Rosario Dimech v Antonia Fenech*** - dec.fis-*26 ta' Jannar 1957*) *u ghalhekk dik l-azzjoni hija esperibbli anke f'kaz ta' ftuh ta' twieqi jew aperturi ohra li jaghtu ghal fuq proprjeta' ta' haddiehor b'mod li tista' tinholoq servitu`."*

Illi ma hemmx kwistjoni li l-atturi ghandhom il-pussess tal-fond taghhom u jgawdu l-arja fuq l-istess fond. Jirrizulta li l-intimat tella' kamra tal-bejt li hajt minnha huwa mibni proprju fuq il-hajt divizorju u f'dan il-hajt, f'kantuniera, hemm tieqa li tiddisturba l-pussess legittimu tar-rikorrent.

Illi l-istess intimat ikkonferma fix-xhieda tieghu in kontro-ezami, li huwa, wara li kien ghalaq l-aperturi tal-kamra li bena, rega' fetahhom, bil-hsieb li qieghed jaghmel dan in linea mal-permess li hu ottjena mill-MEPA. Ma jirrizulta bl-ebda mod li l-intimat talab kunsens mir-rikorrenti biex jiftah dawn l-aperturi. Illi gjaladarba dan il-kunsens qatt ma ntalab, m'hemmx kwistjoni dwar mera tolleranza, ghaliex huwa ovvju li r-rikorrenti ma kkonsentewx ghal dan, difatti pprocedew immedjatament bil-kaz odjern kif kellhom id-dritt li jaghmlu, minghajr ma nterpellaw lill-intimat. Inoltre lanqas hija difiza sollevabbli f'dawn il-proceduri dak li seta' jaghmel il-konvenut fil-mori. Sallum l-istruttura ghadha

mibnija abbuzivament u l-atturi ghandhom il-jedd li jitolbu li l-abbuz jitnehha.

Il-punt sollevat fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat, li l-kawza odjerna hija intempestiva, peress li ma ntbghatitx ittra ufficjali precedentement ghall-kaz u l-intimat ma giex imwissi fl-istadju bikri tal-bini, mhuwiex applikabbli. Din hija kawza ta' spoll, li ghandha terminu ta' dekadenza bhala wiehed mill-elementi, ghalhekk, m'hemm l-ebda obbligu ghal min jipprocedi kontra min jikkometti spoll li jwissih jew jinterpellah.

Ikkonsidrat inoltre li huwa irrelevanti jekk l-intimat kienx qed jagixxi in konformita` mal-permessi jew le, *stante* li m'hemmx bzonn tal-*animus spoliandi* biex tirnexxi kawza ta' spoll. Ghalhekk, din il-Qorti hi tal-fehma li dan l-agir tal-intimat jikkonsisti fi spoll vjolenti u klandestin. Aparti din il-konsiderazzjoni, il-permessi jinhargu bla pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi.

Taghmel riferenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti tal-14 ta' Gunju, 2012 fil-kawza "**Emanuel Ellul vs Joseph Caruana et"** fejn inghad illi :- "*Ghalkemm il-konvenuti nghataw permess mill-Awtorita` tal-Ippjanar biex jifthu high level window, tali permess jinhareg bla pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi. Kif osservat din il-qorti (Imhallef Joseph R. Micallef) fil-kawza* ***Leonard Gallo et vs Maja Brown et*** *deciza fit-18 ta' Novembru 2004 :- 'Illi ftit li xejn jiswa li jinghad li l-bini sar bil-mehtiega permessi jew li l-ftuh tat-twieqi huwa obbligatorju bil-ligijiet sanitarji, ghaliex fir-*

rigward ta' drittijiet privati u rejali il-ligi tipprovdi specifikatament dwar il-mod li bih gid ta' sid jista' jitghabba jew jittaqqal izjed b'servitu' favur gid ta' haddiehor. F'kaz bhal dan, il-kisba ta' permessi tal-bini hija obbligu li kull min irid jaghmel zvilupp irid iwettaq, imma qatt ma jista' jissarraf ukoll f'obbligu kontra l-gid tas-sit serventi jew il-gid ta' terzi.'."

Riferibbilment ghat-tielet eccezzjoni, u ghall-artikoli tal-ligi citati fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat, taqbel ma' dak sottolineat mill-avukat difensur tar-rikorrenti fit-trattattazzjoni, li dan mhuwiex ta' rilevanza diretta ghall-kaz in ezami. Ghal fini ta' l-*actio possessoria* in kwistjoni din il-Qorti m'ghandhiex tidhol f'ezami akkurat dwar il-kejl stipulat legalment rigward id-distanza legali bejn l-aperturi u l-hajt divizorju a tenur tal-artikolu 443 tal-Kap 16.

Inoltre`, l-gurisprudenza citata fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat, jitrattaw l-aspett ta' rewwieha. Izda, fil-kaz odjern, huwa ovvju mir-ritratti kollha esebiti li l-aperturi mertu tal-vertenza odjerna, huma kbar u bl-ebda mod ma jistghu jigu kkunsidrati bhala rewwieha. Ghalhekk, l-insenjament enuncjat f'dawk il-kawzi citati mhuwiex certament applikabbli ghall-kaz odjern.

Fir-rigward tal-ahhar rekwizit, u cioe` li l-kawza trid tkun saret fi zmien xahrejn mid-data tal-ispoll, jidher li dan hu wkoll sodisfatt. L-attur sostna li l-intimat beda jibni kamra fuq l-arja tieghu ghall-habta ta' Lulju 2014, u l-intimat stess

issottometta, li meta gie istitwit dan il-kaz ix-xoghlijiet kienu ghadhom jinstabu fi stadju bikri.

Jirrizulta li biex jissussisti dan l-element, it-terminu jibda jiddekorri minn meta gie spoljat l-attur u mhux mill-ewwel gurnata li jkunu bdew ix-xoghlijiet originarjament. Il-gurisprudenza tal-Qrati taghna hija konkordi fuq dan il-punt li t-terminu ma jibdiex jiddekorri mid-*die scientiae* imma mid-data meta l-attur ikun gie fizikament spoljat mill-pussess tieghu. (Ara **Av. Dr. Frank Xavier Vassallo et vs Joseph Baldacchino et**, App. Civ. deciz fl-4 ta' Dicembru 1998). Illi gie sottomess li x-xoghlijiet ta' kostruzzjoni fuq l-arja tar-rikorrenti bdew f'Lulju 2014, u t-terminu jibda jghaddi mhux minn meta bdew ix-xoghlijiet izda minn meta sehh l-ispoll, u cioe` minn meta saru l-aperturi. Ghaldaqstant, jidher li r-rikorrenti agixxew mill-ewwel bil-kaz in ezami.

Illi ghalhekk jikkonkorru t-tlett elementi kostituttivi ta' din l-azzjoni li timmerita li tigi akkolta.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tichad l-eccezzjonijiet sollevati u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti:

1. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi l-intimat ikkometta spoll fil-konfront tar-rikorrenti billi fetah aperturi u

ghamel xoghlijiet ohra li jizbokkaw ghal fuq il-proprjeta' tal-istess atturi;

2. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien perentorju ta' xahrejn mil-lum, jerga' jirripristina lir-rikorrenti fil-pussess ta' hwejjighom billi jnehhi l-aperturi msemmija.

3. Tilqa' t-tielet talba tal-attur u tordna li f'kaz li l-intimat ma jaghmilx dan fiz-zmien lilu moghti mill-Qorti, tawtorizza lir-rikorrenti li jaghmlu x-xoghlijiet necessarji u ordnati mill-Qorti huma stess a spejjez tal-intimat, taht is-sorveljanza tal-**Perit Stephanie Cassar** li qed tigi nominata u nkarigata minn din il-Qorti a spejjez tal-intimat.

L-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
28 ta' Frar 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
28 ta' Frar 2017