SPOLL

MERA TOLLERANZA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 4 ta' Lulju 2017

Kawza Numru : 19
Rikors Guramentat Numru : 203/2016/LSO

L-Avukat Anna Mallia (ID 592159M, Alex Falzon ID 32581M, u Bridget Giusti ID 147270M

vs

Mario Tonna

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ l-Avukat Anna Mallia ID 592159M, Alex Falzon ID 32581M, Ivana Restall ID 259463M, u Bridget Giusti ID 147270M datat 14 ta’ Marzu 2016 fejn l-Avukat Anna Mallia ID 592159 bil-gurament ikkonfermat:

Illi r-rikorrenti kollha jirrisjedu Qui Si Sana Lane Sliema u ilhom jirrisjedu hemmhekk ghal diversi snin; ir-rikorrenti l-Avukat Anna Mallia, u Alex Falzon jirrisjedu fil-fond Laida Apartments Sqaq fix-Xatt ta' Qui Si Sana Sliema cioe` Qui Si Sana Lane filwaqt li r-rikorrenti l-ohra tirrisjedi fil-fond Hera Apartments kollha fl-istess sqaq Qui Si Sana Lane Sliema.

Illi ritratt ta' dan il-*bollard* huwa markat Dok LA.

Illi gara li l-intimat fi Frar ta' din is-sena qabad u haffer fl-istess Qui Si Sana Lane taht il-bankina fi Qui Si Sana Lane quddiem il-blokk ta' Laida Apartments u wahhal *bollard* u dan kollu sar minghajr il-kunsens ta' hadd lanqas tar-rikorrenti u li minbarra li din il-*bollard* hija ta' periklu, kkawzat u ghadha qed tikkawza spoll lir-rikorrenti *stante* li qed jigu impeduti milli jghaddu minn din l-parti tal-isqaq, milli jipparkjaw il-vettura f’din l-parti tal-istess sqaq kif ghamlu dejjem u li r-residenti ta' Laida Apartments qatt ma kellhom tali *bollard* quddiem il-blokka taghhom.

Illi r-rikorrenti dejjem kellhom uzu ta' Qui Si Sana Lane kollu u r-residenti ta' Laida Apartments qatt ma kellhom tali *bollard* quddiem il-blokka taghhom.

Illi ghalkemm interpellat biex inehhi din l-*bollard* il-konvenut baqa` jirrifjuta li jaghmel dan ghalkemm ammetta kemm mar-rikorrenti Mallia u Giusti li kien huwa li wahhal dan l-*bollard*, anzi zebgha issa l-istess *bollard* bajda.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimat ikkommetta spoll abbuziv, klandestin u illegali meta istalla din l-*bollard* fi Sqaq fix-Xatt ta' Qui Si Sana Sliema cioe` Qui Si Sana Lane Sliema;

2. Tiddeciedi u tiddikjara li l-intimat ikkommetta spoll abbuziv u klandestin u illegali meta istallaw din l-*bollard* quddiem il-blokk tal-appartament Laida Apartments fl-istess sqaq;

3. Tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss, inehhi l-msemmija *bollard* li ghamel fl-istess sqaq u fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti li jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali huma stess a spejjez tal-intimat;

Bl-ispejjez, kontra l-intimat li huma minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-seduta tat-3 ta' Mejju 2016.

Rat li minkejja l-intimat giet notifikat fit-30 ta' Marzu 2016 kif jidher *a tergo* ta' fol 8 tal-process, baqa' ma pprezenta l-ebda risposta.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta 3 ta' Mejju 2016 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Anna Mallia ghar-rikorrenti li ghal kull buon fini ghaddiet ruhha b'notifikata bl-avviz tas-smigh. L-intimat irrizulta li gie notifikat fit-30 ta' Marzu 2016 izda ma prezentax risposta allura huwa kontumaci. Dr Mallia prezentat kapitolu ghas-subizzjoni tal-konvenut. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-2 ta' Gunju 2016 fid-9:30a.m.

Rat ir-rikors tal-atturi datat 25 ta' Mejju 2016 (fol 13) fejn il-Qorti laqghet it-talba b' dan li issospendiet l-prolazzjoni tas-sentenza u ordnat n-notifika tal-rikors, digriet, u affidavits lill-kontro parti li jkollu ghoxrin jum biex iressaq nota ta' sottomissjoinijiet tieghu u l-atturi ghandhom ghoxrin jum min-noftika biex iwiegbu u halliet il-kawza ghas-sentenza ghall-14 ta' Lulju 2016.

Rat in-noti u r-rikors ipprezentati mill-konvenut; rat ir-risposta tal-attrici *nomine* u n-nota tal-konvenut; il-Qorti issospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza u ordnat li jidher il-Marixxall responsabbli ghan-notifika biex jixhed fid-differiment li jmiss u jispjega r-riferta tieghu. Awtorizzat is-

sostituzzjoni tar-rikors b' rikors mahluf f'kaz li jibqa' ma jinstabx. Ordnat il-komunika ta' dan id-digiret lid-difensuri tal-partijiet.

Rat ir-risposta guramentata ta' Mario Tonna (KI Nru. 428043) datata 25 ta' Lulju 2016 (fol 61) fejn espona :

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom u dan ghar-ragunijiet li jsegwu:-

2. Illi fl-ewwel lok, l-esponenti jirrileva illi l-isqaq "Qui si Sana Lane", Sliema hija triq privata bi dritt ta' access ghar-residenti <u>biss</u> u ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom qabel xejn jipprovaw ix-xorta ta' pussess li ghandhom fuq dan l-isqaq;

3. Illi fit-tieni lok, tali dritt ma jestendix ghal xi dritt ta' parkeggjar fl-istess sqaq, kif donnhom qed jippretendu r-rikorrenti, u f' kull kaz l-esponenti jridu jippruvaw kif gew ostakolati minn dan id-"dritt" bl-agir tal-esponenti;

4. Illi fit-tielet lok l-esponenti ma jichadx illi huwa installa *bollard* fiz-zmien indikat mir-rikorrenti, b'dan izda li din il-*bollard* tinstab biss pied, pied u nofs minn mal-bankina faccata tal-proprjeta` tieghu u ghalhekk bl-ebda mod ma tipprekludi lir-rikorrenti milli jaccedu liberament ghal proprjeta` u/jew garaxxijiet taghhom;

5. Illi ghaldaqstant l-esponenti ma kkommetta l-ebda spoll fil-konfront tar-rikorrenti billi la impredixxa u lanqas ostakola, b'habi jew vjolenza, lill-istess rikorrenti mill-ebda

pussess u/jew detenzjoni illi huma qed jallegaw li ghandhom fuq l-isqaq ta' "Qui Si Sana Lane", Sliema;

Rat il-verbal tas-seduti kollha inkluz dak tal-Hamis, 18 ta' Mejju 2017, fejn meta ssejhet il-kawza dehret ir-rikorrenti u Dr Andrew Sciberras ghall-intimat. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-4 ta' Lulju 2017 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawza ta' spoll fejn ir-rikorrenti qed jallegaw li l-intimat wahhal *bollard* quddiem il-blokk bl-isem 'Laida Apartments', f' Qui Si Sana Lane, Sliema, taht il-bankina. L-atturi ghalhekk qed jitolbu li jigu reintegrati fid-drittijiet taghhom u fl-istat ta' godiment antecedenti ghall-allegat agir abbuziv u illegali tal-intimat billi jitnehha dan il-*bollard*.

Illi l-intimat Mario Tonna, rribatta billi sostna li r-rikorrenti jridu jippruvaw il-pussess taghhom *stante* li l-isqaq Qui Si Sana Lane Sliema, hu sqaq privat bi dritt ta' access ghar-residenti biss. *Di piu`*, gie eccepit, li dan id-dritt ta' access ma jestendix ukoll ghal dritt ta' parkegg kif pretiz mir-rikorrenti. Gie eccepit li mhuwiex ikkontestat li l-intimat installa l-*bollard* fid-data indikata fir-rikors, izda dan ma jikkostitwix spoll peress li r-rikorrenti ma gewx impeduti u

ostakolati b'habi jew vjolenza fl-allegat pussess u /jew detenzjoni hekk kif sostnut mir-rikorrenti.

Il-**fatti fil-qosor** huma s-segwenti. Illi r-rikorrenti jirrisjedu f' Qui Si Sana Lane, tnejn mir-rikorrenti, l-avukat Anna Mallia u Alex Falzon, joqghodu fil-blokk "Laida Apartments", u r-rikorrenti l-ohra Bridget Giusti tirrisjedi fil-blokk "Hera Apartments" fl-istess triq, ossia Qui Si Sana Lane. Illi r-rikorrenti sostnew li dejjem kellhom l-uzu ta' Qui Si Sana Lane sa ma l-intimat pogga il-*bollard* in kwistjoni f'din it-triq taht il-bankina, quddiem il-blokka taghhom, b' tali mod li qed jigu impeduti milli jghaddu minn din il-parti tal-isqaq jew li jipparkjaw f'din il-parti msemmija. Il-*bollard* jidher fid-dokumenti esebiti a fol 3 u 4 tal-process.

<u>Provi:</u>

Dr. Anna Mallia xehdet permezz ta' affidavit (fol 17) fejn ikkonfermat li hi toqghod f' Laida Apartments Qui Si Sana Lane Sliema. Qalet li hi kuljum tghaddi mit-triq in kwistjoni u gieli kienet tipparkja quddiem il-blokka, izda, malli twahhal il-*bollard* mill-intimat, hija ma setghetx tipparkja u lanqas tghaddi minn fejn wahhal il-*bollard*.

In **kontro-ezami** qalet (fol 153-156)[1] li hemm it-tabelli li l-isqaq hu privat, izda fir-rigward ta' vetturi kulhadd jipparkja u minn dejjem hekk kienet. Semmiet li kien ser isir barrier, izda qatt ma kien hemm ftehim u ghalhekk, baqa' ma sarx. Qalet li tipparkjax jew le hu irrelevanti, ghaliex dan hu kaz

[1] Seduta tad-9 ta' Frar 2017.

ta' spoll, u l-*bollard* tqieghed quddiem l-appartamenti taghhom. Qalet li hi giet imfixkla minhabba dan il-*bollard*, peress li fejn hemm il-*bollard* hi ma tistax tuzah aktar, ghalhekk hi spoljata mid-dritt li taccedi u tuza l-ispazju quddiem biebha.

Ivan Restall xehed permezz ta' affidavit (fol 19) u qal li l-genituri tieghu joqghodu f'Laida Apartments u ilhom joqghodu hemm minn Settembru 2015. Semma li l-*bollard* twahhal fi Frar 2016, fejn hu qed jigi mcahhad milli jipparkja kif kien jaghmel qabel, u sahansitra tali *bollard* jista' jkun ta' periklu ghal min ma jarahx u jibqa' diehel fih.

Bridget Giusti xehdet permezz ta' affidavit (fol 20) u qalet li hi toqghod f'Hera Apartments li jinsabu biswit Laida Apartments fl-istess sqaq. Meta fi Frar 2016, twahhal *bollard* fit-triq quddiemhom, hi cemplet lil Mario Tonna li kkonfermalha li kien hu li wahhal il-*bollard* sabiex it-tifla tieghu li toqghod faccata tkun tista' tohrog il-vettura mill-garaxx. Semmiet li l-intimat jipparkja regolarment quddiem il-garaxx u jekk qed isostni li hadd ma jista' jipparkja ghandu jibda jagixxi skont dak li qed isostni.

In **kontro-ezami** qalet (fol 157-159)[2] li hi giet prekluza milli tidhol gol-garaxxijiet taghha f'Minus 1 tal-blokka, fejn qalet li anke biex tieqaf hemmhekk bil-vettura tahsibha darbtejn ghaliex tibza li ser tirriversja fih dan il-*bollard*. Ziedet tghid li hi kienet ghamlet rapport lil Transport Malta fejn spjegat li dan il-*bollard* hu ta' periklu, peress li hu tal-concrete.

[2] Seduta tad-9 ta' Frar 2017

Anna Rossi xehdet permezz ta' affidavit (fol 70) fejn qalet li hi tirrisjedi f' Sea Spray Place, f' Qui Si Sana Lane, u ilha toqghod hemm mill-2013. Semmiet li fi Frar 2016 Mario Tonna wahhal il-*bollard* in kwistjoni minghajr ma talab permess lilha jew lir-residenti l-ohra. Dwar dak sostnut minn Tonna li l-isqaq hu privat u li r-residenti ma jistghux jipparkjaw vetturi hemm, qalet li dan mhuwiex minnu.

In **kontro-ezami** qalet (fol 173-175)[3] li l-intmat dejjem sostna li hu sqaq privat u hemm it-tabelli li jindikaw dan. Qalet li hi residenti hemm u ghandha dritt tipparkja l-vettura taghha u hadd qatt ma qalilha li hi ma tistax tipparkja, u ghandha garaxx ukoll fl-istess sqaq.

Mario Tonna xehed permezz ta' affidavit (fol 140-141) fejn ikkonferma li l-*bollard* twahhal fuq struzzjonijiet tieghu fi Frar 2016. Qal li l-iskop tal-*bollard* kien peress li hafna kienu qed jipparkjaw bl-addocc f'dan l-isqaq privat u anke quddiem il-garaxxijiet tieghu. Qal li dawn il-*bollard*s jinsabu kullimkien anke f'toroq pubblici u ghalhekk hu ma kkommettiex spoll.

In **kontro-ezami** qal (fol 162-170)[4] li hu ma jirrisjedix f'dan l-isqaq, ghandu biss garaxxijiet hemm. Qal li hu ghamel il-*bollard* mhux quddiemu izda quddiem Laida Apartments minhabba l-vetturi pparkjati f'dan l-isqaq.

[3] Seduta tat-30 ta' Marzu 2017
[4] Seduta tal-21 ta' Frar 2017.

Hu xehed ulterjorment (fol 176-177)[5] u qal li meta kellu l-art tal-blokok li nbnew f'dan l-isqaq kien hemm barrier u mbaghad meta nbnew il-blokok tnehhiet il-barrier, u hu zamm l-access f'dan l-isqaq izda mhux it-titolu.

Kristel Tonna xehdet permezz ta' affidavit (fol 151) fejn qalet li hi bint l-intimat u tirrisjedi f' Byron Court, f'Qui Si Sana Lane. Qalet li hi kemm-il darba tkellmet mal-amminastraturi tal-blokok minhabba l-problema tal-*parking* ta' vetturi quddiem il-garaxx taghha, u sostniet li dan il-*bollard* twahhal proprju ghalhekk, ghaliex Anna Rossi u bintha kienu jipparkjaw il-vetturi taghhom quddiem il-garaxx li tuza hi b'mod li hi ma tkunx tista' tohrog jew tidhol fl-istess garaxx. Ziedet tghid li permezz ta' dan il-*bollard* la hi u lanqas ir-residenti l-ohra m'huma prekluzi milli jaccedu ghall-isqaq jew ghall-garaxxijiet.

Kunsiderazzjonijiet ta' dritt:

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

---
[5] Seduta tat-30 ta' Marzu 2017.

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-aktar 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 "*All 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, u 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 ma 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 per 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 li 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 jrid jigi ppruvat ukoll l-ispoll innifsu li jikkonsisti fis-segwenti kif deskritt fis-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).

Fir-rigward tal-element ta' *'spoliatum fuisse',* gie ritenut ukoll li l-element spoljattiv mhux bilfors jissarraf f'ghemil ta' tkissir jew qerda ta' oggett mizmum mill-attur, izda huwa bizzejjed li l-ghemil spoljattiv isir kontra r-rieda tieghu jew minghajr ma jithalla jintebah bih. (**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, jirrizulta li l-element tal-pussess, referibbilment ghall-uzu tat-triq quddiem il-blokok in kwisjoni f'Qui Si Sana Lane huwa ppruvat. Ikkonsidrat li meta tpogga l-*bollard* in kwistjoni mill-intimat li jesporgi quddiem il-bankina tar-residenti fil-blokok fl-imsemmija triq, iddisturba l-pussess minghajr l-awtorizzazzjoni tal-ligi, u minghajr il-kunsens tar-rikorrenti. Difatti, jirrizulta mir-ritratti esebiti a fol 3 u 4 u a fol 66 u 67 tal-process, li l-*bollard* in kwistjoni tqieghed taht il-bankina tal-imsemmija blokok, u cioe` ta' Laida Apartments u ta' Hera Apartments. Hekk kif sostnut fir-rikors promotur, l-intimat gie nterpellat biex inehhi dan il-*bollard*, izda baqa' jirrifjuta li jnehhih, ghalkemm ammetta mar-rikorrenti Dr. Mallia u ma' Bridget Giusti li kien hu li pogga l-*bollard*. L-ammissjoni tal-intimat dwar l-istallazzjoni tal-imsemmi *bollard* hija msemmija wkoll fl-eccezzjonijiet kif ukoll fl-affidavit tieghu.

Difatti, mhuwiex bl-ebda mod ikkontestat mill-intimat li kien hu li pogga l-*bollard* quddiem il-proprjeta` tar-rikorrenti ftit piedi taht il-bankina tal-binja taghhom. Hu kkonferma fl-affidavit tieghu kif ukoll fl-eccezzjonijiet, li kien fuq struzzjonijiet tieghu li tpogga dan il-*bollard* fiz-zmien indikat fir-rikors promotur. Illi l-kontestazzjoni principali tal-intimat, hija dwar il-pussess tar-rikorrenti, u jekk l-agir tieghu jikkostitwix spoll vjolenti fit-termini tal-ligi. Illi l-intimat jibbaza l-argument tieghu fuq il-fatt li Qui Si Sana Lane huwa sqaq privat, hekk kif jidher mit-tabelli li jindikaw dan, esebiti a fol 142 tal-process.

Jigi ritenut fl-ewwel lok, li l-intimat mhuwiex residenti f'dan l-isqaq kif ikkonferma hu stess in kontro-ezami, u li hu sid biss ta' garaxxijiet f'dan l-isqaq. Illi dak sostnut mill-intimat tramite l-eccezzjonijiet tieghu jirrigwarda proprju l-fatt li l-isqaq in kwistjoni hu privat u hadd m'ghandu jkollu access hlief ir-residenti, kif jidher indikat a fol 142. Ghalhekk, il-fatt ikkonfermat mill-istess intimat, li hu wahhal il-*bollard* f'dan l-isqaq quddiem il-binjiet fejn jirrisjedu r-rikorrenti, jistona ma' dak li qed isostni hu stess.

Inoltre`, jirrizulta li peress li ma ntlahaq l-ebda ftehim da parti tar-residenti kollha f'dan l-isqaq biex jitwahhal *barrier*, l-intimat minn jeddu minghajr il-kunsens tar-residenti f'din it-triq wahhal l-imsemmi *bollard* fejn deherlu hu l-aktar propizju. Mix-xhieda tat-tifla tieghu jirrizulta b'mod car li r-raguni ghaliex twahhal dan il-*bollard*, kien esklussivament biex hi tkun tista' tidhol u tohrog mill-garaxx taghha minghar xkiel. *In vista* ta' dawn ic-cirkostanzi, u minhabba li huwa ma ottjenix il-kunsens tal-proprjetarji li jirrisjedu fil-blokok Laida u Hera Apartments, l-element tal-vjolenza u klandestinita` huwa manifestament car u evidenti. Difatti, dak sottolineat fir-rikors, li dan il-*bollard* sar minghajr il-kunsens tal-persuni kkoncernati huwa kkorroborat fix-xhieda tal-istess residenti. Fid-dawl tas-suespost, taqbel ma' dak sottommess fit-trattazzjoni li l-argument tal-intimat referibbilment ghall-fatt li l-isqaq huwa privat mhuwiex relevanti ghall-kaz in ezami.

Referibbilment ghall-kwistjoni sollevata mill-intimat, dwar il-pretensjoni vantata da parti tar-rikorrenti ghall-parkegg, fejn

huwa sostna li ma jezistix dan id-dritt ghalhekk, il-*bollard* installat minnu ma jikkostitwix agir spoljattiv, jinghad li gie kkonfermat minn uhud mir-rikorrenti li kienu jipparkjaw proprju fejn gie imqieghed dan il-*bollard*. Dan jidher ampjament ukoll mir-ritratt a fol 67 tal-process u mir-ritratti esebiti mill-intimat b'nota a fol 139 tal-process. Inoltre l-*bollard* kien qed jostakola l-access bil-vettura jew bir-rigel, sabiex jaccedu ghall-bieb taghhom.

Mera tolleranza:

Jigi osservat, li fit-trattazzjoni, l-intimat tramite l-avukat difensur tieghu invoka li l-jedd vantat mir-rikorrenti huwa b'mera tolleranza, *stante* li l-fatt li r-rikorrenti kienu jipparkjaw il-vetturi taghhom fejn hemm il-*bollard* kien biss b'mera tolleranza. Illi l-intimat sostna li ma kienx hemm turbazzjoni ta' pussess peress li l-iparkeggjar kien qed isir b'mera tolleranza da parti tar-rikorrenti, u b'hekk, ma jistax ikun oggett ta' kawza ta' spoll. Kif tajjeb, sottolineat mir-rikorrenti fit-trattazzjoni, dan l-argment mhuwiex sollevat fl-eccezzjonijiet.

L-intimat irrefera ghall-kaz **Antonio Pace vs Antonio Cilia**, P.A. – 26 ta' Gunju 1965), fejn inghad:

"*Dan il-principju jemana mid-dispozizzjoni tal-Artikolu 563 (illum 526) tal-Kodici Civili li jghid li 'l-atti li huma biss fakultattivi jew li jithallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistghux jiswew ta' bazi ghall-ksib tal-pussess. Il-legislatur kien qieghed deliberatament jirreferi ghal kwalunkwe*

pussess u mhux ghal pussess legittimu, meta qal li l-attijiet ta' tolleranza ma joholqux pussess. Sir Adrian Dingli fin-notamenti tieghu ghall-artikolu in kwistjoni (allura numru 221 tal-ordinanza VII tal-1868 kien osserva 'ho soppresso la parola 'legittimo' perche` secondo la mia definizione questi atti non danno luogo ad alcun possesso propriamente ditto." Dan l-istess insenjament jinsab ikkonfermat fil-kawza **Raymond Vella vs Maria Pulis**, deciza mill-Qorti tal-Appell, fis-27 ta' Jannar 2017 (imsemmija mill-intimat fit-trattazzjoni, u wkoll fil-kaz, **Victor Caruana vs Jonah Caruana et**, P.A. 897/10 (JA) deciza fl-10 ta' Lulju 2013).

Izda l-insenjament fil-gurisprudenza nostrana jkompli jirribadixxi hekk fil-kaz **Carmelo Galea et vs Godfrey Zammit et**, Qorti tal-Appell (390/07/1) deciza fl-1 ta' Frar 2014:

"Hu ritenut li in vista tal-fatt li min jezercita poter ta' fatt fuq haga huwa l-prezunt possessor, jispetta lil min jikkontesta dan il-pussess li jipprova l-pussess hekk vantat jidderivi minn att ta' tolleranza. Dan ghaliex kif drabi ohra, gie osservat mill-Qrati Taghna, "it-tolleranza ma ghandhiex tigi prezunta u ghandha ghalhekk tigi pruvata almenu prima facie." (**Kollez. Vol. XXXVI pi p292**) u l-piz ta' din il-prova jinkombi fuq min jinvoka t-tolleranza." (**Kollez. Vol. XLIV pii p608**).

Dan l-istess principju hu saljenti fil-kazijiet referuti mill-avukat difensur tar-rikorrenti fit-trattazzjoni, **Anthony**

Spiteri vs Lawrence Piscopo, Appell Civili (777/2003/1) deciza fit-2 ta' Marzu 2010, u **Caruana Maria vs Spiteri Benedict**, Appell Civili Inferjuri, deciz fl-24 ta' Marzu 2004, fejn gie ritenut:

"In vista tal-fatt illi min jezercita poter ta' fatt fuq il-haga huwa prezunt possessur, jispetta lil min jikkontesta dan il-pussess li jipprova li l-pussess hekk vantat jidderivi minn att ta' tolleranza. Dan ghaliex, kif drabi ohra osservat, "it-tolleranza ma ghandhiex tigi prezunta u ghandha ghalhekk tigi ppruvata, almenu prima facie, u l-piz tal-prova jinkombi fuq min jinvoka t-tolleranza."

Ghalhekk, huwa pacifiku, li meta l-intimat jinvoka l-mera tolleranza, din m'ghandhiex tigi prezunta izda ghandha tigi ppruvata mill-istess intimat li qed jinvokaha.

Fil-kaz in ezami, huwa evidenti li r-rikorrenti kellhom id-dritt ta' access fl-isqaq in kwistjoni. Illi meta l-intimat fit-trattazzjoni, qed jinvoka t-tolleranza, huwa qed jinvokaha abbazi **<u>biss</u>** tad-dritt ta' ipparkeggjar vantat mir-rikorrenti. Izda l-kawza odjerna mhijiex ippernjata biss fuq id-dritt ta' parkegg vantat, kif donnu qed jittenta jsostni l-intimat. Difatti, dak sostnut fit-trattazzjoni mir-rikorrenti, huwa li hija sa minn meta akkwistat il-proprjeta` taghha fl-isqaq in kwistjoni, dejjem ghaddiet minn hemm, (u dan mhuwiex biss fis-sens ta' parkegg ta' vetturi), u issa minn fejn hemm il-*bollard* ma tistax tghaddi. Inoltre, jigi osservat, li ma jirrizulta li saret l-ebda prova da parti tal-intimat dwar il-mera tolleranza li qed tigi invokata. L-unika accenn u

referenza dwar dan kienet ghall-affidavit ta' Bridget Giusti, li sostniet fl-affidavit taghha li kienet fakkret lill-intimat li m'hemmx jedd ta' parkegg fl-isqaq, izda hija kkjarifikat fix-xhieda taghha ghaliex kienet qalet dan, ghaliex l-istess intimat kien jipparkja l-vettura tieghu fit-triq. Ghaldaqstant, certament, ma tezistix prova li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda pussess tal-parti ta' quddiem tal-proprjeta' ossija binjiet taghhom, izda biss mera tolleranza kif, sottomess mill-intimat. Kwindi, *in vista* tan-nuqqas ta' prova da parti tal-intimat ghall-argument invokat minnu, referibbilment ghal mera tolleranza tar-rikorrenti, jinghad li dan l-argument ma jistax iregi.

Fir-rigward tal-ahhar rekwizit, u cjoe` li l-kawza trid tkun saret fi zmien xahrejn mid-data tal-ispoll, jidher li dan huwa sodisfatt. Illi r-rikorrenti sostnew fir-rikors promotur li l-*bollard* tpogga fit-triq fi Frar tas-sena 2016, u l-kaz odjern gie istitwit fl-14 ta' Marzu 2016. Jinsab ikkonfermat fir-raba' eccezzjoni mill-istess intimat, kif ukoll fl-affidavit tieghu, li kien hu li nstalla l-*bollard* fiz-zmien indikat mill-istess rikorrenti. Jirrizulta li biex jissussisti dan l-element, it-terminu jibda jiddekorri minn meta gew spoljati r-rikorrenti u mhux mid-*die scientiae*. (Ara **"Av. Dr. Frank Xavier Vassallo et vs Joseph Baldacchino et"** Appell Civili deciz fl-4 ta' Dicembru 1998). Ukoll, fil-kaz **"Michael Mamo vs Philip Grima"** P.A. deciza fis-7 ta' Frar 1958, **XLII-II-915** intqal:

"Iz-zmien tal-azzjoni jibda mill-gurnata tal-ispoll, u mhux mindu l-attur gie jaf bih…..iz-zmien ta' xahrejn huwa

terminu ta' dekadenza." (Ara **Sammut vs Pellegrini Petit XXIV-I-276**).

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

Konsegwentement, il-Qorti tilqa' t-talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-intimat ikkometta spoll, abbuziv, klandestin u illegali, meta qieghed dan il-*bollard* quddiem il-blokk ta' appartamenti Laida Apartments fi Qui Si Sana Lane, Sliema.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat, tilqa' t-talbiet tal-atturi u cioe`:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimat ikkommetta spoll abbuziv, klandestin u illegali meta istalla l-*bollard* mertu tal-kawza fl-iSqaq fix-Xatt ta' Qui Si Sana Sliema cioe` Qui Si Sana Lane Sliema;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddeciedi u tiddikjara li l-intimat ikkommetta spoll abbuziv, klandestin u illegali meta istalla din l-*bollard* quddiem il-blokk tal-appartamenti Laida Apartments fl-istess sqaq;

3. Tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien perentorju ta' ghoxrin (20) jum millum inehhi l-

msemmija *bollard* li ghamel fl-istess sqaq u fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti li jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali sabiex jitnehha dan il-*bollard* huma stess 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.
04 ta' Lulju 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
04 ta' Lulju 2017