QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 24 ta' Novembru 2017

Numru 5

Rikors numru 34/14 JVC

Maria Dolores u Francesco konjuġi Cutajar;
Dr Marco u Dr Simonette sive Simone konjuġi Galea

v.

Gregory Grech

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenut Gregory Grech mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, tal-4 ta' Ottubru 2016, li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-qorti tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu u tiċħad it-talbiet tal-atturi appellati, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontrihom.

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

> "Rat ir-rikors guramentat fejn l-atturi ppremettew:-
>
> i. "Illi l-esponenti Mary Dolores u Francesco konjugi Cutajar huma proprjetarji ta' erba' fondi li jinsabu f'Sannat Ghawdex u accessibbli minn gewwa l-isqaq maghruf bl-isem ta' Sqaq Marianna, drabi ohra maghruf bhala Sqaq numru wiehed (1) liema sqaq jizbokka gewwa Triq Xabbata, Sannat, Ghawdex;
>
> ii. "Illi l-esponenti Doctor Marco u Doctor Simonette sive Simone konjugi Galea huma proprjetarji tal-fond bin-numru tlettax (13) u bl-isem Dar ir-Rih fi Triq Xabbata, Sannat, Ghawdex, liema propjreta' ghandha wkoll bieb li jaghti direttament fi Sqaq Marianna, drabi ohra maghruf bhala Sqaq numru wiehed (1). L-esponenti konjugi Galea huma wkoll proprjetarji ta' parti mill–imsemmi Sqaq;
>
> iii. "Illi flimkien ma' ohrajn l-esponenti huma l-attwali possessuri tal-istess sqaq, liema sqaq huwa wiehed privat;
>
> iv. "Illi bejn id-disgha u ghoxrin (29) ta' Marzu tas-sena elfejn u erbatax (2014) u l-wiehed u tletin (31) ta' Marzu tas-sena elfejn u erbatax (2014) l-istess konvenut jew permezz ta' terzi minnu mqabbda kkometta spoll vjolenti u klandestin u dana billi ad insaputa tal-atturi u biex jezercita xi dritt li jippretendi li ghandu huwa fetah bieb u tieqa mill-proprjeta' tieghu li ghandha n-numru hdax (11) Triq Xabbata, Sannat, Ghawdex ghal fuq l-istess sqaq privat;
>
> v. "Illi nonostanti l-fatt illi l-istess konvenut gie nterpellat biex jispurga l-istess spoll vjolenti u klandestin minnu kommess dan baqa' nadempjenti;
>
> "Talbu lil dina l-Onorabbli Qorti:
>
> 1. "Tiddikjara illi huwa personalment jew permezz ta' haddiema minnhu mqabbda kkommettew spoll vjolenti u klandestin billi qabad u fetah bieb u tieqa mill-proprjeta' tieghu bin-numru hdax (11) Triq Xabbata, Sannat, Ghawdex ghal fuq l-isqaq denominat bhala Ta' Marianna, drabi ohra maghruf bhala Sqaq numru wiehed (1) li jizbokka fi Triq Xabbata, Sannat, Ghawdex liema sqaq huwa wiehed privat li huwa fil-pussess tal-atturi u terzi persuni;

2. “Tikkundanna lill-istess konvenut sabiex fiz-zmien qasir u perentorju li jigi lilhu prefiss jispurgaw l-istess spoll vjolenti u klandestin minnu kommess u jpoggi kollox fl-istat prestinu tieghu;

3. “F’kaz li dan iz-zmien jghaddi nutilment ghaliex l-istess atturi m’ghandhomx jigu awtorizzati li jaghmlu l-istess xoghlijiet huma ghas-spejjez tal-istess konvenut.

“Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali numru: 199/2014 datata 25 ta’ April 2014 u bl-ingunzjoni tal-istess konvenut ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huwa mharrek.

“Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li eccepixxa:

1. “Illi ma jezistux l-estremi rikjesti mil-ligi sabiex tirnexxi kawza ta’ spoll, u fil-fatt, it-tliet elementi illi jikkostitwixxu din l-azzjoni, u cioe’:
(i) “Il-Pussess;
(ii) “L-att turbattiv;
(iii) “L-ezercizzju tal-azzjoni fi zmien xahrejn

“Huma t-tlieta mankanti, u kwindi din l-azzjoni ma tistax tirnexxi;

2. “Illi din ir-risposta qeghdha tigi kkonfermata bil-gurament minn Gregory Grech li ghandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti in eccezzjoni.

“Rat ix-xhieda, affidavits, dokumenti u provi kollha fl-atti;

“Accediet fuq il-post nhar il-31 ta’ Mejju, 2016;

“Rat illi fis-seduta tad-19 ta’ April, 2016 il-kawza giet differita ghall-accesss u ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta’ li l-partijiet jaghmlu sottomissjonijiet f’termini mposti fuqhom mill-Qorti;

“Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti.

“Rat l-atti kollha.

“**Ikkunsidrat:**

“Illi din hija kawza ta’ spoll fejn l-atturi qed isostnu li bejniethom huma proprjetarji ta’ beni mmobbli li lkoll huma accessibbli minn gewwa sqaq maghruf bl-isem ta’ Sqaq Marianna jew bhala Sqaq numru wiehed u li jizbokka gewwa Triq Xabbata, Sannat, Ghawdex, liema sqaq huma jsostnu li huwa fil-pussess taghhom u terzi mhux fil-kawza u li huwa sqaq privat. Il-konvenut li ghandu proprjeta’ wkoll li tmiss mal-isqaq izda bil-faccata fuq it-triq principali bin-numru 11 fuq in-naha opposta tal-isqaq ma jikkontestax il-fatt li l-atturi huma propretarji ta’ dawn l-immobbli b’access ghal fuq l-isqaq in kwistjoni. L-atturi jallegaw illi bejn id-29 ta’ Marzu, 2014 u l-31 ta’ Marzu, 2014, il-

konvenut Gregory Grech, minghajr il-kunsens taghhom, qabad u fetah tieqa u bieb jaghtu direttament ghal fuq l-isqaq (minn fejn huma jaccedu ghall-proprjetajiet taghhom u ghandhom diversi aperturi). L-atturi jsostnu li l-agir tal-konvenut jikkostitwixxi spoll tad-drittijiet taghhom stante li sa dak in-nhar tal-allegat spoll il-konvenut la kellu aperturi jew bibien jaghtu mill-proprjeta' tieghu ghall-isqaq in kwistjoni u lanqas kellu l-ebda htiega li jghaddi jew jaghmel uzu mill-isqaq stante li l-access ghall-proprjeta' tieghu huwa direttament mit-triq principali u cioe' Triq Xabbata, Sannat, Ghawdex. Permezz ta' ittra ufficcjali datata 25 ta' April, 2014 (fol. 4) l-atturi nterpellaw lill-konvenut sabiex jisporga l-ispoll kommess minnu billi jerga' jaghlaq it-tieqa u l-bieb li fetah ghal fuq l-isqaq izda dan baqa' inadempjenti u ghaldaqstant infethet din il-kawza li ggib id-data tas-27 ta' Mejju, 2014.

"Illi da parti tieghu l-konvenut fl-atti ma cahadx li huwa fil-fatt fetah it-tieqa u l-bieb in kwistjoni fil-granet indikati mill-atturi izda jsostni li huwa kellu kull dritt li jaghmel dan stante li jallega li gia kienu ffurmati fil-proprjeta' tieghu. Isostni wkoll li l-isqaq in kwistjoni mhux tal-atturi izda huwa sqaq pubbliku ghaliex ghandu fih id-dawl tal-Gvern, il-konkos sar mill-Gvern kif ukoll fih hemm id-drenagg pubbliku. Fi kwalunkwe kaz il-konvenut jinsisti li l-elementi kollha ta' spoll mhumiex sodisfatti mill-atturi u ghaldaqstant jikkontesta t-talbiet tal-atturi sabiex jinghalqu l-aperturi li fetah hu biex l-isqaq jerga' jigi ghall-istat pristinu tieghu qabel l-allegat spoll.

"Illi mill-atti jirrizulta li l-atturi Dr. Marco u Dr. Simonette konjugi Galea huma proprjetarji tal-fond 13, Triq ix-Xabbata, Sannat, Ghawdex liema fond ghandu faccata fuq it-triq principali izda fil-genb tieghu hemm l-isqaq in kwistjoni u fuq l-istess sqaq (fl-arja tieghu fuq quddiem) hemm kamra proprjeta' tal-istess atturi (ara ritratt a fol. 6) u lura aktar minn din il-kamra fl-istess sqaq l-atturi Galea ghandhom bieb (parti minnu wkoll jidher fir-ritratt a fol. 6) li jaghti direttament mill-proprjeta' taghhom ghal fuq l-isqaq. Dan l-istat ta' fatt kif ezistenti qabel sehh l-allegat spoll mhux kontestat mill-konvenut (ara kontro-ezami tieghu a fol. 268 et seq tal-process) ghalkemm il-konvenut jinsisti li originarjament flok din il-kamra bil-bieb fuq l-isqaq kien hemm bitha. L-atturi l-ohra konjugi Grech huma proprjetarji ta' immobbli ohra aktar lura mill-proprjeta' tal-konjugi Galea (ara ritratt a fol. 5 fuq in-naha tal-lemin), liema immobbli ghandhom access unikament mill-isqaq in kwistjoni kif ukoll ghandhom aperturi u twieqi ghal fuq l-istess sqaq. Skond l-atturi sa dak in-nhar li sehh l-allegat spoll huma kienu jippossjedu l-isqaq in kwistjoni bhala wiehed privat in komun ma' terzi ohra kollha li ghandhom xi proprjeta' accessibbli mill-istess sqaq. Ghalkemm fl-atti, mill-atturi, issemmew xi nies li jaghmlu uzu minn dan l-isqaq, ma jirrizultax lil din il-Qorti li nghatat xi lista ezawrjenti ta' min ghandu l-jedd li jaghmel uzu mill-istess sqaq b'mod partikolari minhabba l-fatt li fuq wara tal-istess sqaq mhux kontestat lanqas mill-atturi li llum il-gurnata nbniet blokka flats li minnu saret fetha ghall-istess sqaq biex b'hekk dan l-isqaq sar accessibbli wkoll minn triq

ohra principali. L-atturi kif ukoll sid l-istess blokka ta' flats u cioe' Francis Cassar (mhux l-attur izda bl-istess isem, li xehed a fol. 54 u sarlu l-kontro-ezami a fol. 220 tal-process) izda jibqghu jsostnu li nonostante tali apertura, meta jridu huma, issir grada mill-proprjetajiet rispettivi taghhom sabiex b'hekk l-access jigi limitat biss ghal min ghandu l-jedd jidhol fl-isqaq. L-atturi konjugi Galea fl-atti jsostnu wkoll li dik il-parti tal-isqaq li tigi taht il-kamra tas-sodda taghhom u li tidher fil-bidu tal-isqaq, hija proprjeta' privata taghhom skont il-kuntratt ta' akkwist taghhom esebit a fol. 35 et seq tal-process suggett izda ghall-passagg bir-rigel ta' terzi li ghandhom il-proprjetajiet aktar 'il gewwa fl-isqaq. A fol. 22 sa fol. 29 tal-process jinsabu numru ta' ritratti li b'mod dettaljat jaghtu idea tajba tal-fetha fil-bini ghall-isqaq in kwistjoni kif ukoll tal-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet u tal-bieb u t-tieqa li nfethu mill-konvenut. L-atturi lkoll isostnu li bl-agir tieghu l-konvenut ikkommetta spoll vjolenti u klandestin fuq il-pussess taghhom tal-isqaq in kwistjoni billi zied servitu ta' tieqa u bieb fuq l-istess sqaq, ghamlu accessibbli ghalih u ghal terzi mill-proprjeta' tieghu kif ukoll illeda l-privatezza tal-proprjetajiet taghhom kif inhuma accessibbli mill-istess sqaq. Jirrizulta car mill-atti li t-tieqa li nfethet mill-konvenut ghalkemm faccata tal-bieb tal-atturi konjugi Galea, in vista tal-wisa' limitata tal-isqaq in kwistjoni, taghti vizwal car minn go fiha ghal gewwa l-proprjeta' tal-atturi (ara r-ritratt Dol. J a fol. 28 tal-process). Fi kwalnkwe kaz permezz tas-sottomissjonijiet taghhom l-atturi jsostnu li anki l-mera limitazzjoni tal-pussess taghhom u mhux neccessarjament il-lesjoni kompleta tal-istess, skont il-gurisprudenza kwotata minnhom, tikkwalifika bhala att spoljattivi u b'hekk it-talbiet taghhom ghandhom jigu milqugha.

"Il-konvenut da parti tieghu tista' tghid li fl-ebda stadju tal-proceduri ma jichadx li huwa fetah it-tieqa u l-bieb in kwistjoni hekk kif jidhru fir-ritratti a fol. 25 u 23 tal-process. Dan ammettieh fl-ewwel lok mas-surgent tal-pulizija li gabar ir-rapport minghand l-atturi (ara x-xhieda ta' PS 1407 Frank Portelli u r-rapport esebit a fol. 96 tal-process). Fil-verzjoni tal-konvenut moghtija lis-Surgent nhar is-16 ta' April, 2014 il-konvenut qal kif isegwi:

> "*'Irrid nghid li Dolora Cutajar fethet il-bibien minghajr permessi. Jiena kelli tieqa u kien fiha ftit gebel u ftahtha ghax gewwa kien qisu kantina, imma irrid nghid li t-tieqa kienet hemm u kienet imfassla u lesta. Jiena kelli bicca mandra u l-hajt kien ta' zewg filati u minn ghaxar snin 'il hawn tellajnieh u kien hemm biex infassal kemm taqla l-gebel biss u jiena qlajt li kien infassal u ftahtu bieb.' (fol. 99)*

"Il-Qorti tirrileva li hija kellha l-opportunita' li hi stess tara din it-tieqa minn gewwa l-proprjeta' tal-konvenut fil-jum li sar l-access u kkonfermat b'ghajnejha (kif ukoll jidher mir-rtatt a fol. 108 tal-process mehud mir-rapprezentant tal-MEPA Gordon Grech) li verament it-tieqa in kwistjoni certament kienet imfassla mal-bini bhala tieqa jew bieb tant li hemm il-fetha ghaliha u l-hajt huwa dobblu minn gewwa, *status quo* li difficilment seta' jsir permezz ta' intervent wara li sar il-bini originali, izda l-konvenut stess jammetti diversi drabi fl-atti (b'mod

partikolari fil-kontro-ezami tieghu a fol. 268 et seq tal-process) li kien hu li nehha l-gebel u rega' fetahha wara li din kienet ilha snin twal maghluqa.

"Illi a fol. 179 tal-process jinsab esebit affidavit tal-Perit John Saliba li permezz tieghu jipprezenta tliet ritratti li juru l-istat ta' fatt tal-isqaq u l-hitan fejn saru l-aperturi mill-konvenut lura fis-sena 2009 u cioe' qabel ma sehhew l-atti allegatament spoljattivi. Jirrizulta mir-ritratt Dok A a fol. 180 tal-process li fejn illum hemm it-tieqa mill-konvenut evidentement kien imbarrat bil-gebel ghalkemm hemm evidenza li xi darba kien hemm apertura. Fir-rigward ta' fejn illum hemm il-bieb ukoll allegatament spoljattivi mir-ritratt a fol. 180 Dok. B jidher car li dan il-bieb lura fis-sena 2009 ma kienx jezisti (ara tieqa bl-injam abjad fuq il-lemin u li kieku l-bieb jigi ezatt hdejha lejn id-direzzjoni tat-triq principali) u wkoll ftit li xejn tidher evidenza li dan il-bieb verament kien gia mfassal minnu stess meta suppost bena l-hajt ghaxar snin ilu kif qed jallega l-konvenut. A fol. 292 tal-process jinsab ritratt tal-bieb in kwistjoni fl-istat li huwa llum u kif ratu l-Qorti waqt l-access. A fol. 295 jidher l-istess bieb minn gewwa l-proprjeta' tal-konvenut liema ritratt ukoll ftit li xejn jaghti evidenza jew komfort lill-argument tal-konvenut li dan kien imfassal madwar ghaxar snin qabel meta, suppost, skont il-konvenut huwa ghamel jew gholla l-hajt. Il-Qorti qed tuza l-kelma 'suppost' stante li fil-kontro-ezami tieghu l-konvenut jikkontradixxi lilu nnifsu meta jikkonferma li qabel is-sena 2013 huwa ma kellu x'jaqsam xejn mal-isqaq in kwistjoni u ma kienx imur 'il hemm ghajr ghal meta kien ghadu tifel (ara fol. 269 et seq).

"**Bazi Legali**

"Illi mil-lat legali jirrizulta li z-zewg partijiet ipprezentaw diversi provi dwar id-derivazzjoni tal-proprjetajiet rispettivi u dwar il-proprjeta' tal-isqaq *de quo*. Il-Qorti izda tirrileva li din hija kawza ta' spoll u ghalhekk il-kwistjoni bejn il-partijiet mihijiex min minnhom huwa s-sid tal-isqaq in kwistjoni izda l-punt principali huwa jekk l-atturi kellhomx il-pussess tal-isqaq in kwistjoni ad eskluzjoni tal-konvenut (anki jekk flimkien ma' terzi) u jekk gewx effettivament spoljati mill-pussess jew anki mera detenzjoni li kienu jgawdu tal-istess sqaq.

"Illi l-elementi fil-kawza ta' spoll jirrizultaw mill-artikolu 535 (1) tal-Kodici Civili li jaqra kif isegwi:

> "*"Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, imnezza mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli, hija tista', fi zmien xahrejn mill-ispoll titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' spoll, li terga' tigi mqeghda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-Artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Ċivili."*

"Illi skont l-artikolu 535 tal-Kodici Civili, Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-azzjoni ta' spoll vjolenti ghandha bhala elementi kostituttivi taghha tliet fatturi: il-pussess ***(possedisse),*** l-att spoljattiv ***(spoliatum fuisse)*** u

dan l-att sar fi zmien xahrejn qabel ma giet intavolata l-azzjoni ***(infra bimestre deduxisse).***

"L-*actio spolii* hija radikata fuq l-esigenza ta' utilita' socjali, intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess u jigi mpedut lic-cittadin privat milli jiehu l-gustizzja f'idejh, b'dan li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat. Din l-azzjoni ghandha l-iskop li tassigura li jigi ripristinat l-ordni socjali li l-persuna li tkun vjolentement spussessata tigi qabel xejn reintegrata fil-pussess taghha: *Spoliatur ante omnia restituendum*. L-artikolu tal-ligi li jikkontempla din l-azzjoni huwa ta' ordni pubbliku u huwa nerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati.[1]

"Illi huwa magħruf ukoll li f'kawzi simili, l-indagini tal-Qorti ghandha tkun limitata sew. Fil-kawza fl-ismijiet **Delia vs Schembri** (deciza mill-Prim' Awla fl- 4 ta' Frar 1958) gie ritenut illi:

> "*'L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess, ikun x'ikun, li jigi vjolentement jew okkultament mehud minghand il-possessur jew detentur, u gie deciz kemm-il darba li tapplika wkoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet legali, u hija nerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jagħmel ghad-dannu ta' terza persuna att li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jeżercitah minghajr 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 fil-kawza **Margherita Fenech vs Pawla Zammit** (deciza fit-12 ta' April 1958) jinghad illi:

> "*'L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut ta' gustizzja hija eminentement intiza l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jigi mpedut lic-cittadin privat li jiehu l-ligi f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat.'*

"Illi kif ukoll gie ritenut:

> "*'Kif kellha okkazzjoni tesprimi ruhha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indagini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruza u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra u kompliet tghid illi għalhekk indaginijiet ibbazati fuq x'jghidu u ma jghidux ġuristi u awturi Franċizi u Taljani huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku taghna'* (**Cardona vs Tabone**, Appel Civili, deciza fid-9 ta' Marzu 1992).

"Konformament, gie ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li:

---

[1] *Ara Vol.XLII.II.973; Vol.LXXXII.II.79 u 500.*

"*'All'attore in reintegrazione e' sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione ..'*[2]

"Il-pussess li tirrikjedi l-ligi fl-ispoljat ghall-fini tal-azzjoni tar-reintegrazzjoni huwa kwalunkwe pussess 'materiale' u 'di fatto[3]'*:*

"Spoll vjolent u abbusiv:

"*'jikkonsisti fi kwalunkwe att arbitrarju li mar proprio jmur kontra l-persuna spoljata'*[4]

"u

"*'neanche e permesso in queste cause di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo dominii o no perche' la legge non richiede che un possesso materiale di fatto.'*[5]

"Ghalhekk pussess kwalunkwe, anki purament materjali u *di fatto*, anke qasir hafna u sahansitra momentanju huwa sufficjenti, basta jkun univoku u ma jkunx bazat fuq mera tolleranza.[6]

"Illi da parti taghhom l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom (fol 301 et seq) jidhlu fid-dettal f'gurisprudenza dwar il-pussess u l-grad li dan ghandu jkun mfixkel sabiex tirnexxi l-kawza tal-ispoll:

"*'Mhux neccessarju li jkun hemm il-privazzjoni totali tal-haga imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet jew hsara li min isofri l-ispoll u ghalhekk huwa ndifferenti z-zmien li jkun dam l-ispoll u l-entita' tat-tfixkil jew hsara fl-ispoljat.'*[7]

"Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Borg vs. Emanuele Vassallo** deciza nhar il-31 ta' Jannar, 2003 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili l-atturi jaghmlu emfazi fuq il-frazi segwenti:

"*'Kwantu ghar-rekwizit li l-ispoll ikun wiehed vjolent jinsab ritenut li biex dan jigi sodisfatt "ma hemmx bzonn il-'vis atrox', cioe' xi vjolenza fizika jew morali fuq il-persuna tal-possessur, imma bizzejjed il-vjolenza fuq il-haga; liema vjolenza tavvera ruhha jekk l-opera spoljatrici tkun saret kontra l-kunsens tas-sid" (Vol. XXXIX P I p 315). Tali komportament da parti ta' l-ispoljatur ghandu certament l-iskop li jimpedixxi l-liberu ezercizzju tal-pussess. Bizzejjed ghalhekk "diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet jew hsara lil min isofri l-ispoll" (Vol. XLI PII p 1129).'*

"Mid-decizjoni fl-ismijiet **Carmelo Rosario Dimech vs. Antonia Genech** deciza fis-26 ta' Jannar 1957 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili li wkoll ssir referenza ghaliha mill-atturi, din il-Qorti tqis li huwa rilevanti

[2] Ara *Camilleri v Agius P A.20/10/1882.*
[3] *Ara Vol.XXXVII.I.280.*
[4] *Ara Vol.XLI.II.1133.*
[5] *Ara Vol.X-556;Vol.LXXXIII.II.76;Vol.XXXVII.I.28; Vol.XXXII.II.49.*

[6] *Ara Vol.XXXII.II.642; Vol.LXXXIII.II.79.*

[7] *Ara Vol. XLI.II.1129.*

li tikwota kif isegwi:

> "*'Illi huwa ormai ndubitat li l-azzjoni ta' spoll hija ammissibbli anki f'kaz ta' hwejjeg inkorporali bhalma huma d-drittijiet kollha fosthom dritt ta' servitu (Kollezz XXXIII-11-137 u 208) u ghalhekk dik l-azzjoni hija esperibbli anke f'kaz ta' ftuh ta' twieqi jew aperturi ohra li jaghtu fuq proprjeta' ta' haddiehor b'mod li tista' tinholoq servitu (Kollezz XXXIII-I-173).'*

"Fid-decizjoni fl-ismijiet **Carmelo Grima et vs. Maria Baldacchino et** deciza mill-Qorti tal-Appell nhar id-19 ta' April, 1999 inghad kif isegwi:

> "*'Mhux neccessarju li jkun hemm il-privazzjoni totali tal-haga imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pusess, tfixkil fid-drittijiet jew hsara lil min isofri l-ispoll u ghalhekk huwa ndifferenti z-zmien li jkun dam l-ispoll u l-entita' tat-ttfixkil jew hsara fl-ispoljat (XLI.ii.1129). Li kienet pero' tenuta tistabilixxi l-Qorti fl-azzjoni possessorja kien biss il-kwalita' ta' pussess li minnu l-atturi gie ppruvat li jew spoljati u mhux jekk dawn kellhomx tali pussess bi dritt.'*

"Illi dwar l-element tal-pussess, il-konvenut jargumenta fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu (fol. 317 et seq tal-process) illi tangibilment l-atturi ma nitilfilhom l-ebda pussess ghaliex, skont il-konvenut jekk kienu jidhlu mill-isqaq dawn baqghu jaghmluh liberament u bla xkiel. Isostni li l-pussess ma gie mnaqqas bl-ebda mod. Skont il-konvenut id-dritt li qed jippruvaw jipprotegu l-atturi ma jistax jaqa' taht id-definizzjoni ta' '*hwejjeg li jistghu ikunu l-oggett ta' proprjeta'*' kif tirrikjedi l-ligi, iqabbel l-isqaq mat-toroq proprjeta' pubblika u jikkwota d-decizjoni fl-ismijiet **Onorevoli Paul Boffa s. Paul Zammit et** (deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar id-9 ta' April, 1951 illi '*t-triqat u l-pjazzez li jappartjenu lid-demanju pubbliku huma hwejjeg extra commercium'*. Jargumenta wkoll li anki li kieku l-isqaq hu wiehed privat, ma tressqet l-ebda prova li dan huwa proprjeta' privata tal-atturi u jsostni li l-fatti jevidenzjaw li l-isqaq jista' jkun pubbliku bhall-fatt li hemm id-dawl tal-Gvern, il-konkos allegatament sar mill-Gvern u li hemm ghaddej id-drenagg tal-Gvern. Dwar dan tal-ahhar l-atturi jsostnu li kienu huma li hallsu u dahhlu d-drenagg fl-isqaq. Finalment il-konvenut jsostni li anki kieku l-atturi gabu l-prova skritta tal-proprjeta' tal-isqaq in kwistjoni minghajr ma ressqu l-prova tal-pussess di fatto allura l-kawza taghhom ta' spoll xorta ma tirnexxix.

"Illi dwar it-terminu ta' xahrejn fil-kawza deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Trevor Arends et vs. Veronica Mizzi** deciza nhar il-11 ta' Jannar, 2013 dik il-Qorti ddikjarat kif isegwi:

> '*dan it-terminu ta' xahrejn huwa element, li kif gie deciz kemm-il darba, ghandu jigi pruvat mill-attur. Ir-rekwizit li l-azzjoni ta' spoll ghandha ssir fi zmien xahrejn mill-allegat spoll huwa rekwizit essenzjali li johrog mill-artikolu tal-ligi stess u l-gudikant ghandu jkun sodisfatt li dan jissussisti ndipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eccezzjonijiet jew le.'*

"Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Imh. N. Cuschieri) **f'Alfred Paul**

Farrugia nomine v. Peter Paul Cutajar, (13.02.2004) irriteniet illi:

> "*"Dan huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll fis-sens li jekk ma jigix provat li l-azzjoni saret fi zmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privileggjat ma tistax treggi."*

"Aktar specifikatament f'Georgina Borg v. Errol Cassar et (21.10.2002) il-Prim' Awla (Imh. Ph. Sciberras) dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll qalet hekk:

> "*'Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wieħed kien jistenna in bazi għal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu 'it-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l- azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur. Prova li trid issir f'kull kaz ta' din ix- xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teccepixxi bhal dan il-kaz il-preskrizzjoni taghha bid-dekors tal-perjodu estentiv ta' xahrejn'.* (MichelAngelo Fenech nomine v. Alfred Camilleri, Prim' Awla, Qorti Ċivili, per Imh. Said Pullicino, 22 ta' Frar 1992).

"**Mertu**

"Illi fil-mertu jirrizulta li l-bazi tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet mhux l-element tal-*infra bimestre* u lanqas jekk sarx l-att li bih allegatament sehh l-ispoll stante li kif gia inghad aktar 'il fuq dawn gew ampjament ammessi mill-konvenut fl-atti u huma pruvati izda l-kwistjoni tirrivolvi ruhha dwar jekk effettivament l-atturi kellhomx il-pussess jew mera detenzjoni li trid il-ligi tal-isqaq in kwistjoni u jekk dan giex b'xi mod lez bl-atti tal-konvenut.

"Illi mill-atti kollha u mill-provi ampji li tressqu jirrizulta lil din il-Qorti li sa dak in-nhar li sehhew l-atti spoljattivi l-atturi kienu jgawdu minn access liberu u ampju ghall-isqaq in kwistjoni. Din it-tgawdija *prima facie* jista' jinghad li ma gietx leza bil-fatt li nfethu bieb u tieqa fuq l-istess sqaq mill-konvenut izda meta wiehed jgharbel aktar fil-fond il-pussess tal-isqaq mill-aspetti kollha tieghu li l-atturi kienu jgawdu sa dak in-nhar li sehhew l-atti spoljattiv din il-Qorti tqajjem l-argumentazzjoni segwenti:

"1. Illi l-atturi kienu jgawdu l-isqaq bhala wiehed proprjeta' taghhom in komun ma' terzi li mhumiex il-konvenut. Bil-fatt li l-konvenut zied bieb fuq l-istess sqaq ifisser li zdiedu n-numru ta' persuni li jaccedu ghall-isqaq b'dawk li jghaddu mill-bieb tal-konvenut. Dan ifisser li l-jedd li l-atturi kienu jgawdu fuq l-istess sqaq tnaqqas jew ahjar gie diminwit ghaliex issa hemm aktar nies juzaw l-istess sqaq;

"2. Illi s-semplici ftuh ta' bieb u tieqa direttament ghal fuq l-isqaq li sa dak in-nhar tal-ispoll l-atturi kienu jipposjedu bhala taghhom flimkien ma' terzi jfisser li l-konvenut zied servitu ta' bieb u ta' tieqa fuq l-istess sqaq liema servitujiet evidentement dak in-nhar tal-ispoll ma kienux jezistu b'dana li dak li l-atturi kienu jgawdu sa dak in-nhar gie gravat bil-ftuh tat-tieqa u tal-bieb b'dana li ghal darb'ohra l-Qorti tqis li kien

hemm diminuzzjoni tal-pussess li l-atturi kienu jgawdu sa qabel l-ispoll.

"3. L-atturi konjugi Galea b'mod partikolari jargumentaw ukoll li huma kienu jgawdu prospett minn bieb tal-hgieg proprjeta' taghhom ghal fuq l-isqaq minghajr ebda tip ta' prospett fuqhom minn naha tal-isqaq ghajr ghal min jghaddi bil-pass. Wara li nfethet it-tieqa mill-konvenut din giet thares direttament mill-bieb tal-hgieg ghal gewwa l-proprjeta' taghhom. Il-konjugi Galea jargumentaw allura li anki l-privatezza li huma kellhom fil-kamra in kwistjoni giet spoljata bl-introspezzjoni tat-tieqa miftuha mill-konvenut ghal fuq l-isqaq ftit piedi 'l boghod mill-bieb taghhom. Din il-Qorti tqis li f'cirkustanzi fejn f'din id-decizjoni hija gia sabet li l-pussess tal-atturi gie lez u gravat bis-semplici ftuh tal-bieb u t-tieqa ghal fuq l-isqaq, il-Qorti ma tqisx li ghandha ghalfejn tidhol fi kwistjoni dwar jekk l-introspezzjoni ghal fuq il-proprjeta' interna tal-atturi tikkwalifikax ukoll bhala lezjoni tal-pussess taghhom.

"Illi l-Qorti tqis li b'dak kollu suespost, hija bl-ebda mod ma ghandha tinftiehem li hija qed tiddikjara ruhha dwar il-proprjeta' o meno tal-isqaq a favur tal-atturi stante li certament f'din il-kawza hija ma ghandhiex il-gurisdizzjoni u l-poter li taghmel dan. In oltre l-Qorti mihijiex lanqas qed tidhol fil-kwistjoni dwar jekk il-konvenut fil-fatt ghandux id-dritt reali li jiftah it-tieqa u l-bieb in kwistjoni in vista tal-mod kif almenu t-tieqa certament tidher li hija mfassla mal-binja u dan stante li mhix il-mansjoni taghha f'dawn il-proceduri ta' spoll izda thalli dan kollu ghad-decizjoni fil-petitorju jekk ikun il-kaz. L-argumentazzjoni mqajjma fl-atti dwar il-possibilita' li l-isqaq huwa sqaq pubbliku u/jew li l-aperturi kienu gia mfassla u li kienu hemm b'destinazzjoni tas-sid originali tal-binja shiha se mai hija ta' rilevanza u tigi deciza fil-petitorju u mhux fl-atti odjerni.

"Illi minn dak suespost jirrizulta lil din il-Qorti li dak in-nhar li sehhew l-atti spoljattivi, l-atturi kienu jgawdu minn pussess partikolari u sa certu livell tal-isqaq in kwistjoni kif spjegat aktar 'il fuq liema pussess safa diminwit permezz tal-atti tal-konvenut li fetah it-tieqa u l-bieb minghajr il-kunsens taghhom. Il-fatt li ma kienx hemm il-kunsens taghhom ma jghiduhx biss l-atturi izda jammettih ukoll il-konvenut fil-kontro-ezami tieghu (ara fol. 280 et seq). Allaccjat allura mal-fatt li l-kawza jirrizulta li giet ipprezentata fit-terminu ta' xahrejn imposti mil-ligi u li l-att spjoljattiv mhux kontestat li sehh, jirrizulta li t-tliet elementi sabiex tirnexxi kawza ta' spoll gew ilkoll ampjament pruvati mill-atturi b'dana li t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha b'eskluzjoni ta' dik il-parti fejn jinghad fit-talbiet li l-isqaq huwa wiehed privat stante li din il-kwistjoni ghandha tigi deciza f'ambitu ta' kawza petitorja u mhux f'kawza ta' spoll.

"**Decizjoni**

"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet attrici kif isegwi:

"(1) Tiddikjara illi l-konvenut personalment jew permezz ta' haddiema minnu mqabbda kkommetta spoll vjolenti u klandestin billi qabad u fetah bieb u tieqa mill-proprjeta' tieghu bin-numru hdax (11) Triq Xabbata, Sannat, Ghawdex ghal fuq l-isqaq denominat bhala Ta' Marianna, drabi ohra maghruf bhala Sqaq numru wiehed (1) li jizbokka fi Triq Xabbata, Sannat, Ghawdex liema sqaq huwa fil-pussess tal-atturi u terzi persuni;

"(2) Tikkundanna lill-istess konvenut sabiex fi zmien xahar minn meta din id-decizjoni ssir *res judicata* jisporga l-istess spoll vjolenti u klandestin minnu kommess u jpoggi kollox fl-istat pristinu tieghu billi jnehhi t-tieqa u l-bieb in kwistjoni u jerga' jaghlaq il-fethiet relattivi bil-gebel tal-kantun kif kienu precedentement ghall-ispoll;

"(3) F'kaz li l-perjodu mpost fuq il-konvenut jghaddi nutilment l-atturi qed jigu awtorizzati li jaghmlu x-xoghlijiet neccessarji sabiex jitnehhew it-tieqa u l-bieb in kwistjoni u jinghalqu l-fethiet relattivi bil-gebel tal-kantun kif kienu precedentement ghall-ispoll a spejjez tal-istess konvenut.

"Bl-ispejjez kollha nkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 199/2014 datata 25 ta' April 2014 kontra l-konvenut".

<u>Rikors tal-appell tal-konvenut Gregory Grech (17.10.2016)</u>

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

4. Il-konvenut appellant jargumenta illi l-uniku dritt li jippossjedu l-atturi fuq l-isqaq huwa dritt ta' passaġġ u għalhekk l-ewwel Qorti kellha tara biss jekk dan id-dritt ġiex b'xi mod imfixkel. Jilmenta illi l-ewwel Qorti invece kkonkludiet li huwa kien ikkommetta spoll għaliex:

(i) bil-ftuħ tal-aperturi l-isqaq se jintuża minn iktar persuni, u

(ii) bil-fatt li t-tieqa tiġi quddiem il-bieb tal-atturi Galea, il-privatezza tagħhom tiġi limitata.

5. Jilmenta li dawn l-argumenti mhux legalment sostenibbli. Fl-ewwel lok jargumenta illi bis-sempliċi fatt li l-passaġġ ser jintuża minn iktar nies, id-dritt ta' passaġġ tal-atturi (jew ta' utenti oħra) bl-ebda mod ġie mxekkel. Anzi jaċċenna għall-fatt illi l-isqaq in kwistjoni kien tniffed ma' triq oħra b'mod li żgur żdiedet il-frekwenza tan-nies fl-isqaq. Fit-tieni lok isostni li kwalsiasi nuqqas ta' privatezza li tirriżulta meta persuna tiftaħ apertura quddiem bieb ta' dar oħra mhix xi ħaġa li tista' tiġi protetta taħt il-liġi tal-ispoll. Jargumenta illi kieku kien hekk, kieku fit-toroq Maltin ħadd ma jista' jiftaħ twieqi jew bibien faċċata ta' bibien ta' djar fuq in-naħa l-oħra tat-triq. Iżid jikkummenta li l-isqaq huwa wiesgħa diversi piedi u mhux daqshekk dejjaq.

<u>Risposta tal-appell tal-atturi appellati (08.11.2016)</u>

6. L-atturi appellati wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

7. Jelenkaw ir-raġunjiet mogħtija mill-ewwel Qorti biex tispjega kif

ġie turbat il-pussess li kienu jgawdu qabel ma l-konvenut fetaħ il-bieb u t-tieqa għal fuq l-isqaq, u cioe` :

(i) li bil-ftuħ tal-bieb u t-tieqa l-isqaq se jintuża minn iktar persuni;

(ii) li bil-ftuħ tal-bieb u t-tieqa ġew kreati servitujiet fuq l-isqaq li ma kienux hemm qabel; u

(iii) li l-atturi, partikolarment il-konjuġi Galea, issa għandhom introspezzjoni għal fuq il-bieb tagħhom bil-fatt li hemm it-tieqa tal-konvenut eżatt quddiemu.

8. Jgħidu li l-ftuħ tal-aperturi fuq l-isqaq huwa fih innifsu vjolazzjoni tal-pussess li jgawdu l-persuni fuq dak l-isqaq, irrispettivament mid-dritt li jista' jkollhom fuq tali sqaq. Jenfasizzaw illi bl-aġir tiegħu l-konvenut arroga servitu` oneruża mhux biss fuq l-isqaq iżda wkoll fuq id-dar tagħhom. Imbagħad jgħidu li fil-każ tagħhom din il-vjolazzjoni hija ferm akbar għaliex tilledilhom id-dritt ta' privatezza, li jsostnu li huwa element tal-pussess. Jispjegaw illi l-isqaq huwa dejjaq u għalhekk fejn qabel kienu jgawdu l-isqaq mingħajr introspezzjoni issa s-sitwazzjoni hija waħda differenti.

Sfond:

9. Il-konvenut Gregory Grech huwa proprjetarju tad-dar bin-numru 11, Triq Xabbata, Sannat, Għawdex.

10. L-atturi l-konjuġi Galea huma proprjetarji tad-dar bin-numru 13, "Dar ir-Riħ", Triq Xabbata, Sannat, Għawdex.

11. Bejn dawn iż-żewġt idjar, (11 u 13) jinsab l-isqaq in kwistjoni, li l-atturi jsostnu li huwa wieħed privat. Jiġi spjegat illi l-entratura għal dan l-isqaq tidher qisha mina, u dan għaliex fuq tali parti tinsab kamra tas-sodda tad-dar numru 13, tal-konjuġi Galea.[8] L-atturi Galea, barra l-bieb prinċipali tad-dar tagħhom li jinsab fi Triq Xabbata, għandhom ukoll aċċess għad-dar tagħhom minn bieb ieħor li jinsab f'dan l-isqaq.

12. L-atturi l-oħra, il-konjuġi Cutajar, għandhom il-proprjeta` tagħhom aktar 'il ġewwa fl-isqaq li l-aċċess għaliha huwa unikament mill-isqaq.

13. Hemm ukoll terzi, mhux parti fil-kawża, li għandhom proprjeta` aċċessibbli mill-isqaq. L-attur Marco Galea fil-fatt semma' li mill-isqaq jidħol raġel li għandu xi annimali, u familja oħra li toqgħod hemm bil-kera, u li kien hemm żmien meta kienet toqħod koppja Ingliża li pero` ma baqgħetx toqgħod hemm. Ċertu Francis Cassar (ID 83544G) xehed

[8] Ara ritratti a fol 6, 22, 23

li għandu dar bil-faċċata fi Triq Paranji li pero` min-naħa ta' wara għandha dħul ieħor mill-isqaq.

14. Inoltre ġiet żviluppata blokka appartamenti (ma' ġenb id-dar ta' Francis Cassar ID 83544G) li għalkemm għandha l-faċċata tagħha fuq Triq il-Paranji għandha wkoll aċċess għall-isqaq. Francis Cassar (ID58553G), li huwa dak li bena l-blokka, ikkonferma li fil-fatt huwa għamel fetħa fil-proprjeta` żviluppata minnu biex iniffed Triq Paranji mal-isqaq. Sostna li għalkemm wieħed teknikament jista' jgħaddi minn Triq Paranji għall-isqaq, dan "*mhux suppost"* għaliex fejn sar l-iżvilupp (inkluż il-fetħa) huwa kollu privat. Il-konvenut Gregory Grech da parti tiegħu pero` xehed illi b'dan it-tniffid tal-isqaq diversi nies li m'għandhomx proprjeta` hemm fil-fatt jgħaddu mill-isqaq u l-fetħa biex iqassru għal Triq il-Paranji. L-attriċi Maria Dolores Cutajar, kontro-eżaminata kkonfermat illi permezz tal-fetħa fil-bini l-ġdid bniedem jista' jgħaddi mill-isqaq biex jibqa' sejjer għal Triq il-Paranji.

15. Meta l-konvenut wiret id-dar numru 11 hu beda jirranġaha u fost l-affarijiet li għamel fetaħ bieb fil-ħajt tal-ġnien, u tieqa fil-ħajt tal-kċina. Kemm il-bieb u kif ukoll it-tieqa li fetaħ jagħtu għal fuq l-isqaq. Kien fil-fatt dan l-aġir li ta lok għall-azzjoni odjerna.

Dwar il-bieb li fetaħ fuq l-isqaq

16. Spjega li meta d-dar numru 11 kienet għadha ma ġietx għandu b'wirt, il-ġnien fuq in-naħa ta' wara tiegħu kien mifrud mill-isqaq b'sempliċi ċint baxx tas-sejjieħ li fit-tarf tiegħu kellu fetħa fuq l-isqaq, u snin ilu (meta missieru kien għadu ħaj) huwa kien neħħa l-ġebel u bena ħajt. Qal li għalkemm fil-post fejn kien hemm il-fetħa oriġinali huwa fforma bieb lest bil-blata b'kollox, dan ħallih magħluq bil-ġebel. Spjega li l-bieb li f'Marzu 2014 huwa fetaħ fuq l-isqaq[9] huwa proprju dan il-bieb li kien imbarrat, fl-istess post fejn oriġinarjament kien hemm fetħa fiċ-ċint.

Dwar it-tieqa li fetaħ fuq l-isqaq

17. Spjega wkoll li fil-kamra li llum qed jużaha bħala kċina, fil-ħajt (dobblu) li jikkonfina mal-isqaq, kienet tidher il-forma ta' bieb. Qal li dan il-bieb kien jidher li kien ilu ffurmat mill-antik għax kien għadu bil-ħnejja antika. Qal li peress li l-kċina kienet mudlama fetaħ parti minn dan il-bieb oriġinali u għamlu tieqa.[10] Din it-tieqa li fetaħ fuq l-isqaq (f'Marzu 2014) tiġi xi bejn wieħed u ieħor quddiem il-bieb li għandhom l-atturi Galea fl-isqaq in kwistjoni.[11]

---

[9] Ara ritratt tal-bieb tal-aluminju li l-konvenut fetaħ fuq l-isqaq a fol 6, 29 u 109; (sussegwentement ġie kopert b'qoxra tal-injam – ara ritratti a fol 29, 292, 293, 294)

[10] Ara ritratt tat-tieqa tal-aluminju li l-konvenut fetaħ fuq l-isqaq a fol 7, 8, 107; (sussegwentement jidher li inżebgħat bil-kulur aħdar – ara ritratt a fol 24 u 25); Ir-ritratt a fol 108 juri t-tieqa minn ġewwa, u wieħed jista' jara li fil-fatt infetħet fil-post fejn jidher li fl-antik kien hemm bieb. Jidher ukoll li l-ħġieġ tat-tieqa mhux trasparenti, iżda huwa matt.

[11] Ara ritratt tat-tieqa tal-konvenut kif tidher mill-bieb tal-atturi Galea a fol 28

<u>**Konsiderazzjonijiet u konklużjoni tal-ewwel Qorti**</u>

18. L-ewwel Qorti rriteniet illi l-punt prinċipali f'din il-kawża ta' spoll huwa jekk l-atturi kellhomx il-pussess tal-isqaq in kwistjoni ad esklużjoni tal-konvenut (anke jekk flimkien ma' terzi) u jekk il-konvenut spoljahomx minn tali pussess bl-aġir tiegħu konsistenti fil-ftuħ tal-bieb u tat-tieqa.

19. Inċidentalment, kemm il-konvenut appellant, u kif ukoll l-atturi appellati ma kienux preċiżi meta elenkaw ir-raġunijiet li abbażi tagħhom l-ewwel Qorti kkonkludiet li l-aġir tal-konvenut kien fil-fatt wieħed spoljattiv.

20. L-ewwel Qorti effettivament għamlet is-segwenti argumenti:

(i) L-atturi kienu jgawdu l-isqaq bħala wieħed proprjeta` tagħhom in komun ma' terzi, u bil-fatt li l-konvenut żied bieb fuq l-isqaq ġie li żdiedu n-numru ta' persuni li jaċċedu għall-isqaq.

(ii) Bil-ftuħ tal-bieb u tieqa għal fuq l-isqaq li l-atturi kienu jipposjedu bħala tagħhom flimkien ma' terzi, il-konvenut żied servitu` ta' bieb u tieqa fuq l-isqaq.

21. Abbażi ta' dawn iż-żewġ argumenti biss, l-ewwel Qorti kkonkludiet

li meta l-konvenut fetaħ tieqa u bieb mill-proprjeta` tiegħu għal fuq l-isqaq in kwistjoni, il-pussess partikolari li kienu jgawdu l-atturi mill-imsemmi sqaq safa diminwit. Qieset li l-ftuħ ta' dawn l-aperturi sar mingħajr il-kunsens tal-atturi, u wkoll li l-azzjoni tagħhom saret *entro termine*, u konsegwentement ikkonkludiet li l-aġir tal-konvenut kien wieħed spoljattiv fil-konfront tal-atturi.

22. Għalkemm aċċennat għall-argument tal-atturi Galea fejn qalu li anke l-privatezza li kellhom mill-bieb 'il ġewwa ġiet spoljata bl-introspezzjoni tat-tieqa li fetaħ il-konvenut ftit piedi faċċata tagħhom, hija għażlet li ma tidħolx f'din il-kwistjoni (għalkemm kemm il-konvenut appellant u kif ukoll l-atturi appellati jidhru li fehmu - erronjament - li din effettivament kienet waħda mir-raġunijiet li abbażi tagħha rriżultalha li kkommetta spoll):

> "*Din il-qorti tqis li f'ċirkostanzi fejn f'din id-deċiżjoni hija ġia sabet li l-pussess tal-atturi ġie leż u gravat bis-sempliċi ftuħ tal-bieb u t-tieqa għal fuq l-isqaq, il-qorti ma tqisx li għandha għalfejn tidħol fi kwistjoni dwar jekk l-introspezzjoni għal fuq il-proprjeta` interna tal-atturi tikkwalifikax ukoll bħala leżjoni tal-pussess tagħhom*".

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

Iżjed persuni jaċċedu għall-isqaq

23. Il-konvenut jilmenta illi l-ewwel argument tal-ewwel Qorti illi kien hemm diminuzzjoni fil-pussess gawdut mill-atturi minħabba li bil-bieb li

fetaħ il-konvenut żdiedu n-numru ta' persuni li jaċċedu għall-isqaq, mhuwiex sostenibbli. Din il-qorti hija tal-fehma li l-konvenut għandu raġun.

24. L-isqaq huwa miftuħ: ma hemm xejn x'jagħlaq l-entratura tiegħu minn Triq Xabbata, u għalhekk qabel ma l-konvenut fetaħ il-bieb li mill-ġnien tiegħu jagħti għall-isqaq ma kien hemm xejn xi jżommu milli jidħol mill-isqaq kull meta jrid (anke jekk l-atturi jargumentaw illi qabel ma sar il-bieb ma kellux għalfejn jidħol). Il-konvenut fil-fatt qal li ġieli daħal biex naddaf il-ħaxix li jikber mal-ħajt tal-proprjeta` tiegħu. Qal ukoll:

> "*Fl-isqaq dejjem daħal min ried, qatt ma kien hemm xi kanċell jew xi bieb li jżomm lil xi ħadd milli jidħol. L-isqaq jien dħalt fil-passat meta kien għad hemm il-ġnien tan-naħa ta' wara tiegħi miftuħ u dħalt anke fiż-żmien riċenti. Ħadd qatt ma waqqafni*".

25. U hekk kif seta' jidħol hu, setgħet tidħol kwalsiasi persuna oħra, speċjalment għaliex kif anke jirriżulta mill-atti, wara li nbniet il-blokka ta' appartamenti fl-istess sqaq, ġiet ikkreata fetħa (privata) mill-isqaq in kwistjoni għal triq oħra: Triq il-Paranji. Infatti għalkemm tali fetħa hija waħda privata u għalkemm l-isqaq in kwistjoni huwa allegatament wieħed privat, il-konvenut xehed li jgħaddu n-nies minn hemm biex iqassru. *"Anke nies li m'għandhomx proprjeta` hemm jgħaddu biex iqassru t-triq għal Triq il-Paranji*". Il-fetħa li niffdet l-isqaq in kwistjoni ma' Triq il-Paranji saret xi snin qabel ma l-konvenut fetaħ il-bieb u t-

tieqa mertu tal-kawża.[12]

26. Għalhekk, ikkonsidrati dawn iċ-ċirkostanzi, id-dħul u l-ħruġ tal-konvenut (jew ta' xi familjari tiegħu) mill-isqaq sabiex jidħlu mill-bieb tal-ġnien li infetaħ f'Marzu 2014 ma setgħetx għamlet xi differenza notevoli fl-attivita` tan-nies li jgħaddu mill-isqaq sal-punt li jitqies li l-atturi sofrew xi diminuzzjoni fil-pussess li kienu jgawdu.

Ġew ikkreati servituijiet li qabel ma kienux hemm

27. Il-każ **Carmelo Rosario Dimech v. Antonia Fenech et**, deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Jannar 1957 kien każ fejn il-konvenuti kienu fetħu tieqa li tagħti għal fuq il-proprjeta` tal-attur. Il-Qorti kienet qieset illi l-attur kien qed jippossjedi l-fond tiegħu mingħajr is-soġġezzjoni tat-tieqa u li dan huwa biżżejjed biex jirrikorri l-element tal-pussess rikjest mil-liġi. Kompliet tgħid:

> "*Illi hu ormaj indubitat li l-azzjoni ta' spoll hija ammissibbli anke f'każ ta' ħwejjeġ inkorporali, bħal ma huma d-drittijiet kollha, fosthom dritt ta' servitù (Kollez XXXIII-II-137 u 108); u għalhekk dik l-azzjoni hija esperibbli anke f'każ ta' ftuħ ta' twieqi jew aperturi oħra li jagħtu għal fuq proprjeta` ta' ħaddieħor b'mod li tista' tinħoloq servitù (Kollez XXXIII-I-173). U dan huwa preċiżament il-mertu tal-kawża preżenti*". (enfasi ta' din il-qorti)

[12] Francis Cassar (83544G) li għandu dar tiegħu f' Triq il-Paranji u li għandha d-dħul min-naħa ta' wara mill-isqaq, fix-xiehda tiegħu tat-22.10.2015 spjega li ma' ġenbu fi Triq il-Paranji hemm il-blokka ta' appartamenti (bil-fetħa għall-isqaq) li nbniet minn kuġinuh - li inċidentalment għandu l-istess isem: Francis Cassar (58553G). Qal li l-fetħa li tniffed din il-blokka mal-isqaq saret fl-istess żmien meta nbniet il-blokka. Mistoqsi meta dan kien qal li xi sitt jew tmien snin qabel. Għaldaqstant it-tniffid mill-isqaq għal Triq il-Paranji kien diġa jeżisti meta l-konvenut fetaħ l-aperturi.

28. Dan kollu jfisser li hekk kif wieħed jista' jipproċedi bl-*actio spolii* meta jsofri molestja fil-pussess ta' dritt ta' servitu` gawdut minnu, jista' wkoll jipproċedi bl-*actio spolii* meta xi ħadd jagħmel atti li jistgħu joħolqu servitu` fuq il-ħaġa li tkun fil-pussess tiegħu.

29. Issa il-każ odjern pero` huwa kemxejn differenti minn dak ċitat. Dan qed jingħad għaliex il-pussess li kienu jgawdu l-atturi tal-isqaq, essenzjalment jirrigwarda l-passaġġ tagħhom minnu (kif fil-fatt jargumenta l-konvenut fir-rikors tal-appell tiegħu.) Għalkemm l-ewwel Qorti qalet li l-atturi kienu (flimkien ma' terzi) qegħdin jippossjedu l-isqaq "*bħala tagħhom*", bħal li kieku kien xi estenzjoni tad-djar rispettivi tagħhom, dan ma jirriżultax pruvat. Qatt ma saret, per eżempju, xi grada fl-entratura biex tindika li l-pussess tagħhom ta' tali sqaq imur oltre minn sempliċi passaġġ bir-riġel. Kif fuq spjegat minn din il-qorti, dan huwa sqaq li għandu entratura miftuħa għal kulħadd. Għalhekk, għalkemm l-atturi kellhom il-pussess tal-isqaq mingħajr is-soġġezzjoni tal-bieb u tat-tieqa li fetaħ l-attur, u għalkemm issa tali sqaq jista' jingħad li ġie "gravat" b'dawn iż-żewġ aperturi, ġialadarba jirriżulta lil din il-qorti li l-uniku użu li kienu jagħmlu l-atturi minn dan l-isqaq kien sempliċiment wieħed ta' passaġġ, kwalsiasi servitu` li ġiet ikkreata b'dawn l-aperturi bl-ebda mod ma affettwa l-pussess oriġinarjament ġawdut minnhom, konsistenti f'mera passaġġ/aċċess għad-djar tagħhom.

Dwar il-kwistjoni tal-privatezza

30. Kif fuq spjegat, għalkemm l-ewwel Qorti aċċennat għall-kwistjoni dwar il-privatezza, hija għażlet li ma tidħolx fiha in vista tal-fatt li kienet diġa kkonkludiet li kien hemm diminuzzjoni fil-pussess li kellhom l-atturi tal-isqaq (anke jekk il-konvenut u l-atturi jidhru li fehmu li din kienet raġuni oħra li abbażi tagħha l-ewwel Qorti ikkonkudiet li l-aġir tal-konvenut jammonta għal spoll).

31. Issa ladarba din il-qorti qegħda tiskarta l-konklużjoni tal-ewwel Qorti li kien hemm diminuzzjoni tal-pussess abbażi taż-żewġ raġunijiet fuq imsemmija, sejra tgħaddi hija stess biex tikkonsidra l-kwistjoni dwar jekk l-aġir tal-konvenut kienx spoljattiv inkwantu affettwa l-privatezza - partikolarment tal-atturi Galea - minħabba l-allegata introspezzjoni għal ġod-dar tagħhom mit-tieqa[13] li fetaħ il-konvenut li qegħda bejn wieħed u ieħor faċċata tal-bieb tagħhom.

32. Hawnhekk issa allura non si tratta ta' molestja (o meno) tal-pussess tal-atturi tal-isqaq, iżda si tratta invece ta' molestja (o meno) tal-pussess tal-atturi tad-djar relattivi tagħhom.

33. Din il-qorti tqis illi ladarba l-isqaq huwa wieħed b'entratura miftuħa, b'aċċess liberu għal kwalunkwe persuna, u in oltre, jipprovdi

[13] (bil-ħġieġ opak)

"*short cut*" għal Triq il-Paranji, hija ferm kredibbli l-verżjoni tal-konvenut illi dan l-isqaq jintuża bħala passaġġ (i) mhux biss minn dawk li għandhom il-proprjeta` tagħhom aċċessibbli (primarjament jew sekondarjament) mill-isqaq, jew (ii) minn dawk li għandhom xi proprjeta` fil-blokka l-ġdida li għandha fetħa mill-isqaq għal Triq il-Paranji, iżda wkoll (iii) minn nies oħra li għalkemm m'għandhomx proprjeta` hemm jafu b'din ix-"*short cut*" għal Triq il-Paranji.

34. Fil-fatt Francis Cassar stess (li bena l-blokka) ammetta illi għalkemm fejn inbniet il-blokka huwa privat, u għalkemm teknikament m'għandhomx jgħaddu nies, bħala stat ta' fatt l-aċċess huwa miftuħ u ma hemm xejn x'iżomm lil dak li jkun milli jibqa' għaddej minn naħa għal oħra.

35. Għaldaqstant kull tieqa u bieb li għandhom l-atturi fl-isqaq hija esposta għall-introspezzjoni mill-pubbliku bħal kull tieqa u bieb li tinsab fi kwalunkwe triq (jew trejqa) oħra ta' Malta jew Għawdex. Ovvjament hemm toroq idjaq minn oħrajn u toroq frekwentati iżjed minn oħrajn, iżda dejjem jibgħu esposti għall-introspezzjoni tal-pubbliku diment li jkunu aċċessibbli għall-pubbliku. U hekk kif ma jistax wieħed jilmenta li tnaqqsitlu l-privatezza għax mal-faċċata l-oħra tat-triq xi ħadd ikun fetaħ xi apertura li tinzerta qegħda quddiem l-apertura tiegħu, din il-qorti ma jidhrilhiex li hu il-każ li jilmentaw l-atturi odjerni.

<u>Decide</u>

Għal dawn il-motivi din il-qorti tilqa' l-appell tal-konvenut appellant, tħassar is-sentenza appellata, tilqa l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tiċħad it-talbiet tal-atturi.

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

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
mb