QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar l-Gimgha, 5 ta' Gunju 2020

Kawza Numru: 29

Rikors Guramentat Numru:- 721/2019 JVC

Avukat Dottor Carl Grech (ID 446288M) u l-Perit Lara Runco (ID 434987M)

vs

Lawrence Vella u Pauline Vella

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrent l-Avukat Dottor Carl Grech et ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti f'din il-kawza huma l-proprjetarji tal-fond 33, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun;

2. Illi dan il-fond fih l-uniku access ghal kantina, li originarjament kienet mibnija bhala giebja izda li ma zzommx ilma. Din il-kantina testendi ghal taht il-fond adjacenti u cioe' 32, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun. Din il-kantina hija mhaffra fil-gebel, u msaqqfa bl-arkati u bix-xorok;

3. Illi l-uniku access ghal din il-kantina huwa mill-fond 33, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun, u ilu hekk, ad eskluzjoni ta' terzi, ghal hafna iktar minn tletin sena. Illi fil-fatt, filwaqt li jidher li that il-fond 32, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun fl-antik kien hemm xi apertura taghti ghal go dik li fi zmien kienet giebja, illi din ilha mbarrata ghal iktar minn tletin sena;

4. Illi fil-fatt din l-*inlet* imbarrata kienet tinsab taht il-madum tal-kcina u xi radam tahtu, tal-fond 32, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun. B'hekk minn din l-*inlet*, li kienet zghira wisq biex jghaddi bniedem minnha, ma kien hemm l-ebda access ghal din il-kantina ghal aktar minn tletin sena;

5. Illi lanqas ma kien hemm ebda pajpijiet jaghtu mill-fond 32, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun ghal din il-kantina;

6. Ghalhekk din il-kantina ilha ghal iktar minn tletin sena accessibbli biss mill-fond 33, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun u separata u distina mill-fond 32, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun;

7. Illi ghaldaqstant, r-rikorrenti, u l-aventi causa taghhom, ilhom jgawdu l-pussess uniku u shih ta' din il-kantina, interrottement, u ad eskluzjoni tat-terzi, ghal iktar minn tletin sena;

8. Illi nhar is-Sibt 13 ta' Lulju 2019, l-intimati kienu qed jaghmlu xi xogholijiet ta' qlugh ta' madum u thaffir, fil-fond 32, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun, minghajr ma kienu ottjenew ebda permessi, minghajr ma ghamlu l-ebda *third party condition reports*, minghajr ma hejjew u pprezentaw l-ebda *method statement* mal-awtoritajiet relattivi, minghajr ma kisbu ebda garanzija bankarja, minghjar ma ottjenew l-ebda polza assikurattiva u wisq probabbli mhux taht is-sorveljanza ta' perit, u mhux minn persuni licenzjati jew tas-sengha. Illi kif ra hekk r-rikorrenti Avukat Dottor Carl Grech haseb biex jinforma lill-intimat Lawrence Vella illi taht il-fond 32, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun kien hemm kantina mibnija bix-xorok, biex l-intimati joqghodu attenti kif ser jaghmlu x-xogholijiet halli mhux biss ma jaghmlux hsara, izda ukoll sabiex ma jwegga' hadd;

9. Illi b'risposta ghal dan, l-intimata l-ohra, Pauline Vella nhar it-Tnejn 15 ta' Lulju 2019 kitbet lill-rikorrenti biex tavzhom li hi kienet ottjeniet xi parir legali minghand Nutar, u li skond hi ladarba din il-kantina kienet taht il-fond 32, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun, illi b'daqshekk biss, dik il-parti tal-kantina li kienet taht dak il-fond tappartjeni lilha u lil zewgha;

10. Illi f'serje ta' emails, ir-rikorrenti baqghu jinsistu illi din il-kantina hija kollha kemm hi taghhom, filwaqt illi l-intimata Vella baqghet tinsisti illi dik il-parti li kienet taht il-fond 32, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun, kienet taghha u ta' zewgha;

11. Illi nhar l-Erbgha 17 ta' Lulju 2019, waqt li r-rikorrenti kienu fil-fond 33, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun, semghu lill-intimat Lawrence Vella jhaffer u wara li kellmuh infurmhom illi hu kien sab bokka taht il-madum, u li kien fetah din il-bokka u niffidha mal-kantina;

12. Illi dan l-agir huwa wiehed abbuzziv u illegali u jikkonstitwixxi spoll vjolenti, ricenti u klandestin ai termini tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili;

13. Illi kontestwalment mal-presentata ta' dawn il-proceduri l-esponenti ressqu kwerela dwar l-akkadut mal-Pulizija Ezekuttiva permezz ta' liema talabuha tmexxi kriminalment kontra l-intimati ghal ragion fattasi.

Jghidu ghaldaqstant l-intimati ghar-ragunijiet premessi u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan il-kaz ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati ikkomettew spoll vjolenti, ricenti u klandestin fil-konfront tar-rikorrenti meta, f'dawn l-ahhar gimghat huma niffdu bokka mirduma mal-kantina li tinsab taht il-fondi 32 u 33, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun u dana ai terminu tal-Artikolu 535 et seq tal-Kodici Civili;

2. Konsegwentement tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jirrentegraw lill-esponenti fil-pussess li kellhom qabel ma gie kommess dan l-ispoll u cioe' billi jergghu jordmu u jimbarraw din il-bokka u jaghlqu l-access li fethu minn gol-fond 32, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun ghal gol-kantina sottostanti ghall-fondi 32 u 33, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti sabiex iwettqu huma stess dawk ix-xogholijiet neccessarji li jkun hemm bzonn isiru sabiex jordmu u jimbarraw din il-bokka u jaghlqu l-access li fethu l-intimati ghal gol-kantina sottostanti ghall-fondi 32 u 33, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun u dana jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi u jekk ikun il-kaz bl-assitenza tal-Marixall tal-Qorti u tal-Pulizija Ezekuttiva u dana a spejjez tal-intimati u taht is-supervizjoni tal-perit nominat.

Bl-ispejjez u bl-ingunzzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati inkluza kawza ghad-danni.'

Rat ir-Risposta Guramentata u Kontro-talba ta' Lawrence Vella et kif isegwi:

1. Illi l-kontenut tar-rikors promotur hu ikkontestat u l-boghod mill-verita';

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, hi haga tal-iskantament li r-rikorrenti bhala allegat sidien kif pretiz ma jistghux jiddeciedu jekk din hijiex 'giebja' jew 'kantina';

3. Illi z-zewg kuncetti igawdu partikolaritajiet specifici li jirriflettu jekk hijiex 'giebja' jew 'kantina' u l-mod kif qed jigi suggerit 'kantina'ma tezisti xejn;

4. Illi di piu' jirrizulta malafede lampanti meta nkixfu li dak li huma qed isejhu bhala 'kantina' hi 'giebja' liema malafede hi riflessa fl-emenda li r-rikorrenti ghamlu mall-Awtorita' tal-Ippjanar nhar it-12 ta' Settembru 2019 fil-Permess ta' Zvilupp li ghandu in-numru ta' referenza PA/02293/16 sabiex jippruvaw jinkludu din l-allegat 'kantina' fil-permess ta' zvilupp taghhom u dan wara li semghu l-argumenti mressqa mill-esponenti;

5. Illi din apparti, rekwizit biex tezisti kantina hemm il-htiega ta' tarag, liema tarag ma jezistix. Dak li jezisti hu giebja bl-ilma li l-istess rikorrenti ghamlu granet biex ibghattlu u ezami tal-giebja juri li giet kostruwita f'dan ir-rigward liema haga ser tigi ippruvata fil-mori tal-kaz;

6. Illi l-istess rikorrenti qatt ma kellhom bokka tal-giebja liema realta' turi malafede min-naha taghhom ta' allegat pretensjoni li qatt ma ezistiet;

7. Illi min naha tal-esponenti jezistu u ilhom jezistu katusi biex l-ilma tal-bitha taghhom joskula ghall-giebja liema giebja taqa' taht il-proprjeta' tal-esponenti u tinkwadra sew ruhha fil-pretensjonijiet tad-drittijiet pretizi mill-esponenti u dan kif gej ippruvat fil-mori tal-kawza;

8. Illi allacjat mas-suespost, il-fatt li dejjem kien jezisti l-pussess kontinwu, mhux interrott u bhala sidien taht il-proprjeta' tal-

esponenti, liema pretensjoni hu konfermat mill-katusi ezistenti, li jsahhu il-pozizzjoni tal-esponenti fil-pretensjonijiet taghhom;

9. Illi l-fatt li r-rikorrenti stess qatt ma kellhom bokka jikxef il-fatt li huma stess fethu bokka biex iressqu l-pretensjonijiet taghhom. Dan hu msahhah mill-fatt illi fil-kuntratt ta' akkwist taghhom ma hemm ebda referenza la ghall-'giebja' *multo magis* ghall-'kantina';

10. Illi l-fatt li meta wiehed jgharbel ir-rikors promotur tar-rikorrenti huma qed iressqu l-allegat pretensjoni ta' titolu fuq il-preskrizzjoni;

11. Illi fil-konfuzjoni tal-pretensjonijiet taghhom huma stess jammettu li din hi 'giebja' (vide para. 3);

12. Illi jekk wiehed jgharbel para. 3 u para. 4 tar-rikors promotur, jigi osservat il-*juggling* tal-kuncett ta' 'giebja' jew 'kantina' skond il-kaz u minghajr ebda spjegazzjoni, imma fl-istess hin jippruvaw jiggustifikaw il-pozizzjoni taghhom minghajr provi konkreti u b'mod spekulattiv;

13. Illi l-esponenti kontra dak allegat mir-rikorrenti, ilhom fil-pussess tal-giebja sia huma sia l-aventi kawza taghhom minghajr interruzzjoni ad eskluzjoni ta' terzi ghal fuq minn 30 sena;

14. Illi jirrizulta car li r-rikorrenti fil-proprjeta' taghhom tezisti giebja separata u indipendenti li turi u taghmel sens li l-giebja pretiza mill-esponenti mertu ta' din il-kawza, hi taghhom filwaqt li l-giebja l-ohra tispetta lir-rikorrenti biex qed jippruvaw

juzurpaw u jahtfu kull m'hemm ir-rispettiv ghandhomx ragun jew le;

15. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-ezistenza ta' katusi u bokka u l-fatt li l-giebja taqa' u tinsab taht il-proprjeta' tal-esponenti, tikkonforma mall-principju ta' min ghandu l-proprjeta' tal-art, ghandu wkoll dik tal-area ta' fuqha u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art, u dan favur l-esponenti ghax kieku dak li qed jghidu ir-rikorrenti kien minnu, kien isir referenza ghalih fil-kuntratt tal-akkwist;

16. Illi kontestwalment mas-suespost, l-esponenti inizjaw il-proceduri legali mehtiega sabiex jikkawtelaw l-pozizzjoni taghhom liema dritt u pretensjoni ghandhom jigu salvagwardati;

17. Illi ghalhekk il-pretensjonijiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda fis-shih u dan ai finijiet u effetti kollha tal-ligi stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

18. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u bir-riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lil-esponenti fil-konfront tar-rikorrenti.

Rat il-kontro-talba ta' Lawrence Vella et kif isegwi;

1. Illi l-esponenti gew notifikati bir-Rikors Guramentat promotur tal-kawza odjerna u kontestwalment aktar il-fuq qieghda taghmel ir-Risposta Guramentata taghha fir-rigward tal-istess u hekk kif hemm iddikjarat, qieghdin jiprevalixxu ruhhom

mill-fakulta moghtija lilhom skond il-ligi u qieghdin jaghmlu il-prezenti kontro-talba kontra l-atturi;

2. Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond Numru 32, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun, liema fond huma akkwistawh recentement nhar id-19 ta' Gunju, 2019 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicholas Charles Vella, kopja hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok. A';

3. Illi l-esponenti akkwistaw dan il-fond, *" ...bl-arja relativa taghha u s-sottosuol relattiv kollhu, tale quale, liberu u frank minn kwalsijasi cens, bid-drittijiet u il-pertnenzi kollha taghha... "*;

4. Illi sussegwentement l-esponenti bdew iwettqu xogholijiet zghar ta' ammeljorament gewwa dan il-fond taghhom, liema xogholijiet minhabba n-natura taghhom ma jirrikjedux permess mil-Awtorita' tal-Ippjanar;

5. Illi l-atturi rikonvenuti huma s-sidien tal-fond adjacenti bl-indirizz 33, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun li akkwistawh nhar it-3 ta' Awwissu, 2016 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Veronica Mizzi Young, kopja hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok. B';

6. Illi hekk kif l-esponenti bdew iwettqu l-imsemmija xogholijiet ta' ammeljorament gewwa l-fond taghhom l-atturi rikonvenuti avvicinawhom u qalulhom illi taht il-fond taghhom hemm "kantina" liema "kantina" l-atturi rikonvenuti allegaw li hija proprjeta' esklussiva taghhom;

7. Illi l-atturi rikonvenuti qatt ma ressqu xi prova li turi li ghandhom xi titolu esklussiv fuq l-imsemmija 'kantina' kif allegat minnhom u dan ghas-semplici raguni illi tali titolu ma jezistix;

8. Illi l-atturi rikonvenuti konvenjentement qed isejhu din il-giebja bhala "kantina" sabiex jittentaw ivantaw drittijiet li ma ghandhomx fuqha u japproprijawa ghalihom ad eskluzjoni tal-esponenti;

9. Illi din il-"Kantina" li jaghmlu referenza ghaliha fil-Rikors taghhom l-atturi, ma tirraffigura mkien fil-kuntratt tal-akkwist taghhom li jinsab anness u mmarkat bhala 'Dok. B'. L-anqas ma hemm referenza ghaliha fil-pjanta annessa mal-istess att pubbliku u dan minkejja li skrupolozament identifikaw id-drittijiet reali kollha taghhom;

10. Illi dik li qed isejhulha 'kantina' lanqas ma tirrafigura fil-pjanti inizjali sottomessi mall-Awtorita' tal-Ippjanar fil-Permess ta Zvilupp taghhom li ghandu n-numru ta' referenza PA/02293/16. Kien nhar it-12 ta' Settembru 2019 permezz ta' emenda zghira ghall-permess ta zvilupp taghhom li inkludew din il-'kantina' u dan biss wara li semghu l-argumenti mressqa mill-esponenti;

11. Illi bhala stat ta' fatt, dak li r-rikorrenti qed isejhu li hi "kantina" fil-verità hija **giebja;**

12. Illi l-atturi rikonvenuti konvenjentement qed isejhu din il-giebja bhala "kantina" sabiex jittentaw japproprjaw u juzurpaw ghalihom din il-giebja li huma, konvenjentement, qed isejhulha bhala 'kantina' bl-iskop car biex jikkrejaw dritt li ma jezistix u dan bi pregudizzju kbir ghall-esponenti;

13. Illi l-intimati qed jittantaw jakkwistaw esklussivament din il-giebja liema reklamazzjoni hija abbuziva, klandestina u minghajr ebda titolu fil-ligi, bl-iskop car biex icahhdu lill-esponenti mill-proprjetà taghhom billi l-intimati qed jippruvaw jikkrejaw dritt li ma jezistix.

Ghaldaqstant, jghidu ghalhekk l-atturi rikonvenzjonati ghaliex m'ghandiex dina l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni ohra permessa mil-ligi u moghtija l-provvedimenti u dikjarazzjonijiet opportuni, jogghobha:

1. Tiddikjara illi dak li hemm taht il-fond tal-esponenti u tal-atturi rikonvenzjonati u cioe' taht il-fond Numru 32, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun u l-fond Numru 33, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun rispettivament, li hi mertu ta' dawn il-proceduri, hi 'Giebja' u mhux 'Kantina';

2. Tiddikjara illi l-esponenti ghandhom id-dritt li jiprevalixxu ruhhom mil-provvediment enuncjat fl-artikolu 442(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan billi jitolbu li dik il-bicca tal-giebja li tinsab taht il-fond taghhom tigi mifruda minn dik li tinsab taht il-fond tal-atturi rikonvenzjonati billi jinbena hajt;

3. Konsegwentement tordna li l-parti tal-giebja li tinsab taht il-fond tal-esponenti u cioe' taht il-fond numru 32, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun tkun mifruda minn dik il-parti tal-giebja li qieghda taht il-fond adjacenti u cioe' dak bin-numru 33, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun billi jinbena hajt divizorju mal-linja medjana bi spejjez taz-zewg sidien u li dan isir fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti;

4. Fin-nuqqas li l-atturi rikonvenzjonati jersqu biex jaghmlu x-xoghol mal-esponenti, tawtorizza lill-istess esponenti sabiex jaghmlu x-xoghol huma a spejjez tat-tnejn, occorrendo taht is-supervizjoni ta' periti nominandi.

Bl-ispejjez u b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lil esponenti skond il-ligi kontra l-atturi rikonvenzjonati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' l-Avukat Dottor Carl Grech et ghall-kontrotalba mressqa mill-intimati rikonvenzjonati Lawrence Vella et kif isegwi:

'Illi t-talbiet rikonvenzjonali ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-intimati Vella stante li dawn huma manifestament infondanti fil-fatt u fid-dritt ghas-segwenti ragunijiet:

1. Illi preliminarjament ai termini tal-Art 791 tal-Kap 12 konvenut f'kawza ta' spoll maghmula fi zmien xahrejn minn dakinhar li jkun sar l-ispoll ma jista' jaghti ebda eccezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun raga' qieghed il-haga fl-istat ewlieni u raga' qieghed ghal kollox fl-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll. Illi mhux talli l-konvenuti ma rrepristinawx il-haga ghall-istat ta' qabel talli fl-ebda wahda mill-eccezzjonijiet li jressqu ma jghidu li huma ma wettqu l-ebda spoll jew li huwa nieqes xi wiehed mill-elementi tal-ispoll anzi, minflok qed jippretendu li din l-Onorabbli Qorti tissanzjona l-illegalita' minnhom kommessa tant illi jressqu talbiet b'kontro-talba. Illi la l-eccezzjonijiet moghtija mill-konvenuti, u wisq inqas il-kontrotalbiet mressqa minnhom ma huma ta' natura dilatorja, imma dawn tal-ahhar huma ta'

natura petitorja. Ghaldaqstant m'huwiex permissibbli li jitressqu talbiet rikonvenzjonali bhal ma qed jittantaw ressqu l-konvenuti Vella;

2. Illi preliminarjament ukoll lanqas m'huma sostennibbli t-talbiet mressqa mill-konvenuti bhala kontrotalbiet rikonvenzjonali stante illi ai termini tal-Art 396 tal-Kap 12 tali konto-talba ghandha tkun konnessa mat-talba tal-attur, tkun gejja mill-istess fatt, jew mill-istess kuntratt jew titolu li minnhu tkun gejja t-talba tal-attur. It-talbiet tal-atturi f'din il-kawza huma talbiet ghall-reintegrazzjoni ta' spoll u l-elementi tal-azzjoni tal-ispoll m'ghandhom x'jaqsmu xejn la ma d-determinazzjoni ta' jekk fond hux giebja jew kantina, u wisq inqas m'ghandhom x'jaqsmu mal-elementi tal-Art 442 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi preliminarjament ukoll din il-kontrotalba ma tistax tinstema' u ghalhekk saret intempestivament u dana abbazi tal-principju illi kawza petitorja m'ghandhiex tibda tinstema' sakemm tkun giet deciza il-kawza possessorja li tkun ghadha pendenti, li fil-kaz in ezami huma t-talbiet tal-atturi. Illi l-gurisprudenza nostrana hija kostanti li mhux permess li tigi promossa u deciza kawza fl-istadju tal-petitorju qabel ma l-ispoljand jkun irreintegra l-ispoljat bl-esekuzzjoni tas-sentenza u f'kaz li din ir-reintegrazzjoni tibqa' ma ssehhx, l-azzjoni petitorja ghandha tistenna (**Anthony Zarb vs Michael Caruana**, PA 123/86 VBC – 30 ta' Lulju 1986; **Jimmy Vella Limited vs Carmelo Fenech**, PA (1235/05 GV – 28 t'April 2006);

Dan ghaliex bhal ma gustament stabbiliet il-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Andrew Briffa et vs Michael Aquilina et** deciza fis-26 ta' Gunju 2009 *il-kawza fil-petitorju ma tistax tissokta qabel ma l-ispoll jkun spurgat. L-iskop tal-kawza ta' spoll privileggjat jispicca jekk min jkun hati tal-agir spoljattiv jkun jista' jmexxi bil-petitorju filwaqt li jhalli lill-possessur sprovvist mill-pussess li kellu qabel l-agir tieghu. Ladarba l-allegat proprjetarju ta' fond instab responsabbli ta' spoll, jrid l-ewwel jirreintegra lill-possessur fil-pussess li kellu qabel ma jirrivendika l-proprejta' tieghu.*

Inoltre bhal ma stabbiliet il-Qorti tal-Appell fil-kaz **Cassar et vs Xuereb Montebello et** (28 ta' Mejju 1956)

"Il-kumulu taz-zewg azzjonijiet, il-possessorja u l-petitorja hu projbit; u dan id-divjet jestendi ruhu ghall-effettiva u plenarja re-integrazzjoni ta' dik il-persuna li l-pussess taghha, anke jekk illegittimu, ikun gie turbat. Liema reintegrazzjoni ma ssirx "actu" bil-prolazzjoni tas-sentenza, imma tabilhaqq bl-ezekuzzjoni ghal kollox tas-sentenza possessorja; u l-ineffikacja tad-domanda proposta fil-petitorju qabel l-ezekuzzjoni tas-sentenza possessorja ma tistax tigi sanata bl-akwijexxenza jew bil-kunsens, espress jew tacitu, tal-kontro-parti, billi dak id-divjet hu ta' ordni pubbliku u maghmul mil-ligi espressament b'mod assolut, u kwindi l-gudikant ma jistax ma jaghtix kaz tieghu minghajr ma jivvjola l-awtorita` tal-ligi."

Il-Qorti tal-Appell kompliet tghid fil-kaz **Briffa et vs Aquilina et** illi:

"F'kaz li jigi deciz li fil-fatt saret ir-reintegrazzjoni fil-pussess, allura dik il-Qorti tista' tipprocedi bis-smigh fil-mertu ta' din il-

kawza; izda f'kaz li ma saritx ir-reintegrazzjoni effettiva u kompleta, allura tkun trid tilqa' l-eccezzjonijiet preliminari tal-konvenut u fid-dawl tal-gurisprudenza in materja, tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju."

4. Illi preliminarjament ukoll, u marbut mal-eccezzjonijiet preliminari l-ohrajn, l-azzjoni ta' spoll hija meqjusa bhala wahda ta' ordni pubbliku u hija radikata fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali u hija intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jigi impedut li cittadin privat jiehu l-gustizzja b'idejh. Ladarba l-azzjoni ta' spoll hija msejsa fuq l-ordni pubbliku u hija intiza sabiex tipprovdi azzjoni mhaffa u effikaci biex hadd ma jiehu l-ligi b'idejh u ghalhekk ma jista' jkun hemm l-ebda rizoluzzjoni finali, naha jew ohra, rigwardanti titolu ta' proprjeta' ta' art spoljata. Ghalhekk fil-kawza ta' spoll ma jistax jkun hemm azzjoni possessorja u ohra petitorja (**Farr Limited vs Norman Cutajar noe et**, Qorti tal-Apepll, 6 ta' Frar 2004);

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u fil-mertu l-esponenti huma l-unika sidien ta' din l-istruttura sotteranea, huma kienu akkwistaw din l-istruttura sotterraneja flimkien mal-bqija tad-dar 33, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun, u din l-istruttura kienet u ghadha unikament accessibbli **<u>biss</u>** mill-proprejta' tal-esponenti. Kuntrarjament ghal dak li jallegaw l-konjugi Vella fir-risposta guramentata taghhom u fil-kontrotalba taghhom, din l-istruttura hija accessibbli **biss** minn bokka u shaft li hemm imhaffer f'din l-istruttura, liema bokka u shaft ilhom imhaffra ghal ghexieren twal ta' snin u jinsabu fil-fond 33, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun. Illi inoltre, din l-istruttura dejjem kienet, u ghadha sal-gurnata tallum stuttura wahda u mhux mifruda u ma fiha l-ebda

hitan divizorji u lanqas ma jidher li qatt kien fiha tali hitan divizorji. L-esponenti u l-awturi taghhom, ilhom fil-pussess esklussiv u mhux interrot tal-istruttura sotterraneja taht il-fond 33, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun ghal hafna snin, u cioe' ghal iktar minn 30 sena. Illi s-sidien jew l-okkupanti tal-fond 32, Misrah Gregorio Bonici Zejtun qatt ma kellhom access ghal din l-istruttura jew ebda forma ta' pussess taghha u din ilha ssiggilata min-naha ta' dan il-fond ghal hafna iktar minn tletin sena. Illi l-fatt li parti minn din l-istruttura tinsab taht il-fond 32, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun ma jfissirx li b'daqshekk il-pussess qieghed f'idejn il-possessur ta' dan il-fond, iktar u iktar meta ghal snin twal hafna ma kienx hemm mezz ta' access ghal go din l-istruttura;

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u fil-mertu, minkejja li l-konjugi Vella jippernjaw il-jeddijiet li jippretendu li ghandhom fuq zewg premessi u cioe' li fil-kuntratt tal-akkwist taghhom, datat 19 ta' Gunju 2019, hemm indikat illi huma kienu ukoll akkwistaw is-sottoswol relattiv u l-applikazzjoni tal-presjunzjoni juris tantum ai termini tal-Art 323 tal-Kap 16. L-argument taghhom hu illi ladarba din l-istruttura sotteranja ma tissemmiex espressament fil-kuntratt tal-akkwist tal-esponenti, allura bhallikieku ta' bil-fors illi hija taghhom b'applikazzjoni tal-presunzjoni *juris tantum* naxxenti mill-Art 323 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. **Madanakollu, waqt li jaghmlu dan l-argument l-konvenuti rikonvenzjonanti donnhom jinjoraw il-fatt illi din l-istruttura ma tissemma' imkien fil-kuntratt tal-akkwist taghhom stess!**

7. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u fil-mertu, minn harsa lejn il-kuntratt tal-akkwist taghhom jidher iktar u iktar car kemm huma m'ghandhom l-ebda jeddijiet fuq din l-istuttura sotterranja. Illi meta wiehed jhares lejn il-pjanta li hemm annessa mal-kuntratt tal-akkwist taghhom stess, fejn iz-zona fejn hi mhaffra din l-istruttura hija mmarkata bhala 'G', dil-pjanta stess tghid: *Full Ownership at existing ground floor and first floor level <u>only</u>* [l-emfasi ssir fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrenti stess]. Ghalhekk sahansitra mill-kuntratt tal-akkwist taghhom jidher car illi huma m'akkwistawx ukoll is-sottoswol ta' din il-parti fejn hi mibnija din l-istruttura u li konsegwentement m'ghandhom l-ebda jeddijiet fuqha;

8. Illi dak li ma jistghux, jew donnhom ma jridux, jifhmu l-konjugi Vella hu illi l-presunzjoni *juris tantum* li jistipula l-Art 323 tal-Kap 16 hija presunzjoni ribattibbli u mhux xi jedd assolut. Fil-fatt, anke b'harsa lejn il-kuntratt tal-akkwist taghhom stess, litteralment linja qabel fejn jinghad illi huma akkwistaw is-sottoswol relattiv kollu, il-kuntratt stess jghid illi *'liema dar hija in parti sottoposta ghall-proprjeta' ta' terzi u in parti sovvrapposta fuq proprjeta ta' terzi'*. Illi principarjament il-proprjeta' tal-konjugi Vella hija sovvrapposta fuq proprjeta' tal-esponenti fil-livell terran, u cioe' fil-parti fejn il-fond 32 huwa sovvrappost ghall-istruttura sotterraneja sottostanti. Ghalhekk huwa iktar minn car illi m'ghandhom l-ebda jeddijiet fuq din l-istruttura;

9. Illi l-ispoll klandestin u vjolenti li kkommettew ricentement l-konjugi Vella, u cioe' bil-ftuh ta' *inlet* mirduma ghal iktar minn sittin sena, ma jista' qatt jitqies bhallikieku jaghtihom

xi jeddijiet fuq din l-istruttura sottostanti, bhal ma lanqas ma jistghu jippretendu li akkwistaw xi jeddijiet bl-istallazzjoni gdida ta' pipes ghal go din l-istruttura. Dak li qed jghidu l-konjugi Vella huwa in *poche parole* illi wara li huma niffdu l-proprejta' taghhom mal-istruttura sottostanti iktar kmieni dan is-sajf stess, ghaddew pipes li ma kienux hemm iktar kmieni dan is-sajf stess, li ghab-bazi ta' dan l-agir illegali min-naha taghhom, jippretendu li din l-Onorabbli Qorti tirrikonoxxi xi jeddijiet. *Ex turpi causa non oritur actio.* Ir-rikorrenti ma jistghux jistriehu fuq illegalitajiet kommessi minnhom stess biex jippruvaw jivvantaw xi drittijiet fil-konfront tal-esponenti;

10. Illi apparti minn hekk, din l-istruttura ma zzommx ilma u ilha ma zzomm ilma ghal snin twal, huwa ghalhekk ukoll li din l-istruttura ma tistax tiqies bhala giebja u li m'ghandhomx ghalhekk japplikaw ghaliha d-disposizzjonijiet tal-Art 442 tal-Kap 16;

11. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, u f'kaz biss li din l-Onorabbli Qorti kellha tqis illi din l-istruttura hija giebja u li japplikaw ghaliha d-disposizzjonijiet tal-Art 442 tal-Kap 16 jigi umilment eccepit illi l-jedd li jaghti l-Art 442 tal-Kap 16 m'huwiex jedd awtomatiku izda ghandha tingieb il-prova ghaliex tali struttura ghandha tigi maqsuma. Dan qed jinghad ghaliex minn qari tal-Art 442(3) jidher illi l-jedd that l-Art 442(2) jekk xejn, kellu jigi ezercitat fil-mument tat-thaffir ta' din l-istruttura mhux iktar minn mitt sena wara;

12. Illi minghajr pregudizzju ghall-permess, sabiex jkun jista' jigi jigi ezercitat il-jedd taht l-Art 442(2) ghandha tingieb il-

prova li din l-istruttura hija komuni bejn il-partijiet, li huwa rekwizit mehtieg sabiex din l-istruttura tkun tista' tinqasam. Din l-istruttura tappartjeni unikament lill-esponenti u ghalhekk m'hemm l-ebda raguni ghaliex din ghandha tigi maqsuma;

13. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, u fl-eventwalita' li din l-Onorabbli Qorti tghaddi biex tiddeceidi biex taqsam din l-istruttura, m'hemm l-ebda raguni ghaliex l-esponenti ghandhom jkunu kkundannati jhallsu l-ispejjez ghall-bini ta' tali hajt ta' divizjoni. Bl-istess mod, ghandha tordna illi ladarba huma l-intimati Vella li qed jressqu din it-talba, illi x-xogholijiet kollha ghal tali qasma ghandhom jsiru unikament mill-fond ta' Vella u mhux mill-fond tal-esponenti;

14. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, u f'kaz biss li din il-Qorti tiddeciedi li ghandha tapplika l-Art 442(2) u tghaddi biex tordna l-qasma ta' din l-istruttura, jigi umilment eccepit li ghandu japplika ukoll l-Art 442(3) ghaliex l-parti ta' dik l-istruttura li tkun taht il-fond 33, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun necessarjament ser tkun hafna ikbar mill-parti li tinsab taht il-fond 32, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun.

Salv kull eccezzjoni ohra permissibbli skond il-ligi.

Bl-ispejjez.'

Rat illi fil-verbal tas-26 ta' Novembru 2019 l-attur talab li l-Qorti taghti decizjoni preliminari fuq l-ewwel erba' eccezzjonijiet kontenuti fir-risposta ghall-kontro-talba.

Rat illi fil-verbal tat-12 ta' Dicembru, 2019 d-difensuri tal-partijiet ghaddew ghat-trattazzjoni taghhom fuq l-ewwel erba' eccezzjonijiet kontenuti fir-risposta ghall-kontro-talba.

Rat li fl-istess verbal il-partijiet qablu li kellhom jigu annessi mal-atti odjerni l-atti tal-mandati ta' inibizzjoni numri 950/19 u 1213/19.

Rat l-atti kollha tal-mandati ta' inibizzjoni annessi.

Rat li fil-verbal tat-12 ta' Dicembru 2019 l-kawza giet differita ghad-decizjoni dwar l-eccezzjonijiet imsemmija ghat-23 ta' Jannar, 2020 izda fil-mori l-intimati talbu li jinghataw zmien sabiex jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom dwar l-istess eccezzjonijiet u ghalhekk kellha tigi sopsiza l-prolazzjoni tad-decizjoni.

Rat li fil-verbal tat-23 ta' Jannar, 2020 l-Qorti laqghet it-talba tal-intimati sabiex isiru noti ta' sottomissjonijiet u ddifferiet il-kawza ghad-decizjoni fuq l-ewwel erba' eccezzjonijiet mqajjma fil-konfront tal-kontro-talba.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat;

Illi r-rikors guramentat odjern gie ntavolat mill-rikorrenti b'allegazzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin fil-konfront ta' proprjeta' allegatament fil-pussess taghhom da parti tal-intimati.

Din il-proprjeta' tikkonsisti f'dik li fl-atti hija msejjha drabi bhala kantina u drabi ohra bhala giebja li tigi sottostanti ghall-fond proprjeta' tal-atturi li jgib in-numru 33, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun u l-fond proprjeta' tal-intimati li jgib l-indirizz 32, Misrah Gregorio Bonici, Zejtun. L-ispoll allegat mir-rikorrenti huwa li l-intimati niffdu bokka mirduma mal-kantina li tinsab taht l-istess fondi u talbu li din il-Qorti tordna lill-intimati jirreintegraw lir-rikorrenti fil-pussess tal-istess.

Illi da parti taghhom l-intimati apparti li ressqu r-risposta taghhom ghal pretensjoni tal-ispoll, intavolaw ukoll kontestwalment kontro-talba. Fir-risposta taghhom l-intimati apparti li jirrespingu in generali l-pretensjonijiet tar-rikorrenti jressqu eccezzjonijiet ohra dwar l-incertezza tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti, malafede tar-rikorrenti u jikkontestaw il-pussess tar-rikorrenti. Fil-kontro-talba taghhom jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-istruttura in kontestazzjoni hija giebja u mhux kantina u li jigi applikat l-artikolu 442 (2) tal-Kap. 16 u dan billi dik il-parti tal-giebja li tinsab taht il-fond taghhom tigi mifruda minn dik li tinsab taht il-fond tar-rikorrenti billi jinbena hajt ta' qsim u l-ispejjez tal-hajt jinqasmu bejn il-partijiet.

Illi d-decizjoni preliminari odjerna tikkoncerna l-ewwel erba' eccezzjonijiet mqajjma mir-rikorrenti ghall-imsemmija kontro-talba li l-Qorti ser terga tirrepeti kif isegwi:

1. *'Illi preliminarjament ai termini tal-Art 791 tal-Kap 12 konvenut f'kawza ta' spoll maghmula fi zmien xahrejn minn dakinhar li jkun sar l-ispoll ma jista' jaghti ebda eccezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun raga' qieghed il-haga fl-istat ewlieni u raga' qieghed ghal kollox fl-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll. Illi mhux talli l-konvenuti ma rrepristinawx il-haga ghall-istat ta' qabel talli fl-ebda wahda mill-eccezzjonijiet li jressqu ma jghidu li huma ma wettqu l-ebda spoll jew li huwa nieqes xi wiehed mill-elementi tal-ispoll anzi, minflok qed jippretendu li din l-Onorabbli*

Qorti tissanzjona l-illegalita' minnhom kommessa tant illi jressqu talbiet b'kontro-talba. Illi la l-eccezzjonijiet moghtija mill-konvenuti, u wisq inqas il-kontrotalbiet mressqa minnhom ma huma ta' natura dilatorja, imma dawn tal-ahhar huma ta' natura petitorja. Ghaldaqstant m'huwiex permissibbli li jitressqu talbiet rikonvenzjonali bhal ma qed jittantaw ressqu l-konvenuti Vella;

2. Illi preliminarjament ukoll lanqas m'huma sostennibbli t-talbiet mressqa mill-konvenuti bhala kontrotalbiet rikonvenzjonali stante illi ai termini tal-Art 396 tal-Kap 12 tali konto-talba ghandha tkun konnessa mat-talba tal-attur, tkun gejja mill-istess fatt, jew mill-istess kuntratt jew titolu li minnhu tkun gejja t-talba tal-attur. It-talbiet tal-atturi f'din il-kawza huma talbiet ghall-reintegrazzjoni ta' spoll u l-elementi tal-azzjoni tal-ispoll m'ghandhom x'jaqsmu xejn la ma d-determinazzjoni ta' jekk fond hux giebja jew kantina, u wisq inqas m'ghandhom x'jaqsmu mal-elementi tal-Art 442 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

*3. Illi preliminarjament ukoll din il-kontrotalba ma tistax tinstema' u ghalhekk saret intempestivament u dana abbazi tal-principju illi kawza petitorja m'ghandhiex tibda tinstema' sakemm tkun giet deciza il-kawza possessorja li tkun ghadha pendenti, li fil-kaz in ezami huma t-talbiet tal-atturi. Illi l-gurisprudenza nostrana hija kostanti li mhux permess li tigi promossa u deciza kawza fl-istadju tal-petitorju qabel ma l-ispoljand jkun irreintegra l-ispoljat bl-esekuzzjoni tas-sentenza u f'kaz li din ir-reintegrazzjoni tibqa' ma ssehhx, l-azzjoni petitorja ghandha tistenna (***Anthony Zarb vs Michael Caruana***, *PA 123/86 VBC – 30 ta' Lulju 1986;* ***Jimmy Vella Limited vs Carmelo Fenech***, *PA (1235/05 GV – 28 t'April 2006);*

Dan ghaliex bhal ma gustament stabbiliet il-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet ***Andrew Briffa et vs Michael Aquilina et*** *deciza fis-26 ta' Gunju 2009 il-kawza fil-petitorju ma tistax tissokta qabel ma l-ispoll jkun spurgat. L-iskop tal-kawza ta' spoll privileggjat jispicca jekk min jkun hati tal-agir spoljattiv jkun jista' jmexxi bil-petitorju filwaqt li jhalli lill-possessur sprovvist mill-pussess li kellu qabel l-agir tieghu. Ladarba l-allegat proprjetarju ta' fond instab responsabbli ta' spoll, jrid l-ewwel jirreintegra lill-possessur fil-pussess li kellu qabel ma jirrivendika l-proprejta' tieghu.*

Inoltre bhal ma stabbiliet il-Qorti tal-Appell fil-kaz ***Cassar et vs Xuereb Montebello et*** *(28 ta' Mejju 1956)*

"Il-kumulu taz-zewg azzjonijiet, il-possessorja u l-petitorja hu projbit; u dan id-divjet jestendi ruhu ghall-effettiva u plenarja re-integrazzjoni ta' dik il-persuna li l-pussess taghha, anke jekk illegittimu, ikun gie turbat. Liema reintegrazzjoni ma ssirx "actu" bil-prolazzjoni tas-sentenza, imma tabilhaqq bl-ezekuzzjoni ghal kollox tas-sentenza possessorja; u l-ineffikacja tad-domanda proposta fil-petitorju qabel l-ezekuzzjoni tas-sentenza possessorja ma tistax tigi sanata bl-akwijexxenza jew bil-kunsens, espress jew tacitu, tal-kontro-parti, billi dak id-divjet hu ta' ordni pubbliku u maghmul mil-ligi espressament b'mod assolut, u kwindi l-gudikant ma jistax ma jaghtix kaz tieghu minghajr ma jivvjola l-awtorita` tal-ligi."

Il-Qorti tal-Appell kompliet tghid fil-kaz ***Briffa et vs Aquilina et*** *illi:*

"F'kaz li jigi deciz li fil-fatt saret ir-reintegrazzjoni fil-pussess, allura dik il-Qorti tista' tipprocedi bis-smigh fil-mertu ta' din il-kawza; izda f'kaz li ma saritx ir-reintegrazzjoni effettiva u kompleta, allura tkun trid tilqa' l-eccezzjonijiet preliminari tal-konvenut u fid-dawl tal-gurisprudenza in materja, tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju."

*4. Illi preliminarjament ukoll, u marbut mal-eccezzjonijiet preliminari l-ohrajn, l-azzjoni ta' spoll hija meqjusa bhala wahda ta' ordni pubbliku u hija radikata fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali u hija intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jigi impedut li cittadin privat jiehu l-gustizzja b'idejh. Ladarba l-azzjoni ta' spoll hija msejsa fuq l-ordni pubbliku u hija intiza sabiex tipprovdi azzjoni mhaffa u effikaci biex hadd ma jiehu l-ligi b'idejh u ghalhekk ma jista' jkun hemm l-ebda rizoluzzjoni finali, naha jew ohra, rigwardanti titolu ta' proprjeta' ta' art spoljata. Ghalhekk fil-kawza ta' spoll ma jistax jkun hemm azzjoni possessorja u ohra petitorja (**Farr Limited vs Norman Cutajar noe et**, Qorti tal-Apepll, 6 ta' Frar 2004);'*

L-ewwel, it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet preliminari:

Illi t-tielet u r-raba' eccezzjoni huma kontinwazzjoni tal-ewwel eccezzjoni bl-istess principji legali applikabbli ghalihom u ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tikkunsidra dawn l-eccezzjonijiet flimkien.

Illi ma hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li l-azzjoni promotorja hija ta' natura possessorja stante li tikkonsisti f'kawza ta' spoll. Ma hemmx kontestazzjoni wkoll li l-kontro-talba tikkonsisti f'azzjoni petitorja u titlob li din il-Qorti taghti ordnijiet dwar id-drittijiet reali tal-partijiet fuq l-ambjent in kontestazzjoni bejniethom tant li qed jintalab li ai termini tal-artikolu 442 (2) tal-Kap. 16 il-Qorti tordna li jinbena hajt divizorju sabiex kull parti jkollha fil-pussess taghha dik il-parti mill-ambjent li allegatament skont l-intimati hija proprjeta' taghha.

Illi l-artikolu 791 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, fil-parti rilevanti tieghu ghall-kontestazzjoni odjerna, jaqra kif isegwi:

'791. (1) Il-konvenut f'kawza ta' spoll maghmula fi zmien xahrejn minn dak in-nhar li jkun sar l-ispoll, ma jista' jaghti ebda eccezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun raga' qieghed il-haga fl-istat ewlieni u raga' qieghed ghal kollox fl-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll, f'dak iz-zmien illi, skond ic-cirkostanzi, jigi moghti lilu fis-sentenza, bla hsara ta' jeddijiet ohra tieghu. . .
. . . (3) Il-qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt ta' l-ispoll.'

Illi permezz tal-kontro-talba taghhom l-intimati qed jitolbu li din il-Qorti tidhol fil-mertu tad-drittijiet reali tal-partijiet fuq l-ambjent in kontestazzjoni filwaqt li jirrizulta minn semplici qari tal-artikolu tal-ligi suespost li l-Qorti f'ambitu ta' kawza ta' spoll dan ma tistax taghmlu stante li tkun qieghda tmur oltre dak permess lilha fil-ligi. Il-konvenuti jsostnu li huma qajjmu dan l-argument in via ta' kontro-talba u mhux bhala eccezzjoni. Il-Qorti tinnota izda li l-eccezzjonijiet tal-intimati fil-maggor parti taghhom ukoll jidhlu fi kwistjonijiet petitorji tant li jargumentaw ukoll fuq il-kontenut rispettivi tal-kuntratti ta' akkwist ta' kull parti. Izda l-

argument magguri kontra din l-iskuza da parti tal-intimati, li l-Qorti tqis li japplika fil-kaz odjern, hu li la darba l-ligi ma tippermettix eccezzjonijiet mhux ta' natura dilatorji f'kawza ta' spoll wisq anqas ma tippermettix li ssir kontro-talba li t-talbiet kontenuti fl-istess iservu sabiex igibu fix-xejn il-jeddijiet pretizi ta' rikorrenti f'kawza ta' spoll.

Illi 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 inerenti 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 inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jagħmel ghad-dannu ta' terza persuna att li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jeżercitah minghajr

---

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

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 impedut lic-cittadin privat li jiehu l-ligi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha 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 Franċiżi 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).

Illi ghaldaqstant il-Qorti taqbel mal-eccezzjonijiet tar-rikorrenti rikonvenzjonati li fin-natura taghha l-kawza ta' spoll ma tippermettix li fil-konsiderazzjoni taghha l-Qorti tiehu kont ta' materji li jmorru oltre minn mera eccezzjoni dilatorja kif evidentement qed jintalab li taghmel din il-Qorti permezz tal-kontro-talba intavolata mill-intimati.

Il-Qorti innotat izda li z-zewg partijiet, fin-noti ta' sottomissjonijiet taghhom, qablu li din il-Qorti tista' fl-ewwel lok fid-diskrezzjoni taghha tiddeciedi l-kwistjoni ta' spoll u konsegwentement tghaddi sabiex tiehu konijzzjoni tal-kontro-talba.

Ghaldaqstant in vista tal-insenjament sueposti u dak kollu suespost, filwaqt li din il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-ewwel, it-tielet u r-raba' eccezzjoni mqajjma mir-rikorrenti rikonvenzjonati dan ser taghmlu biss b'mod limitat b'tali mod li tordna li l-kawza tiprosegwi billi l-ewwel tigi deciza l-kawza ta' spoll u f'kaz ta' success *(dato ma non concesso* f'dan l-istadju) tat-talbiet atturi fl-ispoll u l-Qorti taghti zmien ghar-reintegrazzjoni tal-pussess, jigi verifikat li dan sar occorrendo bin-nomina ta' periti nominandi u konsegwentement tipprosegwi bis-smigh tal-kontro-talba. Dan ukoll ai fini ta' ekonomija ta' gudizzju bejn il-partijiet. Dan dejjem ukoll, sakemm l-intimati stess fil-mori, ma jiddeciedux minn rajhom li jirreintegraw dak pretiz mir-rikorrenti fit-talba promotorja u b'hekk il-Qorti tkun tista' tipprosegwi mill-ewwel bis-smigh tal-kontro-talba.

It-Tieni eccezzjoni

Illi t-tieni eccezzjoni mqajjma fir-risposta ghall-kontro-talba taghmel referenza ghall-artikolu 396 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jaqra kif isegwi:

'Fil-kawzi, l-konvenut jista' jaghmel kontro-talba kontra l-attur, basta li din il-kontro-talba tkun konnessa mat-talba ta' l-attur kif sejjer jinghad hawn taht:
(a) meta l-kontro-talba tal-konvenut tkun gejja mill-istess fatt, jew mill-istess kuntratt jew titolu li minnu tkun gejja t-talba ta' l-attur; jew

(b) meta l-iskop tal-kontro-talba tal-konvenut huwa li jpaci l-kreditu mitlub mill-attur, jew li b'kull mod iehor igib fix-xejn l-azzjoni ta' l-attur jew li jimpedixxi l-effetti taghha.'

Ir-rikorrenti fil-kaz odjern jargumentaw li t-talbiet tal-intimati rikonvenzjonanti fil-kontro-talba huma insostenibbli stante li fil-kawza promotorja t-talbiet taghhom huma ghall-reintegrazzjoni ta' spoll u li l-elementi tal-azzjoni tal-ispoll m'ghandhom x'jaqsmu xejn la ma d-determinazzjoni tal-kwistjoni dwar jekk l-ambjent in kwistjoni ghandux jigi kkunsidrat bhala giebja jew kantina u lanqas ma ghandhom x'jaqsmu mal-elementi tal-Art 442 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Da parti taghhom l-intimati jsostnu li l-kontro-talba taghhom hija intrinsikament marbuta mal-fatti li jaggiraw mal-azzjoni attrici, stante li z-zewg azzjonijiet ghandhom il-giebja li testendi taht il-proprjetajiet taghhom bhala l-qofol tal-proceduri odjerni.

Il-Qorti rat izda li l-partijiet qablu fin-noti ta' sottomissjonijiet taghhom, kif gia espost, li din il-Qorti tista' fid-diskrezzjoni taghha tiddeciedi l-kawza tal-ispoll u wara tipprosegwi sabiex tisma' u tiddeciedi l-kontro-talba tal-intimati. F'dawn ic-cirkostanzi, in vista wkoll tad-decizjoni suesposta ta' din l-istess Qorti relatata mal-ewwel, it-tielet u r-raba' eccezzonijiet ghall-kontro-talba, l-Qorti tqis li jkun futli li tinoltra ruhha oltre f'din l-eccezzjoni u u ser tiddikjara l-istess bhala ezawrita.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba' eccezzjoni tar-

rikorrenti rikonvenzjonati kif kontenuti fir-risposta taghhom ghall-kontro-talba kif isegwi:

1. Tilqa' limitatament l-ewwel, it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet mqajjma mir-rikorrenti rikonvenzjonati b'dana li qed tordna li l-kawza tipprosegwi billi l-ewwel tigi deciza l-kawza ta' spoll u wara li din tigi konkluza finalment fis-sens ukoll li f'kaz li jigi ordnat ir-reintegrazzjoni tal-pussess, ghandu jigi vverifikat a sodisfazzjon tal-Qorti li dan isehh, konsegwentement tipprosegwi bis-smigh tal-kontro-talba.

2. Tiddikjara f'dan l-istadju it-tieni ecezzjoni mqajjma mir-rikorrenti rikonvenzjonati bhala ezawrita.

Bl-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu riservati mas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
5 ta' Gunju, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
5 ta' Gunju, 2020