QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Jannar, 2022.

Numru 7

Rikors numru 471/17/1 JVC

Matthew Bianco u Kristina Bianco

v.

Philip Incorvaja u Honor Josephine Michal Incorvaja

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi konjuġi Bianco, datat 25 ta' Mejju, 2017, li permezz tiegħu Matthew Bianco kkonferma u talab is-segwenti:

> *"I. ILLI, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Sean Critien tal-25 ta' Mejju 2015, l-atturi xtraw u akkwistaw, minghand Salvi Holdings Limited, porzjoni diviza ta' art agrikola, tal-kejl ta' cirka wiehed u hamsin (51) metru kwadru, indikata bin-numri AG 15 u AG 16 fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala DOK: A, u dan flimkien ma' proprjeta' mmobbli ohra formanti parti minn "Ocean Gardens Residence", fi Triq is-Sikka, Bahar ic-Caghaq, limiti tan-Naxxar;*

II. ILLI, wara l-kuntratt tal-25 ta' Mejju 2015, l-atturi bdew jaghmlu uzu mill-art agrikola taghhom, u dan billi zerghu diversi hxejjex, u installaw ukoll sistema ta' irrigazzjoni ghat-tisqija, dana kollu gewwa l-konfini mmarkati fuq il-post mill-izvilluppaturi tal-kumpless;

III. ILLI, sussegwentement, il-konvenuti xtraw u akkwistaw porzjoni diviza ta' art agrikola, indikata bin-numru AG 14 fuq l-istess pjanta hawn annessa, formanti parti minn "Ocean Gardens Residence", fi Triq is-Sikka, Bahar ic-Caghaq, limiti tan-Naxxar;

IV. ILLI, ftit wara, il-konvenuti bdew jallegaw illi l-atturi kienu qieghdin jokkupaw parti mill-art agrikola li l-konvenuti kienu ghadhom kif xtraw u akkwistaw u, sussegwentement, nhar it-3 ta' Mejju 2017, l-istess konvenuti qabdu u dahlu fuq l-art tal-atturi, caqalqu s-sistema ta' irrigazzjoni tal-istess atturi ghal dik il-posizzjoni li, skond l-istess konvenuti, kellha tkun il-linja divizorja ta' bejn l-artijiet rispettivi tal-kontendenti, u sahansitra bnew cint fuq l-istess linja divizorja, u dan kif jidher fuq ir-ritratti hawn annessi u mmarkati kumplessivament bhala DOKi: B1 sa B8;

V. ILLI l-konvenuti ghamlu x-xogholijiet kollha hawn fuq indikati minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-atturi, u sahansitra wara li l-istess atturi kienu gja' avzaw lill-konvenuti li huma ma kienux qieghdin jaqblu malpretensjonijiet tal-istess konvenuti dwar fejn kellha tigi l-linja divizorja msemmija;

VI. ILLI dan l-agir illegali u abuziv tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll skond il-ligi, ghad-dannu tal-istess atturi, u dan skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 535 et sequitur tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

VII. ILLI minkejja li l-konvenuti gew interpellati sabiex jirreintegraw lill-atturi fil-pussess ta' dik mill-art li kienet qed titgawda mill-istess atturi qabel it-3 ta' Mejju 2017, il-konvenuti baqghu inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

VIII. ILLI ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

GHALDAQSTANT jghidu l-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri necessarja u opportuna:

I. TIDDIKJARA li l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll fil-konfront tal-atturi, u dan skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 535 et sequitur tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

II. TIKKUNDANNA lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju, li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop, jispurgaw l-ispoll li gie kommess minnhom ghad-dannu tal-atturi, billi jirreintegraw lill-

atturi fil-pussess ta' dik il-parti mill-art li kienet qed titgawda mill-istess atturi qabel it-3 ta' Mejju 2017 u dana inter alia billi jispustaw ic-cint mibni minnhom ghall-posizzjoni fejn kellhu jitqieghed originarjament;

III. TAWTORIZZA, f'kaz illi l-konvenuti jibqghu inadempjenti, lill-atturi sabiex jaghmlu u jezegwixxu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji u opportuni imsemmija fit-talba precedent, sabiex l-istess atturi jigu reintegrati fil-pussess ta' dik il-parti mill-art li kienet qed titgawda mill-istess atturi qabel it-3 ta' Mejju 2017, u dan taht is-sorveljanza ta' Perit Arkitett nominat minn din l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop, a spejjez tal-konvenuti, u salv kull provvediment ulterjuri li din l-Onorabbli Qorti jista' joghgobha taghti skond ic-cirkostanzi tal-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni, inkluz ta' danni, spettanti lill-atturi fil-konfront tal-istess konvenuti, inkluz ghall-hsarat ikkagunati minnhom fi proprjeta' tal-istess atturi."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konjuġi Incorvaja datata 28 ta' Ġunju, 2017, li permezz tagħha ġie eċċepit:

"1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt in kwantu ma jissusistux l-elementi rikjesti bil-ligi sabiex jirradikaw l-azzjoni ta' spoll;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, ghandu jigi dikjarat li kienu proprju ir-rikorrenti bl-agir abbuziv u llegali taghhom, illi spoljaw lill-intimati billi ppruvaw jutilizzaw parti mill-proprjeta' tal-intimati u li kienet fil-pussess tal-istess intimati meta nehhew il-marki illi kienu jiddimarkaw il-linja divizorja bejn il-propjetajiet rispettivi u estendew is-sistema ta' irrigazzjoni stallata fil-propjeta taghhom fuq il-porzjon art mertu ta' din il-kawza, liema porzjon art kif gja inghad hija propjeta u kienet fil-pussess tal-intimati. Illi immedjatament wara li ir-rikorrenti kkomettew l-ispoll imsemmi, b'awto difiza tad-drittijiet taghhom, l-intimati caqalqu pipe li jifforma parti mis-sistema ta' irrigazzjoni ta' l-istess rikorrenti, u ppogewh lura fuq l-art tar-rikorrenti minghajr hsara tant li l-istess sistema baqet tintuza kif suppost mir-rikorrenti, u dana sabiex irripristinaw l-istat ezistenti qabel ir-rikorrenti ghamlu l-att spoljattiv imsemmi. Illi ghalhekk kull ma ghamlu l-intimati huwa li b'mod immedjat u proporzjonat, irripellaw ghall-ispoll illi huma soffrew mir-rikorrenti a bazi tal-principju vim vi repellere licet;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra."

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-22 t'April, 2021, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi filwaqt li laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konjuġi Incorvaja, ċaħdet it-talbiet tal-atturi fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż kontra l-atturi.

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Illi permezz tal-kawza odjerna l-atturi Matthew Bianco u martu Kristina Ianco jsostnu li ilhom fil-pussess ta' porzjoni diviza ta' art agrikola tal-kejl ta' cirka wiehed u hamsin (51) metru kwadru minn wara l-akkwist taghha tal-art permezz tal-kuntratt tal-25 ta' Mejju, 2015 (ara kuntratt a fol. 29 et seq tal-process). Isostnu wkoll li bdew jaghmlu uzu mill-art agrikola billi zerghu diversi hxejjex u nstallaw ukoll sistema ta' irrigazzjoni ghat-tisqija. Jghidu li nhar it-3 ta' Mejju, 2017 il-konvenuti vjolentement u klandestinament qabdu u dahlu fuq l-art tal-atturi u caqalqu s-sistema ta' irrigazzjoni tal-atturi ghal dik il-posizzjoni li skont il-konvenuti kellha tkun il-linja divizorja ta' bejn l-artijiet rispettivi tal-partijiet u procedew billi bnew cint mal-istess linja divizorja. L-atturi talbu permezz ta' din il-kawza li jigi dikjarat illi l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll fil-konfront tal-atturi u sabiex il-konvenuti jigu kkundannati jispurgaw l-ispoll li gie kommess minnhom billi jirrintegraw lill-atturi fil-pussess ta' dik il-parti mill-art li kienet qieghda titgawda mill-istess atturi qabel it-3 ta' Mejju, 2017 billi fost affarijiet ohra jispustaw ic-cint mibni minnhom ghall-posizzjoni fejn kellu jitqieghed originarjament. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu u jesegwixxu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji u opportuni msemmija u dan taht is-sorveljanza ta' Perit Arkitett nominat mill-Qorti.*
>
> *Da parti taghhom l-intimati principalment cahdu t-talbiet attrici bhala nfondati fid-dritt u fil-fatt kwantu li jsostnu li ma jissussistux l-elementi rikjesti bil-ligi sabiex jirradikaw l-azzjoni ta' spoll. Eccepew ukoll illi kienu proprju r-rikorrenti li bl-agir abbuziv u llegali taghhom illi spoljaw lill-konvenuti billi pruvaw jutilizzaw parti mill-proprjeta' tal-intimati u li kienet fil-pussess taghhom meta nehhew il-marki li kienu jiddimarkaw il-linja divizorja u estendew is-sistema ta' irrigazzjoni stallata fil-proprjeta' taghhom fuq il-porzjon art proprjeta' u fil-pussess tal-konvenuti konjugi Incorvaja. Jinsistu li mmedjatament wara li r-rikorrenti kkommettew l-ispoll imsemmi, b'awto difesa tad-drittijiet taghhom, l-intimati caqalqu l-pipe li jifforma parti mis-sistema ta' irrigazzjoni tar-rikorrenti u poggewh lura fuq l-art tar-rikorrenti minghajr hsara u dan sabiex jirrintegraw l-istat ezistenti qabel mar-rikorrenti ghamlu l-att spoljattiv imsemmi.*

Skonthom kull ma ghamlu kien li rripellaw b'mod immedjat u proporzjonat a bazi tal-principju vim vi repellere licet.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali</u>:

Illi mill-provi prodotti jirrizultaw is-segwenti fatti:

1. Fil-25 ta' Mejju, 2015 l-atturi Matthew u Kristina konjugi Bianco xtraw u akkwistaw permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Sean Critien appartament, flimkien ma' porzjoni diviza ta' art agrikola minghajr numru u isem ufficjali pero' mhux ufficjalment markata numri AG 15 u AG 16 tal-kejl superficjali ta' cirka 51 m.k. (ara kuntratt a fol. 29 et seq tal-process).

2. Fid-29 ta' Lulju, 2015 il-konvenuti Philip u Honor konjugi Incorvaja xtraw u akkwistaw permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Marilena Cristina apartament flimkien ma' zewg garages u zewg porzjonijiet divizi ta' art agrikola minghajr numru u isem ufficjali pero' mhux ufficjalment markati numri AG 10 u AG 11 tal-kejl superficjal ta' cirka 60 m.k. u 55 m.k. (ara kuntratt a fol. 118 et seq tal-process).

3. Permezz ta' att korrettorju tal-4 ta' Mejju, 2017 fl-atti tan-Nutar Marilena Cristina gie korrett il-kuntratt precedenti tad-29 ta' Lulju, 2015 fis-sens li l-art agrikola ndikata bin-numru AG 11 tal-kejl superficjali ta' cirka 55 m.k. flimkien mal-pjanta relattiva, giet mibdula ghal dik ta' AG 14 bil-pjanta relattiva tal-kejl superficjali ta' cirka 45.22 m.k. (ara att korrettorju a fol. 180 et seq tal-process).

4. L-art agrikola AG 14 proprjeta' tal-konvenuti konjugi Incorvaja, tmiss mit-tramuntana mal-artijiet agrikoli AG 15 u AG 16 proprjeta' tal-atturi konjugi Bianco.

5. L-artijiet agrikoli tal-atturi u tal-konvenuti huma divizi bl-linji divizorji li gew immarkati bi florescent spray ta' kulur roza minn Andrew Manduca li dak iz-zmien kien project manager tal-kumpless.

Il-marki fuq in-naha tal-passagg (Punent) saru min-naha ta' gewwa b'tali mod li biex tara l-marka tad-divizjoni trid tidhol fl-ghalqa, filwaqt li l-marka l-ohra saret mal-hajt fuq in-naha tal-Lvant. Ix-xhud Andrew Manduca jghid li l-marka fuq in-naha tal-passagg li tidher fir-ritratt a fol. 82 tal-process ma saritx minnu peress li qieghda fuq in-naha ta' barra, meta hu ghamilha minn gewwa anzi jindika li dawn il-gebel li fuq wahda minnhom hemm il-marka gew maqlugha u spustjati. Jixhed ukoll li l-marka kif tidher mhiex korretta ghaliex is-sors tad-dawl u tal-ilma li jissuplixxi l-ghalqa tal-konvenuti gie barra l-ghalqa tal-konvenuti (ara deposizzjoni ta' Andrew Manduca a fol. 108 et seq tal-process).

6. Skont il-konvenuti konjugi Incorvaja l-linja divizorja kellha tkun mal-marka bil-kulur roza fuq il-hajt tal-lvant li tibqa' sejra bi dritt b'tali mod li tigi ma' genb is-supply tad-dawl u tal-elettriku ghall-ghalqa

taghhom, liema linja divizorja giet indikata b'lenza (ara deposizzjoni tal-konvenut Philip Incorvaja a fol. 188 et seq tal-process).

7. Skont l-atturi konjugi Bianco l-linja divizorja kienet giet definita mill-izviluppatur Karkanja Limited li kienu mmarkati fuq gebel fiss bi spray roza (ara affidavit tal-attur Matthew Bianco a fol. 26 et seq tal-process).

8. Jirrizulta li lejn id-data tat-3 ta' Mejju, 2017 inqala' dizgwid bejn il-partijiet. Skont l-atturi dakinhar il-konvenuti ressqulhom xi pajpijiet tal-irrigazzjoni aktar il' gewwa fil-proprjeta' tal-atturi. Skont il-konvenut, anki qabel dik id-data kienu saru diversi spostamenti ta' dan il-pajp billi l-attur iressaqhom fuq l-art tal-konvenuti u l-konvenut jerga jressqu lura b'mod immedjat. Dan kollu ghaliex ma kienx hemm hemm qbil fuq il-linja divizorja.

Dakinhar tat-3 ta' Mejju, 2017 l-attur Matthew Bianco ghamel rapport mal-Pulizija Ezekuttiva fejn irrapporta li l-konvenut Philip Incorvaja ha bicca mill-gardina tieghu u ddikjaraha tieghu (ara okkorrenza a fol. 84 tal-process).

9. Fit-3 ta' Mejju, 2017 l-attur Matthew Bianco rcieva wkoll email minghand il-konvenut Philip Incorvaja fejn fost affarijiet ohra intimah sabiex ma jaghmilx sprinklers pipes fit-territorju tieghu kif isegwi:

> *"AGAIN, DO NOT EVER ENTERTAIN THE IDEA THAT JUST BECAUSE YOU STARTED PLANTING YOUR VEGETABLES BEFORE I DID, THIS GIVES YOU ANY RIGHT OVER MY FIELD.*
>
> *SO DO NOT, REPEAT DO NOT, EVER DREAM OF PASSING YOUR SPRINKLER PIPES ON MY TERRITORY EVER AGAIN. YOUR THREAT TO CUT OFF MY WATER AND ELECTRICITY SUPPLY IS DULY NOTED, AND PASSED ON TO KARKANJA. …"*

10. Fit-8 ta' Mejju, 2017 il-konvenut Philip Incorvaja rega' bghat email lill-attur Matthew Bianco a fol. 90 tal-process fejn permezz taghha ghal darba ohra rega' ntimah sabiex ma jidholx fil-proprjeta' tieghu. Hekk kitiblu:

> *"… End of story, and don't you dare encroach on MY property again. …".*

11. Fit-8 ta' Mejju, 2017 gie nstallat il-hajt tal-injam li jiddividi l-proprjeta' tal-konvenuti minn dik tal-atturi.

L-atturi fil-premessa ndikata bin-numru ruman IV jindikaw li l-hajt inbena fit-3 ta' Mejju, 2017 ghalkemm sussegwentement fil-mori tal-kawza jipprezentaw ritratti mehudin fit-8 ta' Mejju, 2017 li juru haddiema ghaddejjin bil-kostruzzjoni tal-hajt tal-injam.

12. Fil-25 ta' Mejju, 2017 l-atturi konjugi Bianco pprezentaw il-kawza odjerna ta' spoll vjolenti u klandestin ai termini tal-Artikolu 535 u 536 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

<u>Ikkunsidrat ulterjorment</u>;

Illi din hija azzjoni ta' allegat spoll kommess mill-konvenuti fejn l-atturi jallegaw li l-konvenuti qabdu u dahlu fuq l-art tal-atturi, caqalqu s-sistema ta' irrigazzjoni tal-atturi ghal dik il-posizzjoni li skont il-konvenuti kellha tkun il-linja divizorja u bnew cint fuq l-istess linja divizorja. L-atturi jippremettu illi z-zmien meta gara l-att spoljattiv mill-konvenuti Philip u Honor konjugi Incorvaja kien fil-jum tat-3 ta' Mejju, 2017.

Illi l-konvenuti Philip u Honor konjugi Incorvaja fit-tieni eccezzjoni taghhom iressqu d-difiza tal-vim vi repellere licet fejn jishqu li kienu r-rikorrenti li bl-agir abbuziv u llegali taghhom spoljaw lill-intimati billi ppruvaw jutilizzaw parti mill-proprjeta' taghhom billi nehhew il-marki li kienu jiddimarkaw il-linja divizorja u estendew is-sistema ta' irrigazzjoni ghal fuq il-proprjeta' taghhom. Jinsistu li kull m'ghamlu kienet li mmedjatament wara li r-rikorrenti kkommettew l-ispoll, b'awto-difiza tad-drittijiet taghhom caqalqu l-pipe tas-sistema ta' irrigazzjoni u poggewh lura fuq l-art tar-rikorrenti sabiex jirripristinaw l-istat ezistenti qabel ir-rikorrenti ghamlu l-att spoljattiv.

Illi fuq id-difiza tal-vim vi repellere licet il-gurista Torrenti fil-ktieb tieghu Manuale di Diritto Privato jghid illi:

> *"Contro l'altrui azione violente è consentita anche l'autodifesa. Perciò posso oppormi alla violenza mentre questa è in atto (in continenti e non ex intervallo). Se invece, la violenza è passata, devo ricorrere al giudice esperendo l'azione possessoria."*

L-istess principju gie applikat minn Alberto Trabucci fil-ktieb tieghu Istituzioni di Diretto Civili fejn dwar il-vim vi repellere licet qal illi:

> *"Mentre dura l'offesa (in continenti) di fronte cioè a colui che vuole violentemente sottrarne il bene al possessore, questi può agire direttamente, esercitando una legittima difesa. (Vim vi repellere licet). Ma se non c'è l'immediatezza, il possessore che difendesse il suo ius possessionis agendo personalment incorrerebbe nel reato di ragion fattasi".*

A propozitu d-difiza tal-vim vi repellere licet nghad fis-sentenza fl-ismijiet Carmelo Sant -vs- Gerolamo Deguara et deciza mill-Qorti ta' l-Appell nhar il-25 ta' Jannar, 1989 illi:

> *"Il-pussessur li jkun qed jigi spussessat vjolentement ghandu d-dritt li jiddefendi d-drittijiet u l-pussess tieghu però dan irid ikun bhala reazzjoni mmedjata ghall-vjolenza wzata kontra tieghu."*

Dan l-istess ragunament insibuh aktar approfondit fid-decizjoni fl-ismijiet Gorg Camilleri -vs- Gorg Bonello deciz mill-Qorti ta' l-Appell nhar il-5 ta' Ottubru, 1998 fejn inghad illi:

> *"Hu proprju biex tigi assigurata s-saltna tad-dritt li l-ligi tipprova r-rimedju possessorju biex b'celerità tassigura li kollox jitqieghed fl-istat li kien qabel ma sehh l-att, "vi aut clam", spoljattiv turbattiv tal-pussess bhala stat ta' fatt."*

F'azzjoni possessorja ta' din ix-xorta, l-att turbattiv tal-pussess li ta lok ghaliha ghandu dejjem ikun identifikabbli u ghandu dejjem jigi bi precizjoni identifikat ("spoliatum fuisse") bhala fatt li sehh fi zmien determinat mhux biss ghaliex mill-mument meta javvera ruhu li l-perijodu ta' dekadenza estintiva ta' l-azzjoni jibda jiddekorri, imma ukoll ghaliex it-talba jehtieg li tkun ghar-reintegrazzjoni ta' l-attur fl-istat possessorju li kien fih qabel ma sehh il-fatt u dana qabel kull haga ohra ("ante omnia restituendum").

L-element determinanti hu dak tal-pussess materjali u hu proprju dan li jintitola lill-possessur li jirrezisti l-attentat tat-terz biex jespunjah minn dak il-pussess bil-forza u mhux in ezekuzzjoni ta' xi ordni gudizzjarja u f'dan il-kuntest u b'gustifikazzjoni u appogg tal-principju "vim vi repellere licet".

L-Ewwel Qorti sabet illi kien hemm spoll u ordnat ir-reintegrazzjoni. Il-Qorti ta' l-Appell sabet applikazzjoni ghall-"vim vi repellere licet" u rrevokat is-sentenza appellata u cahdet it-talbiet attrici ghaliex irriteniet illi r-reazzjoni tal-konvenut fil-kaz taht ezami dakinhar stess li l-attur ikkommetta l-att spoljattiv tieghu ma setghetx ma titqiesx li kienet wahda mmedjata reattiva fil-kuntest ta' l-istess incident uniku appena li l-konvenut seta' jaccerta ruhu li seta jagixxi b'mod li jevita konfrontazzjoni fizika kif kellu kull dritt jekk mhux dover li jaghmel.'

<u>Pussess tal-art da parti tal-konvenuti konjugi Incorvaja:</u>

Illi l-atturi jikkontestaw li l-konvenuti konjugi Incorvaja kellhom il-pussess tal-art mertu tal-kawza. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom intavolata nhar il-11 ta' Jannar, 2021 (fol. 278) jespandu billi jargumentaw li l-konvenuti ma resqux prova dwar meta huma effettivament bdew juzaw l-art agrikola qabel ma wettqu l-att spoljattiv. Jindikaw li meta l-konvenut gie mistoqsi in kontro-ezami jekk qattx ghamel xi haga fuq l-art agrikola huwa wiegeb biss li fit-23 jew l-24 ta' April, 2017 kellem lill-attur u nfurmah li kien ser jaghmel troughs sabiex jimmarka l-linja divizorja.

Il-Qorti ma taqbilx mal-atturi li l-konvenuti ma kellhomx il-pussess tal-art mertu tal-kawza meta tqis li:

> "*Il-pussess fl-ispoljat ma ghandux bzonn ikun ta' zmien twil; dan jista' jkun qasir hafna u sahansitra momentanju"* (Gio Maria Carabott et vs Spiridione Bonnici et).

Bhala prova tal-pussess taghhom fuq l-art mertu tal-kawza odjerna, il-konvenuti ressqu lix-xhud Christopher Vella li xehed fis-seduta tad-9 ta' Mejju, 2019 (a fol. 225 et seq tal-process). Huwa stqarr li l-pussess tal-art ghaddiet qabel ma gie ffirmat il-kuntratt peress li da parte ta' Euchar Vella ma kienx hemm oggezzjoni li l-konvenuti jibdew jirrangaw fiha. Hekk xehed illi:

> *"Xhud :*
>
> *Ghax in-nutar ta Mr Incorvaja kienet daqsxejn indisposta dak iz-zmien u dam daqsxejn..*
>
> *Dr Karl Briffa :*
>
> *Sewwa; kemm bejn wiehed u iehor ghadda zmien ghandek idea bejn dan id-diskors u meta sar il-kuntratt?*
>
> *Xhud :*
>
> *Ghaddew hames xhur nahseb jew erbgha.*
>
> *Dr Karl Briffa :*
>
> *Hames xhur. Allura effettivament dan it-tibdil sar malkuntratt jew sar qabel?*
>
> *Xhud :*
>
> *Sar qabel ghax imbaghad qalli nista' nibda nirranga?, Philip. Qalli naghmilha landscaping. U ghal Euchar ma kinitx problema li jibda jirranga fiha l-ghalqa – il-land u hekk.*
>
> *Dr Karl Briffa :*
>
> *U allura l-pussess meta tajtuhulu?*
>
> *Xhud :*
>
> *Malli fthemna, dak inhar stess li ser nibdluha.*
>
> *Dr Karl Briffa : Jigifieri dak Jannar whatever,*
>
> *Xhud :*
>
> *Ezatt.*
>
> *Il-Qorti :*
>
> *Allavolja ma kienx ghadu sar il-kuntratt.*
>
> *Xhud :*
>
> *Ezatt.*

Il-Qorti :

Ok."

Dan gie kkonfermat ukoll minn Euchar Vella nnifsu – Managing Director ta' Karkanja Developers (a fol. 234 et seq tal-process) li jghid li l-konvenuti hadu l-pussess tal-art ghal xi Jannar. Hekk xehed illi:

"Dr Karl Briffa :

Sewwa bhala agricultural land. Ghandek idea fuq dan il-agricltural land jekk kienx hemm xi diskors fuqhom f'xi zmien?

Xhud :

F'hin minnhom naf zgur li konna bdilnihielu wahda minnhom; ghax kellu l-mara ma setghetx titla' …ghax hemm zewg saffi ta' agriculture land, u hu kien ha minn ta' fuq u xtaq li jiehu wahda minn t' isfel biex tkun accessibbli ghal mara li kellha problemi biex titla' … access.

Dr Karl Briffa :

Dana ghandek idea amment meta tfhemtu fuqha dan it-tibdil?

Xhud :

Jidhirli kien ..konna fthemna kwazi ezatt wara nahseb x'hin dahlu jghixu. Jidhirli jien kien xi Jannar?

Dr Karl Briffa : Xi Jannar. Sena bejn wiehed u iehor tiftakar?

Xhud :

16 nahseb? Issa b'amment insejt. Imma naf li kien hemm perjodu naf li zgur kien dahal go fih, ghax jien gieli kont immur hemmhekk, imma nahseb qabel kien dak.

Dr Karl Briffa :

Jekk ma tiftakarx ghid li ma tiftakarx ..

Xhud :

Ma niftakarx, id-dati ezatt ma nafhomx. Li naf zgur imma li kien qabel ma ghamilna l-kuntrat niftakar li kien lahaq qatta' il-blat; kien hemm bicca blat qattaghha u beda jirrangaha.

Dr Karl Briffa :

Fejn?

Xhud :

Go din din l-art li ha hu stess.

Dr Karl Briffa :

Il-gdida jigifieri?

Xhud :

Iva l-gdida".

Tant li l-konvenuti kellhom il-pussess tal-art illi l-attur Matthew Bianco nnifsu lura fid-29 ta' Marzu, 2017 bghat email lill-konvenut Philip Bianco a fol. 250 tal-process fejn infurmah b'xoghlijiet li saru fl-ghalqa u rrakkomandalu sabiex jaghmel '…similar pressure in order to relocate the pipes in question. We cannot be held responsible for any subsequent damage which would seem quite probable considering unprotected mode of installation'. Mehmuz mal-email, l-attur bghatlu ritratti tal-haddiema fuq l-art mertu tal-kawza odjerna.

Illi fl-atti l-atturi konjugi Bianco pprezentaw numru ta' ritratti sabiex juru fost affarijiet ohra li l-pussess effettiv tal-art mertu tal-kawza kienet f'idejhom u mhux f'idejn il-konvenuti konjugi Incorvaja. Jibda billi jinghad li mir-ritratti esebiti jidher car li l-art mertu tal-kawza ma kinitx qieghda tinhadem mill-atturi di fatti il-vegetazzjoni ma testendix fuq dik il-parti in kontestazzjoni (ara ritratt a fol. 80 tal-process). Dan premess, il-Qorti tinnota partikolarment ir-ritratt immarkat bhala Dok MB 9 a fol. 80 tal-process mehud minn fuq, minn fejn tidher l-ghalqa bl-isprinklers lil hinn mis-supply tad-dawl u l-ilma. B'dan ir-ritratt l-atturi jindikaw li l-pussess tal-art mertu tal-kawza kienet gja f'idejhom fit-23 ta' April, 2017. Madanakollu l-Qorti ma thossx li ghandha tistrieh kompletament fuq dawn ir-ritratti kkunsidrat li d-dati jistghu facilment jigu manipulati. Di fatti dan jirrizulta mir-ritratti mmarkati bhala Dok MB 6 u Dok MB 7 a fol. 77 u fol. 78 tal-process. Qieghed jinghad dan ghaliex entrambi r-ritratti gew mehuda fl-istess data tal-ritratt precedenti u cioe' fit-23 ta' April, 2017 a fol. 80 tal-process. Madanakollu kif inhu evidenti ictu oculi fl-imsemmija ritratti l-isprinklers ma kienux ghadhom twahhlu, kien ghad hemm il-lenza mwahhla u l-vegetazzjoni li kien hemm imhawla kienet izghar bhala kobor mill-vegetazzjoni li tidher fir-ritratt a fol. 80 tal-process. Il-Qorti rinfaccjata b'dawn il-varjazzjonijiet jinholoq fiha dubju serju partikolarment dwar id-dati tar-ritratti u l-fatti kif esposti mill-atturi.

<u>L-att spoljattiv</u>:

Illi stabbilit li l-konvenuti kellhom il-pussess tal-art mertu tal-kawza odjerna, jmiss issa li jigi determinat jekk tapplikax id-difiza tal-vim vi repellere licet.

F'dan l-istadju l-Qorti ser tghaddi biex tanalizza l-provi dwar din id-difiza tal-vim vi repellere licet. L-atturi konjugi Bianco jindikaw id-data tat-3 ta' Mejju, 2017 bhala d-data li fiha gie kommess l-att spoljattiv u dan billi l-konvenuti qabdu u dahlu fuq l-art tal-atturi, caqalqu s-sistema ta' irrigazzjoni tal-istess atturi ghal dik il-posizzjoni li skont l-konvenuti kellha tkun il-linja divizorja, u bnew cint fuq l-istess linja divizorja. Bhala prova tal-ispoll tat-3 ta' Mejju, 2017 iressqu tlett (3) ritratti li jindikaw is-segwenti:

1. ritratt immarkat bhala Dok MB 10 a fol. 81 tal-process li ttiehed fil-hin tal-10.30 am – jindika s-sistema ta' irrigazzjoni aktar lejn il-proprjeta' tal-atturi u f'partijiet minnha l-pipe ta' l-irrigazzjoni ma' jaqbizx is-supply tad-dawl u l-ilma tal-konvenuti.

2. ritratt immarkat bhala Dok MB 11 a fol. 82 tal-process li ttiehed fil-hin tal-10.47 am – jindika s-sistema ta' irrigazzjoni tesporgi lejn il-proprjeta' tal-konvenuti, kif ukoll is-supply tad-dawl u tal-ilma ma tigix fil-parti tal-konvenuti.

3. ritratt immarkat bhala Dok MB 12 a fol. 83 tal-process li ttiehed fil-hin tal-11.18 am – jindika s-sistema ta' irrigazzjoni tesporgi lejn il-proprjeta' tal-atturi bil-pipe ta' irrigazzjoni ma jaqbizx is-supply tad-dawl u tal-ilma tal-konvenuti.

L-atturi jittentaw jargumentaw li l-pipe tas-sistema ta' irrigazzjoni kien ilu mwahhal fil-parti tal-art mertu tal-kawza odjerna minn ferm qabel u cioe' mit-23 ta' April, 2017. Il-Qorti izda taghmel referenza ghar-ritratti ndikati aktar il' quddiem fejn irrizulta fihom nkonsistenzi.

Da parti tal-konvenut Philip Incorvaja fid-deposizzjoni tieghu moghtija fis-seduta tal-10 ta' Mejju, 2018 a fol. 188 et seq tal-process jindika li l-att allegatament spoljattiv ma sarx biss fit-3 ta' Mejju, 2017 kif qed jittentaw jargumentaw l-atturi izda jixhed li mit-23 ta' April, 2017 (id-data li mar jinforma lill-attur Matthew Bianco li kien ser iwahhal l-spouts) sat-3 ta' Mejju, 2017 saru diversi atti fejn l-attur iwahhal il-pipe tal-irrigazzjoni fuq l-art in kontestazzjoni u l-konvenuti jergghu mmedjatament jqeghduh f'postu. Hekk di fatti xehed illi:

> *"Dr Karl Briffa :*
>
> *Iva. Mela inti semmejt illi inti kellek diskursata mieghu lejn l-ahhar ta' April dwar it-troughs.*

Ix-Xhud :

Ehe sewwa.

Dr Karl Briffa :

Bejn wiehed u iehor dik id-data ghandek idea meta kienet?

Ix-Xhud :

It wasn't the middle, it was on the 24th – 26th April?

Dr Karl Briffa :

Issa bejn din it-24th jew it-26th April, sa dan it-3 ta' Mejju, dawn l-incidenti li qed tghid dwar jinhall il-lenza jew illi iccaqlaw il-pipe;

Ix-Xhud :

Kull filghodu.

Dr Karl Briffa :

Grat darba?

Ix-Xhud :

Le; it absolutely every time li ..

Dr Karl Briffa :

Kemm-il darba?

Ix-Xhud :

sitt darbiet?

Dr Karl Briffa :

U r-reazzjoni ghaliha, jigifieri inti qed tghid – intom ghedtu li jew dawwart il-lenza u ergajt gbidtha.

Ix-Xhud :

Ehe.

Dr Karl Briffa :

Jew semmejt illi Mrs Incorvaja caqlaq…; ir-reazzjoni kemm ghadda zmien bejn wahda u ohra?

Ix-Xhud :

Immedjat. Anzi bil-provi tieghu stess tara, Sinjura, illi on 'MB 11' and 'MB 10' as will you see that within minutes ..

> *Dr Karl Briffa :*
>
> *Ghax hemm il-hin indikat fuq.*
>
> *Ix-Xhud :*
>
> *Ghax hemm il-hin indikat fuq ir-ritratt. So he puts it on my land encroach insomma, and I put it back. These are minutes we are talking about, 10:45. These are his photos, not mine. I never took one photo to tell you the truth; may be it was a mistake? I don't know."*

Illi mill-assjem tal-provi, il-Qorti tqis li l-verzjoni tal-fatti moghtija mill-konvenuti hija dik l-aktar kredibbli anke ghaliex dak li sehh nhar it-3 ta' Mejju, 2017 skont il-konvenut huwa kkorraborat mill-attur innifsu bir-ritratti esebiti minnu stess a fol. 81 sa fol. 83 tal-process. Jirrizulta li zgur f'dik il-gurnata l-attur ressaq il-pipe in kwistjoni aktar lejn il-proprjeta' tal-konvenuti (ara ritratti a fol, 81 u 82) u l-konvenuti mmedjatament wara ftit minuti bhala reazzjoni nehhew il-pipe tal-irrigazzjoni li l-attur pogga fil-parti tal-art li l-konvenuti jinsistu li hija proprjeta' taghhom (ara fitratt a fol. 83). L-ahhar reazzjoni kienet tal-konvenut fejn nehha l-pipe tal-irrigazzjoni minn fuq l-art mertu tal-kawza u poggiha fuq l-art tal-attur.

Dakinhar stess l-attur Matthew Bianco mar l-Ghassa fejn intavola rapport datat 3 ta' Mejju, 2017 a fol. 84 et seq tal-process, ghalkemm il-Qorti tinnota li bhala data tal-incident giet indikata dik tat-2 ta' Mejju, 2017. Da parti tieghu l-konvenut Philip Incorvaja dakinhar stess tat-3 ta' Mejju, 2017 bghat email lill-attur Matthew Bianco fejn intimah sabiex ma jergax jghaddi l-pipe tal-irrigazzjoni fuq il-proprjeta' tieghu.

Illi ghaldaqtant mill-assjem tal-provi kollha fl-atti, l-Qorti tqis li r-reazzjoni li l-konvenuti ghamlu meta nehhew il-pipe tal-irrigazzjoni (mhux is-supply) u poggewh fil-post lil hinn mill-linja divizorja ghal fuq il-proprjeta' tal-atturi, ma kienet xejn ghajr ghal difiza fit-termini tal-vim vi repellere licet.

Allegat spustjar tas-supply:

Illi l-atturi jallegaw li l-ispoll sehh ukoll ghaliex skont huma tressqet is-supply tad-dawl u ilma tal-intimati li tidher fuq ir-ritratt a fol. 102 mmarkata bl-ittra X u fir-ritratti a fol. 81, 82 u 83 bhala cirku tond ezatt fl-estremita' ta' fejn jiltaqghu iz-zewg proprjetajiet tal-partijiet. Huwa car minn dawn l-istess ritratti li nhar it-3 ta' Mejju, 2017 meta allegatament sehh l-ispoll din zgur ma caqqalqitx. Dan minghajr pregudizzju ghal dak suespost fejn il-Qorti esprimiet id-dubju taghha dwar kemm dawn ir-ritratti u dawk precedenti a fol. 77 u 78 ttiehdu fl-istess gurnata.

Il-Qorti rat ukoll li x-xhud Andrew Manduca fid-darbtejn li xehed fl-atti kkonferma kemm il-darba li din is-supply qatt ma caqqalqet minn meta giet installata originarjament fl-estremita` tal-art tal-konvenuti. Jikkonferma wkoll li din ma ccaqqalqitx meta saru x-xogholjiet ta'

riparazzjoni u li taghhom ittiedu ritratti mill-attur esebiti a fol. 245 u 246 tal-process u li skont l-attur dan ix-xoghol sar nhar it-28 ta' Marzu, 2017. Huwa wkoll ta' rilevanza li fl-e-mail li bghat l-attur wara li saru dawn ix-xoghlijiet lill-konvenuti huwa ma semma xejn dwar l-allegat spustjar tas-'supply'. Ukoll il-Qorti meta tqabbel il-posizzjoni tal-plakka tal-elettriku fuq wara tal-plot tal-konvenuti u tqabbel mal-posizzjoni tas-supply fuq quddiem tqis li huwa evidenti mir-ritratti kollha esebiti li din baqghet fl-istess post zgur. Partikolarment il-Qorti taghmel referenza ghar-ritratti a fol. 246 u 247 meta komparati mar-ritratt a fol. 75 li allegatament juri l-istat ta' fatt nhar fit-30 ta' Novembru, 2016.

<u>Allegat spoll permezz ta' cint</u>:

Illi l-Qorti rat ukoll li l-atturi konjugi Bianco jilmentaw minn allegat spoll vjolenti u klandestin meta l-konvenuti ghamlu cint fil-posizzjoni li skont l-istess konvenuti kellha tkun il-linja divizorja. Infatti fit-tieni talba l-atturi jitolbu li jigu reintegrati fil-pussess ta' dik il-parti tal-art li kienet qed titgawda minnhom qabel it-3 ta' Mejju, 2017 '… billi jispustaw ic-cint mibni minnhom ghall-posizzjoni fejn kellhu jitqieghed originarjament;'. Il-Qorti mill-provi fl-atti rat li ghalkemm possibilment, sakemm il-konvenuti bdew ix-xogholijiet taghhom fl-art mghoddija lilhom, l-atturi setghu kienu qed igawdu pussess ta' din il-parti tal-art (ara ritratt a fol. 76 tal-process allegatament datat 13 ta' April, 2017), jirrizulta li sa minn diversi jiem qabel it-3 ta' Mejju, 2017 l-atturi u l-konvenuti kienu ghaddejjin bi sfida bejniethom fejn l-attur iressaq il-pajp u l-konvenuti b'mod immedjat iressquh lura. Il-Qorti ma tqisx li s-semplici spustjar tal-pajp mill-atturi kien qed jirradika fihom il-pussess li tirrikjedi l-ligi f'kawza ta' spoll partikolarment stante li jirrizulta car li dan kien qed jigi spustjat lura b'mod immedjat ghal diversi drabi anki fuq medda ta' jiem. In oltre, ghandu jigi rilevat li ghalkemm l-atturi fir-rikors guramentat taghhom jsostnu li dan il-hajt sar nhar it-3 ta' Mejju, 2017, jirrizulta car mill-atti u mir-ritratti esebiti li dan sar nhar it-8 ta' Mejju, 2017 u cioe' hamest ijiem wara li l-istess attur kien ghamel rapport mal-pulizija li kien gie allegtament spoljat mill-art bir-rimozzjoni tal-pajp. Ghaldaqstant anki jekk biss ghall-grazzja tal-argument wiehed kellu jqis li l-atturi kellhom xi tip ta' pussess jew detenzjoni nhar it-3 ta' Mejju, 2017 din intilfet dakinhar stess u zgur ma kellhomx il-pussess jew detenzjoni nhar it-8 ta' Mejju, 2017.

Ghaldaqstant stante li dwar din il-pretensjoni tal-atturi fuq ic-cint jirrizulta nieqes l-element tal-pusess b'dan li ma tistax tirnexxi l-kawza ta' spoll skont il-ligi, il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll din il-parti tat-talbiet attrici."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi Matthew u Kristina konjuġi Bianco, li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti sabiex tilqa' l-appell tagħhom u konsegwentement tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata tal-Prim'Awla

tal-Qorti Ċivili tat-22 t'April, 2021, fl-ismijiet premessi, tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha mqajma mill-appellati u tilqa' t-talbiet tal-appellanti fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż kemm tal-ewwel, kif ukoll tal-appell ikunu a karigu tal-istess appellati.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-konvenuti konjuġi Incorvaja, li permezz tagħha wieġbu li, din il-Qorti għandha tiċħad l-appell tal-appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess appellanti.

7. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in eżami.

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

9. Illi din hija kawża ta' spoll privileġġat. L-atturi konjuġi Bianco huma s-sidien ta' żewġ porzjonijiet art agrikola (li jġibu numru ta' referenza AG 15 u AG 16) ġewwa l-kumpless li jġib l-isem Ocean Gardens Residence, fi Triq is-Sikka, Baħar iċ-ċagħaq, limiti tan-Naxxar, filwaqt li l-konvenuti konjuġi Incorvaja huma proprjetarji ta' porzjon art agrikola biswit (li ġġib referenza AG 14) fl-istess kumpless ta' bini. L-atturi jikkontendu li l-konvenuti daħlu fl-art tagħhom, ċaqalqu s-sistema t'irrigazzjoni u qiegħdin

joġġezzjonaw għaċ-ċint li nbena mill-konvenuti fuq il-linja diviżorja bejn iż-żewġ proprjetajiet, peress li jikkontendu li l-linja ġiet spustata, sabiex tressqet aktar viċin lejn il-proprjeta` tal-atturi, bil-konsegwenza li ġiet okkupata parti mill-art tagħhom. Kwindi l-atturi qiegħdin jitolbu lill-Qorti

(i) dikjarazzjoni li l-konvenuti wettqu spoll skont kif jipprovdi l-Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili;

(ii) tikkundanna lill-konvenuti sabiex jispurgaw l-ispoll u jirrintegraw lill-atturi fil-pussess ta' dik il-parti tal-art kif kienet oriġinarjament;

(iii) fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jagħmlu x-xogħlijiet huma stess. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

10. Il-konvenuti ressqu żewġ eċċezzjonijiet:

(I) li t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

(II) li kienu l-atturi li bl-aġir abbużiv u llegali tagħhom spoljaw lill-konvenuti u li huma rripellaw għall-ispoll li sofrew b'awto difiża tad-drittijiet tagħhom a bażi tal-prinċipju *vim vi repellere licet.*

11. L-ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża favur il-konvenuti billi laqgħet l-eċċezzjonijiet tagħhom u ċaħdet it-talbiet tal-atturi. Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

12. L-atturi ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponew appell minnha. L-appell tagħhom jissejjes fuq tliet punti prinċipali

(i) żball manifest fl-apprezzament tal-provi dwar il-pussess tal-appellati fuq l-art in kontestazzjoni;

(ii) żball manifest fl-apprezzament tal-provi dwar meta l-appellanti nstallaw is-sistema t'irrigazzjoni tagħhom;

(iii) żball manifest fl-apprezzament tal-provi dwar iċ-ċaqliq tal-*water and electricity supply*. Dawn it-tliet punti kollha jissejsu fuq aggravju prinċipali, dak dwar l-apprezzament tal-provi da parti tal-ewwel Qorti.

13. Għandu jingħad mal-ewwel li, sa fejn l-atturi appellanti jikkontestaw l-apprezzament tal-provi magħmul mill-ewwel Qorti, kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-14 ta' Diċembru, 2018, fil-kawża fl-ismijiet **Dr. Antoinette Cutajar v. l-Onor. Dr. Joseph Muscat – Prim Ministru et**:

> "*Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti.*"

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, jeħtieġ li din il-Qorti tifli mill-ġdid il-provi in atti, fil-qafas tal-kriterji legali applikabbli f'kawzi ta' spoll.

14. Fl-ewwel punt imqajjem mill-appellanti jikkontendu li, sabiex l-appellati jirnexxu fl-eċċezzjoni tagħhom ta' *vim vi repellere licet,* jeħtieġ li l-appellati jippruvaw li huma effettivament ġew spussessati mit-tgawdija tal-art in kontestazzjoni, u li kellu jiġi determinat jekk l-appellati kellhomx pussess qabel l-appellanti, qabel id-data tat-23 t'April, 2017, data meta l-appellanti mmanifestaw il-pussess tagħhom fuq l-art in kontestazzjoni bl-installazzjoni tas-sistema t'irrigazzjoni. Iżda t-tweġiba hija evidenti mis-siltiet tax-xhieda ċitati mill-ewwel Qorti, senjatament mix-xhieda ta' Christopher Vella u Euchar Vella. Jirriżulta ampjament li l-konvenuti appellati ħadu pussess tal-art AG 14, f'Jannar, 2017, fejn jingħad ukoll li huma bdew iqattgħu l-blat u jippreparaw l-art sabiex fuqha jitqiegħed tapit ta' ħaxix artifiċjali. F'għajnejn din il-Qorti, lanqas ma jeżisti dubju dwar liema hija l-art in kontestazzjoni, in kwantu mir-ritratti kif delinjati bl-isfar u

bl-aħmar a fol. 80 sa 83 tal-proċess u l-linja l-ħamra ndikata lil hinn miċ-ċint tal-injam a fol. 91 sa 93 tal-proċess, ma jħallu l-ebda dubju dwar il-feles triangolari li huwa l-art mertu tal-kawża odjerna. Hekk ukoll, hija l-fehma ta' din il-Qorti li, filwaqt mill-istess ritratti esebiti mill-attur appellant, jirriżulta ampjament li l-lenza kif mqiegħda mill-iżviluppatur evidenzjata fir-ritratti a fol. 77 u 78 tal-proċess, kienet qiegħda b'tali mod li l-kaxxa tad-distribuzzjoni tal-ilma bl-għatu aħdar tidher inkorporata fl-art tal-appellati (AG14), bl-installazzjoni tas-sistema t'irrigazzjoni nstallata mill-atturi appellanti, huwa evidenti li dan l-għatu aħdar li huwa s-sors tal-ilma, ġie sussegwentement inkorporat mill-atturi appellanti fil-porzjon t'art akkwistata minnhom. Għalhekk jirriżulta wkoll ippruvat li l-konvenuti appellati kienu qiegħdin jiġu spussessati mill-art allokata lilhom.

15. In kwantu l-atturi appellanti jagħmlu referenza għad-diskrepanza fil-kejl tal-art akkwistata mill-konvenuti appellati bejn l-ammont ta' 45.22 metru kwadru ndikati fil-kuntratt tal-4 ta' Mejju, 2017, u l-kejl ta' 48 metru kwadru riżultanti mill-pjanta annessa mal-istess kuntratt, tajjeb li jiġi mfakkar li peress li l-kawża odjerna ta' spoll hija waħda possessorja, mhuwiex kompitu ta' din il-Qorti li tinoltra ruħha fil-petitorju. Kwindi kemm il-kwistjoni tal-kejl attwali ta' art trasferit lill-konvenuti appellati, kif ukoll il-kwistjoni tal-linja medjana, huma fil-fehma ta' din il-Qorti, materja li jridu jiġu determinati f'azzjoni petitorja, mhux f'dik possessorja bħalma hija l-kawża odjerna. Għamlet sew l-ewwel Qorti meta kkunsidrat l-*email* tal-

appellant tad-29 ta' Marzu, 2017, għall-fini li jiġi rikonoxxut il-pussess tal-konvenuti appellati fuq l-art li ġġib referenza AG 14, u mhux għall-fini li tistabbilixxi l-estent tal-art trasferita bil-kuntratt tal-4 ta' Mejju, 2017. Kienet ċertament relevanti l-imsemmija *email*, peress li tabilħaqq l-istess attur appellant fiha jagħraf l-interess li l-konvenut appellat kellu fuq l-art agrikola AG 14, fejn saħansitra jagħraf li t-tiswijiet fis-sistema tal-ilma li kienet għaddejja mill-art tiegħu "*to assess water issue* ***feeding point to adjacent garden plot***" – rikonoxximent espliċitu da parti tal-attur appellant li l-kaxxa tad-distribuzzjoni tal-ilma bl-għatu aħdar (li issa taqa' fil-feles t'art in kontestazzjoni) kienet tifforma parti mill-għalqa kontigwa, fil-pussess tal-konvenuti appellati, f'Marzu, 2017, kwindi qabel mal-attur installa s-sistema t'irrigazzjoni f'April, 2017.

16. Skont il-ġurisprudenza stabbilita, il-pussess meħtieġ fil-kawżi reċenti ta' spoll, hu l-pussess materjali u *di fatto* u li jkun x'ikun. Mhuwiex meħtieg li min jippromwovi din l-azzjoni, jew għal min iressaq l-eċċezzjoni ta' *vim vi repellere licet* li jipprova li għandu dritt ta' proprjeta` fuq il-ħaġa li minnha huwa ġie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Bil-kuntrarju, ir-rekwiżit tal-pussess hu sodisfatt ukoll bis-sempliċi detenzjoni. Madankollu, huwa dejjem meħtieġ li jiġi pprovat il-pussess, anke jekk dan ikun wieħed qasir ħafna u saħansitra pussess momentaneju. (Ara f'dan is-sens sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Joseph Camilleri et v. Carmelo Camilleri et** deċiża fil-15 ta' Diċembru, 2015.)

17. Il-fatt li l-ewwel Qorti għarfet li f'April, 2017, l-atturi appellanti eżerċitaw pussess fuq l-art in kontestazzjoni mhuwiex kontradittorju għall-konklużjoni tal-ewwel Qorti dwar il-pussess tal-art da parti tal-konvenuti appellati. Mhuwiex eskluż li l-pussess ikun qiegħed jiġi eżerċitat mill-kontendenti fil-kawża fl-istess perjodu ta' żmien, iżda f'ħinijiet differenti, għalhekk ikun hemm lok għall-eċċezzjoni ta' *vim vi repellere licet.* Sabiex treġi d-difiża ta' *vim vi ripellere licet,* jeħtieġ li jiġi ppruvat li l-aġir tal-parti konvenuta kienet reazzjoni immedjata. Iżda dan il-punt ser jiġi trattat f'aktar dettall fl-analiżi tat-tieni lment tal-atturi appellanti.

18. It-tieni lment tal-atturi appellanti jitratta allegazzjoni ta' żball da parti tal-ewwel Qorti fl-apprezzament tal-provi dwar meta l-appellanti nstallaw is-sistema t'irrigazzjoni tagħhom. Fil-fehma tal-appellanti din kienet materja t'importanza peress li bl-installazzjoni tas-sistema t'irrigazzjoni huma kienu qiegħdin jimmanifestaw b'mod ċar il-pussess tagħhom fuq l-art in kontestazzjoni. Inoltre jilmentaw li l-ewwel Qorti kienet kontradittorja fl-apprezzament tagħha tal-provi fejn għall-ewwel tpoġġi f'dubju dwar kemm is-sistema t'irrigazzjoni tqiegħdet mill-attur fit-23 t'April, 2017, iżda wara tagħti piż lix-xhieda tal-konvenut li bejn it-23 t'April, 2017 u t-3 ta' Mejju, 2017, saru diversi atti mill-kontendenti fil-kawża fejn is-sistema t'irrigazzjoni kienet qiegħda tiġi spustata minn post għall-ieħor, bejn iż-żewġ għelieqi kontigwi għal xulxin. Kwindi jsostnu li l-

kontradittorjeta` tirriżulta in kwantu jekk l-appellanti ma kellhomx is-sistema t'irrigazzjoni nstallata fit-23 t'April, 2017, allura ma kien hemm l-ebda pajp li l-konvenut seta' jispusta u d-difiża ta' *vim vi repellere licet* ma tistax tirnexxi. Jekk min-naħa l-oħra s-sistema t'irrigazzjoni kienet installata sa mit-23 t'April, 2017, allura l-verżjoni tal-attur appellant għandha titqies kredibbli daqs dik tal-konvenut appellat. Kwindi fil-fehma tal-atturi appellanti, kellu jirriżulta lill-ewwel Qorti li, fuq bilanċ ta' probabiltajiet, is-sistema t'irrigazzjoni kienet installata mill-atturi appellanti sa mit-23 t'April, 2017, filwaqt li l-ispustament da parti tal-appellati kien beda jseħħ fit-3 ta' Mejju, 2017. Kwindi l-atturi appellanti kienu ilhom fil-pussess tal-art in kontestazzjoni għal madwar għaxart ijiem qabel ma seħħ l-att spoljattiv da parti tal-konvenuti appellati. Jisħqu li d-diskrepenza fid-data tar-ritratti lanqas kienet rilevata mill-istess konvenuti appellati u li s-sentenza appellata hija manifestament żbaljata u timmerita li tiġi revokata.

19. Għandu jingħad mal-ewwel li, tabilħaqq din il-Qorti, bħal ta' qabilha tirriskontra d-diskrepanzi bejn ir-ritratti mmarkati MB 6 u MB 7 a fol.77 u 78 tal-proċess minn fejn jirriżulta ċar li għalkemm dawn huma datati mill-attur bħala 23 t'April, 2017, ma hemm l-ebda sistema t'irrigazzjoni fl-għalqa tal-atturi appellanti, mentri Dok. MB 9 a fol. 80, li wkoll huwa ndikat li jġib l-istess data, tirriżulta li hemm is-sistema t'irrigazzjoni. Din id-diskrepanza naturalment qajmet dubju f'moħħ l-ewwel Qorti dwar il-

korrettezza tad-dati mogħtija mill-attur appellant fuq ir-ritratti esebiti minnu. Madankollu, kif jixhed l-istess konvenut appellat, waqt is-seduta tal-10 ta' Mejju, 2018, (ara fol. 194 -195 tal-proċess) bejn l-24 t'April, 2017, u t-3 ta' Mejju, 2017, l-attur u l-konvenut bdew iċaqalqu l-pajp ta' barra viċin il-linja diviżorja li kien qiegħed jiġi spustat min-naħa għall-oħra u dan għal diversi drabi. Kwindi minkejja d-dubju mqanqal mill-ewwel Qorti dwar l-eżattezza tad-dati ndikati fir-ritratti, hija ma setgħetx teskludi li s-sistema t'irrigazzjoni tqiegħdet mill-attur qabel it-3 ta' Mejju, 2017, peress li kien hemm provi oħra li jixhdu kif svolġew il-fatti bejn il-kontendenti fil-kawża. Fil-fatt, l-iżvolġiment tal-ġrajjiet bejn il-kontendenti fil-kawża huwa korroborat ulterjorment mir-ritratti esebiti mill-attur appellant stess:

Dok. MB 10 meħud fit-3 ta' Mejju, 2017, fl-10.30am fejn il-pajp tal-irrigazzjoni jidher fuq in-naħa tax-xellug tal-għatu aħdar tal-kaxxa tad-distribuzzjoni;

Dok. MB 11, meħud fl-istess ġurnata fl-10.47am, fejn il-pajp hemm jirriżulta fuq in-naħa tal-lemin tal-għatu l-aħdar tal-kaxxa ta' distribuzzjoni;

Dok. MB 12 meħud fl-istess data fil-11.18am, fejn il-pajp tal-irrigazzjoni qiegħed għal darb'oħra fuq in-naħa tax-xellug tal-għatu aħdar tal-kaxxa ta' distribuzzjoni. Dan l-aġir huwa ritenut li huwa xhieda tal-eżerċizzju

tal-pussess rispettiv tal-kontendenti fil-kawża fuq il-feles tal-art in kontestazzjoni.

20. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti deċiża fil-11 ta' Novembru, 2011, fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Baldacchino noe v. Frank Schembri et**:

> *"Il-pussessur li jkun qed jigi spussessat vjolentement ghandu d-dritt li jiddefendi bhala reazzjoni immedjata ghall-vjolenza uzata kontra tieghu. 'Mentre dura l'offesa (in continenti) di fronte cioe` a colui che vuole violentemente sottrarne il bene al possessore, questo puo' agire direttamente, esercitando una legittima difesa. (vim vi ripellere licet). Ma se non c'e l'immediatezza, il possessore che difendesse il suo 'ius possessionis' agendo personalmente incorrerebbe nel reato di ragion fattasi." (Istituzione di Diritto Civile, Alberto Trabucchi).*

Hekk ukoll fis-sentenza reċenti ta' din il-Qorti tal-31 ta' Jannar, 2019, fil-kawża fl-ismijiet **Pietru Camilleri et v. Michael Portelli et,** ingħad li:

> *"Naturalment din l-azzjoni tal-konvenut trid tkun saret immedjatament wara li jkun sar l-ispoll tal-attur biex tkun gustifikata (Ara wkoll Pellegrini Petit vs Sammut, deciz fis-16 ta' Jannar 1920 u Sammut vs Sammut deciza mill Prim' Awla fil-31 ta' Jannar 2003).*
>
> *……l-eccezzjoni tal-vim vir repellere licet tista' tinghata biss meta l-azzjoni difensiva ssir 'confestim jew in continenti 'u mhux 'ex intervallo'(Vol XL I pt II p 846)."*

21. Hekk kien qiegħed jiġri fil-każ in eżami, lil hinn mill-ġurnata eżatta ta' meta ġiet installata s-sistema t'irrigazzjoni, jirriżulta ċar li hekk kif l-attur kien qiegħed ipoġġi s-sistema t'irrigazzjoni fuq il-feles tal-art in kontestazzjoni, meta l-konvenut jinduna, b'reazzjoni jispustah lura immedjatament u dan għal numru ta' drabi sakemm fit-3 ta' Mejju, 2017,

il-konvenut appellat ikkonfronta lill-attur appellant li wassal sabiex dan tal-aħħar jagħmel rapport l-għassa tal-Pulizija (ara Dok. MB 13 a fol. 84 tal-proċess). Isegwi li l-eċċezzjoni ta' *vim vi ripellere licet* tapplika sew għall-każ in eżami, peress li fi kliem l-ewwel Qorti:

> *"...r-reazzjoni li l-konvenuti ghamlu meta nehhew il-pipe tal-irrigazzjoni (mhux is-supply) u poggewh fil-post lil hinn mill-linja divizorja ghal fuq il-proprjeta' tal-atturi, ma kienet xejn ghajr ghal difiza fit-termini tal-vim vi repellere licet."*

Din il-Qorti taqbel perfettament mal-apprezzament tal-provi u l-konklużjoni milħuqa mill-ewwel Qorti u ma ssib xejn x'tiċċensura fir-rigward. Din il-Qorti ma tqisx li l-attur appellant ipprova fuq bilanċ ta' probabiltajiet li s-sistema t'irrigazzjoni kienet ilha mqiegħda għaxart ijiem qabel ma seħħ l-att spoljattiv u f'dan is-sens issib aktar verosimili l-verżjoni tal-konvenut, li kienet konsistenti u korroborata minn provi oħra in atti, li kull meta sab is-sistema t'irrigazzjoni fuq l-art tiegħu huwa poġġa l-pajpijiet lura fuq l-art tal-attur. Għalhekk it-tieni lment ukoll ma jirriżultax li jimmerita li jintlaqa' u ser jiġi miċħud.

22. Jonqos li jiġi eżaminat l-aħħar ilment tal-atturi appellanti, dak dwar żball manifest fl-apprezzament tal-provi da parti tal-ewwel Qorti dwar iċ-ċaqliq tal-*water and electric supply* (li huwa l-għatu aħdar li saret referenza għalih qabel). Għalkemm l-atturi appellanti jqisu din il-materja bħala waħda sussidjarja, peress li fil-fehma tagħhom il-kwistjoni l-aktar relevanti hija dik tal-pussess fuq l-art in kontestazzjoni, madankollu anke

fuq dan il-punt, jgħidu li sar apprezzament ħażin tal-fatti mill-ewwel Qorti. Filwaqt li jisiltu dik il-parti mis-sentenza taħt it-titolu "*Allegat spustjar tas-supply*", huma jikkontendu li huma ma kenux qiegħdin jallegaw li ċ-ċaqliq tal-*water and electricity supply* kien b'xi mod konness mal-att spoljattiv li wettqu l-appellati, iżda kienu l-appellati stess li ppruvaw jiġġustifikaw l-att spoljattiv tagħhom billi sostnew li l-appellanti kienu jafu li l-marki li joħolqu l-konfini bejn l-artijiet agrikoli rispettivi tal-kontendenti kienu jikkonsistu fil-marka bil-*fluorescent spray* roża u l-għatu aħdar li jservi bħala *water and electricity supply* għall-art agrikola tal-appellati, iżda l-appellanti xorta okkupaw l-art in kontestazzjoni fejn hemm installat l-imsemmi *water and electricity supply.* Dan meta l-appellanti nsistew li l-konfini bejn l-artijiet agrikoli rispettivi tal-kontendenti fil-kawża huma ż-żewġ marki bil-*fluorescent spray* roża, kif riżultanti mir-ritratti esebiti minnhom u l-attur appellant ma semma' xejn dwar l-imsemmija *water and electricity supply* fir-rikors ġuramentat u fl-affidavit tiegħu. In kontro-eżami l-istess attur stqarr li ma rax ir-rilevanza tal-pożizzjoni tal-*water and electricity supply,* pero` fl-istess waqt esebixxa ritratti minn fejn jirriżulta li l-istess kaxxa tal-*water and electricity supply* għal kollox maqlugħa mill-ħamrija mill-ħaddiema tal-iżviluppaturi meta għamlu t-tiswijiet meħtieġa fuq is-sistema ta' pajpijiet. Iżda l-appellanti jsostnu li ma tressqet l-ebda prova li meta l-ħaddiema reġgħu qegħdu s-*supply* lura fil-ħamrija, din ma tqiegħditx fil-konfini tal-art tal-appellanti. Madankollu l-appellanti jisħqu li wara t-28 ta' Marzu, 2017, ċertament il-*water and electricity supply* tqiegħed fil-konfini

tal-art agrikola tagħhom, kif immarkat biż-żewġ marki tal-*fluorescent spray* roża u li allura ma seta' qatt jintuża sabiex jindika l-konfini ta' bejn l-artijiet agrikoli tal-kontendenti fil-kawża. Kwindi jsostnu li l-apprezzament tal-provi tal-ewwel Qorti f'dan ir-rigward hija wkoll waħda żbaljata u timmerita li tiġi revokata.

23. Dan l-aggravju tal-atturi appellanti huwa mill-aktar inkongruwu, peress li jikkontrasta ferm max-xhieda in kontro-eżami mogħtija mill-attur appellant waqt is-seduta tal-5 ta' Marzu, 2020, quddiem l-ewwel Qorti, peress li meta mistoqsi mid-difensur tal-konvenuti appellati dwar din il-*water and electricity supply,* li effettivament l-attur jippretendi li għandu din it-tielet kaxxa ta' distribuzzjoni li taqa' wkoll fil-konfini tal-art agrikola tiegħu, jingħad hekk minnu (ara fol. 259):

> *"Iva, imma dan huwa l-każ għax itressaq minn naħa tal-iżviluppatur meta saru xi xogħlijiet għax kien hemm water leak f'dan l-istess punt."*

Meta mistoqsi mid-difensur tal-konvenut appellant jekk skont huwa ċċaqlaqx, iwieġeb: *"Le, mhux skond jiena. Jekk trid nista' nurik dan ir-ritratt."* Altru li kien l-attur stess li allega l-ispustament tal-kaxxa ta' distribuzzjoni! Issa b'referenza għar-ritratt imsemmi mill-attur appellant – Dok. MBA2 a fol. 247 tal-proċess, jirriżulta ċar li għalkemm l-għatu aħdar jinsab maqlugħ, il-katusa li fiha hemm il-kaxxa ta' distribuzzjoni tidher ingastata fil-ħamrija mqabbda mal-pajpijiet l-oħra li jwasslu għaliha. Relevanti f'dan il-kuntest hija, x-xhieda ta' Andrew Manduca, *project*

manager mal-kumpanija li kienet responsabbli għall-iżvilupp tal-proġett, fejn tinsab l-art in kwistjoni. Apparti li dan ix-xhud jixhed li kull għalqa partikolari kellha l-kaxxa tad-distribuzzjoni fil-kantuniera tagħha (a tergo fol. 110), u li l-aħħar għatu aħdar tal-kaxxa ta' distribuzzjoni hija fl-għalqa tal-konvenut appellat (ara fol. 270), l-istess xhud baqa' konsistentement jixhed li din il-kaxxa ta' distribuzzjoni, u l-*meter* ta' ġo fiha, ma kellhomx għalfejn jiċċaqalqu u effettivament ma ċċaqalqux (ara xhieda a fol. 267-276 tal-proċess), peress li l-ħsara kienet fil-pajp li jagħti għal ġo fiha u mhux fil-vit.

24. Inoltre, mill-aktar relevanti hija l-*email* MBA 3 a fol. 248 sa 250 tal-proċess mibgħuta mill-attur appellant fid-29 ta' Marzu, 2017, fejn kif osservat mill-ewwel Qorti, minkejja li fl-imsemmija korrispondenza ssir referenza għax-xogħlijiet imwettqa mill-ħaddiema tal-iżviluppatur, imkien ma jissemma li sar xi spustament tal-imsemmija kaxxa ta' distribuzzjoni. Għalhekk, minkejja li l-atturi appellanti jsejħu din il-materja bħala waħda sekondarja, tkompli ssaħħaħ il-fehma ta' din il-Qorti li permezz tagħha l-atturi appellanti kienu qiegħdin jagħrfu li din il-kaxxa ta' distribuzzjoni li taqa' fil-feles tal-art issa in kontestazzjoni, kienet *"feeding point to adjacent garden plot."*. Jiġi nnutat ukoll li filwaqt li l-*fluorescent spray* roża fuq il-ħajt kien punt fiss li ma seta' ġie spustat bl-ebda mod, mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-*fluorescent spray* roża fuq in-naħa tal-passaġġ, li kif jirriżulta mill-knaten maqlugħa a fol. 82 tal-proċess dawn

setgħu faċilment jiġu spustati u għalhekk ma tantx jistgħu jkunu ta' fejda għall-attur appellant. Tant hu hekk li, mix-xhieda ta' Andrew Manduca (fol. 115-117) jirriżulta proprju li fil-fehma tiegħu, dawn ġew maqlugħin u li l-marka żgur ma kenitx fejn għamilha hu. Isegwi li dan it-tielet ilment tal-atturi appellanti wkoll ma jistax jintlaqa' in kwantu ma jirriżultax bħala mistħoqq.

Deċide

Għaldaqstant, din il-Qorti għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-atturi appellanti, billi tiċħdu u tikkonferma is-sentenza appellata fil-kawża fl-ismijiet premessi, tat-22 t'April, 2021, fis-sħiħ.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-atturi appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da