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, 30 ta' Marzu, 2022.

Numru 34

Rikors numru 319/20/1

Michael Spiteri u Anna Spiteri

v.

Raymond Formosa

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi konjuġi Spiteri ppreżentat minnhom fl-20 ta' Mejju, 2020, fejn ingħad minnhom is-segwenti:

> " 1. Illi r-rikorrenti huma detenturi tal-fond 70, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, liema fond jintuza bhala garaxx u li ghandu tieqa li taghti ghall-fuq il-parapett 71, Section A, Torri l-Abjad, Armier, detenut mill-intimat.

"2. Illi din it-tieqa ghandha l-kontraporti tal-hadid li jinfethu ghall-fuq il-parapett 71, Section A, Torri l-Abjad, Limiti tal-Mellieha, detenut mill-intimat, u dan kif jirrizulta mir-ritratt "Dokument A" hawn anness.

"3. Illi l-intimat fl-24 ta' April 2020, kkostruwixxa hajt fil-parapett tieghu b'tali mod illi cahhad lir-rikorrenti milli jifthu l-kontroporti ghall-fuq l-arja tal-parapett 71, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, oltre li qed jpoggilhom oggetti mobbli mal-istess tieqa, biex b'hekk ikkostitwixxa spoll recenti u vjolenti, u dan ad insaputa tal-istess rikorrenti.

"4. Illi r-rikorrenti gie mitlub biex jwaqqa dan l-istess hajt u ma jkomplix jinbarra t-tieqa tar-rikorrenti li taghti ghall-fuq il-parapett tal-istess intimat, imma dan baqa' inadempjenti.

"5. Illi recentement l-intimat beda jhedded lir-rikorrenti illi huwa ser jinbarra t-tieqa li taghti ghall-fuq il-parapett tieghu, imma wkoll billi jpoggi oggetti mal-istess tieqa kif wkoll illi ser jaqla l-pajpijiet u/ jew kanen tal-fence mwahhlin mal-appogg tal-garage detenut mill-istess intimat u li ilhom hekk imwahhla ghal aktar minn tletin (30) sena.

"6. Illi fil-fatt, fl-24 ta' April 2020, l-intimat bena hajt fil-parapett tieghu biswit it-tieqa fuq imsemmija b'tali mod illi r-rikorrenti ma jistghux jifthu l-kontraporti ghall-fuq il-hajt tal-appogg kif dejjem ghamlu tul is-snin, u dan kif jirrizulta mir-ritratt "Dokument B" hawn anness, oltre li qed jpoggi oggetti mal-istess tieqa.

"7. Illi r-rikorrenti ghamlu rapport l-ghassa tal-Pulizija tal-Qawra kif jirrizulta mir-rapport hawn anness u mmarkat bhala "Dokument C";

"8. Illi konsegwentement huma talbu l-Prim' Awla tal-Qorti Civili biex tohrog mandat ta' inibizzjoni numru 452/2020/1 GM fl-ismijiet Michael Spiteri et vs Raymond Formosa, li gie provizorjament degretat fit-30 ta' April 2020 u definittivament degretat fl-14 ta' Mejju 2020, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument D" u "Dokument E".

"9. Illi barra minn hekk, minn naha tieghu, l-intimat wahhal fuq l-arja ta' hwejjeg detenuti mir-rikorrenti, pajpijiet, kkostruwixxa tieqa, kif ukoll ghamel pannelli, li jisporgu ghal fuq l-arja tal-istess rikorrenti, skond "Dokument F" hawn anness, oltre li kkomunika katusa ta' fossa mal-fossa detenuta mir-rikorrenti fil-fond 69, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, u dan minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni taghhom, u minkejja li gie mitlub biex jaqla l-istess, anke b'ittra legali datata 24 ta' April, 2019, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument G", baqa' inadempjenti.

"Ghalhekk jghid l-intimat, previa kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:-

“1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat ikkommetta spoll recenti u vjolenti ad insaputa tar-rikorrenti billi bena hajt fil-parapett tieghu, liema hajt ghandu jitnehha mill-imsemmi parapett, 71, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, b’tali mod illi dan il-hajt ma jibqax jimpedixxi lir-rikorrenti milli jifthu l-kontroporti tat-tieqa li huma ghandhom fil-fond 70, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, u li taghti ghall-fuq il-parapett tal-intimat, kif jirrizulta mid-“Dokument A”, u dan stante illi dan il-hajt gie kostruwit recentement fl-24 ta’ April 2020.

“2. Tordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat, jwaqqa l-hajt li huwa bena fil-parapett tieghu u li qed jostruzzjona t-tieqa tar-rikorrenti billi huma ma jkunux jistghu jifthu l-kontraporti tal-istess tieqa ghall-fuq l-arja tat-terazzin detenut mill-istess intimat.

“3. Fin-nuqqas, Tawtorizza lir-rikorrenti biex huma jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha rimedjali biex jwaqqghu l-istess hajt li nbena fit-terazzin tal-intimat biex huma jkunu jistghu jifthu t-tieqa li huma ghandhom fil-fond 70, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, li taghti ghall fuq it-terazzin 71, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, jekk hemm bzonn bl-opera ta’ periti nominandi, u a spejjez tal-istess intimat.

“4. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat m’ghandux jaghlaq u jimbarra t-tieqa b’kull oggett illi huwa qieghed jaghmel mal-istess tieqa, b’tali mod illi r-rikorrenti ma jistghux jifthu t-tieqa detenuta minnhom fil-fond 70, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, kif wkoll jigi mwaqqaf milli jaqla l-pajpijiet u/ jew kanen tal-fence mwahhlin mal-appogg tal-garage tal-intimat.

“5. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat ghandu jigi permanentement inibit ai termini tal-mandat ta’ inibizzjoni nru. 452/2020/1 GM prezentat fil-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Michael Spiteri vs Raymond Formosa, degretat finalment fl-14 ta’ Mejju 2020, billi jaghlaq, jnehhi jew jimbarra t-tieqa bil-kontraporti fil-hajt divizorju bejn il-fond 70, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, u l-garaxx 71, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, kif wkoll jigi mwaqqaf milli jaqla’ l-pajpijiet u/ jew kanen tal-fence mwahhlin mal-appogg tal-garaxx tal-istess intimat, liema tieqa u pajpijiet ilhom hekk kostruwiti u mwahhla ghal aktar minn tletin (30) sena.

“6. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat ghandu jaqla’ wkoll il-pajpijiet u tieqa li huwa kkostruwixxa fuq hwejjeg detenuti mir-rikorrenti, kif wkoll jaqla l-pannelli li huwa kkostruwixxa li jisporgu ghall-fuq l-arja tal-istess rikorrenti recentement, u dan minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni taghhom, kif jirrizulta mid-Dokument F.

“7. Tordna lill-intimat jaqla’ l-pajpijiet u tieqa li huwa kkostruwixxa fil-fond tieghu 71, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, imma fl-arja tar-rikorrenti 70, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-

Mellieha, u l-komunikazzjoni tal-fossa mill-fond 71, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, detenut mill-intimat, ghall-fossa tal-fond 69, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, detenut mir-rikorrent, u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu stabbilit minn din il-Qorti.

“8. Fin-nuqqas, Tawtorizza lir-rikorrenti jaqalghu l-pajpijiet u tieqa li l-intimat kkostruwixxa fil-fond tieghu 71, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, kif ukoll li jaqalghu l-katusa li tikkomunika l-fossa mill-fond 71, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, detenut mill-intimat, mal-fossa tal-fond 69, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, detenut mir-rikorrent u dan a spejjez tal-intimat, jekk hemm bzonn bl-opera ta’ Periti nominandi.

“Bl-izpejjez, komprizi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni nru. 452/2020/1 GM u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni.”

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Raymond Formosa ppreżentata minnu fil-25 ta’ Ġunju, 2020, li permezz tagħha eċċepixxa:

“1. Illi *in linea* preliminari, u bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet li jsegwu, jinhtieg jigi dezunt sewwa x’tip ta’ azzjoni qed jipproponu l-atturi permezz tar-rikors guramentat taghhom. Dan qed jinghad peress illi mill-premessi u mit-talbiet attrici wiehed jinnota kumulu bejn azzjoni possessorja u cioe` kawza ta’ spoll u ghadd ta’ pretensjonijiet li huma ta’ indoli petitorja;

“2. Illi l-kumulu ta’ *actio spolii* ma kwalunkwe xorta ta’ azzjoni ohra mhuwiex permissibbli u dan il-fatt jincidi fuq il-validita` guridika o meno tal-procedura instanti hekk kif proposta u ghalhekk qed tigi eccepita n-nullita`;

“3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohrajn, jinhtieg illi l-atturi jgibu l-prova tat-titolu taghhom in rigward tal-istruttura deskritta fl-ewwel (1) premessa tar-rikors guramentat promotur u dan sabiex jigi mistharreg jekk ghandhomx il-*locus standi* u l-interess guridiku rikjest sabiex iressqu t-talbiet hekk kif proposti minnhom;

“4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohrajn, l-atturi m’ghandhomx il-pussess skont il-ligi tal-ambjenti deskritti fir-rikors guramentat promotur u fl-aqwa ipotezi ghalihom, qed izommu b’mera tolleranza u/jew b’mod prekarju;

“5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohrajn, huwa fatt li l-atturi m’ghandhomx il-pussess skont il-ligi tal-arja tal-parapett godut mill-esponent u lanqas ta’ quddiem it-tieqa msemmija fl-ewwel (1)

paragrafu tar-rikors guramentat promotur. Dan ghaliex il-parapett godut mill-esponent m'huwiex parti minn dak li jista' jigi "detenut" mill-atturi;

"6. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohrajn, anke` jekk l-atturi jista' jkollhom tieqa, ma jistghux jippretendu li l-esponent inaqqas il-possibiltajiet ta' uzu fuq in-naha tieghu u dan anke` in linea ma dak li jipprovdi l-Artikolu 425 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprojbixxi l-ftuh ta' aperturi fil-hajt komuni jew "l-appogg" kif isejjhulu l-atturi;

"7. Illi l-hames (5) talba tal-atturi ma hija xejn ghajr talba ghall-perpetwazzjoni ta' mandat kawtelatorju li kif tghallem il-gurisprudenza, hija wahda irrita u inproponibbli. Hemm ukoll kontradizzjoni fis-sens li l-atturi filli qed jghid li l-att spoljattiv diga' sar u filli qed jghidu li hemm il-htiega li l-esponent jigi inibit b'mod perpetwu milli jwettaq atti li fil-fehma taghhom jikkostitwixxu spoll – *electa una via non datur recursus as alteram*;

"8. Illi ma gie mwettaq l-ebda spoll ricenti fil-konfront tal-atturi;

"9. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohrajn, fl-ezami ta' jekk tabilhaqq gie mwettaq spoll ricenti fil-konfront tal-atturi, kwalunkwe referenza lejn allegati atti li sehhew qabel xahrejn mid-data tal-prezentata tar-rikors guramentat promotur hija wahda futili u dan minhabba l-element centrali ta' *infra bimestre deduxisse* kif emergenti mill-Artikolu 535 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u sa fejn hija msejjsa fuqhom, l-azzjoni attrici ghandha tfalli;

"10 Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohrajn, in rigward tal-fossa msemmija fid-disa' (9) premessa u fit-tmien (8) talba tar-rikors guramentat promotur, jigi rilevat li din kienet saret fl-istat prezenti taghha bi ftehim bejn l-attur u missier l-esponent hafna snin ilu u l-ispejjez relattivi kienu nqasmu nofs bin-nofs u allura l-esponent ghandu kull dritt igawdi minnha;

"11. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohrajn, jekk jirrizulta lill-dina l-Onorabbli Qorti li l-atturi ghandhom dritt li jkollhom tieqa` li tiftah ghal fuq il-parapett "detenut" mill-esponent, bl-istess mod, l-esponent ghandu jkollu d-dritt li jkollu tieqa li taghti ghal fuq l-arja tal-garaxx "detenut" mill-atturi. Isegwi li jekk jigi ordnat l-eghluq ta' wahda jkolli jigi ordnat l-eghluq tal-ohra;

"12 Illi l-pajpijiet tal-hadid u chicken wire li jalludu ghalihom l-atturi twahhlu minnhom b'mod li huwa abusiv u illegali u qed jikkawzaw dannu lill-esponent;

"13. Illi t-talbiet attrici huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jigi espost matul is-smiegh u t-trattazzjoni tal-kawza;

"14. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

"Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk konnessi mal-mandat t'inibizzjoni 452/2020 GM kontra l-atturi li huma minn issa ingunti in subizzjoni."

3. Rat is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tad-29 ta' Lulju, 2021, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi:

"1. Tiddikjara s-sitt, s-seba' u t-tmien talbiet bhala sorvolati stante li r-rikorrenti permezz ta' nota tas-16 ta' Lulju, 2020 ceda l-istess;

"2. Tilqa' limitatament id-disa' (9) eccezzjoni in kwantu kompatibbli ma' dak fuq premess;

"3. Tilqa' is-seba' eccezzjoni tal-intimat Raymond Formosa u konsegwentement tghaddi sabiex tichad il-hames talba tar-rikorrenti;

"4. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Raymond Formosa kkommetta spoll recenti u vjolenti ad insaputa tar-rikorrenti billi bena hajt fil-parapett tieghu, liema hajt ghandu jitnehha mill-imsemmi parapett, 71, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, b'tali mod illi dan il-hajt ma jibqax jimpedixxi lir-rikorrenti milli jifthu l-kontraporti tat-tieqa li huma ghandhom fil-fond 70, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, u li taghti ghal fuq il-parapett tal-intimat, kif jirrizulta mid-"Dokument A", u dan stante illi dan il-hajt gie kostruwit recentement fl-24 ta' April 2020;

"5. Tilqa' t-tieni talba u tordna lill-intimat sabiex fi zmien xahar mil-lum iwaqqa' l-hajt li huwa bena fil-parapett tieghu u li qed jostruzzjona t-tieqa tar-rikorrenti billi huma ma jkunux jistghu jifthu l-kontraporti tal-istess tieqa ghall-fuq l-arja tat-terazzin detenut mill-istess intimat;

"6. Tilqa' it-tielet talba u fin-nuqqas li l-intimat jottempera ruhu ma dak ordnat lilu fiz-zmien xahar impost, tawtorizza lir-rikorrenti biex huma jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha rimedjali biex jwaqqghu l-istess hajt li nbena fit-terazzin tal-intimat biex huma jkunu jistghu jifthu t-tieqa li huma ghandhom fil-fond 70, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, li taghti ghall fuq it-terazzin 71, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, u ghal dan il-ghan qed tinnomina lil Perit Mario Cassar sabiex jissupervizjona x-xogholjiet a spejjez tal-istess intimat;

"7. Tilqa' limitatament ir-raba' talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat m'ghandux jaghlaq u jimbarra t-tieqa bi kwalunkwe oggett illi huwa qieghed jaghmel mal-istess tieqa, b'tali mod illi r-rikorrenti ma jkunux jistghu jifthu t-tieqa detenuta minnhom fil-fond 70, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, filwaqt li tichad dik il-parti fejn

qed jintalab li jigi mwaqqaf milli jaqla' l-pajpijiet u/ jew kanen tal-fence mwahhlin mal-appogg tal-garage tal-intimat.
"Bl-ispejjez kollha salv dawk gia dikjarati, fic-cirkostanzi ghandhom jigu sopporati kwart mir-rikorrenti u l-bqija mill-intimat."

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

"Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti konjugi Spiteri jsostnu li huma d-detenturi tal-fond bin-numru 70, Section A, Torri l-Abjad, Armier, limiti tal-Mellieha. Jallegaw li l-fond taghhom ghandu tieqa bil-kontraporti tal-hadid li taghti u tinfetah ghal fuq il-parapett tal-fond 71, Section A, Torri l-Abjad, Armier. Il-konjugi Spiteri jghidu li nhar l-24 ta' April, 2020 l-intimat Raymond Formosa kkostruwixxa hajt fil-parapett tieghu b'tali mod li cahhadhom milli jkunu jistghu jifthu l-kontraporti ghal fuq l-arja tal-parapett imsemmi u dan oltre li l-intimat qieghed ipoggi oggetti mobbli mal-istess tieqa liema agir jikkostitwixxi fi spoll ricenti u klandestin. Ir-rikorrenti talbu ghalhekk li jigi dikjarat u deciz li l-intimat Formosa kkommetta spoll ricenti u klandestin ad insaputa tar-rikorrenti meta bena hajt fil-parapett tieghu liema hajt ghandu jitnehha b'tali mod li ma jibqax jimpedixxi lir-rikorrenti milli jifthu l-kontraporti tat-tieqa li ghandhom fil-fond taghhom u li taghti ghall-parapett tal-intimati. Talbu wkoll li jigi ordnat lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju jwaqqa l-imsemmi hajt u fin-nuqqas il-Qorti tawtorizzhom jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha rimedjali biex iwaqqghu l-istess hajt li nbena fl-imsemmi terrazzin jekk ikun hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi. Ir-rikorrenti talbu wkoll sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat m'ghandux jaghlaq u jimbarra t-tieqa b'kull oggett li huwa jaghmel ma' l-istess tieqa b'tali mod li ma jkunux jistghu jifthu t-tieqa detenuta minnhom, kif ukoll jigi mwaqqaf milli jaqla' pajpijiet u/jew kanen tal-fence mwahhlin mal-appogg tal-garage tal-intimat. Finalment talbu li din il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Formosa ghandu jigi permanentement inibit ai termini tal-mandat ta' inibizzjoni numru 452/2020/1 GM fl-ismijiet Michael Spiteri et -vs- Raymond Formosa milli jaghlaq, inehhi jew jimbarra t-tieqa bil-kontraporti fil-hajt divizorju bejn il-fond bin-numru 70, Section A, Torri l-Abjad, Armier, limiti tal-Mellieha u l-fond bin-numru 71, Section A, Torri l-Abjad, Armier, kif ukoll jigi mwaqqaf milli jaqla' l-pajpijiet u/jew kanen tal-fence mwahhlin mal-appogg tal-garaxx tal-istess intimat, liema tieqa u pajpijiet ilhom hekk kostruwiti u mwahhla ghal aktar minn 30 sena. Il-bqija tat-talbiet gew ceduti fil-mori.

"Illi min-naha tal-intimat Raymond Formosa preliminarjament eccepixxa li jrid jigi dezunt sewwa x'tip ta' azzjoni qed jipproponu r-rikorrenti permezz tar-rikors guramentat stante li minn harsa lejn r-rikors promotur jirrizulta li hemm kumulu bejn azzjoni possessorja u cioe' dik ta' spoll u pretensjonijiet ta' indoli petitorja. L-intimat jishaq li

kumulu ta' azzjoni ta' spoll ma kwalunkwe xorta ta' azzjoni ohra mhumiex permessibbli u dan jincidi fuq il-validita' guridika o meno tal-procedura hekk kif proposta u ghalhekk eccepixxa n-nullita'. L-intimat eccepixxa wkoll li r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom a rigward l-istruttura deskritta fl-ewwel premessa tar-rikors guramentat. Eccepixxa li r-rikorrenti m'ghandhomx il-pussess skont il-ligi tal-ambjenti deskritti u fl-aqwa ipotezi qed izommu b'mera tolleranza u/jew b'mod prekarju. L-intimat jishaq li huwa fatt li r-rikorrenti m'ghandhomx il-pussess tal-arja tal-parapett godut u lanqas ta' quddiem it-tieqa msemmija fl-ewwel premessa, dan ghaliex il-parapett m'huwiex parti minn dak li jista' jigi 'detenut' mill-atturi. L-intimat Formosa fis-sitt eccezzjoni jeccepixxi li anke jekk l-atturi jista jkollhom tieqa, ma jistghux jippretendu li jnaqqsu l-possibilitajiet ta' uzu fuq in-naha tieghu u dan anke in linea ma dak li jipprovdi l-Artikolu 425 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprojbixxi l-ftuh ta' aperturi fil-hajt komuni. Fis-seba' eccezzjoni l-intimat jeccepixxi li l-hames talba m'hi xejn ghajr talba ghall-perpetwazzjoni ta' mandat kawtelatorju li hija wahda rrita u mproponibbli. L-intimat jishaq li hemm kontraddizzjoni ghaliex filli jghid li l-att spoljattiv diga sar u filli jghid li hemm il-htiega li b'mod perpetwu jigi mwaqqaf mill-atti li fil-fehma taghhom jikkostitwixxi spoll. L-intimat jeccepixxi li ma gie mwettaq l-ebda spoll ricenti fil-konfront tar-rikorrenti. Jeccepixxi li fl-ezami jekk tabilhaqq sehhx spoll kwalunkwe referenza ghall-atti li sehhew qabel xahrejn mid-data talprezentata tar-rikors guramentata hija wahda futili u l-azzjoni ghandha tfalli. Imbaghad l-intimat fir-rigward il-fossa msemmija fid-disa' (9) premessa u t-tmien (8) talba tar-rikors guramentat eccepixxa li din kienet saret fl-istat prezenti bi ftehim bejn l-attur u missier l-intimat snin qabel u bi spejjez ugwali ghalhekk l-intimat jishaq li huwa ghandu kull dritt igawdi minnha. Fl-eccezzjoni ndikata bin-numru 11 eccepixxa li jekk jirrizulta li r-rikorrenti ghandhom dritt li jkollhom tieqa tiftah fuq il-parapett, bl-istess mod huwa ghandu jkollu dritt ta' tieqa li tiftah fuq l-arja tal-garaxx detentur mir-rikorrenti b'dan li jekk jigi ordnat l-gheluq ta' wahda jkollu jkun hemm l-gheluq ta' l-ohra. Eccepixxa wkoll li l-pajpijiet tal-hadid u c-chicken wire li ghalihom ir-rikorrenti jaghmel referenza twahhlu minnhom b'mod li huwa abbuziv u llegali u qed jikkawzaw dannu lill-intimat. Finalment eccepixxa li t-talbiet attrici huma kollha nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

"Il-Qorti rat li s-sitt, s-seba' u t-tmien talbiet gew ceduti permezz ta' nota tar-rikorrenti ntavolata nhar is-16 ta' Lulju, 2020 a fol. 36 tal-process. Ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex taghmel il-kunsiderazzjonijiet legali u fattwali taghha eskluz dawk it-talbiet u l-eccezzjonijiet relatati maghhom.

"<u>Eccezzjoni preliminari – l-ewwel u t-tieni eccezzjoni</u>:

"Illi l-intimat Raymond Formosa fl-eccezzjoni preliminari tieghu jeccepixxi li jehtieg li jigi dezunt sewwa x'tip ta' azzjoni qed jipproponu r-rikorrenti dan peress li mill-premessi u mit-talbiet attrici wiehed seta' jinnota li kien hemm kumulu ta' azzjoni possessorja ta' spoll u ghadd

ta' pretensjonijiet li huma ta' indoli petitorja. Jeccepixxi li l-kumulu ta' actio spolii, ma' kwalunkwe xorta ta' azzjoni ohra, mhuwiex permessibbli u dan jincidi l-validita' guridika o meno tal-procedura u ghalhekk giet eccepita n-nullita'.

"Illi l-Qorti fliet kemm il-premessi, kif ukoll it-talbiet, minn fejn setghet tinnota li huwa minnu li kien hemm kumulu ta' azzjoni possessorja u dik petitorja. Madanakollu jigi nnutat li permezz ta' nota ntavolata nhar is-16 ta' Lulju, 2020 ir-rikorrenti cedew is-sitt, is-seba' u t-tmien talbiet stante li m'ghadx kellhom interess fihom, b'dan li jista' jinghad li l-pretensjonijiet petitorji li kienu gew avvanzati mir-rikorrenti fit-talbiet taghhom gew ceduti. Minn ezami tat-talbiet rimanenti jirrizulta li dawn huma ta' natura possessorja u relatati mal-allegat azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin. Huwa ghalhekk car li l-azzjonijiet rimanenti huma dawk ta' spoll vjolenti u klandestin u m'ghadx hemm kumulu ta' azzjonijiet, ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tiddikjara l-ewwel u t-tieni eccezjoni tal-intimat bhala sorvolati.

"<u>It-tielet eccezzjoni</u>:

"Fit-tielet eccezzjoni tieghu l-intimat Raymond Formosa jeccepixxi li jehtieg li r-rikorrenti jgibu prova tat-titolu taghhom fir-rigward tal-istruttura deskritta fl-ewwel premessa tar-rikors guramentat u dan sabiex jigi mistharreg jekk ghandhomx locus standi u l-interess guridiku rikjest mill-Ligi sabiex iressqu t-talbiet hekk proposti.

"Illi permezz ta' din l-eccezzjoni l-intimat Raymond Formosa qieghed jeccepixxi li r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom in rigward it-tieqa mertu tal-kawza odjerna. A propozitu titolu f'kawza ta' spoll privilegjat, gie ritenut mill-Qorti tal-Appell nhar is-26 ta' Jannar, 1996 fid-decizjoni fl-ismijiet Joseph Vassallo Gatt noe -vs- Joseph Camilleri pro et noe illi:

> 'Biex din l-azzjoni tkun esperita b'success l-attur irid jipprova biss li fil-mument meta allegatament avvera ruhu l-att spoljattiv hu kien fil-pussess ta' l-oggett li minnu kien spoljat. Mhux mehtieg minnu li jipprova xi titolu tal-pussess tieghu.'

"Ghalhekk li jridu jippruvaw ir-rikorrenti huwa li huma effettivament kellhom il-pussess tat-tieqa miftuha u m'hemmx bzonn li jipprovaw xi titolu oltre minn dak. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak kollu suespost u stante li l-element tal-pussess ser jigi ezaminat aktar l' isfel, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni in kwantu relatata mat-titolu tal-istruttura.

"<u>Is-sitt eccezzjoni</u>:

"Illi permezz tas-sitt eccezzjoni tieghu l-intimat Raymond Formosa qieghed jeccepixxi li anke jekk ir-rikorrenti jista' jkollhom tieqa, ma jistghux jippretendu li huma jnaqqsu l-possibilitajiet ta' uzu fuq in-naha

tieghu u dan anke in linea ma dak li jipprovdi l-Artikolu 425 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprojbixxi l-ftuh ta' aperturi fil-hajt komuni jew "l-appogg" kif isejjhulu r-rikorrenti. L-intimat jkompli jsostni fuq dan il-punt fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu u sahansitra jikkwota minn decizjonijiet fosthom Annetto Xuereb Montebello et -vs- Paolina Magri et.

"Illi l-Artikolu 425 tal-Kodici Civili jaqra kif isegwi:

> 'Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju.'

"Illi l-intimat Raymond Formosa fl-affidavit tieghu a fol. 58 et seq tal-process isemmi l-fatt li l-fond detenut minnu u l-fond detenut mir-rikorrenti kienu mizmuma minn persuna wahda u cioe' certu Cumbo:

> 'Illi filwaqt li t-"tieqa" in kwistjoni kienet prezenti fuq il-post meta jiena u missieri akkwistajna l-post, naf bhala fatt li kemm il-"garaxx" okkupat minn Michael Spiteri kif ukoll il-kamra taghna u l-parapett kienu jintuzaw mill-istess persuna li kien jismu Piju Cumbo u allura ma kienx hemm il-kwistjoni ta' fastidju fuq terzi persuni jekk tinfetah it-tieqa. Jigifieri jekk Cumbo qatt kien jiftah it-tieqa, kien jiftah fuq il-parapett tieghu stess u mhux ta' nies ohrajn;'

"Ghalhekk jirrizulta li effettivament it-tieqa mertu tal-kawza odjerna ma nfethitx mir-rikorrenti pero' kienet prezenti meta iz-zewg proprjetajiet kienu detenuti minn sid wiehed, u r-rikorrenti u l-intimat xtraw il-proprjeta rispettiva taghhom f'istat attwali bit-tieqa kif inhi llum.

"Dan premess, il-Qorti tqis li l-ftuh o meno tat-tieqa hija kwistjoni li tmur oltre l-ambitu tal-kawza odjerna li effettivament titratta semplicement kwistjoni ta' pussess. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni.

"<u>Il-hames talba u s-seba eccezzjoni</u>:

"Illi permezz tal-hames talba taghhom, ir-rikorrenti jitolbu li jigi dikjarat u deciz illi l-intimat ghandu jigi permanentement inibit ai termini tal-mandat ta' inibizzjoni nru. 452/2020/1 GM prezentat fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Michael Spiteri vs Raymond Formosa, degretat finalment fl-14 ta' Mejju 2020, billi jaghlaq, jnehhi jew jimbarra t-tieqa bil-kontraporti fil-hajt divizorju bejn il-fond 70, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, u l-garaxx 71, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, kif wkoll jigi mwaqqaf milli jaqla' l-pajpijiet u/ jew kanen tal-fence mwahhlin mal-appogg tal-garaxx tal-istess intimat, liema tieqa u pajpijiet ilhom hekk kostruwiti u mwahhla ghal aktar minn tletin (30) sena.

"Illi l-intimat fis-seba (7) eccezzjoni tieghu eccepixxa li din it-talba tar-rikorrenti, hija wahda irrita u inproponibbli. Jeccepixxi wkoll kontradizzjoni fis-sens li r-rikorrenti filli qed jghidu li l-att spoljattiv diga'

sar u filli qed jghidu li hemm il-htiega li l-intimat jigi inibit b'mod perpetwu milli jwettaq atti li fil-fehma taghhom jikkostitwixxu spoll – *electa una via non datur recursus as alteram*.

"Illi l-Qorti tinnota li l-kawza odjerna giet inizjata wara l-mandat ta' inibizzjoni li gie dekretat finalment nhar l-14 ta' Mejju, 2020. Il-kawza odjerna hija wahda possessorja *'... u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jigi mpedut lic-cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat*.'[1]. Il-kawza ma tittrattax drittijiet petitorji ta' proprjetarju ta' fond u ghalhekk il-Qorti ma tistax tghaddi sabiex tilqa' l-hames talba, stante li dak li ser jigi deciz bil-kawza odjerna huwa kwistjoni ta' min effettivament ghandu l-pussess u xejn aktar. Johrog ghalhekk car li f'ambitu ta' kawza ta' spoll vjolenti u klandestin dak li qed jintalab mir-rikorrenti permezz tal-hames talba odjerna huwa proceduralment u legalment inammissibli u ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' s-seba eccezzjoni tal-intimat u tichad il-hames talba.

"<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali</u>

"Illi l-kawza odjerna hija l-hekk imsejha *actio spolii* li hija regolata bl-Artikoli 535 u 536 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdu kif isegwi:

> '535. (1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur tal-ispoll, li terġa' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.
>
> (2) Dan it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess jiġi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.
>
> 536. It-tqegħid mill-ġdid fil-pussess fil-każ imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, ma jneħħix il-jedd tal-eżerċizzju ta' kull azzjoni possessorja oħra li għaliha jkollu jedd kull pussessur.'

"Fi kliem l-awtur Mattirolo fil-ktieb tieghu Trattato di Diritto Giudiziario Civile Italiano (Volume I. ed. 1902 Torino, para. 271) dwar l-azzjoni ta' spoll privilegjat qal illi:

> 'La reintegrazione del possesso a favore di chi ne fu spogliato è una misura di ordine pubblico, è un provvedimento diretto a conservare la pace pubblica. L'articolo 695 del Codice Civile applica, in tutto il suo rigore, la regola "spoliatus ante omnia restituendus". Il perchè l'azione di reintegrazione, compiuto lo spoglio, compete a qualunque possessore, astrazione fatta dal carattere del suo possesso, sia pur

[1] Margerita Fenech –vs- Pawla Zammit, Prim'Awla tal-Qorti Civili, 12 ta' April, 1958, Vol XLII D, Part II, p 973.

> questo anche solo precario, o di origine illegittima, purchè pero' abbia il carattere esteriore dell'esercizio di un preteso diritto.'

"F'dan is-sens ukoll, intqal dwar l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet Mariano Farrugia et noe -vs- Peter Paul Cutajar deciza fit-23 ta' Ottubru, 1998 illi:

> 'Din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba 'stat ta' fatt' arbitrarjament u hija intiza 'unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma iddisturbaha u daqshekk biss.'

"Illi mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna jirrizultaw tlett (3) elementi rikjesti sabiex azzjoni ta' spoll privilegjat tirnexxi, u cioe':

1. Actor docere debet possedisse – il-pussess;

2. Spoliatum fuisse – l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta' tal-attur; u

3. Infra bimestre deduxisse – l-azzjoni ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

"Illi jekk wahda minn dawn l-elementi hija mankanti din l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin tkun destinata li tfalli.

"<u>Possedisse:</u>

"Illi l-intimat Raymond Formosa fir-raba' eccezzjoni tieghu eccepixxa li jonqos l-element tal-pussess u jishaq li l-atturi m'ghandhomx il-pussess rikjest mill-ligi tal-ambjenti deskritti u jallega li l-aqwa ipotezi ghalihom hija li qed izommu b'mera tolleranza u/jew b'mod prekarju.

"Fil-hames eccezzjoni jkompli jeccepixxi li minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, huwa fatt li l-atturi m'ghandhomx il-pussess skont il-ligi tal-arja tal-parapett godut mill-intimat u lanqas ta' quddiem it-tieqa msemmija fl-ewwel premessa dan peress li l-parapett ma jiffurmax parti minn dak detenut mill-atturi.

"Illi b'referenza ghal dawn l-eccezzjoni, jekk tinghata harsa lejn it-tielet premessa tar-rikorrenti, jirrizulta li r-rikorrenti qed jivvantaw pussess mhux fuq l-arja kollha tal-parapett tal-intimat, izda biss limitatament ghal uzu taghhom li jifthu l-kontraporta tat-tieqa. Fil-fatt fl-ewwel u t-tieni talba qed jintalab biss li jitnehha l-hajt li allegatament qed jimpexxi lir-rikorrenti li jifthu l-kontroporta tat-tieqa ghal fuq l-arja tal-parapett liema hajt allegatament qed itellef lir-rikorrenti milli jifthu t-tieqa.

"Illi dwar l-element tal-pussess l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili jsostni li l-azzjoni tipprotegi kull persuna illi hija *'...mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli...'*.

"Illi r-rikorrenti Michael Spiteri u martu Anna Spiteri li xehdu bil-procedura tal-affidavit a fol. 27 *et seq* tal-process sahqu li t-tieqa in kwistjoni dejjem kienet hemm u dejjem kienet tkun miftuha:

> '2. Illi din il-kamra ilha f'idejna ghal circa 26 sena, u t-tieqa li hemm fil-garaxx li taghti ghal fuq it-terrazzin ta' Raymond Formosa dejjem kienet hemm miftuha, bil-purtelli tal-hadid kif inhuma llum, u li jinfethu ghal fuq l-istess terazzin u jitpoggew flash mal-hajt tal-istess terazzin fuq in-naha tal-intimat Formosa.'

"In kontro-ezami fis-seduta tal-1 ta' Gunju, 2021 ir-rikorrenti Michael Spiteri kkonferma li t-tieqa dejjem kienet tinfetah salv ghal ahhar sena minn meta sar l-att spoljattiv:

> 'Qorti: Ieqaf, id-domanda hi, qabel April tas-sena l-ohra inti kont tiftaha t-tieqa?
>
> Xhud: Ma hallinix, minn dejjem ma hallinix. Biex ma naqlax inkwiet hallejtha maghluqa biex inkun sincier mieghek.
>
> Qorti: U kemm kien ilha maghluqa?
>
> Xhud: Dik meta beda jitla' hu ezatt, dik id-darba s-sena l-ohra ghax din is-sena ppruvajt niftaha u ma hallinix.
>
> Qorti: Le jiena qed nistaqsik qabel April ta' 2020.
>
> Xhud: Dejjem infethet.
>
> Qorti: Qabel April tal-Covid biex niftehmu, kont tiftaha t-tieqa?
>
> Xhud: Iva kont niftaha t-tieqa ehe.
>
> Qorti: U kemm spiss?
>
> Xhud: Anki kont inbajjad il-faccata tieghi tal-garaxx ghax billi jaqleb l-ilma man-naha tieghu, jien anki jidholli gewwa l-ilma u kont inbajjad.
>
> Qorti: Fejn hemm it-tieqa?
>
> Xhud: Iva, iva jien kont inbajjdu hemm.
>
> Qorti: U kemm kien ilek tiftaha din it-tieqa?
>
> Xhud: Minn dejjem. Kien hemm missieru voldiri ghax il-kamra ta' missieru.
>
> Qorti: Issa meta ghidtli li bdejt izzommha maghluqa, dan minn meta?
>
> Xhud: Is-sena l-ohra biss li ma ftahtiex biex ma naqlax inkwiet.
>
> Qorti: Wara l-kaz jigifieri? Wara li ghalaqielek?

Xhud: Iva, iva, imbaghad imbarraha, minn sena l'hemm imbarraha, imbaghad daqshekk. Imbaghad bdiet l-istorja.'.

"Illi ghall-kuntrarju l-intimat Raymond Formosa fl-affidavit tieghu a fol. 58 et seq tal-process jixhed kif isegwi:

'Illi matul il-medda tas-snin kollha li ilni bil-kamra nghid li qatt ma naf li din it-tieqa kienet tinfetah. Bhala fatt, kienet (u ghadha) mizbugha bhall-kumplament tal-hajt tal-parapett tieghi tant li mill-boghod tidher qisha parti mill-hajt. Kien hemm hafna passati ta' zebgha fuqha li komplew jaghmluha bicca wahda mall-hajt;'

"Il-Qorti hawnhekk tirrileva li l-intimat Raymond Formosa permezz ta' dim ix-xhieda biddel il-verzjoni tieghu fis-sens li ma baqax jsostni li t-tgawdija tar-rikorrenti kienet wahda b'mera tolleranza u/jew b'mod prekarju pero' argumenta li t-tieqa ma kinitx tinfetah!

"Illi l-istess intimat, in kontro-ezami fis-seduta ta' l-1 ta' Gunju, 2021 ikkonferma li effettivament it-tieqa nfethet skont hu meta huwa ghamel xi zmien ma jersaqx lejn il-kamra minhabba li l-genituri tieghu kienu jbatu bid-dementia. Xehed izda li ma setax jikkonferma z-zmien meta dan sar:

'Dr Edward Debono: Il-kamra tieghek u l-garaxx, huwa biswit il-kamra ta' Michael Spiteri?

Xhud: Hajt wiehed hemm biss.

Dr Edward Debono: Naqblu li hemm tieqa li Michael jaghti ghal fuq il-parapett tieghek?

Xhud: Ezatt, jinfetah fil-parapett tieghi.

Dr Edward Debono: U bil-purtelli u bil-kontra-porti dik it-tieqa, tinfetah?

Xhud: Bhal tieghi ezatt.

Dr Edward Debono: U l-purtelli jinfethu ghal fuq il-parapett tieghek?

Xhud: Gol-parapett tieghi iva.

Dr Edward Debono: Naqblu?

Xhud: Iva, iva.

Dr Edward Debono: Naqblu illi f'xi zmien int ghalaqtielu din it-tieqa? Imbarrajtielu u poggejt affarijiet quddiemha?

Xhud: Din ilha minn dejjem maghluqa wahda. Minn dejjem maghluqa dik. Qatt ma nfethet. Infethet meta kont jiena tliet snin ma nitla, kelli ommi u missieri bid-dymensia u ma kontx nitla'. Infethet dakinhar u hadu r-ritratti miftuha.

Qorti: Meta infethet, kemm ilu?

Xhud: Ma nafx iz-zmien ezatt imma.

Qorti: Is-sena?

Xhud: Is-sena meta nfethet it-tieqa jigifieri, ma nafx meta infethet jien, ma kontx hemm.

Qorti: Imma inti meta mort u sibtha miftuha?

Xhud: Jien qatt ma sibtha miftuha, dejjem maghluqa.

Qorti: Allura kif taf li nfethet?

Xhud: Infethet ghax hemm ir-ritratt. Ma kontx hemm jiena.

Dr Edward Debono: Jekk ilek ma titla' tliet snin, fejn taf li ma kinitx tinfetah?

Xhud: X'jigifieri?

Dr Edward Debono: Inti ghidt kont ilek ma titla' tliet snin. F'liema snin?

Xhud: F'liema snin hadu r-ritratt, ma kontx hemm jiena.

Dr Edward Debono: F'liema snin ma kontx titla'?

Xhud: Meta kelli ommi u missieri bid-dymensia. Xi tliet snin ghamilt ma nitlax minhabba.

Qorti: Imma kemm ilu? Jew kemm ilek li ergajt bdejt titla'?

Xhud: Ergajt bdejt nitla' minn Marzu tas-sena l-ohra, meta xtrajt il-washing machine biex naghmel il-cupboard tal-washing machine.

Qorti: Marzu tas-sena l-ohra jigifieri mal-Covid?

Xhud: Ezatt ghax jiena vulnerabbli u qadt hemmhekk ghall-kwiet.

Qorti: Jigifieri minn Marzu tas-sena l-ohra, kien hemm tliet snin li ma tlajtx?

Xhud: Iva, iva.'

"Illi dwar l-element tal-pussess fid-decizjoni fl-ismijiet Salvina Mercieca et -vs- Andrew Vella et datata 26 ta' Lulju, 2017 inghad illi:

'Anzi hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu s-semplici detenzjoni. L-attur dejjem irid jipprova li ghandu "un possesso di fatto". 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 deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Marzu 2007).'

"Illi mill-assjem tal-provi migbura l-Qorti tqis li gie sufficjentement pruvat lilha li t-tieqa in kwistjoni bil-kontra-porti jinfethu lejn il-parapett tal-intimat ilha tezisti zmien. Irrizulta wkoll sodisfacjentement pruvat li r-rikorrenti kien ilhom zmien twil, zgur numru ta' snin jifthu minghajr ebda tfixkil din it-tieqa bil-kontra-porti lejn il-parapett tal-intimat minghajr problemi, qabel ma' l-intimat iddecieda jibni l-hajt f'April, 2020 u ghalhekk ghamilha difficli ferm li l-purtelli jinfethu. Il-Qorti wkoll fid-dawl tal-ammissjoni tal-intimat Raymond Formosa li t-tieqa kienet infethet qabel Marzu tas-sena 2020 meta hu ma kienx qed jitla' fil-kamra ghall-perjodu mhux qasir ta' tlett snin u kkunsidrat li f'azzjoni ta' spoll il-mera detenzjoni hija bizzejjed sabiex tirnexxi l-azzjoni, il-Qorti tqis li l-element tal-pussess gie sufficjentement pruvat mir-rikorrenti.

"<u>Spoliatum Fuisse</u>:

"Illi dwar l-element ta' l-spoliatum fuisse gie ritenut mill-awtur Pacifici Mazzoni fil-ktieb tieghu Istituzioni di Diretto Civili (Volume III (Firenze 1873)) illi bi vjolenza tikkostitwixxi:

> '…*qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volonta dello spogliato*.'

"Illi dwar dan l-element l-atturi Michael u Anna konjugi Spiteri xehdu illi l-att spoljattiv – u cioe' l-bini tal-hajt li permezz tieghu r-rikorrenti gew ristretti milli jifthu t-tieqa taghhom u t-tqeghid ta' oggetti mobbli sehh fl-24 ta' April, 2020. Fl-affidavit taghhom a fol. 27 *et seq* xehdu illi:

> '5. Illi l-intimat fl-24 ta' April, 2020, kif xehed quddiem din il-Qorti diversament presjeduta fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni nru. 452/2020 GM, fl-ismijiet Michael Spiteri et vs Raymond Formosa, li gie finalment degretat fl-14 ta' Mejju 2020, Dokument D u E fil-process, kkostruwixxa hajt fil-parapett tieghu b'tali mod illi cahhad lilna milli jifthu l-kontraporti ghall-fuq l-arja tal-parapett 71, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, kif konna dejjem naghmlu, oltre li qed jpoggilna oggetti mobbli mal-istess tieqa, biex jimbarrahielna u biex b'hekk ma nkunux nistghu nifthu l-istess tieqa.'

"Il-Qorti rat li mal-atti tal-kawza odjerna gew allegati l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni li gie pprezentati fit-30 ta' April, 2020 u li permezz taghhom il-Qorti kif diversament preseduta kienet laqghet it-talba ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni u dan sabiex l-intimat jigi inibit milli jaghlqulhom u/jew jnehhulhom u/jew jinbarrawlhom it-tieqa bil-kontraporti fil-hajt divizorju bejn il-fond 70, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha, fil-pussess tar-rikorrenti u l-garaxx 71, Section A, Torri l-Abjad, Armier, Limiti tal-Mellieha fil-pussess tal-intimat, kif ukoll biex jigi mwaqqaf l-istess intimat milli jaqla' pajpijiet u/jew kanen tal-fence mwahhlin mal-appogg tal-garaxx tal-istess intimat, liema tieqa u pajpijiet ilhom hekk kostruwiti u mwahhla ghal aktar minn tletin (30) sena.

“Dwar l-att spoljattiv, l-intimat Raymond Formosa jikkonferma li effettivament dan sar fl-24 ta’ April, 2020:

‘Dr Edward Debono: Meta bnejt il-hajt inti, meta bnejtu dak il-hajt? Tiftakar?

Xhud: Meta jiena bdejt intella’ bicca hajt biex naghmel cupboard ghal washing machine.

Qorti: Inti ghidt illi mort hemmhekk f’Marzu tat-2020, mal-Covid.

Xhud: Ehe ezatt.

Qorti: Il-hajt meta ghamiltu? Malli tlajt?

Xhud: Il-hajt ghamiltu mhux malli tlajt, ghidtilha nixtru washing machine. X’hin xtrajt il-washing machine, biex naghlaqha, nipprotegiha is-sadid tal-bahar ghamilt il-hajt.

Qorti: U meta kien dan? Marzu, April, Mejju, meta kien?

Xhud: Dak kien Marzu, April, April.

Qorti: April tat-2020?

Xhud: Ehe ghax gibt il-washing machine u kabbart habba l-washing machine biex nipprotegiha mis-sadid.

Dr Edward Debono: U meta ghamiltu, kemm-il gurnata wara jew sieghat wara l-pulizija cemplulek ghax sar rapport kontra tieghek? Fl-istess gurnata sar ir-rapport lil pulizija?

Xhud: Iva, iva. Meta bdejt intella’ l-hajt.

Dr Edward Debono: Ara jekk nghidlek sew li kien fl-24 ta’ April 2020, skont rapport Dokument C?

Xhud: Iva, iva hekk hu.

Dr Edward Debono: Tikkonfermah?

Xhud: Hekk hu.’

“Li l-att spoljattiv sar fl-24 ta’ April, 2020 gie wkoll ikkonfermat minn PC1303 Mario Camilleri li xehed fis-seduta tad-19 ta’ Novembru, 2020 a fol. 44 *et seq* tal-process u minn WPS223 Charlene Calleja li wkoll xehdet fis-seduta tad-19 ta’ Novembru, 2020 a fol. 50 *et seq* tal-process. PC1303 xehed kif isegwi:

‘Xhud: Huwa qalli illi kull m’ghamel hajt, kien Raymond. M’ghalaqx twieqi u qalli li ghamel hajt. S’hemmhekk wasal. …

Dr Edward Debono: Imma qallek f’liema gurnata ghamlu dak il-hajt? Fl-erbgha u ghoxrin (24) kien t’April? Formosa jiena dejjem qed nghidlek.

Xhud: Dakinhar iva. Huwa kkonferma li dakinhar. Kien għall-ħabta tat-tlieta u nofs ta' wara nofsinhar.

Dr Edward Debono: Min ikkonfermalek?

Xhud: Raymond Formosa

Dr Edward Debono: Li bena dak il-ħajt.

Xhud: Eżatt.

"L-istess ikkonfermat PS223 Charlene Calleja fejn xehdet illi:

'Qorti: Hemm xi ħaġa fir-rapport dwar il-ħajt minn naħa ta' Raymond Formosa?

Dr Edward Debono: Ammetta magħkom.

Xhud: Iva, kien qed jagħmel biċċa ħajt tal-bricks.

Qorti: U qallek meta għamlu?

Xhud: Fl-erbgħa u għoxrin (24) t'April, dakinhar li sari r-rapport.'.

"Dan kollu ġie wkoll ikkonfermat fl-okkorrenza a fol. 40 et seq tal-process li ġiet ippreżentata fl-atti b'referenza għall-inċidenti li graw f'żewġ okkażżjonijiet b'referenza partikolari f'dan il-każ issir għal dak tal-24 ta' April, 2020. Il-Qorti ser tikkwota l-aktar parti ta' rilevanza mill-okkorrenza NPS 9/V/1731/2020 kif isegwi:

'Meta Raymond ġie mistoqsi x'ġara fil-ġurnata tal-bieraħ 24/04/2020 huwa stqarr illi għal ħabta tat 15:30hrs huwa kien qiegħed jagħmel biċċa ħajt żgħir tal-bricks fil propjeta tiegħu u xħin ħeles ġiet Anna li tiġi l-mara ta Michael u bdiet tgħajjat miegħu b'mod aggressiv u tajdlu biex ma jostakolax tieqa.'

"Illi dwar l-element tal-ispoll vjolenti u klandestin ġie ritenut fil-kawża fl-ismijiet Joseph Scerri -vs- Spiridione Falzon deċiża nhar l-24 ta' Jannar, 1958 illi:

'...kwalsijasi att arbitrarju li jsir bil-forza privata kontra l-volonta tal-ispoljat; u l-att ikun arbitrarju mhux biss meta jikkostitwixxi reat skont il-liġi, iżda anki meta jiġi kompjut arbitrarjament u kontra l-volonta tal-possessur, b'mod li jista jagħti lok għall-azzjoni ta' danni kontra min ikun għamel dak l-att ...'.

"In vista ta' dak suespost il-Qorti m'għandiex dubju li bil-bini tal-ħajt tal-bricks u bit-tqegħid ta' mobbli quddiem it-tieqa mill-intimat, b'tali mod li l-kontraporti ma setgħux jinfetħu aktar kif kien isir liberament qabel mir-rikorrenti, seħħ att spoljattiv vjolenti u klandestin fil-konfront tar-rikorrenti. Għalhekk il-Qorti tqis li l-

element tal-*spoliatum fuisse* gie sufficjentament pruvat sal-grad rikjest mil-ligi.

"Infra Bimestre Deduxisse:

"Illi dan it-tielet element jikkonsisti filli l-kawza trid tigi ntavolata fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv. Dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-decizjoni fl-ismijiet Georgina Borg -vs- Errol Cassar et deciza nhar il-21 ta' Ottubru, 2002 qalet illi:

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

"Illi dwar dan l-element, l-intimat Raymond Formosa ressaq eccezzjoni ndikata bil-punt numru 9 fejn eccepixxa li fl-ezami ta' jekk tabilhaqq giex imwettaq spoll ricenti fil-konfront tar-rikorrenti, kwalunkwe referenza lejn allegati atti li sehhew qabel xahrejn mid-data tal-prezentata tar-rikors guramentat hija wahda futili u sa fejn l-azzjoni hija msejsa fuqhom ghandha tfalli.

"Illi l-Qorti tinnota li l-intimat b'din l-eccezzjoni kien qieghed jaghmel referenza partikolari ghall-fatt li r-rikorrenti oltre l-bini tal-hajt tal-bricks u t-tpoggija ta' mobbli konsistenti f'washing machine, lmentaw wkoll minn ghadd ta' oggetti ohra fosthom:

(i) jigi mwaqqaf milli jaqla' l-pajpijiet u/jew kanen tal-fence mwahhlin mal-appogg tal-garage tal-intimat, u,

(ii) jaqla' l-pannelli u tieqa li huwa kkostruwixxa.

"Jigi nnutat izda li dwar dawn l-ilmenti ndikati fil-punt bin-numru ruman (ii) t-talbiet relatati maghhom gew ceduti mir-rikorrenti fil-mori tal-kawza permezz ta' nota. Ghalhekk il-Qorti m'ghandiex ghalfejn tinoltra oltre f'ezami taghhom.

"Dwar dawk indikati bil-punt ruman (i) il-Qorti rat li dawn l-allegazzjonijiet ma ghandhom xejn x'jaqsmu mal-fatti tal-ispoll kif mressqa da parti tar-rikorrenti li huma relatati biss mal-bini tal-hajt u tpoggija ta' mobbli. Il-Qorti rat ukoll li jirrizulta mill-atti li dawn l-allegati atti sehhew ferm qabel l-intavolar tal-kawza u ben oltre l-perjodu ta' xaharejn mpost mil-ligi. Di fatti jekk tinghata harsa lejn l-ittra a fol. 21 tal-process li giet spedita lill-intimat Raymond Formosa fl-24 ta' April,

2019 jirrizulta li dawn l-ilmenti saru ferm qabel. Hekk inghad fl-imsemmija ittra illi:

> 'Illi ghandek tkun taf, illi inti ikkostruwejt u ftaht tieqa ghal fuq il-bejt tal-kamra tieghu 70 Section A, Torri l-Abjad, Armier u dan tul dawn l-ahhar erba' snin liema tieqa ma tinfetahx u ghamiltha minghajr il-permess u approvazzjoni tieghu biex minnha tiehu l-arja. Huwa qieghed jinterpellak biex fi zmien gimgha mill-ispedizzjoni ta' din it-tieqa li inti ftaht abbuzivament kif ukoll taqla' l-pajpijiet tad-dawl u ilma li huma ghaddejjin minn fuq l-arja ta' hwejjgu kif ukoll tkisser il-pannelli li inti kkostruwejt fuq l-arja tieghu kif ukoll ma tuzax il-fossa tieghu u taqla kull komunikazjoni li ghandek li taghti ghal go hwejjgu, liema xogholijiet saru b'mod abbuziv u illegali.'

"In oltre fl-istess nifs ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti twaqqaf lir-rikorrenti milli jaghmel atti li ghadhom ma sehhewx u dan ma jistax isir f'kawza ta' spoll. Ghalhekk f'dan ir-rigward din il-parti tat-talbiet ma ghandhiex tigi milqugha.

"Dan premess dwar jekk il-kawza gietx ipprezentata fi zmien xahrejn minn meta sar l-att spoljattiv u cioe' il-bini tal-hajt u t-tqeghid ta' mobbli – jirrizulta sodisfacentement pruvat li l-att spoljattiv sar fl-24 ta' April, 2020. Dan gie kkonfermat mix-xiehda tal-intimat innifsu, PC1303 Mario Camilleri u WPS 223 Charlene Calleja – li maghhom l-intimat ammetta li ghamel l-att spoljattiv fid-data ndikata. Il-kawza giet intavolata nhar l-20 ta' Mejju, 2020 u cioe' inqas minn xahar wara l-att spoljattiv b'dan li certament giet intavolata fiz-zmien ta' xahrejn stipulat mill-ligi. Ghaldaqstant dan l-element jirrizulta wkoll sufficjentement pruvat.

"Stante li l-elementi kollha neccessarji sabiex tirnexxi kawza ta' spoll jirrizultaw lkoll sodisfatti l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti izda bl-eskluzjonijiet gia ndikati aktar il' fuq f'din id-decizjoni."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut Raymond Formosa, li permezz tiegħu talab lil din il-Qorti jogħġobha tħassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Lulju, 2021 fl-atti tal-kawża fl-ismijiet premessi u minflok, skont l-aggravji minnu mressqa, tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad it-talbiet kollha attriċi u dan bl-ispejjeż kontra l-atturi appellati.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi appellati konjuġi Spiteri, li permezz tagħha wieġbu li l-appell huwa frivolu u vessatorju u intiż biss sabiex itawwal it-termini biex l-appellat jkun jista' jgawdi ħwejjġu u jiftaħ it-tieqa kif dejjem għamel u jieħu l-arja minn din l-istess tieqa u għalhekk l-appellant għandu jeħel *doppio spese* f'dan l-appell.

7. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu reċentement permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat il-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

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

Ikkonsidrat:

9. Illi din hija kawża ta' spoll, fejn l-atturi essenzjalment jilmentaw li fl-24 ta' April, 2020, il-konvenut bena ħajt fil-parapett tiegħu, b'tali mod li jimpedixxi lill-atturi milli jiftħu l-kontraporti tat-tieqa li huma għandhom fil-fond bin-numru 70, Sezzjoni A, Torri l-Abjad, l-Armier, limiti tal-Mellieħa, li tagħti għal fuq il-parapett tal-konvenut li jġib in-numru 71, Sezzjoni A,

Torri l-Abjad, l-Armier, limiti tal-Mellieħa. Kwindi l-atturi talbu lill-Qorti tordna lill-intimat sabiex iwaqqa' l-ħajt li bena fil-parapett tiegħu li jostakola l-ftuħ tat-tieqa tagħhom u fin-nuqqas tawtorizzahom li huma stess jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa sabiex tali tieqa tkun tista' tinfetaħ mill-ġdid.

10. Il-konvenut ressaq numru ta' eċċezzjonijiet kif jirriżulta mill-paragrafu 2 ta' din is-sentenza, fosthom li jinħtieġ li l-atturi jġibu prova tat-titolu tagħhom u li l-atturi m'għandhomx il-pussess meħtieġ skont il-liġi peress li l-ambjenti deskritti minnhom huma fl-aqwa ipoteżi miżmuma b'mera tolleranza u/jew b'mod prekarju.

11. L-ewwel Qorti filwaqt li ddikjarat is-sitt, is-seba' u t-tmien talbiet sorvolati, in kwantu ċeduti mill-atturi, laqgħet is-seba' eċċezzjoni u għalhekk ċaħdet il-ħames talba attriċi, laqgħet limitatament id-disa' eċċezzjoni kif spjegat u laqgħet l-ewwel erba' talbiet attriċi kif imfissra fis-sentenza appellata, u ordnat lill-konvenut sabiex fi żmien xahar ineħħi l-ħajt li qiegħed ikun ta' ostakolu għat-tieqa tal-atturi u fin-nuqqas ta' dan, awtoriżżat lill-atturi jagħmlu x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa sabiex iwaqqgħu l-istess ħajt ħalli jkunu jistgħu jiftħu l-istess tieqa, taħt is-superviżjoni tal-perit Mario Cassar u dan a spejjeż tal-konvenut.

12. Il-konvenut ħassu aggravat bl-imsemmija sentenza u għalhekk interpona appell minnha. L-appell tal-konvenut jissejjes fuq tliet aggravji li huma:

(i) li l-ewwel Qorti qieset u evalwat erronjament ir-raba' eċċezzjoni tiegħu li titratta l-fatt li l-atturi qegħdin jiddetjenu b'mera tolleranza u/jew b'mod prekarju;

(ii) li l-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha naqset milli tqis punt kardinali ta' ordni pubbliku; u

(iii) it-tqassim tal-ispejjeż tal-kawża seta' kien aktar ġust fiċ-ċirkostanzi.

13. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, din il-Qorti ma taqbilx mal-konvenut appellant fir-rigward tal-ewwel aggravju tiegħu, fejn itenni r-raba' eċċezzjoni u s-sottomissjoni tiegħu fis-sens li jekk kemm-il darba l-atturi qegħdin iżommu l-fond in kwistjoni b'mera tolleranza tal-awtoritajiet ċivili u/jew b'mod prekarju, kif riżultanti mill-provi fil-kawża, il-pussess li għandhom l-atturi mhuwiex wieħed suffiċjenti għall-fini tal-azzjoni mressqa minnhom. Dan jingħad peress li, għalkemm kien hemm każijiet fil-passat fejn il-Qrati tagħna neħħew mill-ħarsien tal-azzjoni ta' spoll, dawk il-każijiet fejn l-għamla tal-pussess tkun taħt żamma ta' tolleranza, fejn ġie deċiż li l-protezzjoni ta' spoll ma kellhiex testendi għalihom, din il-

linja ma baqgħetx tiġi daqstant adottata, hekk kif il-ġurisprudenza bdiet konsistentement issostni li l-kwistjoni tat-tolleranza tal-pussess m'għandhiex normalment tiġi meqjusa f'azzjoni ta' spoll.

14. Kif jirriżulta mir-rassenja ta' ġurisprudenza fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Diċembru, 2001, fil-kawża fl-ismijiet **George Falzon v. Joseph Camilleri et:**

> *"...l-konvenut jidher li qed jissuggerixxi li l-attur kien ighaddi mill-fetha fil-hajt b'tolleranza. F'azzjoni ta' spoll tali sottomissjoni hija guridikament inaccettabbli. Kif qalet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet "Felix Fenech et vs Carmelo Bonanno et" moghtija fil-5 ta' Ottubru 1998 (Vol. LXXXII.ii.934): "Kif gie ritenut kostantement fil-gurisprudenza, eccezzjoni ta' din ix-xorta hi 'f'kull kaz legalment insostenibbli in kwantu kwistjoni ta' tolleranza m'ghandhiex normalment tigi ezaminata f'dan il-gudizzju semplicement possessorju privileggjat' (Vol. XXXVI.i.292; Vol. XXX.i.85; Xuereb vs Sant Fournier, Appell Civili 12 ta' Dicembru 1952; Borg vs Dalli, Appell Civili 22 ta' Marzu 1984; Wismayer vs Wismayer, Prim'Awla 5 ta' Ottubru 1992 u ohrajn)".*
>
> *U kif qalet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza taghha fl-ismijiet Carlo Cardona et vs Francesco Tabone moghtija fid-9 ta' Marzu 1992, l-indagni li trid issir f'azzjoni ta' spoll hija wahda "limitatissima, rigoruza u skarna li ma tinsab f'ebda legislazzjoni ohra" u li din l-azzjoni "hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli 'l hadd jiddisturba stat ta' fatt arbitrarjament u hija intiza unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekk biss" (Ara wkoll sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-14 ta' Marzu 1997 fl-ismijiet "Francesco sive Frank Busuttil vs Giacchino sive Jack Scerri pro et noe" – Vol. LXXXI.iii.54).*
>
> *U kif sostniet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza taghha fl-ismijiet "John Camilleri vs Peter Micallef et" moghtija fid-9 ta' Marzu 1999, ghalkemm hu minnu "li anki azzjoni ta' spoll tista' tkun materja ta' deliberazzjoni legali tibqa' impregudikata pero` r-regola li kawza ta' spoll hija essenzjalment azzjoni possessorja u mhux ammissibbli ghal xi parti li tidhol fil-petitorju biex tiggustifika l-agir spoljattiv kommess minnha"*

15. Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, mill-provi in atti, din il-Qorti tinsab sodisfatta li l-atturi kellhom il-pussess meħtieġ li jiftħu t-tieqa in kwistjoni għal fuq il-parapett miżmum mill-konvenut. Iżda kif jirriżulta mill-istess sentenza ċitata mill-konvenut appellant tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-11 ta' Frar, 2003, fil-kawża fl-ismijiet **Grima Communication Company Limited v. Mario Tufigno et,** illi kien hemm każijiet fejn il-Qorti ddistingwiet bejn tolleranza li ġejja mingħand min ikun bata l-azzjoni, u tolleranza li ġejja minn ħaddieħor: f'tal-ewwel, l-azzjoni possessorja ma tistax tkun ta' għajnuna lil min ikun wettaq l-atti b'tolleranza, filwaqt li f'tat-tieni, l-azzjoni ma tistax ma tgħinux biex jieħu lura ż-żamma tal-ħaġa li mit-tgawdija tagħha ġie mneħħi.

16. B'referenza għal dan l-aħħar punt, relevanti ferm għall-każ in eżami hija sentenza msemmija f'din l-aħħar sentenza ċitata, li kienet titratta sporġenza fuq art tal-Gvern. Fil-fatt fis-sentenza tal-Qorti tal-Kummerċ tat-28 ta' Ġunju, 1957, (Kollez. Vol. XLI.III.1240) fil-kawża fl-ismijiet **Neg. Carlo Galea v. Alfred Anastasi pro et noe** ngħad hekk:

> "*Huwa veru illi l-isporgenzi fuq it-triqat pubbliċi, bħal parapetti, turġien u rampi, huma preżunti magħmula mill-proprjetarju tal-fond attigwu, biex jiġu minnu gawduti sakemm ikun irid il-Gvern, b'titolu prekarju u riżolubbli skond il-volontà tal-istess Gvern. Dan iżda ma jimportax li kull min irid jista' impunement jimmolesta lil dak is-sid fil-pussess jew dgawdija tal-parapett, jew jispoljah mill-pussess tiegħu. Hu biss il-Gvern li jista', meta jrid, jirriżolvi d-dritt tas-sid; u sakemm il-Gvern dan ma jagħmlux, sakemm ikun hemm il-beneplaċitu tal-Gvern, dak is-sid b'xi mod jippossjedi l-parapett, u għandu dritt jiġġjova ruħu mill-azzjoni li esperimenta l-attur; billi skont il-liġi tagħna, tant għall-waħda kemm għall-oħra mill-azzjonijiet possessorji, jibbasta l-pussess, ta' liema xorta jkun.*

...Fl-att ta' tolleranza hemm tant il-materja tal-pussess kemm il-volontà possessorja; jiddifetta biss l-"animus domini". Li mhux meħtieġ, skond il-liġi tagħna, għal din l-azzjoni, kif hu meħtieġ, per eżempju, għall-preskrizzjoni;"

Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, filwaqt li f'dan il-każ ukoll jirriżulta li jitratta art tal-Gvern okkupata mill-kontendenti fil-kawża b'tolleranza jew b'titolu prekarju, dan il-fatt fih innifsu ma jagħtix jedd lill-konvenut jimmolesta lill-atturi fil-pussess tagħhom. Kwindi l-kwistjoni jekk l-atturi għandhomx titolu validu, mhijiex materja li kellha tiġi determinata f'din il-kawża u lanqas m'għandha sservi ta' ostakolu li jressqu l-azzjoni ta' spoll, kif jikkontendi l-konvenut appellant, in kwantu l-atturi appellati xorta jimmeritaw il-protezzjoni tal-azzjoni ta' spoll. Minkejja li l-ewwel Qorti ma daħlitx daqstant fil-mertu ta' din l-eċċezzjoni, wara li din il-Qorti qieset sew dan l-argument, xorta ma tqisx li din l-eċċezzjoni tal-konvenut appellant setgħet tintlaqa' u għalhekk dan l-aggravju ser jiġi miċħud.

17. Dan l-ewwel aggravju, fil-verita`, fi kliem l-istess konvenut appellant jallaċċja wkoll mat-tieni aggravju fejn jilmenta li l-ewwel Qorti naqset milli tqis punt kardinali fis-sentenza appellata, dak tal-ordni pubbliku. F'dan l-aggravju l-konvenut appellant isostni li l-ewwel Qorti kellha tiddeklina milli tagħti rimedju ġudizzjarju msejjes fuq il-liġi lill-atturi, ġaladarba kkalpestaw il-liġi billi użurpaw art pubblika mingħajr ebda titolu validu. L-appellant jagħmel analoġija ma' ġurisprudenza ċitata minnu fis-sens li min ikun kompliċi f'evażjoni fiskali, ma jistax jitlob l-għajnuna tal-Qorti, jew

ifittex il-protezzjoni tal-liġi biex jieħu benefiċċju minn ftehim illeċitu. Huwa jargumenta wkoll li kien id-dover tal-ewwel Qorti li ma toffrix rimedju in konnessjoni ma' ksur ta' preċetti ta' ordni pubbliku, wara kollox jingħad li l-ġudikant hu saħansitra obbligat li jirrileva *ex officio* fejn hemm involuta kwistjoni ta' ordni pubblika.

18. Fil-fehma ta' din il-Qorti, lanqas dan it-tieni aggravju tal-konvenut appellant ma jista' jirnexxi. Ma jagħmilx sens li l-konvenut appellant iqajjem l-aggravju li ma ġiex imħares il-prinċipju tal-ordni pubbliku, meta hija l-azzjoni attriċi nnifisha waħda ta' ordni pubbliku! B'żieda mal-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti taħt l-ewwel aggravju, għandu jingħad li l-azzjoni ta' spoll hija fiha nnifisha msejsa fuq il-prinċipju ta' ordni pubbliku u hija maħsuba bħala azzjoni mħaffa u effikaċi biex ma tħalli lil ħadd jieħu l-liġi b'idejh u jxekkel stat ta' fatt, u biex, jekk dan isir, min ikun għamel dan l-att jerġa' jqiegħed kollox minnufih kif kien (*spoliatus ante omnia restituendus*), mingħajr ma hemm il-ħtieġa li jsiru verifiki ulterjuri. Li huwa meħtieġ fl-azzjoni ta' spoll huwa li jiġu ppruvati t-tliet elementi kif imfissra sew mill-ewwel Qorti. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Ottubru, 2000, fil-kawża fl-ismijiet **Paul Buttigieg v. Raymond Buttigieg**:

> *"… l-elementi essenzjali biex l-azzjoni ta spoll privileggjat tkun tista' tregi huma l-pussess da parti ta' l-ispoljat, il-prova li jkun sehh l-att spoljattiv ta' dak il-pussess vjolenti jew klandestin da parti tal-ispoljant, u l-azzjoni tkun giet intavolata mill-ispoljat fi zmien xaghrejn minn mindu jkun gie kommess l-att spoljattiv. "Kwantu ghall-pussess, il-ligi tikkontempla l-pussess materjali, kien liema kien, u mhux il-pussess animo domini, u li l-konvenut f'kawza ta' reintegrazzjoni mhux lecitu li jinvestiga x-xorta ta' pussess ta' l-attur. Sahansitra l-azzjoni ta' spoll*

> *privileggjat tista' tigi ezercitata anke kontra l-istess propjetarju, meta dan ikun l-awtur tal-ispoll, u mhix permessa ebda eccezzjoni dilatorja qabel jigi reintegrat l-ispoll ghaliex din hija azzjoni ta' ordni pubbliku, u hija intiza biex tipprojbixxi li wiehed jaghmel gustizzja b'idejh u minghajr l-intervent tat-tribunal. Konsegwentement ghal din l-azzjoni l-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimità tal-pussess turbat u takkorda r-reintegrazzjoni anke favur il-possessur in mala fede. It-tribunal ghandu jezamina biss il-fatt tal-pussess u l-fatt tal-ispoll. (Vol. XLI.I.244)"*

19. Effettivament, dan l-aggravju tal-konvenut appellant ma jista' joffri l-ebda fejda għalih mill-ebda perspettiva. Kif appena spjegat, dak meħtieġ mill-atturi f'din il-kawża ta' spoll imressqa minnhom kien li jippruvaw (I) il-pussess tagħhom; (II) li ġew mċaħħda jew imfixkla minn dak il-pussess b'għemil il-konvenut; u (III) li ressqu l-kawża fi żmien xahrejn minn meta seħħ l-ispoll, provi li kif ġustament osservat mill-ewwel Qorti saru da parti tal-atturi. Għalkemm huwa minnu li l-ġudikant f'kawża ċivili għandu joqgħod fil-limiti tal-kontestazzjoni u m'għandux jittratta kwistjonijiet li l-partijiet ma jkunux issollevaw, sakemm ma jkunux ta' ordni pubbliku, f'liema każ ikun obbligat li jirrileva "*ex officio",* iżda dan il-każ ma kienx jitratta obbligazzjoni lleċita kkuntrattata bejn il-kontendenti fil-kawża, bħall-każ ċitat mill-konvenut appellant. Tabilħaqq hija bla effett kwalunkwe obbligazzjoni magħmula fuq kawża lleċita u l-kawża hija lleċita meta hija pprojbita mil-liġi jew kuntrarju għall-għemil xieraq jew għall-ordni pubbliku u l-kwistjoni tal-legalita` jew le tal-konvenzjoni minħabba kawza lleċita tista' tiġi sollevata *ex officio* (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti, tas-6 ta' Ottubru, 1999, fil-kawża fl-ismijiet **Julia Borg et v. Carmel Brignone**).

20. Iżda din il-kawża mressqa mill-atturi appellati, kif spjegat qabel, hija effettivament fiha nnifisha waħda ta' ordni pubbliku, ntiża sabiex jiġi evitat li persuna tieħu l-liġi f'idejha u sabiex jiġi assigurat li tiġi ripristinata l-ordni soċjali fejn il-persuna li ġiet spussessata, tiġi reintegrata fil-pussess tagħha. Jitqies li huwa aktar xieraq li f'każ bħal dak in eżami, ssir analoġija mal-prinċipju *in pari turpitudinis causa melior est causa possidentis,* fejn, meta l-kontendenti fil-kawża jkunu t-tnejn qegħdin iżommu art pubblika b'titolu prekarju u għalhekk hemm vjolazzjoni miż-żewġ partijiet fil-kawża, l-oġġett in kontestazzjoni (f'dan il-każ, li jiġi ppreservat id-dritt li tinfetaħ it-tieqa għal fuq il-parapett detenut mill-konvenut) għandha tibqa' f'idejn il-possessur (f'dan il-każ l-atturi) għall-finijiet ta' din il-kawża. Ovvjament kif ingħad qabel, dan mingħajr preġudizzju għall-jedd tal-Gvern li jeżerċita d-drittijiet tiegħu bħala sid fuq l-art in kwistjoni. Isegwi li dan l-aggravju tal-konvenut appellant ukoll ma jreġix u għalhekk ma jimmeritax li jintlaqa'.

21. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju tal-konvenut appellant, dak dwar l-ispejjeż tal-kawża. Għalkemm, kif osservat mill-appellant, il-liġi tipprovdi li l-Qorti tista' tordna li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha meta kull waħda mill-partijiet tkun telliefa f'xi punt tal-kawża, jew meta jindaħlu kwistjonijiet diffiċli tal-liġi, inkella għal xi raġuni tajba oħra (ara l-Artikolu 223(3) tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili f'dan ir-rigward), il-prinċipju ġenerali jibqa' li l-Qorti tikkundanna lit-tellief għall-

ispejjeż tal-kawża (Artikolu 223(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta). Min-naħa l-oħra, l-atturi appellati jikkontendu li l-appell tal-konvenut huwa fieragħ u għandu jeħel l-ispejjeż doppji (Artikolu 223(4) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta).

22. Din il-Qorti, wara li kkonsidrat l-argumenti li għamlu ż-żewġ partijiet fir-rigward, u wara li eżaminat il-mod kif l-ewwel Qorti ddisponiet mit-talbiet u l-eċċezzjonijet, kif ukoll fid-dawl tal-fatt li l-aggravji kollha tal-konvenut appellant ser jiġu miċħuda, jirriżultalha li l-miżien tat-telliefa jxaqleb iktar lejn il-konvenut milli l-atturi. Kwindi ladarba s-sentenza appellata jistħoqqilha li tiġi kkonfermata fis-sħiħ, din il-Qorti ma tara l-ebda raġuni valida li tbiddel id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti dwar il-kap tal-ispejjeż. Hekk ukoll, kunsidrat li f'din l-istanza saru konsiderazzjonijiet li ma ġewx mistħarrġa mill-ewwel Qorti lanqas tara li huwa l-każ li jiġu applikati spejjeż doppji.

Decide

Għar-raġunijiet hawn mogħtija, din il-Qorti tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenut appellant Raymond Formosa, billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tad-29 ta' Lulju, 2021, fil-kawża fl-ismijiet premessi fis-sħiħ, b'dan illi t-terminu ta' xahar prefiss mill-ewwel Qorti jibda jgħaddi millum.

Filwaqt li l-ispejjeż in prim' istanza jibqgħu kif deċiż mill-ewwel Qorti, l-ispejjeż tal-appell jibqgħu a karigu tal-konvenut appellant.

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

Deputat Reġistratur
da