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' Ottubru, 2022.

Numru 78

Rikors numru 34/20/1 BS

Manuel Tabone u Marica Tabone Vella
v.

Emanuel u Maria konjuġi Mizzi

1. Permezz tar-rikors ġuramentat preżentat minnhom quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) (Sezzjoni Ġenerali) l-atturi premettew li huma l-proprjetarji ta' fond li jinsab fix-Xlendi, Għawdex, filwaqt li l-konvenuti huma l-proprjetarji ta' appartament li jinsab sovvrapost għall-proprjeta` tal-atturi. L-atturi jallegaw li fis-16 ta' April, 2020, ġiet iffurmata u nfetħet tieqa li mill-proprjeta` tal-konvenuti tagħti għal fuq il-bitħa tal-atturi, fl-istess post fejn preċedentement kien hemm ventilatur. Skont l-atturi din it-tieqa ġiet iffurmata mill-konvenuti

jew fuq struzzjonijiet tagħhom, u dan illegalment u abbużivament kontra r-rieda tal-atturi b'mod li tikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin a dannu tal-atturi.

2. F'dawn il-proċeduri huma talbu għalhekk lill-Ewwel Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara li l-ftuħ tat-tieqa fuq imsemmija li mill-fond tal-konvenuti jagħti għall-fond tal-atturi jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin għad-dannu tal-istess atturi;
>
> 2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorj jisporgaw dan l-istess billi jgħalqu u jissiġillaw l-imsemmija apertura, u fin-nuqqas tawtorizza li l-istess xogħol isir mill-atturi a spejjeż tal-istess konvenuti:
>
> U dan taħt dawk il-provvedimenti kollha illi din l-istess Qorti jista' jidrilha xierqa u opportuni skont il-każ.
>
> Bl-ispejjez kontra l-konvenuti bl-inġunzjoni minn issa għas-subizzjoni, u b'riserva għal kull azzjoni għad-danni spettanti lill-atturi."

3. Il-konvenuti eċċepew, *inter alia,* li t-tieqa fil-ħajt li tagħti għal fuq il-bitħa tal-atturi tikkostitwixxi servitu favur il-fond hekk kif ġiet aċċettata fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi, li l-kawża ta' spoll ma tistax tirnexxi għaliex m'hemmx il-pussess materjali kif titlob il-liġi, li l-elementi tal-ispoll ma jistgħux jissussistu f'dan il-każ u li kien l-aġir tal-atturi li kien ta' natura spoljattiva u li fi kwalunke każ din l-azzjoni trid tiġi eżerċitata *entro* t-teminu legali.

4. Il-konvenuti ressqu wkoll kontro-talba permezz ta' liema premettew li l-fond tagħhom huwa fond dominanti fuq il-fond servjenti tal-atturi rikonvenzjonati peress li għandhom kamra tal-banju li tħares għal fuq il-

bitħa tal-atturi, minn liema bitħa tgħaddi medda tad-drenaġġ li sservi wkoll lill-konvenuti rikonvenzjonanti. Skont il-konvenuti, l-atturi jew xi ħadd imqabbad minnhom għamlu ħsara u qalgħu parti minn din il-medda ta' drenaġġ u għalqu l-ħruġ tad-drenaġġ superfiċjalment, u dan b'mod abbużiv u klandestin. Jgħidu li huma ħadu ħsieb li jerġgħu jiftħu t-toqba fil-ħajt fejn kien hemm il-ħruġ tad-drenaġġ iżda fil-25 ta' Mejju, 2020, l-atturi jew xi ħadd imqabbad minnhom għalqu dan il-ħruġ permezz ta' pjanċa tal-ħadid, li huma waħħlu mal-ħajt tal-konvenuti, u li dan l-aġir jammonta għal spoll vjolenti u klandestin.

5. Fil-kontro-talba tagħhom il-konvenuti rikonvenzjonanti talbu għalhekk lill-Ewwel Qorti sabiex:

> "i) Tiddeċiedi u tiddikjara li l-atturi rikonvenzjonati ikkommettew spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-konjuġi Mizzi meta għalqu jew qabdu lil min jgħalaq it-toqba li minnha jgħaddu l-komunikazzjonijiet tad-drenaġġ mill-fond tal-konjuġi Mizzi;
>
> ii) Tikkundanna u tordna lill-atturi rikonvenzjonati sabiex jirreinteġraw lill-atturi fil-pussess tagħhom ta' din it-toqba li minnha jgħaddu l-komunikazzjonijiet tad-drenaġġ mill-fond tal-konjuġi Mizzi fl-istat li kienet tinsab fih qabel il-kommissjoni tal-ispoll odjern, u dan f' terminu qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss, okkorrendo taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi;
>
> iii) Tawtorizza lill-konjuġi Mizzi sabiex, f'kaz li l-atturi rikonvenzjonati jonqsu milli jirreintegraw lill-atturi fil-pussess tagħhom ta' din it-toqba li minnha jgħaddu l-komunikazzjonijiet tad-drenaġġ fl-istat li kienet tinsab fih qabel il-kommissjoni tal-ispoll odjern fit-terminu mogħti lilhom għal dan il-għan, iwettqu huma stess, taħt is-sorveljanza okkorrendo ta' periti nominandi u bl-ispejjeż a karigu tal-atturi rikonvenzjonati, ix-xogħlijiet kollha neċessarji għar-rispristinazzjoni u r-reintegrazzjoni ordnata;
>
> Bl-ispejjeż kontra l-atturi rikonvenzjonati, li huma minn issa nġunti in subizzjoni."

6. Fir-risposta ġuramentata tagħhom għall-kontro-talba tal-konvenuti, l-atturi rikonvenzjonati eċċepew preliminarjament li l-konvenuti rikonvenzjonanti ma setgħu qatt jipproċedu *in via* rikonvenzjonali peress li ma jirrikorrux ir-rekwiżiti tal-Artikolu 396 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

7. Bi qbil bejn il-partijiet il-kawża tħalliet għas-sentenza fuq l-eċċezzjoni preliminari msemmija, u bis-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) (Sezzjoni Ġenerali) tat-28 ta' Mejju, 2021, ġie deċiż hekk:

> "Għar-raġunijiet hawn fuq imfissra, il-Qorti tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-atturi għall-kontro-talba tal-konvenuti u tordna l-prosegwiment tal-kawża.
>
> L-ispejjeż ta' din is-sentenza għandhom jitħallsu mill-atturi."

8. Wara li ġew debitament awtorizzati mill-Ewwel Qorti permezz ta' digriet moqri fil-15 ta' Settembru, 2021, l-atturi ressqu r-rikors tal-appell tagħhom fil-5 ta' Ottubru, 2021, permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata u tilqa' l-eċċezzjoni preliminari mressqa minnhom, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

9. Il-konvenuti preżentaw ir-risposta tal-appell tagħhom fil-11 ta' April, 2022, permezz ta' liema ssottomettew li s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata u dan l-appell miċħud, bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Ikkonsidrat;

10. L-appellanti jilmentaw li d-deċiżjoni appellata hija bbażata fuq interpretazzjoni u applikazzjoni ħażina tal-liġi u apprezzament ħażin tas-sitwazzjoni. Jargumentaw li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonsidrat li l-appellati tefgħu aktar dawl fuq is-sitwazzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom peress li argumenti li jsiru fin-nota ta' sottomissjonijiet li ma jkunux korroborati minn provi li jkunu ġew prodotti fil-mori tal-kawża ma jistgħux jiġu kkonsidrati għaliex nota ta' sottomissjonijiet ma tistax tirrimpjazza x-xhieda u l-provi. Skont l-appellanti jidher li l-Ewwel Qorti fehmet li l-ventilatur li reġa' nfetaħ u twessa' f'tieqa li jifforma parti mill-mertu tal-kawża ntavolata minnhom u t-toqba tad-drenaġġ li dwarha ressqu l-kontro-talba tagħhom l-appellati kienu effettivament l-istess toqba, iżda dan mhuwiex il-każ. Jgħidu li l-atti fl-ebda ħin ma jagħtu x'tifhem li l-ventilatur u t-toqba ta' drenaġġ mhumiex distinti u kif kwalunke każ huwa fiżikament impossibbli li ventilatur/tieqa jkunu fl-istess livell bħal toqba tad-drenaġġ li tkun ħierġa minn WC li normalment ikun livell mal-art. Iżidu li mill-atti assolutament ma jirriżultax li l-formazzjoni u ftuħ ta' tieqa u l-allegat imblukkar ta' toqba ta' drenaġġ tnisslu mill-istess fatti jew kumpless ta' ċirkostanzi, u *semmai* kien jinkombi fuq l-appellati l-oneru li jippruvaw li dan huwa l-każ.

11. L-appellati jwieġbu li dan l-appell ma jistax jirnexxi għaliex f'kawża ta' spoll mhuwiex permess li jingħataw eċċezzjonijiet dilatorji sakemm il-vittma tal-ispoll tiġi reintegrata fil-godiment tal-possediment tagħha, u għalhekk din l-eċċezzjoni preliminari mhijiex konformi mad-dettami tal-Artikolu 791 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Jargumentaw li kemm fil-kawża oriġinali u kif ukoll fil-kontro-talba jikkonkorru t-tliet elementi meħtieġa għall-validita` tal-kontro-talba, u ċioe` (i) l-istess persuni, (ii) l-istess fattispeci tal-każ, u ċioe` l-istess bitħa, l-istess fondi u l-istess servitu li jgawdi l-fond dominanti fuq il-fond serventi, u (iii) l-istess fatt ewlieni billi l-atturi rikonvenzjonati abbużivament u klandestinament neħħew dawn is-servitujiet li jgawdi l-fond tal-konvenuti rikonvenzjonanti. Iżidu li ġaladarba din l-eċċezzjoni tqajmet mill-atturi rikonvenzjonati kellhom ikunu huma li jressqu l-provi neċessarji biex din tirnexxi. Jargumentaw li f'każ li din il-kontro-talba tiġi dikjarata inammissibbli huma ser isofru preġudizzju rrimedjabbli in vista tat-termini perentorju ta' xahrejn applikabbli fir-rigward ta' kawża ta' spoll.

12. L-Ewwel Qorti, wara li għamlet referenza għall-ġurisprudenza applikabbli, għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Abbażi tal-prinċipji suesposti, fl-indaġini tagħha l-Qorti trid tara jekk jirriżultax ness bejn l-azzjoni prinċipali u l-kontro-talba. Ness, li għalkemm mhux tali li joħloq dipendenza ta' azzjoni fuq oħra, joħloq konnessjoni bejn iż-żewġ azzjonijiet b'tali mod li dawn jiġu eżaminati u deċiżi permezz ta' proċediment u ġudikat wieħed.
>
> Fil-każ ta' llum, l-attur qiegħed jakkampa l-azzjoni tiegħu dwar spoll fuq ċirkostanza partikolari u cioe l-allegat ftuħ ta' tieqa li għalkemm din

tinsab fil-proprjeta' tal-konvenuti tħares fuq il-bitħa sottostanti, proprjeta' tal-atturi.

Waqt illi l-azzjoni kif impustata mill-attur tiddetta l-parametri tal-kawża u allura tiċċirkoskrivi l-parametri tad-difiża, fl-istess waqt, in kwantu si tratta dwar ir-rikonvenzjoni, il-Qorti għandha tqis mhux biss iċ-ċirkostanza prinċipali kif deduċibbli mill-kawżali u mit-talbiet iżda triq tinterpreta r-rikonvenzjoni minn ottika aktar wiesa' u tħares lejn il-kumpless sħiħ ta' ċirkostanzi u avvenimenti anċillari għaċ-ċirkostanza indikata mill-attur.

Fir-rikors ġuramentat tagħhom l-atturi jirreferu speċifikament għall-ftuħ ta' tieqa da parti tal-konvenuti biss fil-premessa numru ħamsa (5) żiedu jgħidu wkoll "Illi din it-tieqa nfetħet u ġiet iffurmata fl-istess post fejn preċedentement kien hemm ventilatur, liema ventilatur pero kien ovvjament ferm iċken fil-qies u liema ventilatur kien ingħalaq mill-atturi xi snin qabel".

Il-konvenuti ħadu spunt sabiex permezz tar-rikonvenzjoni u tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom tefgħu aktar dawl fuq dak premess mill-atturi fil-premessa numru ħamsa (5). Ġie mfisser illi fil-fond proprjeta' tal-konvenuti kien hemm toqba li kienet isservi għall-komunikazzjoni tad-drenaġġ mill-kamra tal-banju fil-fond tal-konvenuti għall-barra. F'xi żmien din it-toqba ġiet, allegatament magħluqa mill-atturi a skapitu tad-drittijiet tal-konvenuti. Fil-bidu tas-sena 2020 il-konvenuti ħadu ħsieb jerġgħu jiftħu dik it-toqba sabiex jirranġaw il-komunikazzjoni tad-drenaġġ iżda fil-25 ta' Mejju 2020 l-atturi reġgħu għalqu din it-toqba. Lil hinn minn jekk dawn l-allegazzjonijiet reċiproċi għandhomx mis-sewwa, fatt dan li jrid jiġi stabbilit permezz tal-proċediment fil-mertu wara li kull parti jkollha l-jedd illi tressaq il-provi tagħha, bħala fatt, iċ-ċirkostanzi li taw lok għall-azzjoni prinċipali u għall-kontro-talba tnisslu minn fatt wieħed u cioe it-toqba fil-ħajt li minnha għaddejja l-komukazzjoni tad-drenaġġ. L-atturi stess jikkonċedu li kienu huma stess li f'xi żmien għaddew sabiex għalqu din it-toqba li huma jsejjħu ventilatur. L-atturi jikkonċedu wkoll illi dik li jsejjħu bħala tieqa infetħet proprju fl-istess post fejn preċedentement kien hemm il-ventilatur li għalqu huma stess. Jidher għalhekk illi l-azzjoni tal-konvenuti hija konsegwenzjali għall-allegat aġir da parti tal-atturi meta dawn għalqu dik it-toqba jew ventilatur fil-ħajt.

Magħduda ċ-ċirkostanzi, kemm dawk riżultanti mill-kawżali tal-azzjoni prinċipali kif ukoll dawk emerġenti mill-kontro-talba, il-Qorti ssib li jirriżulta sodisfatt ir-rekwiżit li l-kontro-talba hija naxxenti mill-istess fatt."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

13. Dan huwa appell minn deċiżjoni permezz ta' liema l-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni preliminari tal-atturi rikonvenzjonati li l-kontro-talba

tal-konvenuti rikonvenzjonanti hija nulla peress li ma saritx skont dak dispost mill-Artikolu 396 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. L-atturi ntavolaw il-kawża odjerna u allegaw li l-konvenuti kkommettew spoll klandestin u abbużiv billi fetħu tieqa li tagħti għal fuq il-fond tagħhom. Min-naħa tagħhom il-konvenuti preżentaw kontro-talba flimkien mar-risposta ġuramentata tagħhom permezz ta' liema allegaw li l-atturi rikonvenzjonati kkommettew spoll klandestin u vjolenti billi għalqu jew qabbdu lil xi ħadd jagħlaq it-toqba li minnha jgħaddu l-komunikazzjoni tad-drenaġġ mill-fond tal-konvenuti rikonvenzjonanti għall-fond tal-atturi rikonvenzjonati.

14. Il-Qorti tibda billi tirrileva li huwa nfondat l-argument tal-appellati li dan l-appell ma jistax jirnexxi għaliex min jirrispondi għal spoll ma jistax iqajjem eċċezzjonijiet ta' natura dilatorja qabel ma l-parti terġa' tiġi reintegrata fil-godiment tal-possediment tagħha. L-eċċezzjoni in kwistjoni hija ta' natura perentorja u mhux dilatorja, in kwantu l-għan tagħha mhuwiex li tipposponi l-azzjoni iżda li toqtol l-azzjoni definittivament.[1]

15. L-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni preliminari tal-atturi rikonvenzjonati għaliex ikkonsidrat li ċ-ċirkostanzi li taw lok għall-azzjoni prinċipali u l-kontro-talba tnisslu minn fatt wieħed, u dan billi skont l-Ewwel Qorti l-atturi rikonvenzjonati stess jikkonċedu li t-toqba minn fejn

[1] Ara per eżempju: **Dr. Austin Sammut noe v. Silvio Mifsud noe** (Appell, 26/09/1994).

għaddejja il-komunikazzjoni tad-drenaġġ tal-konvenuti rikonvenzjonati hija l-istess 'toqba' li l-atturi rikonvenzjonati jsejħu "ventilatur" u li għalhekk l-allegata azzjoni tal-konvenuti meta fetħu t-toqba hija konsegwenza tal-allegat aġir da parti tal-atturi meta għalqu dik it-toqba jew ventilatur fil-ħajt.

16. Il-Qorti ma taqbel xejn ma' dan ir-raġunament tal-Ewwel Qorti. Minn imkien mill-atti ma jirriżulta li l-atturi ammettew li l-ventilatur/tieqa mertu tal-azzjoni tagħhom huma l-istess toqba li hija l-mertu tal-kontro-talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti, u li għalhekk l-allegat ftuħ mill-konvenuti ta' din it-toqba huwa l-konsegwenza tal-allegat għeluq minn naħa tal-attur tal-istess. Lanqas ma huwa l-każ li l-konvenuti jallegaw dan fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom. Fil-fatt il-konvenuti rikonvenzjonanti qalu proprju l-oppost fin-nota ta' sottomissjonijiet u dan billi argumentaw hekk: "*Illi l-mertu taż-żewġ proċeduri kontra xulxin jinkwadraw il-pussess ta' żewġ drittijiet li jgawdi l-fond sovrastanti tal-konvenuti rikonvenzjonanti fuq il-fond servjenti tal-parti attriċi; bid-differenza illi filwaqt illi fir-rigward tat-tieqa l-parti attrici mexxiet b'kawża ta' spoll, dment li fir-rigward tat-toqba li minnha jgħaddu l-kumunikazzjonijiet tad-drenaġġ il-parti attrici minflok ma mexxiet b'azzjoni legali għażlet li tieħu l-Liġi b'idejha u tagħlaq abbużivament din it-toqba fil-proprjeta` tal-esponenti stess*." Fil-fatt, kemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom u kif ukoll fl-ittra uffiċjali li l-konvenuti

rikonvenzjonanti kienu bagħtu lill-atturi rikonvenzjonati fit-12 ta’ Ġunju, 2020, il-konvenuti jirreferu għal “servitujiet” u “diversi servitu” rispettivament.

17. Għalhekk, għall-kuntrarju ta’ dak ikkonsidrat mill-Ewwel Qorti, din il-Qorti tqis li l-konvenuti rikonvenzjonanti stess argumentaw *ex admissis* li l-azzjoni prinċipali u l-kontro-talba jirrigwardaw fetħiet differenti li jikkonsistu f’servitujiet differenti. Huwa ndubitat li servitu ta’ mgħoddija ta’ drenaġġ u servitu ta’ tieqa huma servitujiet separati u distinti minn xulxin, u din il-Qorti ma tara l-ebda fatt ġuridiku konness bejn l-allegat l-ftuħ ta’ tieqa mill-konvenuti u l-allegat għeluq ta’ toqba ta’ drenaġġ mill-atturi. Dan kollu qiegħed jingħad fil-qafas tan-natura possessorja tal-azzjoni ewlenija u tal-kontro-talba mressqin mill-partijiet. Għalhekk din il-Qorti ma taqbilx li hemm il-konnessjoni ta’ fatt meħtieġ mill-Artikolu 396 sabiex il-konvenuti jkunu jistgħu validament jippreżentaw kontro-talba. Il-fatt li l-allegati servitujiet in kwistjoni jinsabu fl-istess bitħa ma jfissirx li l-azzjoni u l-kontro-talba huma konnessi għaliex jibqa’ fatt li s-servitujiet li allegatament igawdu minnhom il-konvenuti rikonvenzjonanti huma distinti minn xulxin. Fil-fatt, il-provi relevanti għat-talba tal-atturi mhumiex l-istess għall-provi relevanti għall-kontro-talba tal-konvenuti peress li f’tal-ewwel il-provi relevanti jirrigwardaw allegat spoll konsistenti fi ftuħ ta’ tieqa filwaqt li f’tat-tieni il-provi relevanti jirrigwardaw allegat spoll konsistenti fl-

għeluq ta' toqba minn fejn jgħaddu l-komunikazzjonijiet ta' drenaġġ.[2] Dwar l-argument tal-appellati li ser isofru preġudizzju rrimedjabbli jekk l-eċċezzjoni tal-appellanti tiġi akkolta, il-Qorti tosserva li l-azzjoni ta' spoll mhijiex l-unika mod kif l-appellati jistgħu jittutelaw id-dritt vantat minnhom peress li għadu possibbli għalihom li jintavolaw azzjoni ntiża sabiex tistabbilixxi ġudizzjarjament dan id-dritt li huma jippretendu li għandhom.

18. Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-appell tal-atturi appellanti huwa fondat u l-eċċezzjoni preliminari tagħhom għandha tintlaqa' b'mod illi l-kontro-talba ntavolata mill-konvenuti għandha tiġi dikjarata nulla.

Decide

Għal dawn il-motivi il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-appell tal-atturi u konsegwentement tirrevoka d-deċiżjoni appellata, tilqa' l-eċċezzjoni preliminari tal-atturi u tiddikjara l-kontro-talba preżentata mill-konvenuti appellati nulla, u tibgħat l-atti lura lill-Ewwel Qorti għall-prosegwiment tas-smigħ tal-azzjoni tal-atturi.

L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenuti appellati.

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

Deputat Reġistratur
da

[2] Ara f'dan is-sens **Joseph Scerri v. Anna Fenech et** (PA, 03/07/2003).