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, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 29

Rikors numru 838/19/1 JVC

Rosaria Maria Mamo u Joseph Mamo

v.

Dael Theuma Whitelaw

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat tat-2 ta' Settembru, 2019, li permezz tiegħu l-atturi Rosaria Maria u Joseph konjuġi Mamo talbu:

> "Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru hamsa u sittin (65), Triq il-Vitorja, Isla.
>
> Illi l-konvenut huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru disgha (9), Triq D'Homedes, Isla, liema fond jinsab adjacenti mal-fond tal-atturi sopra riferut.

Illi fil-passat qarib, il-konvenut abbusivament, ad insaputa u minghajr l-permess ta' l-atturi fetah u bena gallarija adjacenti mal-proprjeta' tal-atturi, b'dan illi din il-gallarija tinsab ezatt appozita mat-tieqa tar-rikorrenti.

Illi l-kostruzzjoni u l-ftuh ta' din il-gallarija tikkostitwixxi spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu tal-proprjeta' ta' l-istess atturi, u dan izjed u izjed meta l-konvenut ottjena il-permess tieghu minnghand l-awtoritajiet kompetenti b' ingann stante li fil-pjanti minnu sottomessi naqas li jindika it-twieqi ta' l-atturi;

Illi l-konvenut nonostante l-fatt li gie interpellat permezz ta' ittra legali kif ukoll ufficjali, sabiex jerga' jqieghed kollox fl-istat li kien qabel ma fetah il-gallarija de quo, baqa' inadempjenti.

Illi r-rikorrenti jafu u jikkonfermaw personalment bil-fatti suesposti.

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Illi jghidu ghalhekk l-intimati surreferiti ghaliex ghar-ragunijiet premessi din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:

1. Tiddikjara illi l-istess konvenut kkommetta spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu ta' l-atturi meta fetah gallarija fil-fond bin-numru disgha (9), Triq D'Homedes, Isla, liema gallarija tizbokka ghal fuq il-beni ta' l-atturi fl-indirizz bin-numru hamsa u sittin (65), Triq il-Vitorja, Isla, u dan abusivament u ad insaputa ta' l-atturi u minghajr il-permess ta' l-istess attur kif inghad hawn fuq.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha takkorda din il-Qorti, jirrijintegra u jreggha lura l-proprjeta' ghall-istat ta' kif kienet qabel u cioe' b'dan illi tordna versu l-kjuzura tal-istess gallarija, u dan kollu taht id-direzzjoni tal-periti nominandi.

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi jiehu dawk il-mizuri kollha necessarji ghar-reintegrazzjoni fil-pussess tal-fond tieghu billi jigi awtorizzat li jaghmel x-xoghol kollu hu, a spejjez tal-istess konvenut.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra bonarja u tal-ittra ufficjali (annessi) kontra l-konvenut li minn issa huwa ngunt in subizzjoni.".

2. Rat ir-risposta ġuramentata ta' Dale Theuma Whitelaw ippreżentata minnu fl-4 ta' Diċembru, 2019, li taqra kif isegwi:

"1. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, hemm nieqsa l-elementi jew wiehed mill-elementi tal-kawza ta' spoll, kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tal-kawza u

> ghaldaqstant it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi;
>
> 2. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti l-atturi ma jgawdux titolu ta' pussess jew detenzjoni sufficjenti (possedisse) sabiex ikunu jistghu iressqu azzjoni ta' spoll u ghaldaqstant it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi;
>
> 3. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan peress li mhux minnu li l-eccipjenti wettaq xi atti li jammontaw ghal spoll klandestin u vjolenti fil-konfront tal-atturi;
>
> 4. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, filwaqt li t-tieqa tal-atturi hija miftuha b'mod illegali, l-gallarija tal-intimat saret skond il-permessi necessarji u tirrispetta id-distanzi legali skond id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghaldaqstant it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi;
>
> 5. Illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt. B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi."

3. Rat is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tad-29 ta' Marzu, 2022, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi filwaqt li laqgħet l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-konvenut, astjeniet milli tiddeċiedi dwar ir-raba' eċċezzjoni u għaddiet sabiex ċaħdet it-talbiet kollha tal-atturi, peress li rriteniet li huwa nieqes l-element tal-*possedisse* meħtieġ *ad validatem* sabiex tirnexxi l-kawża ta' spoll mressqa. Bl-ispejjeż interament a karigu tal-atturi.

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

> "Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti Rosaria Maria Mamo et jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 65 fi Triq il-Vitorja,

Isla filwaqt li l-intimat Dael Theuma Whitelaw huwa l-proprjetarju tal-fond adjacenti bin-numru 9 fi Triq D'Homedes, Isla, Malta. Ir-rikorrenti jsostnu li f'Lulju, 2019 abbuzivament u klandestinament l-intimat fetah u bena gallerija adjacenti mal-proprjeta' taghhom b'dan li tinsab ezatt appozita mat-tieqa tar-rikorrenti b'dan li l-att jikkostitwixxi spoll klandestin u vjolenti. Talbu ghalhekk li jigi dikjarat li l-intimat ikkommetta spoll bil-ftuh tal-gallarija fil-fond tieghu bin-numru 9, fi Triq D'Homedes, Isla li tizbokka ghal fuq il-beni tar-rikorrenti bin-numru 65, fi Triq il-Vitorja, Isla. Talbu wkoll li tikkundanna lill-intimat jirreintegra u jregga lura l-proprjeta' ghall-istat ta' kif kien qabel billi tordna l-kjuzura tal-istess gallerija. Finalment talbu li fin-nuqqas, ir-rikorrenti jigu awtorizzati jiehdu dawk il-mizuri kollha necessarji ghar-reintegrazzjoni fil-pussess tal-fond billi jaghmlu x-xoghlijiet kollha necessarji a spejjez tal-intimat.

L-intimat Dael Theuma Whitelaw eccepixxa illi hemm nieqsa l-elementi jew wiehed mill-elementi tal-kawza ta' spoll u ghalhekk it-talbiet ghandhom jigu respinti. Eccepixxa ulterjoment li r-rikorrenti ma jgawdux titolu ta' pussess jew detenzjoni sufficjenti sabiex ikunu jistghu jressqu azzjoni ta' spoll. L-intimat sostna li t-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan billi mhux minnu li l-intimat wettaq xi att ta' spoll vjolenti u klandestin. Finalment eccepixxa li filwaqt li t-tieqa tar-rikorrenti hija miftuha b'mod illegali, l-gallarija in kwisjoni saret skont il-permessi necessarji u tirrispetta d-distanza legali skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:

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.".

Illi mill-gurisprudenza tal-Qrati nostrana 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 trid ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

Illi jekk wahda minn dawn l-elementi tkun mankanti din l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin ma tirnexxix. Hekk di fatti nghad mill-Qorti tal-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet Joseph Tabone vs Joseph Flavia sive de Flavia deciza nhar is-7 ta' Marzu, 1958 illi:

> "Jekk imqar xi wiehed minn dawn ir-rekwiziti essenzjali ma jigix ppruvat, l-azzjoni taqa' minghajr ma jkun hemm bzonn li jigi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiziti l-ohra."

Illi r-rikorrenti konjugi Mamo fil-kawza odjerna jilmentaw mill-kostruzzjoni ta' gallarija fil-fond tal-intimati bin-numru 9 fi Triq D'Homedes, Isla liema gallarija allegatament tinsab ezatt quddiem it-tieqa taghhom u tizbokka ghal fuq il-beni tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti Joseph Mamo flimkien mal-affidavit tieghu a fol. 18 et seq esebixxa numru ta' ritratti li fihom jidhru l-gallarija mertu tal-kawza odjerna fil-process ta' kostruzzjoni.

L-intimat izda jsostni li ma jezistux l-elementi ta' spoll u jindika partikolarment fit-tieni eccezzjoni li l-element tal-pussess huwa mankanti.

Il-Qorti rat li fil-mori tqajjmet il-kwistjoni jekk hux minnu li din il-gallarija u dawk aktar fl-gholi li tkomplew wara l-prezentata tal-kawza, jizbokkaw ghal fuq il-beni tar-rikorrenti. Dan ghaliex ir-rikorrenti fil-premessi jaghtu l-impressjoni li l-gallarija giet miftuha fuq proprjeta' taghhom konsistenti f'xaft bil-kobor ta' hames metri bi tlett metri (5mx3m). Ara fil-fatt l-uzu tal-kliem 'liema gallarija tizbokka ghal fuq il-beni ta' l-atturi' fir-rikors guramentat a fol. 2. Il-Qorti rat li fil-mori ir-rikorrent Joseph Mamo in kontro-ezami jammetti li fejn tizbokka l-gallarija huwa m'ghandux x'jaqsam mieghu u huwa Sqaq tal-Gvern (ara fol 120 tal-process). Finalment ukoll fil-verbal tal-11 ta' Novembru, 2021 a fol. 177 *et seq* tal-process il-partijiet qablu illi l-ispazju in kontestazzjoni mhux xaft pero' huwa sqaq accessibli ghall-pubbliku parti minnu msaqqaf. Jirrizulta ghalhekk li l-ispazju li fuqu r-rikorrenti qed isostnu li sehh l-ispoll huwa proprjeta` pubblika b'dan li bl-ebda mod ma jistghu jargumentaw li huma kellhom il-pussess ta' dan l-ispazju bhala taghhom, nkluz l-arja u d-dawl ta' go fih. Jirrizulta ghalhekk lampanti li l-element tal-pussess sabiex tirnexxi din il-kawza ta' spoll huwa mankanti fir-rikorrenti.

Illi wkoll f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet Julie Mazzitelli noe vs. Charles Spiteri et. deciza finalment mill-Onorabbli Qorti tal-Appell Civili nhar is-27 ta' Frar, 2003 li dwar l-

allegat pussess ta’ arja u dawl f’ambitu ta’ kawza ta’ spoll ddikjarat kif isegwi:

> *“Fit-tieni lok qed jigi sottomess li, kuntrarjament ghal dak li kkonkludiet l-ewwel Qorti, l-atturi ppruvaw il-pussess tal-arja u dana a bazi ta’ zewg fatturi indipendenti. Mil-banda l-wahda l-atturi appellanti jsostnu li qabel ma saret il-gallarija huma kellhom il-godiment tad-dawl u l-arja (fis- sens ta’ “air” bl-Ingliz u mhux area fis-sens ta’ “space” – ara a propositu l-Art 323 kemm bil-Malti kif ukoll bl-Ingliz) fil-verandah taghhom filwaqt li issa gew qieshom “gallinar”. Inoltre l-appellanti jsostnu li, inkwantu huma sidien tal-verandah, ghandhom il-proprjeta’ ta’ dak kollu li jinsab taht u ‘l fuq minnha u dana bl-applikazzjoni ta’ l-artikolu 323 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.*
>
> *L-artikolu 524 (1) tal-Kodici Civili jiddisponi li “Il-pussess huwa d-detenzjoni ta’ haga korporali jew it-tgawdija ta’ jedd, li taghhom tista’ tinkiseb il-proprjeta`, u li wiehed izomm jew jezercitah bhala tieghu nnifsu.” Isegwi li sabiex azzjoni possessorja tigi intentata b’success l-attur irid ikun gie molestat fid-detenzjoni tieghu ta’ haga korporali jew fit-tgawdija ta’ jedd li hu jkun qed jzomm jew jezercita bhala tieghu nnifsu w li jista’ jikseb il-proprjeta’ tieghhu. Issa l-artikolu 307 tal-Kap 16 jiddisponi li “Il-hwejjeg kollha illi jistghu jkunu l-oggett ta’ proprjeta` pubblika jew privata, huma beni mobbli jew immobbli.” Fl-artikolu sussegwenti l-Kodici jelenka l-beni immobbli li l-ligi tirrikonoxxi bhala li jistghu jkunu “l-oggett ta’ proprjeta`”. Fosthom insibu l-artijiet u l-bini, nixxighat ta’ l-ilma, kanali et cetra. Mentri l-artikolu 312 jiddefinixxi “beni mobbli” bhala “il-hwejjeg kollha, bil-hajja jew bla hajja, illi, minghajr ma titbiddel is-sustanza taghhom, jistghu jmorru wahidhom jew jingarru minn banda ghal ohra, huma mobbli minnhom infishom, ukoll jekk dawk il-hwejjeg ikunu jaghmlu kollezzjoni jew stock ta’ kummerc.”*
>
> *L-appellanti qed jilmentaw li huma tnehitilhom it-tgawdija tal-arja (“air”) u tad-dawl li kienu jgawdu qabel ma saret il-kostruzzjoni imsemmija. Izda ma jidhirx li din it-tgawdija ta’ arja u dawl tista’ tigi kompriza taht id-definizzjoni ta’ “hwejjeg li jistghu jkunu l-oggett ta’ proprjeta`”. Lanqas ma jista’ wiehed jikseb “il-proprjeta` taghhom” kif jiddisponi l-artikolu 524 tal-Kap 16 fuq citat.*”

Din il-Qorti taqbel ma’ dak suespost. Isegwi li anki fit-termini ta’ dan l-insenjament il-kawza ta’ spoll tentata mir-rikorrenti ma tista’ qatt tirnexxi.

Il-Qorti rat ukoll li r-rikorrenti qed jilmentaw li huma gew imtellfa mill-pussess tas-servitu’ tat-tgawdija ta’ dawl u arja izda jigi rilevat li r-rikorrenti ma ressqu l-ebda provi konkreti u konklussivi li effettivament huma jgawdu minn dan is-servitu’. Anzi l-Qorti ssibha ferm difficli biex tifhem l-argument tar-rikorrenti meta wiehed jikkunsidra li t-twieqi tal-istess rikorrenti jaghtu fuq proprjeta’ pubblika allura kif jistghu ir-rikorrenti jvantaw servitu fuq l-intimat li mhux is-sid! Fi kwalunkwe kaz din il-Qorti f’ambitu ta’ kawza ta’ spoll hija obbligata biss tidhol f’analizi tal-pussess jew mera detenzjoni u mhux tad-drittijiet petitorji tal-partjiet. Jekk il-partijiet iqisu li ghandhom xi jeddijiet petitorji fil-konfront

ta' xulxin dawn ghandhom jigu konfermati u jekk ikun il-kaz infurzati permezz ta' kawza fl-ambitu petitorju u mhux f'kawza possessorja bhal ma hi dik odjerna. L-istess argument japplika dwar l-allegazzjonijiet li l-gallariji tal-intimat possibilment ma gewx mibnija entro d-distanza mposta mil-ligi, ilment li dwaru l-ligi tipprovdi rimedju appozitu permezz ta' artikolu tal-ligi *ad hoc* fil-Kodici Civili li izda ma japplikax f'ambitu ta' kawza possessorja. Dan l-argument japplika wkoll ghall-alegazzjonijiet mqajjma fir-raba' eccezzjonijiet tal-intimat dwar il-legalita o meno tat-twieqi tal-istess rikorrenti ghal dak li huwa permessi ta' zvilupp. Illi in oltre, fil-mori tas-smigh tal-kawza, r-rikorrenti jargumentaw ukoll li l-gallarija in kwistjoni qed tipprovdi introspezzjoni fir-residenza taghhom li qabel ma kienx hemm u b'xi mod jittentaw iressqu dan l-argument bhala bazi ghall-kawza taghhom ta' spoll. Fl-ewwel lok il-Qorti tirrileva li dan l-ilment ma tressaqx bhala parti mir-rikors guramentat tar-rikorrenti izda jidher li dan tqanqal fil-mori meta deher bic-car li l-gallariji ma jaghtux ghal fuq proprjeta' tar-rikorrenti izda fuq sqaq pubbliku bl-ghan li r-rikorrenti jipruvaw isalvaw il-kawza ta' spoll taghhom. Il-Qorti anki ghal din ir-raguni biss tqis li fuq din il-bazi wkoll ma tistax tirnexxi l-kawza ta' spoll tar-rikorrenti ghaliex jekk il-Qorti tiddeciedi dwar dan il-mertu tkun qed tmur ultra vires dak mitlub minnha originarjament fir-rikors guramentat. Nonostante dan izda l-Qorti terga tirrileva li l-bazi tal-kawza tal-ispoll tar-rikorrenti kienet l-allegazzjoni taghhom li l-arja fejn inbniet il-gallarija li tigi quddiem it-tieqa tar-residenza taghhom u dawk li nbnew sussegwentement f'livell aktar gholi saru f'beni tar-rikorrenti. Irrizulta car li dan mhux minnu u li l-arja in kwistjoni hija proprjeta' pubblika ghalhekk ukoll il-Qorti tqis li la darba l-bazi tal-kawza hija mankanti, anki dan l-argument tal-introspezzjoni ma jsib l-ebda gustifikazzjoni fl-ambitu tac-cirkostanzi odjerni.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost u stante li din il-Qorti tqis li jirrizulta lampanti nieqes l-element tal-pussess fir-rikorrenti kif trid il-ligi f'din il-kawza ta' spoll idawru kif idawwru l-interpretazzjoni tal-fatti odjerni, l-Qorti tqis li jkun futli li tinoltra ruhha ulterjoment fiz-zewg elementi l-ohra u ser tghaddi sabiex tichad it-talbiet tar-rikorrenti."

5. Rat ir-rikors tal-appell ta' Rosaria Maria u Joseph konjuġi Mamo, li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-29 ta' Marzu, 2022 u sussegwentement takkolji l-appell tagħhom, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat.

6. Rat ir-risposta tal-appell ta’ Dael Theuma Whitelaw, li permezz tagħha wieġeb li din il-Qorti għandha tiċħad l-appell interpost mill-atturi appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata mogħtija fid-29 ta’ Marzu, 2022, fl-ismijiet premessi, li ġġib referenza 838/2019JVC.

7. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu 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 l-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 il-kawża titratta spoll privileġġat. L-atturi huma proprjetarji tal-fond numru 65 fi Triq il-Vitorja, l-Isla, filwaqt li l-konvenut Theuma Whitelaw huwa l-proprjetarju tal-fond biswit li għandu n-numru 9 fi Triq D’Homedes, l-Isla. L-atturi jsostnu li f’Lulju, 2019, il-konvenut abbużivament bena u fetaħ gallarija li tiġi faċċata mat-tieqa tal-atturi. L-atturi jsostnu li dan l-aġir tal-konvenut jikkostitwixxi spoll klandestin u vjolenti għad-dannu tal-proprjetà tagħhom. Għalhekk talbu lill-Qorti (i) tiddikjara li l-istess konvenut ikkommetta spoll klandestin u vjolenti għad-

dannu tagħhom meta fetaħ gallarija li tiżbokka għal fuq il-beni tal-atturi; (ii) tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha takkorda din il-Qorti, jirreintegra u jreġġa' lura l-proprjetà għall-istat kif kienet qabel, b'dan li tordna t-tneħħija u l-għeluq tal-istess gallarija u dan kollu taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi; (iii) fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi li jieħdu l-miżuri kollha meħtieġa billi tawtorizzahom li jagħmlu x-xogħol kollu huma a spejjeż tal-istess konvenut. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut.

10. Il-konvenut ressaq diversi eċċezzjonijiet, fosthom (I) li hemm nieqsa l-elementi jew wieħed mill-elementi tal-kawża ta' spoll; (II) l-atturi ma jgawdux it-titolu ta' pussess jew detenzjoni meħtieġ (*possedisse)* sabiex ikunu jistgħu jressqu azzjoni ta' spoll; (III) it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li mhuwiex minnu li huwa kkommetta spoll klandestin u vjolenti fil-konfront tal-atturi; (IV) filwaqt li t-tieqa tal-atturi hija miftuħa b'mod illegali, il-gallarija tiegħu saret skont il-permessi neċessarji u tirrispetta d-distanzi legali skont il-provvedimenti tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-atturi.

11. Permezz tas-sentenza tagħha tad-29 ta' Marzu, 2022, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet it-talbiet attriċi in kwantu laqgħet l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-konvenut, peress li rriteniet li kien nieqes l-element tal-

possedisse meħtieġ sabiex tirnexxi kawża ta' spoll. Bl-ispejjeż kollha a karigu tal-atturi.

12. L-atturi ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponew appell minnha. L-appell tagħhom jissejjes fuq ħames aggravji:

(A) L-ewwel aggravju tal-atturi appellanti huwa li l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili waslet għall-konklużjoni mgħaġġla li l-kwistjoni tal-introspezzjoni fir-residenza tagħhom kien ilment ġdid u "*li ma tressaqx bħala parti mir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti iżda li dan tqanqal fil-mori sabiex ir-rikorrenti jipprovaw isalvaw il-kawża ta' spoll tagħhom*." Dan meta l-kawża mressqa minnhom titratta l-*actio spolii* u għalhekk l-element tal-introspezzjoni u l-privatezza huma elementi intrinsiċi tal-element tal-pussess jew *possedisse* u għalhekk bħala elementi bażilari tal-azzjoni kellhom jiġu diskussi tul il-proċedimenti tal-kawża. Għalkemm l-Ewwel Qorti qieset li l-introspezzjoni kienet premessa nieqsa mir-rikors promotur, iżda fl-istess ħin ikkonsidrat l-elementi tad-dawl u l-arja, meta lanqas dawn ma ssemmew b'mod speċifiku fir-rikors promotur.

(B) It-tieni aggravju jitratta dik il-parti tas-sentenza appellata fejn ingħad mill-Ewwel Qorti li l-fatt li l-gallariji ma ġewx mibnija fil-bogħod impost mil-liġi, mhuwiex ilment li japplika fl-ambitu ta' kawża possessorja.

Madankollu l-atturi jikkontendu li l-fattur li ppruvaw joħorġu huwa li l-fatt li l-konvenut ma żammx mal-bogħod impost mil-liġi, fir-rigward tal-gallariji mibnija, jwassal għal-preġudizzju akbar *vis à vis* l-introspezzjoni mġarrba mill-atturi, minħabba l-att spoljattiv tal-konvenut appellat. Bħala stat ta' fatt, l-appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti njorat għal kollox l-istess ċokon u d-distanza miżera li hemm bejn il-gallariji u t-twieqi tagħhom. Għalkemm l-appellanti jikkonċedu li l-Qorti ma kellhiex tidħol f'analiżi tal-petitorju, iżda tenut kont taċ-ċokon tal-post, tenut kont li f'dan l-istess ċokon hemm gallariji faċċata tat-twieqi tal-atturi u tenut kont taċ-ċokon u tad-distanza miżera li ħalla l-konvenut appellat fil-kostruzzjoni tal-gallariji tiegħu, ppreġudika lill-appellanti mhux biss bl-introspezzjoni, iżda spiċċaw li ma jistgħux jużaw l-unika kamra tas-sodda tagħhom. Għalhekk l-appellanti jsostnu li mhuwiex biżżejjed li wieħed jinħeba wara l-argument li d-distanzi huma mertu ta' eżami petitorju u mhumiex sindakabbli fil-forum in eżami, peress li l-Ewwel Qorti kellha l-ewwel u qabel kollox tikkonsidra ċ-ċokon ta' fejn qiegħed jiġi reklamat l-ispoll, kif ukoll, f'eżerċizzju u fi priservazzjoni tal-evitar tal-preġudizzju, din id-distanza kellha fil-fatt tiġi kkunsidrata mill-Ewwel Qorti.

(Ċ) L-appellanti jikkontendu li sqaq jew le, pubbliku jew privat, l-Ewwel Qorti ma kellhiex tibbaża d-deċiżjoni tagħha fuq il-fatt li jista' jkun li l-pussess tagħhom jitratta sqaq pubbliku, li kellha però tevalwa u tistabbilixxi huwa li f'azzjoni ta' spoll huwa biss il-kwalità ta' pussess

vantat u spoljat li jrid jiġi ppruvat u mhux jekk tali pussess kienx jeżisti bi dritt.

(D) Fir-raba' aggravju tal-appellanti jingħad li, għall-kuntrarju ta' dak li stabbiliet l-Ewwel Qorti, l-appellanti rnexxielhom jippruvaw b'evidenza ampja r-rekwiżiti li jridu jiġu sodisfatti sabiex tirnexxi azzjoni ta' spoll u dan b'mod speċjali fir-rigward tal-element tal-pussess. L-appellanti jsostnu li pussess kwalunkwe, anki purament materjali u merament ta' fatt, u mhux sostnut b'xi dritt legali, anki qasir ħafna u saħansitra momentanju huwa biżżejjed, basta jkun univoku u mhux bażat fuq mera tolleranza. Hekk ukoll, fir-rigward tal-element tal-*ispoliatum fuisse,* l-appellanti jisħqu li mill-provi jirriżulta li huma qatt ma taw xi permess jew awtorizzaw lill-konvenut sabiex jipproġetta il-gallariji għal fuq il-proprjetà tagħhom, tant li hekk kif beda x-xogħol fuq l-ewwel gallarija, ressqu l-oġġezzjoni tagħhom kemm mal-Awtorità tal-Ippjanar, kif ukoll permezz ta' din il-kawża. Hekk ukoll, jinsab ippruvat sodisfaċentement l-element tal-*infra bimestre deduxisse,* kif jirriżulta mill-affidavit tal-konvenut appellat innifsu.

(E) L-aħħar aggravju tal-appellanti jitratta l-kap tal-ispejjeż tal-kawża, sa fejn l-Ewwel Qorti akkollatilhom l-ispejjeż kollha tal-kawża.

13. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, sa fejn il-konvenut appellat fir-risposta tal-appell tiegħu jikkontendi li din il-Qorti m'għandhiex tiddisturba 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'kawżi ta' spoll.

14. Jitqies xieraq li l-ewwel tiġi puntwalizzata dik il-parti tar-raba' aggravju tal-appellanti li titratta n-natura ta' pussess meħtieġ f'kawża ta' spoll. Fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Ottubru, 2000, fil-kawża fl-ismijiet **Paul Buttigieg v. Raymond Buttigieg** ingħad fir-rigward illi:

> *"… 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)*
>
> ***Hu wkoll pacifiku illum illi 'l-pussess li trid il-ligi fl-ispoljat ghall-fini tal-azzjoni ta' reintegrazzjoni ma hemmx bzonn ikun il-pussess b'titolu ta' proprjetà, imma bizzejjed pussess kwalunkwe, anzi purament materjali u di fatto** (Vol. XXXVIII.I.280). Però huwa mehtieg li l-attur jipprova li ghandu un possesso di fatto. (Joseph Vella pro et nomine vs Salvu Micallef, deciza mill-Prim'Awla fit-30 t'April, 1991);*
>
> *"… **il-Qorti ghandha tillimita l-ezami taghha ghall-fatt tal-pussess jew detenzjoni, skond il-kaz, bla ma tidhol fil-petitorju**." (G. Spiteri et vs P. Camenzuli, deciza mill-Prim'Awla fis-26 ta' Mejju, 1981)."* (enfasi ta' din il-Qorti).

15. Effettivament skont il-ġurisprudenza stabbilita, il-pussess meħtieġ fil-kawżi reċenti ta' spoll, hu l-pussess materjali u *di fatto* u li jkun x'ikun. Fi kliem ieħor, mhuwiex meħtieġ li min jippromwovi din l-azzjoni, jipprova li għandu dritt ta' proprjetà jew ta' servitù 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 l-attur jipprova li għandu dan il-pussess, anke jekk dan ikun wieħed qasir ħafna u saħansitra pussess momentaneju. (Ara f'dan is-sens sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Camilleri et v. Carmelo Camilleri et** deċiża fil-15 ta' Diċembru, 2015.) Huwa f'dan il-kuntest li jeħtieġ li jiġu nvestiti l-pretensjonijiet tal-atturi, materja li ser tiġi esplorata fl-aggravji li jmiss.

16. Dan iwassal għall-eżami tal-ewwel aggravju, dak fejn l-appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra l-elementi tal-introspezzjoni u tal-privatezza peress li rriteniet li ma kenux parti mit-talbiet fir-rikors promotur. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li minkejja li wieħed jista' jasal biex jgħid li t-talbiet fir-rikors promotur setgħu ġew redatti aħjar, minn ħarsa lejn il-premessi fl-istess rikors promotur, jirriżulta li fit-tielet u r-raba' paragrafi jingħad:

> "... *il-konvenut abbusivament, ad insaputa u minghajr l-permess ta' l-atturi* ***fetah u bena gallarija adjacenti mal-proprjeta' tal-atturi, b'dan illi din il-gallarija tinsab ezatt appozita mat-tieqa tar-rikorrenti****.*
>
> *Illi l-kostruzzjoni u l*-***ftuh ta' din il-gallarija tikkostitwixxi spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu tal-proprjeta' ta' l-istess atturi****, u dan izjed u izjed meta l-konvenut ottjena il-permess tieghu minnghand l-awtoritajiet kompetenti b' ingann stante li fil-pjanti minnu sottomessi naqas li jindika it-twieqi ta' l-atturi;"* (enfasi ta' din il-Qorti).

Kwindi sa mill-bidu tal-kawża, l-ilment tal-atturi kien li l-gallarija tal-konvenut kienet qiegħda tinbena viċin wisq it-tieqa tal-atturi. Huwa f'dan il-kuntest li trid tinqara l-ewwel talba attriċi meta tintalab dikjarazzjoni mill-Qorti:

> *"... illi l-istess konvenut kkommetta spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu ta' l-atturi meta fetah gallarija fil-fond bin-numru disgha (9), Triq D'Homedes, Isla, liema gallarija tizbokka ghal fuq il-beni ta' l-atturi fl-indirizz bin-numru hamsa u sittin (65), Triq il-Vitorja, Isla, u dan abusivament u ad insaputa ta' l-atturi u minghajr il-permess ta' l-istess attur kif inghad hawn fuq*."

Moqrija flimkien, din il-Qorti hija konvinta li l-ilment tal-atturi jrid jinftiehem f'sens aktar wiesgħa minn dak imfisser mill-Ewwel Qorti.

17. Din il-fehma tal-Qorti tinsab assodata minn qari tax-xhieda bl-affidavit tal-attur meta huwa jgħid hekk:

> *"Nispjega illi fil-passat qarib, meta kont tħares minn din it-tieqa tal-kamra tas-sodda tagħna, kont tara biss il-bejt tal-proprjetà (illum appartenenti lill-intimat). Dan ifisser illi fil-post fejn illum hemm il-gallarija tal-intimat, fiż-żmien li akkwistajna l-proprjetà tagħna, ma kien hemm xejn.*
>
> *...l-intimat beda jagħmel xi xogħlijiet versu l-kostruzzjoni ta' gallarija fl-istess livell tal-proprjetà tagħna (ground floor), b'liema xogħol kkawża preġudizzju assolut fuq il-pussess u l-godiment tal-proprjetà tagħna. U dan billi bena gallarija eżattament fil-livell oppost għat-tieqa tal-kamra tas-sodda tagħna..."*

Kwindi l-ilment tal-atturi huwa tassew ċar. Huwa minnu li aktar tard fl-istess affidavit, l-attur jilmenta li l-istess gallarija tal-konvenut appellat u t-tieqa tal-atturi hemm distanza miżera ta' inqas minn metru u dan f'xaft bil-kobor ta' ħames metri bi tliet metri. Iżda l-fatt li l-atturi jsemmu l-ispazju ta' taħt il-gallarija bħala xaft, meta dan fil-fatt huwa sqaq (kif wara kollox ġie verbalizzat mill-partijiet waqt is-seduta tal-11 ta' Novembru, 2021 – a fol. 177 tal-proċess) ma jbiddel xejn mis-sustanza tal-ilment tal-atturi. Fil-verità mkien mix-xhieda tal-atturi ma jirriżulta li kienu qegħdin jivvantaw pussess fuq l-isqaq sottostanti l-gallarija in kontestazzjoni. It-talba attriċi li tikkontesta l-gallarija tal-konvenut li tiżbokka fuq il-proprjetà tal-atturi għandha tinftiehem fil-kuntest tal-ilmenti tal-atturi, kif spjegat qabel.

18. Illi l-Qorti tifhem u temmen bis-sħiħ li jkun biżżejjed għas-siwi tar-rikors promotur f'kawża ta' spoll, li l-kliem użat mill-atturi jkun

sostanzjalment jaqbel mal-kliem misjub fid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 535 u dan b'ħarsien tar-regola li wieħed għandu jimmira aktar li jagħmel ħaqq milli jintilef f'formaliżmu żejjed. Il-Qrati tagħna mhumiex favur il-formaliżmu esaġerat u fejn jistgħu jsalvaw l-atti hekk għandhom jagħmlu. Il-prassi segwita mill-Qrati tagħna, speċjalment wara l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-1995, hija li l-formaliżmu esaġerat ilu ħafna li ġie mnaqqas u limitat u bir-raġun il-liġi qiegħda tkun aktar inklinata li tkompli tillimita l-formaliżmu. In-nullità tal-atti ġudizzjarji hija sanzjoni estrema li l-liġi trid li tiġi mposta biss meta n-nuqqas – formali jew sostanzjali – fl-att ma jistax assolutament jiġi tollerat mingħajr ħsara ghal xi prinċipju ta' ġustizzja proċedurali (Ara s-sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Frar, 2015, fil-kawża fl-ismijiet **S.M.T. Developers Limited u Bathroom Styles Limited vs. Soap and Sponge Limited**). Fi kliem l-Imħallef Maurice Caruana Curran:

> *"Il-liġi, konsistentement mal-ġustizzja u mas-serjetà u d-dinjità tagħha, għandha sservi ta' strument soċjali kostruttiv, li biha n-nies għandhom dritt jinqdew b'mod prattiku li jirrendi l-frott u ħajja mhux dewmien evitabbli u aridità li jiddispraw lil dak li jkun u jikkreaw ostilità u xettiċiżmu fost il-poplu kontra l-liġi". (Ara sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet Lawrence Farrugia sive Gatt v. Dottor Vladimir Formosa nomine deċiża fid-29 ta' Jannar, 1970.)*

19. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, għandhom raġun l-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom, meta jsostnu li fejn fir-rikors promotur tagħhom ingħad li l-konvenut "***fetah u bena gallarija adjacenti mal-proprjeta' tal-atturi, b'dan illi din il-gallarija tinsab ezatt appozita mat-tieqa tar-rikorrenti",*** il-problema tal-privatezza u tal-introspezzjoni

huma parti essenzjali mill-azzjoni ta' spoll imressqa minnhom u li ma kien ser ikun hemm xejn *ultra vires* li l-Ewwel Qorti tistħarreġ dawn l-ilmenti. Kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-1 ta' Frar, 2008, fil-kawża fl-ismijiet **Marie Borg Vassallo v. Joseph Farrugia**, l-privatezza huwa pussess tutelabbli bl-azzjoni ta' spoll, meta ngħad hekk:

> *"...rilevanti invece hija d-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet Salvu Gauci et v. Gaspare Psaila et, (deciza fit-30 ta' Mejju 2003) li ghamlet referenza ghaliha l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha. Il-Qorti ta' l-appell fil-kawza fl-ismijiet Gauci v. Psaila irriteniet illi "...il-ligi trid li jigi protett kull pussess 'ta' liema xorta jkun' u certament bl-intervent tal-konvenut gie turbat il-pussess tal-jedd li kellhom l-atturi li ma jkollhomx twieqi prospicjenti l-bitha taghhom".*
>
> *8.2 Fil-fehma ta' din il-Qorti, is-sentenza li tirreferi ghaliha l-attrici appellata fir-risposta taghha hija wkoll relevanti ghall-kaz odjern. Fil-kawza fl-ismijiet Carmelo Rosario Dimech v. Antonia Fenech et, deciza mill-Qorti Civili tal-Prim Awla fis-26 ta' Jannar 1957, gie ritenut inter alia hekk:*
>
>> *"**Illi hu ormai indubitat li l-azzjoni ta' spoll hija ammissibbli anke f'kaz ta' hwejjeg inkorporali,** bhal ma huma d-drittijiet kollha, fosthom dritt ta' servitu`, u ghalhekk dik l-azzjoni hija esperibbli anke f'kaz ta' ftuh ta' twieqi jew aperturi ohra li jaghtu ghal fuq proprjeta` ta' haddiehor b'mod li tista' tinholoq servitu`."*
>
> *Ghalhekk, kuntrarjament bhal dak li qed jargumenta l-appellant, it-**telfien ta' privatezza huwa tabilhaqq soggett ta' azzjoni spoll u l-ftuh tat-twieqi u l-introspezzjoni li jikkrea jista' jammonta ghal att spoljattiv."*** (enfasi ta' din il-Qorti).

Filwaqt li din il-Qorti taqbel ma' dawn l-insenjamenti u tagħmilhom tagħha, tqis li l-ewwel aggravju tal-atturi appellanti bħala mistħoqq u għalhekk ser jiġi milqugħ.

20. In kwantu l-atturi appellanti fit-tieni aggravju tagħhom jilmentaw li l-Ewwel Qorti skartat l-ilment tagħhom dwar in-nuqqas taż-żamma tad-distanzi legali meħtieġa bejn il-gallarija mibnija mill-konvenut u t-tieqa

eżistenti tal-atturi, din il-Qorti taqbel ma' dak li ngħad mill-Ewwel Qorti, fis-sens li mhuwiex kompitu ta' dawn il-Qrati li, f'kawża ta' spoll jidħlu fil-mertu ta' dawk il-kwistjonijiet li huma min-natura tagħhom petitorji, peress li kull konsiderazzjoni ta' natura petitorja teżorbita mill-mertu ta' kawża ta' spoll. Inoltre, kunsidrat il-provi tekniċi mressqa mill-partijiet fejn il-perit konsulent tal-atturi fir-rapport imħejji minnu (fol. 52) jsostni li:

> "*These balconies (at all levels) are blocking my client's window and this is creating light, ventilation and privacy problems. Even though the space between the existing balcony and my client's property is around 0.75mtrs as shown in the approved drawings, their projection is obstructing the required sanitary requirements for a habitable room such as the main bedroom because the required distance in front of the window is compromised with a new structure. Refer to attached photos 01,02,03 &04."*

Filwaqt li l-perit tal-konvenut isostni li fejn jidħlu dawl u ventilazzjoni, huwa kompitu ta' nġinier li jagħmel tali evalwazzjoni, iżda li fil-fehma tiegħu dawn ma ġewx affettwati. Kien ikun utli li fid-dawl ta' dawn l-opinjonijiet konfliġġenti li jitqabbad espert indipendenti tal-Qorti sabiex jidħol fil-mertu ta' dan l-ilment. Madankollu, kunsidrat li l-azzjoni attriċi hija waħda ta' spoll, ma hemmx għalfejn li l-Qorti tinoltra ruħha fil-mertu tad-distanza effettiva li hemm bejn il-gallarija tal-konvenut u t-twieqi tal-atturi.

21. Fi kwalunkwe każ, kunsidrat il-provi mressqa in atti, senjatament ir-ritratt esebit mir-rappreżentant tal-Awtorità għall-Ippjanar a tergo ta' fol. 230 fejn fir-ritratt numru 20 jirriżultaw it-tieqa tal-atturi u l-bejt tal-proprjetà tal-konvenut, qabel ma seħħ l-iżvilupp, fejn tabilħaqq mit-tieqa tal-atturi wieħed seta' jħares minnha mingħajr xkiel, b'paragun mar-ritratt meħud

mill-perit tal-konvenut - ara Dok. JZ7 a fol. 173 tal-proċess - wieħed malajr jista' jifhem l-ilment tal-atturi dwar l-introspezzjoni li ġew suġġettati għalih konsegwenza tal-iżvilupp. Jiġi enfasizzat li din il-kostatazzjoni ta' din il-Qorti hija merament waħda ta' fatt, li hija suffiċjenti għall-fini tal-kawża ta' spoll. Għalkemm il-konvenut appellat isostni li wieħed seta' dejjem jittawwal għal ġewwa t-tieqa tal-atturi minn fuq il-bejt tiegħu, jiġi nnutat li l-wiċċ tal-bejt tal-konvenut kien madwar seba' filati aktar baxx mill-qiegħ tat-tieqa tal-atturi, li jxejjen għal kollox l-argument tal-konvenut. Minkejja li ma sarx il-kontro-eżami tax-xhieda tal-konvenut, ix-xhieda tiegħu tinsab kontradetta minn provi oħra in atti. Lanqas huma konvinċenti l-argumenti mressqa mill-perit tal-konvenut, fejn jikkontendi li ladarba l-gallarija kif żviluppata, tinsab f'livell ogħla mit-tieqa tal-atturi, huwa diffiċli li jkun hemm lok għal introspezzjoni, hekk kif il-gallarija tal-konvenut tiġi f'nofs it-tieqa tal-atturi, jew li wieħed irid jinżel kokka sabiex jittawwal u li l-vista tal-gallarija ma tagħtix għal fuq is-sodod tal-atturi. Wara kollox, l-istess perit in kontro-eżami kkonċeda li l-gallarija tal-konvenut tisporġi quddiem it-tieqa tal-atturi b'25 ċentimetru (ara xhieda a fol. 574 tal-proċess). Kwindi altru li d-disturb tal-introspezzjoni u tal-privatezza kumparat ma' dak li kien hemm qabel l-iżvilupp in kontestazzjoni, jinsab aċċertat, kif jirriżulta wkoll mir-ritratt esebit a tergo ta' fol. 414 tal-proċess.

22. Kif ingħad fis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Francis Grogan et v. Shawn Scerri et** deċiża fit-2 ta' Diċembru, 2004, li fiha hemm ġabra ta' ġurisprudenza in materja:

> "*fil-kawza 'Delia vs Schembri" (Prim Awla tal-Qorti Civili 4 ta' Frar, 1958);*
>
> > *"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess ikun x'ikun … u gie deciz kemm il-darba li tapplika ukoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet reali u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata ikun ghamel ghad-dannu ta' terza persuna att li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jesercitah minghajr l-intervent tal-Qorti.*
> >
> > *...Biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll lanqas ma hu mehtieg li l-pussessur ikun privat mid-dgawdija tal-haga jew ostakolat b'mod determinati fl-uzu tal-haga;* ***hu bizzejjed li jkun mfixkel fil-mod ta' kif, igawdi dik il-haga.*** *Hekk, per ezempju, l-istallazzjoni ta' air-condition unit li tisporgi fuq sqaq komuni ("Ripard et vs Fenech noe", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju, 2000) u l-ftuh ta' tieqa fuq gnien ta' terzi ("Agius et vs Agius", deciza mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Novembru, 1994), gew meqjusa bhala atti spoljativi li kienu jimmeritaw l-forza tar-rimedju provdut b'din l-azzjoni."* (enfasi ta' din il-Qorti)

Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, tenut kont taċ-ċokon tal-ispazju li fih hemm il-gallarija tal-konvenut u l-prossimità tagħha għat-twieqi tal-atturi, li tirriżulta evidenzjata mir-ritratti in atti, hija l-fehma ta' din il-Qorti li, fil-każ in eżami, jirriżulta l-att spoljattiv li jimmerita r-rimedju li tipprovdi din l-azzjoni, in kwantu jirriżulta assodat li l-atturi ġew imfixkla fil-mod li jgawdu t-tieqa tal-proprjetà tagħhom. Isegwi li t-tieni aggravju tal-atturi appelanti wkoll jimmerita li jiġi milqugħ. Dan mingħajr preġudizzju għall-verifiki dwar id-distanzi effettivi u l-eżistenza ta' servitù *o meno*, fi proċeduri petitorji.

23. Fir-rigward tat-tielet aggravju, għalkemm il-gallariji tal-konvenut jinsabu mibnija fuq l-arja ta' sqaq, din il-Qorti taqbel mal-appellanti li l-

Ewwel Qorti kellha tmur lil hinn mill-fatt dwar il-proprjetà tal-isqaq, peress li kif spjegat qabel, l-ilment tal-atturi fil-kawża in eżami jittratta aktar l-introspezzjoni u t-telf ta' privatezza konsegwenza tal-pożizzjoni tal-istess gallarija fil-konfront tal-proprjetà tal-atturi. Huwa magħruf li l-azzjoni ta' spoll tħares il-pussess ta' eżerċizzju ta' dritt, u li jista' jkun il-każ li persuna jkollha pussess ta' jedd maħluq minn stat ta' fatt. Jirriżulta bħala fatt li, f'dan il-każ, l-atturi kienu jgawdu minn tieqa bla ebda introspezzjoni da parti tal-konvenut u l-privatezza li kienu jgawdu l-atturi fil-kamra tas-sodda tagħhom huwa pussess li jimmerita l-protezzjoni fil-kawża odjerna, lil hinn mill-fatt ta' min huwa l-isqaq sottostanti. Din il-materja ta' introspezzjoni u telf ta' privatezza ma kellhiex tiġi njorata mill-Ewwel Qorti u għall-istess raġunijiet imsemmija f'paragrafi 19 u 21 ta' din is-sentenza, dan l-aggravju jimmerita li jiġi milqugħ.

24. Imiss li jiġi trattat ir-raba' aggravju. Fil-verità dik l-ewwel parti ta' dan l-aggravju li jitratta l-element ta' pussess ġie mistħarreġ fil-fond fl-aggravji preċedenti u ma hemmx lok li jkun hemm repetizzjoni inutili. Madankollu, peress li l-Ewwel Qorti ma daħlitx fil-mertu taż-żewġ elementi l-oħra ta' kawża ta' spoll, jirriżulta xieraq li jiġu investiti ż-żewġ elementi l-oħra tal-azzjoni ta' spoll. Fir-rigward tal-element tal-*ispoliatum fuisse,* għalkemm il-konvenut appellat isostni li huwa applika għall-permess u minkejja l-opportunità li kellhom l-atturi li jikkontestaw l-iżvilupp permezz tal-proċeduri tal-liġi tal-ippjanar, huma naqsu milli jressqu l-

oġġezzjoni tagħhom għall-finijiet ta' dik il-liġi qabel inħareġ il-permess tal-iżvilupp, tajjeb li jiġi mfakkar dak li ngħad fir-rigward ta' dan l-element ta' *spoliatum fuisse* minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-23 ta' Novembru, 2020, fil-kawża fl-ismijiet **Eric Fenech Pace et v. Roxanne Limited:**

> "*Relevanti f'dan l-istadju li ssir referenza ghal silta partikolari mis-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Novembru, 2016, fil-kawza fl-ismijiet Louis Cutajar et v. Malta Villages Limited:*
>
>> *"Kif inghad fil-kawza deciza mill-Prim'Awla, fit-23 ta' Ottubru, 1998, fl-ismijiet Mariano Farrugia et noe v. Peter Paul Cutajar: "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 ntiza unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddistrubaha u daqshekk biss.' Jinghad ukoll illi: 'l-ispoljant ma jistax jirrispondi in difesa li dak li ghamel kien att legittimu ghaliex l-indagini tal-legittimita' hija riservata ghall-gudizzju petitorju. L-uniku mod li tista' tigi kkunsidrata eccezzjoni, huwa biss wara li l-ispoll jigi reintegrata 'spolitus ante omnis restituendus.'*[1]
>>
>> *Fil-fehma tal-Qorti, anke jekk is- socjetà appellanti ghandha d-drittijiet li qed tivvanta, m'hemmx kwistjoni li bl-agir taghha, spoll gie kommess. Huwa appuntu dan li trid targina l-azzjoni ta' spoll, u cioè li hadd ma jiehu l-ligi b'idejh, anke jekk ikollu d-dritt li jaghmel dik l-azzjoni partikolari."*
>
> ***...Huwa bizzejjed li l-att ta' spoll sar kontra l-volontà tal-pussessur u ma hemmx bzonn il-vis atrox jew vjolenza fizika jew morali fuq il-persuna tal-pussessur. Sabiex il-vjolenza tavvera ruhha huwa bizzejjed li l-att ta' spoll ikun sar kontra l-kunsens tas-sid. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti ta' 2 ta' Dicembru, 1955, fil-kawza fl-ismijiet Ersilia Zahra v. Aurelio Carabott). Isegwi li dan it-tieni element jinsab sodisfatt ukoll.***" (enfas ta' din il-Qorti)

25. Hekk ukoll, f'dan il-każ, in-nuqqas ta' oġġezzjoni tal-atturi appellanti fl-istadju tal-applikazzjoni għall-permess ma tistax tittieħed bħala xi forma ta' kunsens da parti tal-istess atturi. Jirriżulta li hekk kif l-atturi ntebħu bl-

[1] Ara Delia v. Schembri deciza mill-Prim'Awla fl-4 ta' Frar,1958

estent tal-iżvilupp propost mill-konvenut u li l-gallarija kienet ser tisporġi quddiem it-tieqa tagħhom, huma pprotestaw kemm mal-konvenut, kif ukoll mal-awtoritajiet ikkonċernati (ara fol. 87, 398, u 414 tal-proċess). Din il-Qorti tinsab konvinta li l-iżvilupp li sar mill-konvenut sar kontra l-volontà tal-atturi, tant li minkejja li l-atturi ressqu l-oġġezzjonijiet tagħhom hekk kif sar l-armar tal-gallarija biswit it-tieqa tagħhom, minkejja dan, il-konvenut baqa' għaddej bl-iżvilupp mhux biss ta' dik il-gallarija, iżda bl-iżvilupp ta' diversi sulari oħra, b'tali mod li llum hemm gallariji oħra li jisporġu quddiem it-twieqi taż-żewġ proprjetajiet tal-atturi. Isegwi li dan it-tieni element, ċioè li l-azzjoni spoljattiva saret kontra l-volontà tal-atturi, jinsab debitament ippruvat ukoll.

26. Imiss li jiġi trattat it-tielet element, dak tal-*infra bimestre deduxisse,* jiġifieri li l-atturi jippruvaw li l-azzjoni tressqet minnhom fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll. Relevanti f'dan il-kuntest huma l-prova tal-*commencement notice* tal-iżvilupp, kif propost mill-konvenut a fol. 390 tal-proċess, fejn hemm indikat li l-iżvilupp kellu jibda mill-20 ta' Ġunju, 2019. Imbagħad l-atturi xehdu li kien fix-xahar ta' Lulju li l-konvenut beda jagħmel il-kostruzzjoni fil-livell tat-tieqa tagħhom. Filwaqt li l-istess konvenut fl-affidavit tiegħu stess xehed: "*Ngħid li kif bdejna it-tieni gallarija, u ċioe l-gallarija li qed jilmentaw fuqha Joseph u Rosaria Maria Mamo, l-perit tagħhom kien daħħal objection report mal-Awtorità tal-Ippjanar".* Kif ukoll: "*Ngħid li sa qabel ma nfetħet il-kawża kont wasalt*

sat-tieni gallarija (u ċioe din il-gallarija li fuqha hemm il-kawża) u li sakemm infetħet il-kawża kienet għadha lanqas biss tajniha l-konkos u kienet imdawra bl-injam u bin-nett ħabba t-trab." Isegwi li dan l-element ta' *infra bimestre deduxisse* jinsab ukoll debitament ippruvat mill-atturi. Fid-dawl tal-prova tat-tliet elementi meħtieġa, huwa ritenut li tabilħaqq l-azzjoni attriċi ta' spoll kellha tirnexxi u għalhekk ir-raba' aggravju ser jiġi wkoll milqugħ.

27. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju, dak dwar il-kap tal-ispejjeż tal-kawża. Kunsidrat li l-aggravji tal-atturi appellanti qegħdin jiġu lkoll milqugħa u kunsidrat il-prinċipju ġenerali jibqa' li l-Qorti tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż tal-kawża (Artikolu 223(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u konsegwenza tal-fatt li l-aggravji tal-atturi rriżultaw bħala mistħoqqa, issib li l-miżien tat-tellief ixaqleb iktar lejn il-konvenut milli lejn l-atturi. Kwindi, dan l-aggravju wkoll jimmerita li jiġi milqugħ u ser jingħata l-provvediment meħtieġ.

Decide

Għaldaqstant, din il-Qorti għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-atturi appellanti, billi filwaqt li tilqa' l-istess, tirrevoka u tħassar is-sentenza appellata tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tad-29 ta' Marzu, 2022, fil-kawża fl-ismijiet premessi, b'dan illi tilqa' t-talbiet tal-atturi u tiddikjara li

l-konvenut Dael Theuma Whitelaw ikkommetta spoll fil-konfront tal-atturi; u għall-fini tat-tieni talba attriċi, tiffissa t-terminu ta' tliet xhur mil-lum li fihom il-konvenut għandu jneħħi l-gallarija li hemm quddiem it-tieqa tal-proprjetà tal-atturi bin-numru 65, Triq il-Vitorja, Isla u minflok il-bieb tal-istess gallarija, issir tieqa kif indikat mill-perit tal-atturi. Fin-nuqqas tal-konvenut li jwettaq l-imsemmija xogħlijiet, fiż-żmien mogħti, tawtorizza lill-atturi jwettqu x-xogħlijiet meħtieġa. Għal dan il-għan, ix-xogħlijiet għandhom jiġu mwettqa taħt is-superviżjoni tal-perit Elena Borg Costanzi. L-ispejjeż kollha tal-kawża għandhom jitħallsu mill-konvenut appellat Dale Theuma Whitelaw.

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

Deputat Reġistratur
da