QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 1 ta' Frar, 2024.

Numru 8

Rikors numru 62/20/2 BS

Andrew u Manuela konjuġi Attard

v.

Luca Falda u Gillian Griffin, u b'digriet tal-24 ta' Marzu 2022 ġew kjamati fil-kawża David u Caroline konjuġi Bartoli

Il-Qorti:

1. Din hija kawża ta' spoll li tirrigwarda l-inalzament tal-ħajt diviżorju li jifred il-fond tal-atturi (101, Triq Vajrinġa, fir-Rabat, Għawdex) mill-fond tal-konvenuti Falda u Griffin (100, Triq Vajrinġa, fir-Rabat, Għawdex). L-atturi Attard jilmentaw li b'dan l-inalzament tal-ħajt diviżorju ġie ostakolat is-servitù ta' prospett li tgawdi l-proprjetà tagħhom. Huma għalhekk fl-4

ta’ Settembru, 2020 intavolaw din l-azzjoni ta’ spoll kontra l-konvenuti Falda u Griffin sabiex dawn jiġu kkundannati jneħħu l-filati li tellgħu fuq il-ħajt diviżorju diġà eżistenti, u biex fin-nuqqas jiġu awtorizzati jneħħuhom huma bi spejjeż tal-istess konvenuti Falda u Griffin.

2. Permezz ta’ sentenza mogħtija fl-24 ta’ Frar 2023, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, ċaħdet it-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż kontrihom.

3. L-atturi ħassewhom aggravati b’tali sentenza u għalhekk fit-22 ta’ Marzu 2023 interponew appell quddiem din il-Qorti fejn talbuha tirrevokaha u minflok tilqa’ t-talbiet tagħhom, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

4. Għal intendiment aħjar ta’ dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirripproduċi dawk il-partijiet rilevanti mis-sentenza appellata:

> *“Il-Qorti;*
>
> *A. Preliminari:*
>
> *Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:*
>
> > *1. Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat tnejn (2) ta' Settembru, tas-sena elfejn u għoxrin (2020) fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani l-esponenti akkwista l-utile dominju temporanju għaż-żmien rimanenti fuq il-lok ta' djar numru mija u wieħed (101) u bl-isem 'Saint Therese', fi Triq Vajrinġa, Rabat, Għawdex flimkien ma' parti diviża mill-art retrostanti;*
> >
> > *2. Illi dan l-aħħar u b'mod partikolari fl-għaxra (10) ta' Lulju tas-sena kurrenti, 2020, jew f'dawk il-ġranet, intom għamiltu xogħlijiet edilizji u*

li permezz tagħhom intom caħħadtu lill-mittenti mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom;

3. Illi intom ostakolajtu s-servitù ta' prospett minn numru ta' twieqi li jisporġu mill-proprjetà, issa tal-esponenti, minħabba l-inalzament tal-ħitan meta għalaqtu u waqqaftu s-servitù ta' prospett li tgawdi l-proprjetà hawn fuq imsemmija;

4. Illi minkejja li intom ġejtu interpellati diversi drabi mill-awturi fit-titolu tal-esponenti sabiex tneħħu l-ħajt inalzat minnkom u tirripristinaw is-servitù fl-istat oriġinali tagħha inkluż anke permezz tal-Ittri Uffiċjali 277/2020 u 306/2020 intom bqajtu inadempjenti u pprosegwejtu bl-aġir illegali u abbużiv tagħkom;

5. Illi dan l-aġir jikkostitwixxi disturb fil-pussess tal-esponenti in kwantu jispolja lill-esponenti mit-tgawdija libera tal-proprjetà tiegħu hekk kif indikat hawn fuq;

Talbu għalhekk lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi intom ikkommettejtu spoll vjolenti u klandestin għad-dannu tar-rikorrenti meta intom għollejtu l-ħajt u ostakolajtu s-servitù ta' prospett li tgawdi l-proprjetà tal-esponenti;

2. Tikkundannakom sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi prefiss, intom tirreintegraw lill-atturi fit-tgawdija tas-servitù goduta mill-proprjetà msemmija u tneħħu l-ħajt li intom tellajtu u li permezz tiegħu ostakolajtu l-istess servitù;

3. Fin-nuqqas illi intom tirreintegraw lill-esponenti fit-tgawdija tas-servitù fiż-żmien lilkom konċess, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jagħmlu dawk ix-xogħljiet huma a spejjeż tagħkom, okkorrendo taħt id-direzzjoni ta' perit nominandi.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Luca Falda u Gillian Griffin illi eċċepew:

1. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fid-dritt u fil-fatt in kwantu ma jissussistux l-elementi rikjesti bil-liġi sabiex jirradikaw l-azzjoni ta' spoll;

2. Illi għalhekk din il-kawża għandha tiġi respinta bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Salvi eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-kjamati in kawża David u Caroline

konjuġi Bartoli illi eċċepew:

1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt in kwantu ma jissussistux l-elementi rikjesti bil-liġi sabiex jirradikaw l-azzjoni ta' spoll;

2. Illi għalhekk in kwantu jirrigwarda lilhom, din il-kawża ghandha tiġi respinta bl-ispejjeż kontra l-atturi. Salvi eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.

Fliet l-att.

Rat il-pjanti u l-kommunikazzjonijiet li għaddew bejn il-konvenuti u l-istess vendituri li biegħu l-proprjetà numru 100 "Mount Carmel" lill-konvenuti u dik numru 101 "St. Theresa" lill-atturi.

Rat ir-ritratti esibiti mill-atturi a fol 60 tal-proċess.

Rat li fl-udjenza tal-15 ta' April, 2021 l-atturi ddikjaraw l-istadju tal-provi tagħhom magħluq għajr għal preżentazzjoni ta' affidavit ta' Louis Xuereb.

Rat li b'rikors tal-24 ta' Frar, 2022 l-atturi talbu l-kjamat in kawża tas-sidien ġodda tal-proprjetà numru 100 "Mount Carmel", ossia David u Caroline konjuġi Bartoli li assumew ukoll id-drittijiet litiġjuzi relattivi għal din il-kawża.

Rat il-kuntratt ta' kompravendità tal-proprjetà 100, Triq Vajrinġa, fir-Rabat, Għawdex tas-27 ta' Jannar, 2022 bejn il-konvenuti Falda u Griffin u s-suċċessuri fit-titolu tagħhom David u Caroline konjuġi Bartoli.

Rat li l-partijiet talbu li jsir aċċess fil-proprjetajiet involuti f'din il-vertenza bl-aċċess inżamm nhar l-24 ta' Marzu, 2022.

Rat li b'digriet ta' l-24 ta' Marzu, 2022, David u Caroline konjuġi Bartoli ġew ammessi fil-kawża bħala kjamati in kawża.

Rat li fl-udjenza tat-22 ta' Ġunju, 2022 il-konvenuti u l-kjamati in kawża ddikjaraw il-provi tagħhom magħluqa bil-partijiet iddikjaraw il-kontroeżamijiet eżawriti u l-kawża ġiet differita għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inkluż id-dokumenti esibiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u affidavits.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

B. Provi:

…omissis…

C. Ikkunsidrat:

…omissis…

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi qabel tibda bil-konsiderazzjonijiet legali, din il-Qorti tħoss li jkun opportun li jiġu stabbiliti l-fatti saljenti li wasslu għal din l-istanza.

Din l-istanza tirrivolvi madwar pretensjonijiet tal-atturi fuq proprjetà mixtrija minnhom u oħra biswit tagħha.

Dawn iż-żewġ proprjetajiet huma dawk numru 100 u 101 fi Triq Vajrinġa, fir-Rabat, Għawdex. Jirriżulta mill-atti proċesswali, u partikolarment mit-testimonjanza mogħtija mix-xhieda Joseph Xuereb, Joseph Zammit, Michaelangelo Zammit u Louis Xuereb – li huma lkoll membri tal-istess familja estiża – li dawn iż-żewġ proprjetajiet kienu oriġinarjament proprjetà tal-istess familja. Din il-familja biegħet il-proprjetà numru 100 "Mount Carmel" lill-konvenuti Luca Falda u Gillian Griffin fit-8 ta' Lulju, 2016 u l-utile dominju temporanju fuq dik numru 101 "Santa Theresa" lill-atturi Andrew u Manuela konjuġi Attard fit-2 ta' Settembru, 2020.

Jirriżulta li qabel daħlu fix-xena l-atturi konjuġi Attard, u dan fl-2016 meta l-konvenuti Falda u Griffin kien għadhom jinnegozjaw ix-xiri minnhom tal-fond numru 100, l-istess konvenuti Falda u Griffin kienu involuti f'diskussjonijiet mal-awturi fit-titolu tal-fond u vendituri tagħhom. Dawn id-diskussjonijiet kienu, inter alia, dwar il-possibli xiri mill-konvenuti stess tal-proprjetà numru 101 ukoll iżda, u aktar importanti għal mertu ta' din l-istanza, dwar it-tlugħ ta' ħajt ta' diviżjoni bejn il-proprjetà li l-konvenuti kienu diġà qablu li jixtru – dik numru 100 – u l-kumplament tal-proprjetà tal-awturi tagħhom – ossia raba' ulterjuri kif ukoll il-fond numru 101.

Jirriżulta kjarament li l-konvenuti Falda u Griffin sa mill-bidu riedu jaċċertaw rwieħhom mill-estent tal-proprjetà li kienu qed jakkwistaw, b'dan li wasslu għal ftehim mhux biss dwar fejn kellu jittella' ħajt ta' diviżjoni iżda wkoll dwar kif u fil-preżenza ta' min kellu jiġi ppjantat u jittella' l-istess ħajt.

Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza ampja għal:

> *i. korrispondenza bl-email bejn il-konvenut Luca Falda u Joseph Xuereb, awtur tal-konvenuti fit-titolu tal-fond numru 100 kif ukoll tal-atturi fit-titolu tal-fond numru 101, u xi drabi xi terzi inkluż periti, a fol 47 sa 58 tal-proċess. Minn hawn jirriżultaw ċar in-negozjati bejn dawn in-nies dwar kif u fejn kellu jiġi ppjantat u jittella' l-ħajt diviżorju;*
>
> *ii. xhieda tal-konvenut Luca Falda kemm permezz tal-affidavit tiegħu a fol 36 sa 46 tal-proċess kif ukoll in kontroeżami fis-seduta ta' nhar il-11 ta' Marzu, 2022 – minn fejn jirriżulta ċar li l-konvenuti Falda u Griffin tellgħu l-ħajt diviżorju qabel dehru fix-xena l-atturi*

konjuġi Attard tant li jixhed Luca Falda li l-ewwel ħajt kien kompriż fil-permess mogħti mill-Awtorità tal-Ippjanar fl-2016, il-ħruġ ta' liema kien ukoll kundizzjoni fil-konvenju, u;

iii. xhieda tal-attur Andrew Attard fejn jikkonferma li l-ħajt ta' diviżjoni kien eżistenti fil-mument li huma ffirmaw konvenju fuq il-fond numru 101, b'kull m'għamlu l-konvenuti wara li daħlu fix-xena huma – l-atturi – kien li għollew l-istess. L-attur Andrew Attard jikkonferma wkoll li x-xogħol addizzjonali li sar mill-konvenuti fuq il-ħajt ta' diviżjoni kien jikkonsisti f'żieda tal-għoli tal-istess ħajt, b'dan ix-xogħol ukoll sar waqt li huwa u martu kien għadhom fuq konvenju.

Wara li ġie mgħolli l-ħajt ta' diviżjoni allura diġà eżistenti saret il-kawża mill-atturi bil-kawża saret jumejn wara li ġie ffirmat il-kuntratt ta' akkwist finali mill-atturi – kuntratt ta' akkwist iffirmat fit-2 ta' Settembru, 2020, mentri l-ħajt ġie mgħolli nhar l-10 ta' Lulju, 2020, kif dikjarat mill-attur Andrew Attard u kif konfermat mill-konvenut Luca Falda in kontroeżami fis-seduta tal-11 ta' Marzu, 2022[1]*.*

B'dan li, allura, kemm il-bini tal-ħajt ta' diviżjoni oriġinali kif ukoll l-inalzament tal-istess ħajt seħħew qabel mal-atturi akkwistaw l-utile dominju temporanju tal-fond numru 101, iżda mentri l-bini tal-ħajt oriġinali seħħ meta l-atturi anqas kienu fix-xena, l-inalzament tiegħu seħħ meta l-atturi kienu fuq konvenju.

Dan kollu huwa msejjes fuq dikjarazzjonijiet tal-partijiet atturi u konvenuti stante li l-Qorti ma' ġietx provvista bl-atti ta' kompravendità u konvenji msemmija. L-istess dikjarazzjonijiet iżda ma ġewx kontradetti anzi ġew asseriti bix-xhieda ta' parti kontra l-oħra.

*Magħdud dan, din hija kawża ta' spoll kif ikkontemplata fil-liġi nostrana fl-**Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16**, Liġijiet ta' Malta, li jaqra:*

> *"535. (1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżża' 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."*

Minn dan l-aritkolu jirriżultaw l-elementi essenzjali sabiex attur jirnexxi f'azzjoni ta' spoll. Dawn l-elementi huma tlieta:

i. *li huwa kien jippossjedi l-oġġett in mertu b'pussess ta' kwalunkwe xorta jew b'detenzjoni - possedisse;*

---

[1] Il-Qorti tinnota li għalkemm fil-kontroeżami tiegħu l-konvenut Luca Falda jgħid li l-ħajt ġie mgħolli f'Lulju, 2019, jirriżulta mill-assjem tal-provi li din kien żbaljat tant li qatt tul il-proċeduri ma ġie negat li ż-żieda fl-għoli seħħet f'Lulju, 2020 kif dikjarat mill-atturi.

ii. li huwa ġie spoljat minn dak il-pussess jew detenzjoni - spoliatum fuisse, u;

iii. li huwa intavola l-kawża ta' spoll fi żmien xahrejn mill-jum li fih sar l-att spoljattiv allegat minnhu - infra bimestre deduxisse.

***Rigward l-ewwel element**, il-possedisse, huwa pacifiku li l-espressjoni "pussess ta' liema xorta jkun" tikkomprendi kwalunkwe tip ta' "pussess" inkluż dak ċivili kemm dak sempliciment naturali u anke dak vizzjuż.*[2]

…omissis…

Fil-każ in deżamina, m'hemmx dubbju li l-atturi konjuġi Attard kellhom diġà l-pussess meħtieġ għall-finijiet tal-Artikolu 535 fir-rigward tal-fond numru 101 u t-twieqi misjuba fih.

Dan il-pussess jemani mix-xhieda tal-attur Andrew Attard li jixhed li għalkemm huwa u martu l-attriċi kien għadhom fuq konvenju, huma kienu diġà ottjenew iċ-ċwievet tal-fond numru 101 tant li huwa kien anke beda xi xogħol fil-fond. L-istess jikkonfermah ix-xhud Joseph Xuereb – awtur fit-titolu tal-atturi u l-konvenuti – li jikkonferma li l-atturi ġew mogħtija ċavetta tal-fond malli sar il-konvenju.

Il-konvenuti ma jinnegawx dan, anzi, il-konvenut Luca Falda jirrikonoxxi li l-atturi bdew xi xogħlijiet fil-fond 101 qabel ma ffinalizzaw l-akkwist tagħhom tal-istess proprjetà tant li l-istess konvenut jgħid li, sa mill-2019 huwa u martu nnutaw ċaqliq f'forma ta' xogħlijiet fil-kantina tal-fond 101.

Li l-pussess tal-fond kien jikkomprendi wkoll il-pussess tat-twieqi huwa ċċarat mill-awturi fit-titolu tal-partijiet li jixhdu b'mod konsistenti li sa minn żmien in-nannu tagħhom diġà kien hemm aperturi varji fil-fond 101 jagħtu għal kumplament tar-raba' tagħhom kif ukoll għal fond 100. Jixhdu wkoll – partikolarment ix-xhud Louis Xuereb li trabba' fil-fond 101 flimkien ma' missieru u ħutu wara mewt ommu li xi twieqi oħrajn infetħu minn missieru wara li kera l-fond 101 mingħand nannuh u dan waqt li l-fond 100 kien f'idejn iz-zijiet tiegħu li ma oġġezzjonawx għal dan il-ftuħ.

Il-konvenut Luca Falda nnifsu jixhed kjarament li kien ra u kien konxju mit-twieqi tal-fond 101 sa' mill-2015, meta l-ewwel li mar jara l-fond 100.

Kemm kien ilhom hekk miftuħa kull tieqa fil-fond 101 mhijiex kwistjoni rilevanti sabiex jiġi meqjus eżistenti l-pussess rikjest mill-Artikolu 535 sabiex tista' tirnexxi kawża ta' spoll. Dan stante li kif diġà enunċjat, id-dottrina u l-ġurisprudenza kostanti huma ċari li l-pussess jista anke jkun temporanju jew għal żmien qasir basta jkun inekwivoku u mhux ibbażat

---

[2] **Vol XLII p. II p. 973**. Ara wkoll id-deċiżjoni mogħtija nhar il-31 ta' Jannar, 2003 fl-ismijiet ***John Sammut v. Emmanuel Sammut,*** Ċitazz. Nru. 941/1995/2 PS.

fuq mera tolleranza.

B'dan allura, li fuq il-kwistjoni tal-pussess materjali mill-atturi konjuġi Attard tal-fond numru 101 u t-twieqi misjuba fih m'hemmx dubbju. M'hemmx anqas dubbju li l-istess pussess, prekarju kemm seta' kien stante li fil-mument tal-allegat spoll kien f'idejn l-atturi biss permezz ta' konvenju; huwa biżżejjed għall-eżiġenzi tal-Artikolu 535, stante li ma kienx fuq mera tolleranza.

Jibqa' iżda l-kwistjoni tal-pussess tad-drittijiet vantati mill-atturi konjuġi Attard. Sa mill-istadju bikri tar-rikors ġuramentat tagħhom, l-atturi konjuġi Attard ivvantaw dritt ta' servitù ta' prospett mit-twieqi li kienu inekwivokabilment fil-pussess tagħhom b'dan li t-talbiet tagħhom jirrigwardaw proprju dan ossia l-allegat ostakolar mill-konvenuti Falda u Griffin tas-servitù ta' prospett.

Il-Qorti hawnhekk ħasbet fit-tul. Huwa minnu li fir-rigward ta' servitù fil-kuntest ta' kawża ta' spoll il-Qorti għandha biss tħares lejn l-użu tas-sena ta' qabel jew, fil-każ ta' servitujiet li jitgawdew f'intervalli ta' iżjed minn sena, lejn l-użu tal-aħħar tgawdija. Dan, ai termini tal-Artikolu 537 tal-Kap. 16 li jipprovdi:

> *"537. Fil-kwistjonijiet ta' pussess f'każijiet ta' servitù, il-jeddijiet u d-dmirijiet tal-proprjetarji tal-fond dominanti u serventi u ta' kull persuna oħra li jkollha interess, jiġu stabbiliti fuq l-użu tas-sena ta' qabel, jew, fil-każ ta' servitujiet li jitgawdew f'intervalli ta' iżjed minn sena, fuq l-użu tal-aħħar tgawdija."*

B'dan iżda li fil-każ de quo, irriżulta inkonfutabilment mil-provi prodotti li sa minn qabel ma akkwistaw l-atturi konjuġi Attard, u speċifikatament sa mill-2016; il-konvenuti Falda u Griffin ikkollaboraw mill-awturi fit-titolu tal-partijiet għall-proprjetajiet 100 u 101 sabiex l-istess proprjetajiet jiġu kjarament diviżi b'ħajt diviżorju.

Il-konvenut Luca Falda jmur imbagħad oltre billi jixhed li fil-15 ta' Lulju, 2020 huwa u martu bagħtu ittra uffiċjali lill-awturi fit-titolu tagħhom fejn infurmawhom li kienu ser jgħollu dan il-ħajt diviżorju.

In kontroeżami nhar il-11 ta' Marzu, 2022, imbagħad jispjega ulterjorment illi wara din l-ittra, huwa u martu ssoktaw bit-tlugħ tal-għoli tal-ħajt diviżorju. Hawnhekk isemmi s-sena 2019 iżda l-Qorti tifhem – anke tenut kont tad-data tal-ittra uffiċjali msemmija li ntbagħtet mill-konvenuti lill-awturi tagħhom – li ried jgħid 2020 b'dan li, kemm hu kif ukoll l-attur Andrew Attard jikkonfermaw li l-ħajt ġie mgħolli waqt li l-atturi kien għadhom fuq konvenju.

Mingħajr ma allura din il-Qorti tidħol fil-mertu tal-eżistenza o meno tas-servitù ta' prospett reklamata mill-atturi – stante wkoll li fl-atti proċesswali hemm dikjarazzjonijiet rigward il-kontenut tal-kuntratti ta' kompravendità tal-atturi u l-konvenuti rigward dan li ma jistgħux jiġu sindakati mill-Qorti li hija sprovvista mill-kopji tal-kuntratti relattivi – din

il-Qorti tqis li f'dak l-istadju, għalkemm l-atturi konjuġi Attard effettivament kellhom il-pussess neċessarju tal-proprjetà u t-twieqi sabiex imexxu b'kawża għal spoll; ma jistax jingħad li kellhom ukoll l-interess ġudizzjarju mistħoqq u meħtieġ sabiex imexxu b'tali kawża fuq pretensjoni ta' eżistenza ta' servitù li fiċ-ċirkostanzi tal-każ kellha semmai tkun protetta mill-awturi tagħhom.

Dan jingħad senjatament għaliex l-atturi konjuġi Attard f'dak l-istadju kellhom anke l-opzjoni li jmexxu kontra l-awturi fit-titolu tagħhom li jidher li, konxji min dak li kienu proġettaw li jagħmlu l-konvenuti Falda u Griffin, ma mexxewx kontrihom.

Infatti, l-attur Andrew Attard innifsu jgħid ċar li huwa kien involut fil-passi kkunsidrati mill-awturi tiegħu. Jgħid fil-fatt li saħansitra kien imur għand l-avukat magħhom. Jidher ukoll li l-awturi tal-partijiet bagħtu ittra uffiċjali lil konvenuti – ref it-tieni paragrafu fil-paġna tal-affidavit tal-konvenut Falda speċifikatament a fol 44. B'dan iżda li ma ssoktawx kontra tagħhom b'kawża.

Il-Qorti jisogħbiha li bl-istess mod li ħadd mill-partijiet ma ressaq quddiemha l-kuntratti ta' akkwisti relattivi, anqas ħadd ma ressaq kopji tal-varji ittri uffiċjali msemmija bħala mibgħuta bejn il-partijiet. B'dan iżda li mill-assjem tal-provi, l-invijar ta' tali ittri jirriżulta mhux talli inkontestat iżda addirittura ammess.

Dawn il-fatturi jwasslu lil din il-Qorti sabiex temmen li sa minn qabel ma' akkwistaw il-fond numru 101 l-atturi konjuġi Attard, kien hemm akkwiexxenza da parti tal-awturi tal-partijiet rigward iż-żieda fl-għoli tal-ħajt diviżorju u, b'konsegwenza ta' dan, it-terminazzjoni ta' kwalunkwe dritt għal servitù ta' prospett talvolta eżistenti.

Akkwiexxenza valida fil-liġi sabiex anke jekk kien tassew hemm servitù ta' prospett, din ġiet estinta mid-dakinhar sidien proprji tal-fond serventi u dak gravanti – ossia l-konvenuti Falda u Griffin u l-awturi fit-titolu tagħhom li, notifikati bl-intenzjoni tal-konvenuti Falda u Griffin li jżiedu l-għoli tal-ħajt, jista' jkun li bagħtu ittra uffiċjali iżda ma prosegwewx sabiex jipproteġu xi dritt ta' servitù ta' prospett kif issa pretiż mill-atturi konjuġi Attard [sic].

L-uniku prosegwiment seħħ fil-fatt mill-atturi konjuġi Attard wara li l-istess ħajt kien diġà inalzat u allura, fl-istadju meta s-servitù ta' prospett, jekk tassew eżistenti, kienet diġà estinta mill-partijiet li kellhom is-setgħa jwaqqfuha ossia; is-sidien proprji tal-fond servjenti u dak gravanti.

B'dan li allura, ma jistax jingħad li ġie spoljat xi dritt ta' servitù ta' prospett lill-atturi konjuġi Attard.

Il-Qorti tagħraf ir-riċerka estensiva magħmula fin-nota ta' osservazzjonijiet finali tal-konvenuti u l-kjamati in kawża fuq il-punt tas-servitù ta' prospett u kif dina sseħħ validament. Tqis iżda li fir-rigward

ta' din l-istanza, l-eżami ta' tali fatturi mhuwiex tant neċessarju ladarba rriżulta li dawk li semmai seta' jissussistu tali dritt ta' servitù ta' prospett favurihom – l-awturi tal-partijiet – akkiexxew għat-terminazzjoni tal-istess meta, infurmati bl-intenzjonijiet tal-konvenuti Falda u Griffin, naqsu milli jieħdu passi opportuni.

*Il-Qorti tissofferma biss fuq punt wieħed imqajjem fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti u l-kjamati in kawża, ossia dak edott mid-deċiżjoni mogħtija mil-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-16 ta' Novembru, 2005, kif konfermata fl-appell b'sentenza ta' nhar il-25 ta' Mejju, 2007 fl-ismijiet **Anthony Farrugia pro et noe et v. Angelo Micallef et**[3] fejn ġie ritenut li:*

> *"Huwa minnu illi l-atturi għandhom loġġja illi tidher illi ilha teżisti żmien twil fil-proprjetà tagħhom, tagħti għal ġo setaħ wiesgħa mhux iżjed minn tliet piedi u aċċessibbli mill-istess loġġja. Infatti din il-loġġja tissemma wkoll f'kuntratt tal-1863. Imma ma nġiebet ebda prova oħra dokumentata minn fejn jista' jirriżulta illi l-atturi jgawdi xi servitù bħal dan. Wara kollox biex ikun hemm il-prospett, it-tieqa trid tkun fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet rispettivi, u fil-każ tagħna, din tinsab irtirata fil-proprjetà tal-atturi għal ċirka tliet piedi. Għalhekk lanqas huwa l-każ illi l-atturi setgħu akkwistaw xi servitù in konnessjoni ma' din il-loġġja bis-saħħa tal-preskrizzjoni. Il-konvenuti żgur li qatt ma setgħu jagħmlu xejn f'dan ir-rigward, ġaladarba din il-loġġja kienet saret fi ħwejjeġ l-atturi stess u mhux fil-ħajt diviżorju. Mill-bqija kull ma sar mill-konvenuti kien linalzament tal-ħajt diviżorju. Dan id-dritt huwa impreskrivibbli, u qatt ma jista' jikkostitwixxi spoll."*

Għal darb'oħra mingħajr ma' tidħol fil-mertu tal-eżistenza o meno tas-servitù ta' prospett pretiża mill-atturi konjuġi Attard; stante li fejn si tratta minn kawża ta' spoll, il-Qorti għandha biss tħares lejn il-pussess – sic et sempliciter - jiġi osservat iżda li anke f'din il-kawża odjerna, it-twieqi tal-atturi konjuġi Attard ma jinsabux f'ħajt diviżorju iżda jinsabu rtirati mill-istess tant li fuq ammissjoni tal-atturi stess, u korroborazzjoni tal-konvenuti Falda u Griffin, meta ġie inalzat il-ħajt diviżorju l-istess twieqi ma ngħalqux u baqaw jirċievu dawl u arja. B'dan allura li dak li segwa mill-azzjoni tal-konvenuti Falda u Griffin meta għollew il-ħajt diviżorju kien eżerċizzju impreskrivibbli tad-dritt tagħhom li jinalzaw ħajt diviżorju ai termini tal-Artikolu 414 tal-Kap. 16 meta m'hemmx irbit kuntrattwali favur l-altius non tollendi.

Ikkunsidrat dan, lanqas jissussisti tassew il-bżonn sabiex din il-Qorti tindaga r-rimanenti żewġ elementi rikjesti sabiex tirnexxi kawża ta' spoll.

*Jingħad biss li it-tieni elementi, ossia **l-kwistjoni ta' l-att spoljattiv nniffsu – spoliatum fuisse –** ossia, li l-ispoljant għamel azzjoni kontra r-rieda tal-pussessur li eskludiet lill-pussessur mill-pussess lanqas ma' jreġi.*

[3] Ċitazzjoni Numru. 127/1999/1.

Dan għaliex, fuq l-istess element ta' spoliatum fuisse jingħad kif isegwi:

> *"Dwar it-tieni element, huwa mehtieg li jintwera li l-għemil spoljattiv ikun wieħed arbitrarju u magħmul kontra r-rieda tal-possessur b'mod li jista' jagħti lok għal azzjoni ta' danni kontra min ikun wettqu. Huwa wkoll maħsub li l-għemil irid ikun wieħed vjolenti jew imqar mistur għall-għarfien tal-persuna li kellha l-pussess[4]."*

Mill-assjem tal-provi jirriżulta ċar daqs il-kristall li l-għemil tal-konvenuti Falda u Griffin meqjus mill-atturi konjuġi Attard bħala spoljattiv la kien arbitrarju, la kien magħmul kontra r-rieda tal-pussessur, la kien vjolenti u anqas kien mistur da parti tal-konvenuti Falda u Griffin.

Infatti, u kif diġà ntqal supra, il-konvenuti Falda u Griffin għarrfu lill-awturi fit-titolu tagħhom, li sa dak iż-żmien kellhom ukoll il-pussess tal-fond numru 101 flimkien mall-atturi konjuġi Attard, tant li għalkemm l-atturi konjuġi Attard kellhom pussess materjali tal-fond u kienu anke ffirmaw konvenju, l-awturi fit-titolu tagħhom baqgħu jidħlu fl-istess fond. Joseph Xuereb, in fatti in kontroeżami xehed li anke meta Attard kien għadhom fuq konvenju, huwa ġieli daħal fil-fond 101. Oltre dan, il-konvenuti Falda u Griffin kienu infurmaw lill-istess awturi tagħhom fit-titolu bl-intenzjonijiet tagħhom li jgħollu l-għoli tal-ħajt u dan sa mil-bidu ta' Lulju, 2020, kemm verbalment kif ukoll b'ittra ġudizzjarja.

B'dan allura li l-att hekk ikkunsidrat mill-atturi konjuġi Attard bħala spoljattiv ma jistax jitqies tali kemm għaliex ma seħħx bil-mod li l-ġurisprudenza nostrana konsistentement ikkunsidrat neċessarju, kif ukoll għaliex kif diġà ritenut fis-sezzjoni ta' din id-deċiżjoni li tittratta l-pussess; seħħ fi stadju fejn it-titolu fil-proprjetà tal-atturi kien għadu mhux legalment trasferit b'dan li semmai, jekk kellu xi ħadd imexxi b'kawża għal spoll dan kellu jkun l-awturi tal-partijiet li dak iż-żmien ġew infurmati bl-intenzjonijiet tal-konvenuti Falda u Griffin u kienu huma responsabbli jmantnu kwalunkwe servitù kif b'kwalunkwe mod akkwiżita kieku hekk riedu jagħmlu.

Tenut kont ukoll tal-fatt li fuq dikjarazzjonijiet tal-partijiet stess, m'hemm xejn fil-kuntratti ta' kompravendità rispettivi tagħhom dwar drittijiet pretiżi mill-atturi konjuġi Attard gravanti fuq il-proprjetà dakinhar tal-konvenuti Falda u Griffin u issa tal-kjamati in kawża konjuġi Bartoli. Anzi, semmai, skont il-konvenuti Falda u Griffin hemm dikjarazzjoni li l-proprjetà numru 100 mixtrija minnhom u mibjugħa lill-kjamati in kawża kienet mixtrija ħielsa minn kull piż u servitù.

Deċide:

Għaldaqstant, in vista tal-premess u għar-raġunijiet kollha hawn fuq espressi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Luca Falda u Gillian Griffin kif ukoll dawk tal-kjamati in kawża konjuġi David u Caroline Bartoli u tiċħad it-talbiet

[4] Ref. deċiżjoni mogħtija nhar it-23 ta' Jannar, 2003 fl-ismijiet ***Filomena Ellul v. Carmel sive Charles Ellul,*** Ċitazz. Nru. 428/2000/1 JRM.

atturi.

Bl-ispejjeż a karigu tal-atturi".

Rikors tal-appell tal-atturi (22.03.2023):

5. L-atturi appellanti bażikament isostnu li t-tliet elementi kostituttivi tal-*Actio Spolii* ġew sodisfaċentement ippruvati u li għalhekk it-talbiet tagħhom kellhom jintlaqgħu. L-aggravji tagħhom, fil-qosor, jirrigwardaw is-segwenti punti:

- Is-servitù ta' prospett:

L-atturi appellanti jsostnu li ġiet stabbilita bl-akbar ċertezza l-eżistenza ta' servitù ta' prospett u jikkontestaw l-argument tal-Ewwel Qorti li kwalunkwe servitù ta' prospett talvolta eżistenti ġie terminat meta l-awturi fit-titolu akwiexxew għall-inalzament tal-ħajt diviżorju minħabba li ma ħadux azzjoni meta Falda u Griffin infurmawhom b'att ġudizzjarju li kienu ser jgħolluh.

- **L-Artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili**:

L-atturi appellanti jilmentaw ukoll bil-fatt li l-Ewwel Qorti rriteniet li l-inalzament tal-ħajt diviżorju huwa impreskrivibbli skont l-**Artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili** meta ma jkunx hemm irbit kontrattwali favur l-*altius non tollendi.* Jgħidu li din hija materja ta' mertu u għalhekk wieħed ikun qiegħed jidħol fil-petitorju.

Risposta tal-appell tal-konvenuti u tal-kjamati fil-kawża (28.04.2023):

6. L-appellati wieġbu biex jagħtu r-raġunijiet tagħhom għaliex l-aggravji tal-atturi appellanti huma infondati u għandhom jiġu respinti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontrihom.

Kwadru tal-fatti:

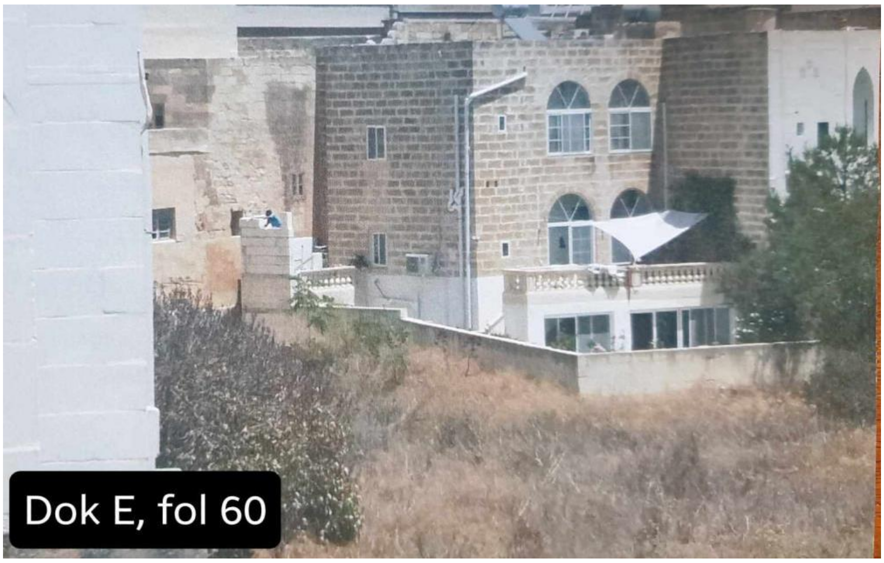
7. Fit-8 ta' Lulju, 2016, il-konvenuti Falda u Griffin akkwistaw il-fond bin-numru 100, Triq Vajrinġa, Rabat, Għawdex, kif ukoll biċċa art retrostanti formanti parti minn art akbar tal-istess vendituri. Il-fond ta' biswitu, bin-numru 101, kif ukoll l-art ta' warajh, kienu wkoll tal-istess vendituri.

8. Ftit xhur wara li akkwistaw il-proprjetà, għall-ħabta ta' Ottubru jew Novembru 2016, il-konvenuti Falda u Griffin tellgħu ħajt diviżorju biex jifred l-art li xtraw mill-bqija tar-raba'. Dan sar b'kollaborazzjoni mal-awturi fit-titolu tagħhom.

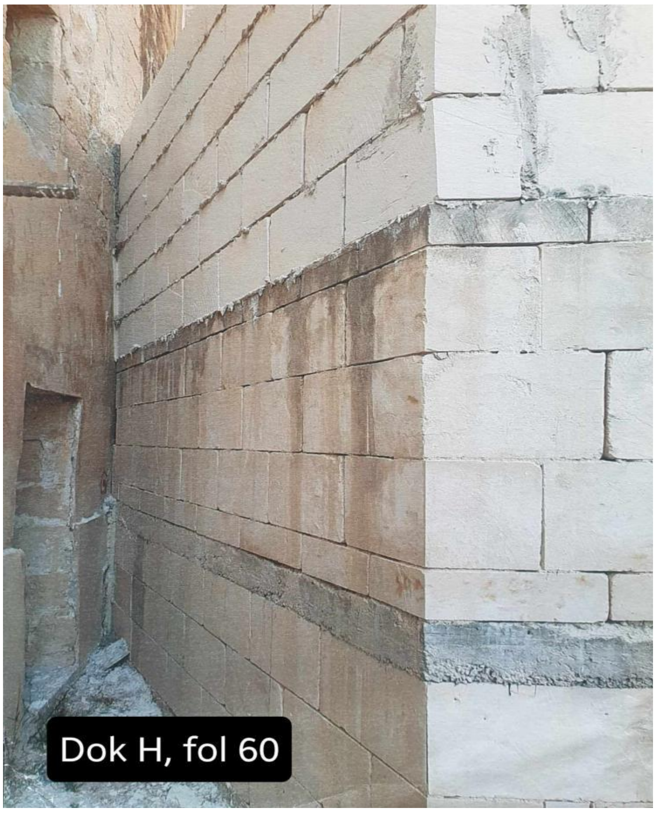
9. Fl-2019 daħlu fix-xena l-atturi meta għamlu konvenju sabiex jakkwistaw il-fond 101, Triq Vajrinġa, Rabat, Għawdex kif ukoll parti mill-art retrostanti. Il-konvenju kien għal sitt (6) xhur, u ġie mġedded għal tliet (3) xhur oħra. Malli sar il-konvenju ngħataw iċ-ċavetta tal-fond.

10. Fl-10 ta' Lulju, 2020, meta l-atturi kienu għadhom fuq konvenju, il-konvenuti Falda u Griffin għollew il-ħajt diviżorju bejn iż-żewġ fondi, ċjoè l-ħajt diviżorju li kien inbena fl-2016.

11. Din il-Qorti qiegħda ddaħħal f'din is-sentenza wħud mir-ritratti esibiti fir-rigward sabiex wieħed ikun jista' japprezza aħjar il-pożizzjoni tal-inalzament tal-ħajt diviżorju ilmentat mill-atturi.



Dan ir-ritratt juri l-inalzament tal-ħajt diviżorju fil-mument li kien qiegħed isir.



Dan ir-ritratt juri l-filati li ttellgħu fl-2020 fuq il-ħajt diviżorju li kien nbena fl-2016. Il-fond tal-atturi huwa dak fuq in-naħa tax-xellug.

Dan ir-ritratt juri l-inalzament tal-ħajt diviżorju kif jidher minn waħda mit-twieqi tal-fond tal-atturi.

12. Fit-2 ta' Settembru 2020 l-atturi xtraw l-utile dominju temporanju tal-fond 101, Triq Vajrinġa, fir-Rabat, Għawdex flimkien ma' parti diviża mill-art retrostanti.

13. Fl-4 ta' Settembru, 2020, l-atturi intavolaw din il-kawża ta' spoll kontra l-konvenuti Falda u Griffin sabiex jiġu ordnati jneħħu l-filati li fl-10 ta' Lulju 2020 tellgħu fuq il-ħajt diviżorju eżistenti.

14. Fis-27 ta' Jannar, 2022, il-kjamati fil-kawża David u Caroline konjuġi Bartoli xtraw il-proprjetà 100, Triq Vajrinġa, fir-Rabat, Għawdex, mingħand il-konvenuti Falda u Griffin.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:</u>

15. L-Ewwel Qorti għamlet diversi konsiderazzjonijiet dwar is-servitù ta' prospett allegat mill-atturi, iżda l-iktar konsiderazzjoni rilevanti hija dik dwar il-fatt li t-twieqi inkwistjoni ma jinsabux fil-ħajt diviżorju, iżda irtirati 'l ġewwa minnu. Ladarba t-twieqi inkwistjoni tal-fond tal-atturi jagħtu għal fuq il-proprjetà tagħhom stess[5] mhux il-każ li wieħed jitkellem fuq servitù. Dan mhux il-każ ta' fond dominanti u fond servjenti għaliex il-prospett mit-twieqi inkwistjoni tal-fond tal-atturi huwa għal fuq proprjetà tal-istess atturi. Huwa magħruf f'dan is-sens li, *nulli enim res sua servit iure servitutis*, jiġifieri ħadd ma jista' jkollu servitù fil-ġid tiegħu stess għaliex il-fond serventi u l-fond dominanti jridu jkunu tabilfors jappartjenu lil persuni differenti.

16. L-Ewwel Qorti f'dan ir-rigward fil-fatt iċċitat mis-sentenza mogħtija fis-16 ta' Novembru 2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Farrugia pro et***

[5] L-attur Andrew Attard, fil-kontroeżami tiegħu (10.05.2022) jikkonferma li l-ħajt eżistenti li fuqu ttellgħu l-filati mertu ta' din il-kawża, **huwa fil-fatt il-ħajt diviżorju li jaqsam il-proprjetà tiegħu minn dik tal-konvenuti.**

noe v. Angelo Micallef et fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili rriteniet li:

> *"biex ikun hemm il-prospett, it-tieqa trid tkun fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet rispettivi…"*

u l-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni tagħha tal-25 ta' Mejju 2007 kompliet tikkonferma dan meta qalet li:

> *"t-tieqa u l-bieb jinstabu fil-fond tal-attur u mhux fil-ħajt diviżorju u bħala tali ma jistgħux jiġu kkunsidrati bħala servitù billi ma hu qed jiġi eżerċitat l-ebda jedd fuq il-fond tal-konvenut."*

17. Abbażi ta' din il-konsiderazzjoni biss ifalli kull argument li jagħmlu l-atturi appellanti biex isostnu dan is-servitù ta' prospett allegat minnhom.

18. L-atturi appellanti jilmentaw ukoll fir-rigward ta' dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti rriteniet li dak li għamlu l-konvenuti Falda u Griffin, meta għollew il-ħajt diviżorju diġà eżistenti, kien «*eżerċizzju impreskrivibbli tad-dritt tagħhom»* skont l-**Artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili**[6], ladarba ma kienx hemm irbit kuntrattwali favur l-***altius non tollendi***. Jargumentaw li din hija materja ta' mertu u għalhekk wieħed ikun qiegħed jidħol fil-petitorju.

19. L-**Artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi hekk:

> *"414. Kull komproprjetarju jista' jgħolli l-ħajt komuni, iżda għandu jħallas l-ispejjeż meħtieġa –*
>
> *(a) għat-titligħ tal-ħajt;*

[6] Jedd ta' komproprjetarju li jgħolli l-ħajt komuni.

(b) biex tinżamm fi stat tajjeb ta' tiswija l-biċċa li taqbeż il-għoli tal-ħajt komuni;

(ċ) biex isiru dawk ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex jerfgħu l-piż li jiżdied bit-titligħ tal-ħajt, b'mod li l-ħajt jibqa' qawwi xorta waħda."

20. Dan l-artikolu jippermetti lil kull komproprjetaru ta' ħajt komuni li jgħolli tali ħajt komuni mingħajr il-bżonn ta' xi proċedura partikolari jew awtorizzazzjoni mill-komproprjetarju l-ieħor. Fil-fatt fis-sentenza ***Farrugia v. Micallef*** fuq imsemmija, ġie ritenut li l-inalzament ta' "*ħajt diviżorju*" ma jistax jikkostitwixxi spoll:

"…*kull ma sar mill-konvenuti kien l-inalzament tal-ħajt diviżorju. Dan id-dritt huwa impreskrivibbli, u qatt ma jista' jikkostitwixxi spoll*[7]*."*

21. Issir referenza wkoll għas-sentenza mogħtija fit-12 ta' Frar 2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Jean Carlo Fino et v. Joseph Vella et*** fejn din il-Qorti tal-Appell tenniet hekk (sottolinejar ta' din il-Qorti):

"28. Din il-Qorti fil-każ odjern taqbel mal-konklużjoni tal-ewwel Qorti li ġaladarba l-atturi oġġezzjonaw li jitwaqqa' l-ħajt inkwistjoni (fatt li bih kienu ser jitilfu l-pussess li kellhom tal-ħajt) il-konvenuti messhom allura marru għal rimedju fil-petitorju jekk riedu jeżerċitaw dritt li fil-fehma tagħhom kienet ittihom il-liġi skont l-Artikolu 415. Bit-twaqqigħ tal-ħajt l-atturi ġew effettivament "spussessati" mill-istess ħajt; mhux bħal fil-każ tas-sempliċi appoġġ jew inalzament fejn ma jeżistix dak l-ispossessament li jikkaratterizza ċirkostanzi li jwasslu sabiex issir l-actio spolii."

22. Jiġi ppreċiżat li fil-każ inkwistjoni l-ħajt diviżorju oriġinali nbena mill-konvenuti Falda u Griffin jinsab kollu kemm hu fil-proprjetà tagħhom[8] u

[7] F'dan il-każ il-ħajt diviżorju inkwistjoni kien wieħed komuni.
[8] Il-konvenut Luca Falda xehed li, "*the border wall was built entirely on our land.*"

ma jirriżultax jekk ġiex fil-fatt reż "*komuni*" għall-finijiet tal-**Artikolu 414**. Madankollu hija ħaġa loġika li jekk komproprjetarju ta' ħajt diviżorju komuni mhux tenut jikseb il-kunsens tal-komproprjetarju l-ieħor sabiex jgħolli tali ħajt, *multo magis* m'għandux bżonn il-kunsens tal-ġar l-ieħor dak is-sid ta' ħajt diviżorju li jkun irid jgħolli ħajt diviżorju li huwa proprjetà tiegħu biss.

23. Issa l-atturi appellanti jargumentaw li l-eżistenza *o meno* ta' *"irbit kuntrattwali favur l-**altius non tollendi**"*, li semmiet l-Ewwel Qorti, huwa materja ta' mertu u li allura konsiderazzjonijet fir-rigward jammontaw għall-konsiderazzjonijiet ta' natura petitorja. Iżda b'daqshekk ma jfissirx li f'azzjoni ta' spoll ma jistax jiġi investigat jekk l-attur hux fil-pussess tas-servitù *altius non tollendi,* servitù din li tista' tiġi akkwistata permezz ta' att pubbliku, jew, *essendo* servitù negattiva, bil-preskrizzjoni ta' tletin sena minn meta l-pussess jibda jiġi eżerċitat wara li s-sid tal-fond dominanti, b'ittra uffiċjali, protest, jew att ġudizzjarju ieħor, ma jkunx ħalla lis-sid tal-fond servjenti jinqeda bih kif irid (**Artikolu 463(2)** tal-**Kodiċi Ċivili**)[9].

24. Issir referenza f'dan ir-rigward għall-kawża fl-ismijiet ***Rev Patri Francalanza noe v. ECB Hotel and Catering Equipment Ltd et*** fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza mogħtija minnha fil-11 ta' Ġunju, 2012[10], irriteniet hekk (sottolinejar ta' din il-Qorti):

---

[9] Ara ***Joseph u Eunice (konjugi) Grima v. Brian German***, Qorti tal-Appell, 24.09.2004.
[10] Konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-26.04.2013.

> ***"Actio spolii ma tistax issir dwar ħwejjeġ inkorporali***
> *Din l-eċċezzjoni ma fihiex mis-sewwa. Kwalsiasi tip ta' pussess anki purament materjali hu protett bl-actio spolii, aħseb u ara pussess b'titolu kif inhu dan ċjoè servitù favur l-attur liema servitù qed jiġi vjolat. Dak li jrid jiġi ppruvat hu l-posesso di fatto u li dan l-istat ta' fatt inbidel. F'dan il-każ hu ppruvat illi s-soċjetà konvenuta kellha servitù ta' altius non tollendi fuq il-proprjetajiet mertu ta' din l-azzjoni u illi l-atturi bħala sidien tal-proprjetà f'livell aktar għoli kienu jgawdu minn dan id-dritt favurihom kif miżmum mill-awtur tal-partijiet li hu l-istess wieħed għall-kontendenti ċjoè Giuseppe Zammit Tabona."*

25. Huwa evidenti li l-atturi għamlu din il-kawża għaliex sfaw "*spoljati*" mill-"*veduta*" li kellhom mit-twieqi tal-fond tagħhom, qabel ma ġie inalzat il-ħajt diviżorju. Fil-fatt fil-kontroeżami tiegħu[11], l-attur jilmenta li, «*jiena xtrajtha li mit-twieqi tara l-veduta… Jiġifieri ma hemmx bini quddiemhom*.» Iżda biex l-atturi jirnexxu f'azzjoni ta' spoll għaliex sfaw spossessati mill-"*veduta*" li kienu jgawdu mit-twieqi tal-fond tagħhom qabel ma ġie inalzat il-ħajt diviżorju, kellhom neċessarjament jippruvaw il-pussess ta' servitù *altius non tollendi vis-à-vis* il-proprjetà tal-konvenuti. Ladarba dan m'għamluhx, isegwi li bl-inalzament tal-ħajt diviżorju, il-konvenuti Falda u Griffin kienu qegħdin jeżerċitaw id-dritt tagħhom skont il-liġi taħt l-**Artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili**, u għalhekk l-inalzament tal-ħajt ma jistax jitqies bħala aġir spoljattiv.

<u>Deċiżjoni</u>

Għaldaqstant ladarba l-aggravji tal-atturi appellanti jirriżultaw kompletament infondati din il-Qorti qiegħda tiċħad dan l-appell u

[11] Kontroeżami tal-attur tal-10 ta' Mejju 2022.

tikkonferma l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess atturi appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm