QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 30 ta 'Jannar 2025

Kawza Numru: 9
Rikors Guramentat Numru: 691/2021JVC

Dr Ivan Fsadni (Karta tal-Identita 'Nru. 107062M)

vs

Kevin Scerri (Karta tal-Identita' Nru. 320977M) u martu Loraine Scerri (Karta tal-Identita' Nru. 146580M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat illi permezz tieghu r-rikorrenti Dr Ivan Fsadni talab kif isegwi:

‘1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarju tal-fond 14, The Sands, Triq il-Mejjiesa, il-Manikata, MLH 5132, li huwa akkwista b’kuntratt ta ’ bejgħ u xiri fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb datat 22 ta ’ Mejju 2015 (**Dok. A**). Huwa wkoll residenti fl-istess fond;

2. Illi l-intimati huma l-proprjetarji tal-fond numru 16, The Sands, Triq il-Mejjiesa, il-Manikata, MLH 5132, kif jirriżulta min-nota ta ’ Insinwa bin-numru I 12966/2015 datata 24 taĠ ’unju 2015 (**Dok. B**);

3. Illi fil-kuntratt t’akkwist tal-intimati tirriżulta servitu reċiproku ta’ altus *non tollendi* favur il-plots kollha fl-istess inħawi, inkluż il-fond proprjeta ’tar-rikorrenti, b’dan illi:

> *Save as hereinafter expressly permitted, no structures, of whatever nature or dimension, including any services or utilities, may be constructed, erected, installed, fitted or affixed, upon any external wall or part of the semi-detached Villa and/or its interconnected garage, including without limitation – save for decorative fixtures, including any awning or other sunshade, which may be affixed to the external walls of the terraces and which do not unduly obstruct the panoramic vision of other villas within the Development. Without prejudice to the generality of the foregoing, no fixtures or services or utilities of whatever nature shall be installed on the washroom roof of any semi-detached villa...*

4. Illi, kif intqal, is-servitu’ msemmija hija mniżżla speċifikament fin-nota tal-insinwa u hija għalhekk debitament insinwata skont il-liġi;

5. Illi r-rikorrenti nnota illi nhar il-Ħamis, 20 ta’ Mejju, 2021 nbdew xogħlijiet, liema xogħlijiet tkomplew fil-jiem sussegwenti, li permezz tagħhom l-intimati qegħedu pannelli solari u strutturi relatati fuq il-bejt tal-washroom tal-proprjeta ’tagħhom li tinsab fl-indirizz fuq ċitat (16, The Sands, Triq il-Mejjiesa, Manikata);

6. Illi x-xogħlijiet mwettqa mill-intimati jksru l-kundizzjoniji msemmija fil-paragrafu 3, u ċjoe morru kontra servitu 'validament reġistrata;

7. Illi għalhekk tali xogħlijiet twettqu abbusivament u llegalment u jikkostitwixxu spoll vjolenti u klandestin a dannu tar-rikorrenti u għalhekk qiegħda ssir din il-kawża;

8. Illi Minkejja illi Kevin Scerri ġie avviċinat informalment mir-rikorrenti, u wara interpellat formalment permezz ta 'ittra uffiċjali numru 2682/2021 (**Dok. Ċ**) huwa baqa' inadempjenti u għadu sallum ma neħħix il-pannelli solari u strutturi mqiegħda minnu;

GĦALDAQSTANT, in vista tas-suespost, ir-rikorrenti umilment jitlob sabiex, għar-raġunijiet msemmija u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati kkommettew spoll a dannu tar-rikorrenti ai termini tal-Artikoli 535 et seq tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta) meta abbużivament u llegalment qegħedu pannelli solari u strutturi relatati fuq il-bejt tal-proprjeta' tagħhom li tinsab fl-indirizz fuq ċitat (16, The Sands, Triq il-Mejjiesa, Manikata) bi ksur tas-servitu favur ir-rikorrenti, liema servitu jinsab fil-kuntratt tal-akkwist tal-intimati stess;

2. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti jreġġgħu lura kwalunkwe' xogħlijiet li wettqu kif fuq deskritt u sabiex ineħ

ħu kwalunkwe′ struttura illi huma qegħdu illegalment fuq il-bejt u l-arja tal-proprjeta′ tagħhom a spejjeż tagħhom (u, okkorendo taħt id-direzzjoni ta′ periti nominandi) b′tali mod li l-istess bejt u arja jiġu ripristinati fl-istat oriġinali tagħhom qabel twettaq l-ispoll;

3. Fin-nuqqas ta′ adempiment min-naħa tal-intimati, tawtoriżża lir-rikorrenti sabiex jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji huwa stess a spejjeż tal-intimati (taħt superiżjoni tal-istess perit, dejjem jekk ikun il-każ).

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

B'riżerva ċara għal kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti kontra l-istess intimati, inkluż jekk ikun il-każ l-azzjoni għal danni ikkaġunati. '

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati li taqra kif isegwi:

'Illi l-attur ma hux f'posizzjoni li javvanza din il-kawza wahdu stante li s-servitu′, li a bazi taghha qed jipprova jirradika l-pussess tieghu biex iressaq il-kawza ta 'spoll, ma kienx favur l-attur wahdu imma favur **"the remainder of the Development (the "Dominant tenement)"** (ara Dok. B). B'hekk l-element essenzjali ghall-azzjoni ta′ spoll huwa karenti;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost biex l-attur ikun f'posizzjoni li javvanza l-azzjoni odjerna jrid ikollu l-aderenza tas-sidien kollha tad-"Development" u kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza hemm sidien ta' plots bi drittijiet ugwali ghal dawk tal-attur li ma jaqblux mal-azzjoni li qed jiehu l-attur;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-servitu ta' altius non tollendi qatt ma kien intiz li jwaqqaf it-twahhil ta' pannelli solari, li llum saru parti integarli mill-mod kif tigi ottenuta l-energija u b'hekk l-interpretazzjoni li qed jaghti l-attur lis-servitu in kwistjoni jmur kontra l-ordni pubbliku u b'hekk is-servitu vantat ma jistax ikun applikabbli wkoll ghat-twahhil ta' pannelli ghax imur kontra d-dispost tal-artikolu 454 tal-Kap. 16;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-pannelli tal-konvenuti bl-ebda mod ma jtellfu jew jaffettwaw lill-attur u l-protezzjoni li qed jittenta jottjeni minn din il-Qorti ma hijiex necessarja u qed tirreka dannu biss lill-fond tal-konvenuti, u kwindi l-esercizzju tas-servitu ' da parti tal-attur jmur kontra d-dispost tal-artikolu 476 tal-Kap. 16;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza, il-konvenuti ghandhom ukoll il-kunsens tal-Perit imsemmi fil-kuntratt tal-akkwist taghhom sabiex jistallaw il-pannelli in kwistjoni;

Illi trattandosi ta' spoll iridu jippruvaw li l-azzjoni taghhom giet intavolata fi zmien xahrejn minn meta twahhlu l-pannelli;

Illi in vista tas-suespost it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur li qed jigi ngunt in subizzjoni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri. '

Rat ix-xhieda, affidavits, kuntratti, kontro-ezamijiet u l-provi kollha fl-atti.

Rat illi fil-verbal datat 15 ta 'Frar, 2024 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta ' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi fil-mertu l-kawza odjerna tikkonsisti f'kawza ta' allegat spoll, vjolenti u klandestin fejn ir-rikorrenti jsostni li l-intimati permezz ta' tqeghid ta' pannelli u strutturi relatati fuq il-bejt tal-*washroom* tal-propjeta' taghhom, li tinsab f' 16 The Sands, Triq il-Mejjiesa, Manikata, allegatament spoljaw lir-rikorrenti mill-pussess tas-servitu' ta' *altius non tollendi* emanenti mill-kuntratt t'akkwist tal-intimati datat 24 ta' Gunju 2015 fl-atti tan-nutar Mariella Mizzi[1]. Ir-rikorrent isostni li dan sar mill-intimati, minghajr il-kunsens tieghu fl-ahhar xahrejn u ghalhekk jitlob li din il-Qorti tordna lill-intimati jirripristinaw l-istatus *quo ante*.

Illi l-intimati principalment jeccepixxu li r-rikorrent mhux f'pozizzjoni li javanza l-azzjoni stante illi s-servitu a bazi ta' liema qed jivvanta l-pussess tieghu ma huwiex favur ir-rikorrent wahdu u li l-azzjoni *de quo* sehhet *entro* t-terminu tal-*infra bimestre deduxisse* kif timponi l-ligi fl-artikolu 535 (1) tal-Kodici Civili Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta. Ulterjorment jeccepixxu li t-talbiet tar-rikorrenti

[1] a fol. 44 tal-process

huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

<u>Bazi legali</u>

Illi skont l-artikolu 535 tal-Kodici Civili, Kap 16 tal-Ligijiet 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 lawtur tal-ispoll, li terġa 'tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik iddetenzjoni, 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 ilkonvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll."

L-azzjoni ta' spoll violenti ghandha bhala elementi kostituttivi taghha tlett fatturi: il-pussess (*possedisse*), l-att spoljattiv (*spoliatum fuisse*) u li dan l-att sar fi zmien xahrejn qabel ma giet intavolata l-azzjoni (*infra bimestre deduxisse*). Illi huwa maghruf ukoll li f'kawzi simili, l-indagini tal-Qorti ghandha tkun limitata sew.

L-*actio spolii* hija radikata fuq l-esigenza ta' utilita' socjali intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess u jigi mpedut lic-cittadin privat milli jiehu l-gustizzja f'idejh, b'dan li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat. Din l-azzjoni ghandha l-iskop li tassigura li jigi ripristinat l-ordni socjali li l-persuna li tkun vjolentement spussessata tigi qabel xejn reintegrata fil-pussess taghha: *Spoliatur ante omnia restituendum*. L-artikolu tal-ligi li jikkontempla din l-azzjoni huwa ta' ordni pubbliku u huwa inerenti ghall-fatt ta' min

b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati.[2]

Illi huwa maghruf ukoll li f'kawzi simili, l-indagini tal-Qorti ghandha tkun limitata sew. Fil-kawza fl-ismijiet **Alfredo Delia -vs Bonaventura Schembri et** (deciza mill-Prim 'Awla fl-4 ta 'Frar 1958) gie ritenut illi:

> *'L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess, ikun x'ikun, li jigi vjolentement jew okkultament mehud minghand il-possessur jew detentur, u gie deciz kemm-il darba li tapplika wkoll ghat-tutela tal-kwazi pussess taddrittijiet legali, u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jagħmel ghad-dannu ta 'terza persuna att li ghalkemm jista 'jkollu dritt ghalih ma jistax jezercitah minghajr intervent tal-Qorti.'*

Illi fil-kawza **Margherita Fenech –vs- Pawla Zammit** (deciza fit-12 ta 'April 1958) jinghad illi:

> *'L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta 'utilita 'socjali milli fuq il-principju assolut ta 'gustizzja hija eminentement intiza l-protezzjoni ta 'kwalunkwe pussess u jigi impedut lic-cittadin privat li jiehu l-ligi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat.'*

Illi kif ukoll gie ritenut:

> *'Kif kellha okkazzjoni tesprimi ruhha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l'indagini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruza u skarna u ma tinsab f'ebda legislazzjoni oħra u kompliet tghid illi għalhekk indaginijiet ibbazati fuq x'jghidu u ma jghidux guristi u awturi*

[2] Ara Vol.XLII.II.973; Vol.LXXXII.II.79 u 500.

Francizi u Taljani huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna'(Cardona -vs- Tabone, Appel Civili, deciza fid-9 ta 'Marzu 1992).

Il-Qorti rat l-affidavit ta' **Dr Ivan Fsadni**[3] fejn jixhed li huwa l-propjetarju tal-fond 14 The Sands, Triq il-Mejjiesa, il-Manikata akkwistata permezz tal-kuntratt ta' bejgh u trasferiment fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb datat 22 ta' Mejju 2015, f'liema fond huwa jirrisjedi. Jghid illi raguni principali ghax-xiri tal-fond kienet propju li fil-konvenju l-izviluppaturi insistew li jdahhlu ammont ta' servitujiet u kundizzjonijiet li jorbtu lix-xerrejja intizi sabiex jipprotegu l-kwalita' tal-hajja u l-valur tal-propjetajiet. Jinnota li wahda mill-kundizzjonijiet kienet propju dik tal-

"alitus non tollendi, in relation to all plots: in the sense that, save as hereinafter expressly permitted no structures, of whatever natureor dimensions, including any services or utilities, may be constructed, erected, installed, fitted or affixed, upon any external wall or part of the semi-detatched villa and/or its interconnected garage, including without limitation - save for decorative fixtures, including any awning or other sunshade, which may be affixed to the external walls of the terraces and which do not unduly obstruct the panoramic vision of other villas within the Development. Without prejudice to the generality of the foregoing, no fixtures or services, or utilities of whatever nature shall be installed on the washroom roof of any semi-detached villa…"

Izid li din il-kundizzjonijiet kienet imposta ukoll fuq l-intimati. Jghid li fl-20 ta' Mejju 2021 innota li haddiema bdew xoghlijiet ta' tqeghid ta' pannelli solari u strutturi ohra relatati fuq il-bejt tal-*washroom* tal-intimati. Jispjega li huwa cempel lill-intimat Kevin Scerri dakinhar stess u anke fil-jiem successivi, izda dan ma wegibx

[3] a fol. 84 tal-process

u lanqas ma cempillu lura. Ulterjorment, baghtlu wkoll xi messaggi fuq Whatsapp kemm fl-istess jum kif ukoll fil-granet successivi. Izid li ghamel ukoll kommunikazzjoni permezz ta' *email* mal-intimat Kevin Scerri fit-8 ta' Gunju 2021, liema korrispondenza giet risposta mill-intimat Scerri fl-10 ta' Gunju 2021. Komunikazzjonijiet ohra mibghutha mill-attur permezz ta' *email* fl-10 u 22 ta' Gunju 2021 baqghu bla risposta mill-intimat, filwaqt li x-xoghlijiet tlestew.
In kontro-ezami [4] jikkonferma li huwa m'ghandux pannelli imwahhlin fuq il-bejt u lanqas ma hu fi hsiebu jaghmel tali installazzjoni.

Rat ix-xhieda ta' **Robert Brownrigg**[5] haddiem ma' BT Commercials u d-dokumenti minnu prezentati, li spjega li s-socjeta' ghamlet xoghlijiet ta' twahhil ta' seba' pannelli fid-dar tal-intimati f'Gunju tal-2021. Jinnota li l-*invoice* hija datata 03 ta' Gunju, 2021 u li x-xoghol normalment ikun sar gurnata qabel id-data tal-hrug tal-*invoice*. In kontro-ezami jghid li l-pannelli jiggeneraw madwar ghaxar units kuljum ta' energija.

Rat l-affidavit ta' **Kevin Scerri** [6] fejn jixhed li ghandu l-approvazzjoni tal-Perit Edward Mintoff ghar-rigward tal-gholi appropjat u l-post fejn gew installati l-pannelli sabiex jigi evitat li jostakolaw l-veduti. Jirreferi ghall-kuntratt t'akkwist tal-propjeta' tieghu u ghall-klawzola ghar-rigward tal-*altius non tollendi* li tghid:

"altius non tollendi, in relation to all plots: in the sense that, save as hereinafter expressly permitted no structures, of whatever nature or dimensions, including any services or utilities, may be constructed, erected, installed, fitted or affixed, upon any external wall or part of the semi-detatched villa and/or its interconnected garage, including without limitation - save for decorative fixtures, including any awning or other

[4] a fol. 109 tal-process
[5] a fol 87 tal-process
[6] a fol. 92 tal-process

sunshade, which may be affixed to the external walls of the terraces and which do not unduly obstruct the panoramic vision of other villas within the Development. Without prejudice to the generality of the foregoing, no fixtures or services, or utilities of whatever nature shall be installed on the washroom roof of any semi-detached villa. All services to be installed on the rest of the roof and shall be located in such postion and shall be properly concealed, all in such a manner as shall be solely and exclusively determined in the absolute discretion of the Architect, so as to prevent their vision from other villas in the Development; and that any servies or utilities to be installed on any terrace shal lrequire the prior written consent of the vendor and, if such sonsent is forthcoming, shall be likewise located in such position and shall be properly concealed, all in such a manner as shal be solely and exclusively determined in the absolute discretoin of the Architect, so as to prevent their vision from other villas in the Development;"

In kontroezami [7] jikkonferma li hu kien tkellem mal-Perit Dr Edward Mintoff wara illi attwalment kienu inbdew ix- xoghlijiet t'installazzjoni fuq il-propjeta' tieghu. Jikkonferma ukoll li ma sar ebda tibdil fil-kuntratt li bih huwa akkwista l-propjeta'. Jinnota li originarjament gew installati sebgha pannelli izda meta tbaxxew ezatti mal-bejt inzammu sitta.

Rat ix-xhieda ta '**Paul Attard** [8] direttur tas-socjeta' Manikata Holdings Limited. Jghid li fl-2015 kien jiehu hsieb il-bejgh u l-kuntratti tal-kumpanija, inkluz l-izvilupp in kwistjoni. Mistoqsi dwar jekk fil-kuntratt kienx hemm kundizzjonijiet illi ma jista' jkun hemm xejn imwahhal fuq il-bjut ta' dawn il-proprjetajiet, huwa jaghmel referenza ghal klawzola 5d tal-kuntratti li timponi restrizzjonijiet fuq il-*washrooms*. Jispjega li skont l-istess klawzola

---

[7] a fol. 124 tal-process
[8] a fol. 103 tal-process

sabiex jigu installati servizzi ohra fuq il-kumplament tal-bejt dan seta' jsir biss bil-permess tal-Perit Dr Edward Mintoff.

Rat ix-xhieda tal-**Perit Dr Edwin Mintoff**[9] li jispjega li kien il-perit tal-kostruzzjoni tal-izvilupp. Jghid li kien hemm skambju mal-intimat dwar l-installazzjoni ta' pannelli solari fuq il-bejt tal-fond tieghu u li ma kellu l-ebda oggezzjoni ghal tali installazzjoni ghax il-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar kienet tippermetti li dan isir. In kontro-ezami jispjega li l-awtorizazzjoni tieghu hija indipendenti mill-kundizzjonijiet tal-kuntratt t'akkwist u li hu ma rax il-kuntratti.

<u>It-terminu tal-*infra bimestre deduxisse:*</u>

Illi l-Qorti ser tghaddi sabiex fl-ewwel lok tinvestiga jekk l-azzjoni lamentata mir-rikorrent saritx entro x-xahrejn. Fil-kawza fl-ismijiet **<u>Delia vs Schembri</u>** (deciza mill-Prim' Awla fl- 4 ta' Frar 1958) gie ritenut illi:

> *'L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess, ikun x'ikun, li jigi violentement jew okkultament mehud minghand il-possessur jew detentur, u gie deciz kemm-il darba li tapplika wkoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet legali, u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita privata jaghmel ghad-dannu ta terza persuna att li ghalkemm jista jkollu dritt ghalih ma jistax jezercitah minghajr intervent tal-Qorti.'*

Illi dwar it-terminu ta 'xahrejn fil-kawża deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Trevor Arends et vs. Veronica Mizzi** deciza nhar il-11 ta 'Jannar, 2013 dik il-Qorti ddikjarat kif isegwi:

> ***<u>'dan it-terminu ta' xahrejn huwa element, li kif gie deciz kemm-il darba, ghandu jigi pruvat mill-attur</u>.*** *Ir-rekwizit li l-*

[9] a fol. 106 tal-process

azzjoni ta' spoll ghandha ssir fi zmien xahrejn mill-allegat spoll huwa rekwizit essenzjali li johrog mill-artikolu tal-ligi stess u l-gudikant ghandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eccezzjonijiet jew le. '(sottolinear aġġunt)

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Imh. N. Cuschieri) f'**<u>Alfred Paul Farrugia nomine v. Peter Paul Cutajar,</u>** deciza fit-13 ta' Frar 2004, irriteniet illi:

"Dan huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll fis-sens li jekk ma jigix provat li l-azzjoni saret fi zmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta 'spoll privilegggjat ma tistax treggi."

Illi skont il-pronunzjament fis-sentenza **Norman Vassallo vs Filomena Esposito** (A.C. – 18 ta 'Gunju 1993) inghad li meta tinghata l-eccezzjoni li l-azzjoni ta 'spoll privileggjat ma saritx fiz-zmien preskritt mill-Ligi, il-prova ta 'dan tinkombi fuq l-eccipjenti ghaliex skont l-Artikolu 562 tal-Kap 12, l-obbligu tal-prova tal-fatt imiss dejjem lil min jallegah.

Fil-fatt fis-sentenza fl-ismijiet **Michael Mamo vs Philip Grima** P.A. deciza fis-7 ta 'Frar 1958, XLII-II-915 intqal:

*"Iz-zmien tal-azzjoni jibda mill-gurnata tal-ispoll, u mhux mindu l-attur gie jaf bih…..iz-zmien ta 'xahrejn huwa terminu ta ' dekadenza." (Ara **Sammut vs Pellegrini Petit XXIV-I-276)**.*

Illi l-indagini dwar il-"punctum temporis" in kwistjoni mhijiex difficli f'dan il-kaz; kif jirrizulta mill-atti l-azzjoni *de quo* giet intavolata fis-16 ta' Lulju 2021. Minkejja li fir-rikors promotur u fl-affidavit tieghu l-attur jiddikjara illi x-xoghlijiet ta' installazzjoni

bdew fl-20 ta' Mejju 2021, ix-xhud **Robert Brownrigg**[10] haddiem ma' BT Commercials Ltd jispjega li s-socjeta' ghamlet xoghlijiet ta' twahhil ta' pannelli fid-dar tal-intimati f'Gunju ta' Gunju u li normalment ix-xoghol normalment ikun sar gurnata qabel id-data tal-hrug tal-*invoice*. Il-Qorti tinnota l-*invoice* prezentata minnu (Dok RB1 a fol. 86 tal-process) datata 03 ta 'Gunju 2021. Ghaldaqstant, din il-Qorti tqis li gie sufficjentement ppruvat sal-grad rikjest mil-ligi illi l-azzjoni giet intavolata entro it-terminu prefiss mill-ligi.

Il-pussess tutelabbli u l-vjolazzjoni:

Illi l-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Annetto Xuereb Montebello et vs Paolina Magri et sostniet kif isegwi:**

"Hu elementari, f'materja ta` pussess, illi l-pussess li trid il-ligi fl-ispoljat ghall-finijiet ta` l-azzjoni ta` reintegrazzjoni ma hemmx bzonn ikun pussess b'titolu ta` proprjeta` jew ta` servitu`, izda hu bizzejjed pussess kwalunkwe, anki purament materjali u "di fatto". imma hu dejjem mehtieg li l-attur jipprova li ghandu "un possesso di fatto".[11]

Id-dottrina u l-gurisprudenza kostanti huma cari li l-pussess jista' anke jkun temporanju jew ghal zmien qasir basta jkun inekwivoku u mhux ibbazat fuq mera tolleranza.

L-azzjoni ta' spoll ghandha l-iskop li tipproteggi l-pussess u mhux il-pussess esklussiv. Illi ghalkemm fl-azzjoni odjerna l-Qorti hija ristretta fl-indagni taghha ghall-elementi tal-ispoll b'referenza ghall-eccezzjoni tal-intimati ghar-rigward tad-dritt t'azzjoni tar-rikorrenti l-Qorti tirrileva li kull ko-pussessur ghandu d-dritt li jaghmel uzu u jgawdi l-haga li jkun ko-pussessur taghha w'

---

[10] a fol 87 tal-process
[11] Volum 37B (1953), Parti No. 1, Sezzjoni 1, Pagna 280

ghaldaqstant, anke minghajr indagni iktar approfondita fit-termini tal-kuntratti esebiti partikolarment fid-definizzjoni tat-terminu "zvilupp" jirrizulta ampjament ppruvat ai fini ta' din il-kawza ta' spolls illi r-rikorrenti flimkien mal-intimati li huma propjetarji ta' porzjonijiet distinti minn dik l-art li effettivament kienet hekk imsejha bhal "l-izvilupp" u jgawdu bl-istess mod a favur tal-bqija tal-izvilupp s-servitu' ta' altius non tollendi skont l-istipulazzjonijiet fil-kuntratti t'akkwist li saru mill-partijiet b'mod separat. Ghaldaqstant, kif tghid il-gurisprudenza fl-ismijiet **Francis Tonna et vs Costantino Borg:**

"huwa possibbli li jsehh spoll minn gid li l-persuna spoljata kienet izzomm u tgawdi flimkien ma' haddiehor. Huwa possibbli li l-ispoll jimmaterjalizza wkoll meta jkun hemm cahda parzjali ta' pussess."[12]

Huwa evidenti li r-rikorrent ghamel din il-kawza ghaliex skonthu safa' spoljat mill-"veduta" bit-tqeghid tal-pannelli u strutturi fuq il-bejt tal-*washroom* tal-intimati. Din il-Qorti tqis li sabiex ir-rikorrent jirnexxi fl-azzjoni ta' spoll tentata ghaliex safa spossessat mill-"veduta" li kien igawdi qabel ma gew imqeghda u nstallati l-pannelli kellu necessarjament jipprova il-pussess ta' servitu *altius non tollendi* vis-à-vis il-proprjetà tal-intimati

Rat illi x-xhud **Paul Attard**[13] fix-xhieda tieghu jirreferi b'mod generiku ghall-kundizzjonijiet illi ma jista' jkun hemm xejn imwahhal fuq il-bjut ta' dawn il-proprjetajiet sakemm ma jigux sodisfatti xi kundizzjoni filwaqt li b'referenza ghal klawzola 5d jixhed li fuq il-*washrooms* ma jista' jigi nstallat xejn. Jispjega ukoll li skont l-istess klawzola sabiex jigu installati servizzi ohra fuq il-kumplament tal-bejt dan seta' jsir biss bil-permess tal-Perit Dr.

[12] Kawza 1139/2001/1, Prim'Awla tal-Qorti Civili, deciza fl-1 t'April 2003
[13] a fol. 103 tal-process

Edward Mintoff. Mill-provi prodotti ma jidher li kien hemm ebda oggezzjoni ghall-installazzjoni mill-istess Perit Arkitett u dan independentement ghal dak li jiprovdi ghalih il-kuntratt t'akkwist.[14]

Illi ai fini ta' din il-kawza ta' spoll, ix-xoghlijiet li jilmenta dwarhom ir-rikorrent fir-rikors guramentat jidhru fir-ritratti esebiti a fol.119 et seq. Minn dawn ir-ritratti jidhru l-pannelli fotovoltaici fuq il-bejt tal-intimati. Il-Qorti dejjem ai fini ta' din il-kawza ta' spoll filwaqt li mhux ser tidhol fil-mertu tal-petitorju ikkunsidrat li l-installazjoni tal-pannelli fotovoltaici tista' taghti lok ghal vjolazzjoni tal-pussess u l-godiment effettiv tal-veduta li kieku qed tostakola l-funzjoni tas-servitù li giet kreata permezz tal-att pubbliku cioe' l-istess veduta. Illi dwar l-element tal-ispoll vjolenti u klandestin, din il-Qorti kkonstatat mir-ritratti li l-pannelli tista' tghid jinsabu catti mal-art w'ghalhekk l-ostakolu ghall-veduta tar-rikorrent huwa ferm limitat jekk mhux insinjifikanti. Tant l-effett ta' din l-installazzjoni jista ' jitqies li huwa zghir li jista' jissejjah bhala 'de minimis 'u ghalhekk din il-Qorti tqis li r-rikorrenti ma gie spoljat mill-ebda pussess b'dana li l-element tal-ispoll vjolenti u klandestin ma giex sodisfatt.

In vista ta' dak kollu suespost, il-kawza ta' spoll vjolenti u klandestin kif imposta mir-rikorrenti ma tistax tirnexxi. Dan kollu minghajr pregudizzju ghad-drittijiet petitorji bejn il-partijiet fit-termini tal-kuntratti ta' akkwist rispettivi.

Decizjoni

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimati sakemm dawn huma kompatibbli ma' dak hawn deciz

[14] a fol. 106 tal-process,

u stante li ma tqisx sodisfatti l-elementi kollha neccessarji sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll odjerna, tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Fic-cirkostanzi tal-kaz l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' Jannar 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
30 Jannar 2025