QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' Lulju 2025

Numru: 4

Rikors Numru 623/2019/1 JVC

Fenech Estates Co. Ltd (C 3634), FF Limited (C 44896) u Fenech Properties Ltd (C 44894)

v.

Malcolm Cutajar

Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Ottubru, 2024 li biha ċaħdet azzjoni ta' spoll wara li kkunsidrat li ma rriżultax li l-atturi kellhom il-pussess ta' jedd ta' passaġġ fuq art tal-konvenut li żviluppa bħala *front garden*. Sabet ukoll li l-azzjoni ma ġietx promossa fi żmien xahrejn mill-allegat att spoljattiv.

Preliminari.

1. Permezz ta' rikors ġuramentat ippreżentat fl-24 ta' Ġunju, 2019 quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, (l-Ewwel Qorti), is-soċjetajiet Fenech Estates, FF Limited u Fenech Properties (is-soċjetajiet atturi) ressqu s-segwenti premessi:

> "1. 'Illi l-kumpaniji rikorrenti huma proprjetarji tal-plot numru 22 u ta' Plot B adjacenti ma' plot numru 23 fi Triq Tonin Attard, Marsaxlokk, filwaqt li l-intimat huwa propretariu, flimkien ma ohrajn, tal-plot 19 li fuqu llum hemm mibni il-fond li jgib in-numru 74 dejjem fi Triq Tonin Attard, Marsaxlokk;
>
> 2. Illi dawn il-proprjetajiet kienu jiffurmaw parti minn territorju wiehed li kien inqasam fi plots biex dawn jinbieghu separatament, u kull plot kienet tinkludi porzjon riservata ghal triq li tmur it-tul kollu tal-proprjetajiet kollha, biex il-plots kollha fuq il-kuntratt ta' akkwist, kienu garantiti access ghat-triq pubblika; illi infatti l-eventi causa tal-intimat xtara b'dan il-mod u ghalhekk dan l-istat ta' fatt gie accettat (ara kopja tal-kuntratt anness bhala Dok A).
>
> 3. Illi ghalkemm fl-ischemed road progettata, Triq Tonin Attard tispicca quddiem il-fond numru 74, proprjeta' tal-intimat, fattwalment l-istess triq testendi lil hinn minn din il-proprjeta' u dan sabiex is-sidien tal-proprjetajiet li jinsabu aktar 'l gewwa minn dik ta' l-intimat, inkluz il-plots tal-kumpaniji rikorrenti, ikollhom access ghall-proprjeta' taghhom; Infatti, fuq il-lemin tal-proprjeta' tal-intimat hemm ghaxar residenti oltre dawk tar-rikorrenti, li lkoll ghandhom il-faccata u l-entratura fuq l-istess triq pubblika u huma allinjati mal-bqija tal-fond fl-istess triq. Illi quddiem dawn il-proprjetajiet u plots, illum il-gurnata it-triq hija miksija bit-tarmac u f'parti minnha hemm ukoll bankina li tifforma parti integrali mill-bqija ta' Triq Tonin Attard u l-kumpanniji rikorrenti flimkien mas-sidien tal-proprjetajiet l-ohra llum ghandhom dritt ta' passagg minn fuq din il-bankina u t-triq, li jaghtu l-uniku access ghall-proprjeta' taghhom;
>
> 4. Illi inoltre, il-fatt li t-triq in kwistjoni testendi ghal quddiem il-proprjetajiet lil hinn miill-proprjeta' tal-intimat gie ufficjalment rikonoxxut u kkonfermat mid-diversi awtoritajiet, inkluz, mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), li b'sentenza tad-9 ta' Lulju 2015 iddikjarat li l-istess passagg li hemm quddiem il-proprjeta' tar-rikorrenti hu triq pubblika, u li l-proprjeta tar-rikorrenti huwa zvilupp fuq triq pubblika (Kopja tas-sentenza annessa bhal Dok B); mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar li fid-decizjoni tieghu tat-30 ta' April 2019 applika l-istess sentenza tal-Qorti

tal-Appell (decizjoni annessaa bhala Dok C); mill-Ministru responsabbli ghat-toroq li permezz ta' avvizi mahruga fil-Gazzetti talGvern ta' Malta ta n-numri ufficjali tal-bibien tal-proprjetajiet li gja nbnew 'il gewwa mill-proprjeta' tal-intimat, u cioe' in-numri 76,78 u 80 , fuq Triq Tonin Attard, Marsaxlokk kif estiza (DokDu E). Kif ukoll l-awtoritajiet responsabbli ghall-kodicijiet postali li taw lill-istess proprjetajiet il-kodici postali ufficjali marbut mal-istess triq (Dok F).

5. Illi dawn il-proprjetajiet infatti ghandhom il-kaxxi tal-ittri mal-faccata taghhom, quddiemhom hemm ghaddej is-servizz ("mains") tal-elettriku mwahhal ufficjalment, li mill-proprjeta' tal-intimat jibqghu ghaddejjin ghal fuq il-proprjetajiet l-ohra aktar 'il gewwa fuq l-istess triq;

6. Illi inoltre, fuq applikazzjoni ghall-izvilupp ta' wahda mir-rikorrenti recentement saret rakkomandazzjoni biex jinghata l-permess *outline* u ghalkemm kien hemm xi 'reserved matters' ma saret ebda rizerva dwar it-triq;

7. Illi ghalhekk illum dik il-parti tat-triq li minn quddiem il-proprjeta' tal-intimat tasal sal-proprjetajiet tar-rikorrenti hija soggetta ghal servitu' ta' passagg pubbliku liema dritt ta' passagg igawdu minnu l-kumpaniji rikorrenti.

8. Illi f'xi data wara l-25 ta' April 2019, l-intimat Malcolm Cutajar beda jibni front garden b'hajt quddiem il-proprjeta' tieghu propju fuq din il-bankina u l-parti tat-triq, biex b'hekk ibblokka u waqqaf l-access ghall-proprjetajiet li jinsabu aktar 'il gewwa minn tieghu, mhux biss ghas-sidien ta' dawn il-proprjetajiet, izda wkoll ghall-persuni kollha li jkollhom bzonn jaccedu ghall-istess proprjetajiet, inkluz, il-persuni li jaghtu xi servizz bhall-pustier, persuni li jigbru l-iskart, l-impjegati ghas-servizzi tal-utilitajiet u persuni ohra li jkollhom bzonn jaghmlu xi manutenzjoni jew xogholijiet ohra. Anki f'kaz ta' emergenza il-front garden huwa ostaklu wkoll biex tkun tista' tghaddi xi ambulanza, fire engine jew vettura tal-pulizija ghall-hdejen il-proprjetajiet tar-rikorrenti(Dok, G);

9. ILLi l-kumpaniji rikorrenti, ghalhekk, gew abbuzivament svestiti mid-dritt tas-servitu' ta' passagg mit-Triq Tonin Attard sal-proprjeta' taghhom;

10.Illi l-agir tal-intimati jikkostitwixxu spoll vjolenti u klandestin u dannu tar-rikorrenti u ghalhekk qieghda ssir din il-kawza."

2. Is-soċjetajiet atturi mbagħad għaddew sabiex ressqu dawn it-talbiet:

"(i) Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat ikkommetta spoll a dannu tal-kumpaniji rikorrenti ai termini tal-Artikoli 535 et seq tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) meta abbuzivament u illegalment

imblokka l-access ghall-proprjetajiet taghhom minn fuq triq Tonin Attard, Marsaxlokk.

(ii) Tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti jirrintegra lill-kumpaniji rikorrenti fil-pussess pjen taghhom bir-restituzzjoni tal-access ghall-proprjetajiet taghhom minn fuq Triq Tonin Attard billi, a spejjez tieghu u, okkorendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, iregga' lura x-xogholijiet minnu abbuzivament imwettqa b'tali mod li l-istess passagg jigi ripristinat fl-istat originali tieghu qabel twettaq l-ispoll.

(iii) Fin-nuqqas ta' adempiment min-naha tal-intimat, tawtorizza lill-kumpaniji rikorrenti sabiex jaghmlu x-xogholijiet neccessarji huma stess a spejjez ta lintimat taht supervizzjoni tal-istess perit.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni."

3. B'<u>risposta ġuramentata</u> tat-<u>12 ta' Awwissu, 2019</u> Malcolm Cutajar (il-konvenut) laqa' għall-azzjoni attriċi billi ressaq l-eċċezzjonijiet segwenti:

"1. 'It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. F'kull kaz, ma jirrikonoxxux l-elementi mehtiega sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll tentata mis-socjetajiet atturi.

3. Minghajr pregudizzju, kulma ghamel l-esponent kien li bena parti mill-front garden tad-dar tieghu, ezatt mal-linja tat-triq kif skemata mill-awtorita' kompetenti u skond il-permess tal-bini. Originarjament dan il front garden kien inkluz fil-permess PA 685/09; Minhabba li dak iz-zmien ma dan il-front garden ma kienx inbena, minhabba li t-triq ma kienetx ghada formata, kellha ssir applikazzjoni ohra u llum il-front garden gie konfermat bil-permess PA 3031/18.

4. Mhux vera li s-socjetajiet attrici kellhom jew ghandhom xi jedd ta' passagg minn fuq il-parapett tal-esponent.

5. F'kull kaz anqas hu minnu li bil-bini tal-parapett tal-esponent inghalaq 'l-uniku access' ghall-proprjeta' li jaghmlu riferenza ghaliha s-socjetajiet attric' kif jidher car mir-ritratti (mit-tieni ritratt) esebiti bhala Dokument G mill-istess socjetajiet attrici mar-rikors guramentat taghhom. Dan l-

access ser ikompli jikber meta tigi formata b'mod shih it-triq progettata, izda kjarament dan ma jiddependix mill-esponent.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

4. B'sentenza mogħtija fit-3 ta' Ottubru, 2024 l-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

"Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha suesposti, l-Qorti tgħaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawża odjerna billi tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimat u stante li ma ġewx sodisfatti l-elementi tal-pussess u l-*infra bimestre deduxisse* tgħaddi sabiex konsegwentement tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti."

5. Ir-raġunijiet relevanti għal dan l-appell li wasslu lill-Ewwel Qorti għad-deċiżjoni tagħha huma s-segwenti:

"Illi minn analiżi tal-provi fl-atti din il-Qorti tqis li qabel ma' tidħol f'eżami tal-atti allegatament spoljattivi (*spoliatum fuisse*) jeħtieġ li fl-ewwel lok din il-Qorti tiddetermina jekk hux sodisfatt l-element tal-pussess favur ir-rikorrenti (*possedisse*) u jekk ir-rikors odjern ġiex intavolat fi żmien xahrejn (*infra bimestre deduxisse*) kif impost fil-liġi.

Mill-atti jirriżulta *ai fini* biss iżda ta 'dawn il-proċeduri ta' spoll, li l-art in kwistjoni fejn inbena l-ħajt ghadha effettivament proprjetà tal-intimat kif jirriżulta mill-kuntratti preżentati kemm mir-rikorrenti u wkoll mill-intimat. Jirriżulta lill-Qorti li din kienet għadha s-sitwazzjoni f'April 2019 meta allegatament seħħ l-ispoll.

Illi mill-atti rriżulta li ghalkemm ir-rikorrenti għandha proprjeta' li tmur aktar il-ġewwa minn dik tal-intimat din fil-fatt għadha mhux żviluppata u tikkonsisti f'għelieqi mdawwrin b'ħitan tas-sejjieħ (ara ritratt a fol. 150 tal-mandat anness). Il-Qorti tinnota li għalkemm ir-rikorrenti ressqet bħala xhieda r-residenti tal-blokka mibnija fil-ġenb ta' dik tal-intimat, jirrizulta li ħadd minnhom ma huwa rikorrenti fil-kawza odjerna ghalhekk il-pussess o meno da parti tagħhom ma għandu l-ebda rilevanza għall-atti odjerni. Mhux biss iżda dawk li ġew mistoqsija kif tellifhom il-ħajt mill-pussess tagħhom dawn sostnew li xorta jibqgħu għaddejin. Apparti minn hekk il-Qorti rat li f'partijiet sostanzjali tax-xhieda tagħhom ir-rappreżentanti tar-rikorrenti xehdu dwar dak li jista' jiġri fil-futur u mhux dwar dak li ġia seħħ. Din ix-xhieda mihiex f'lokha f'kawza possessorja. Il-Qorti ghalhekk tqis li s-socjeta' rikorrenti bl-ebda mod ma ppruvat li hija kellha pussess fuq il-

> parti li nbniet il-ħajt mill-intimat. Il-mera possibilita' li xi darba għad tinfetaħ triq li tasal sal-art proprjeta' tar-rikorrenti u l-possibilita' li xi darba jkun hemm diffikulta' ta' aċċess ma jagħtihiex il-pussess rikjest mil-ligi fil-mument tal-allegat spoll.
>
> Ili din il-Qorti wkoll tirrileva li għalkemm verament permessi ta' żvilupp joħorġu salv id-drittijiet ta' terzi, huwa fatt magħruf li diffiċilment l-Awtorita' tagħti permess ta' żvilupp fuq art li tkun skedata bħala triq anki minħabba l-kwistjoni tal-allinjament tat-toroq li taqa' fil-kompetenza tagħha, għalhekk il-fatt li nħareg il-permess favur l-intimat jevidenzja li mhux neċċesarjament it-triq skedata hija ppjanata li tgħaddi minn fuq il-part fejn inbena l-ħajt u ġie approvat il-front garden favur l-intimat. Illi għalkemm huwa minnu li l-azzjoni ta' spoll tirnexxi anki jekk jiġi ppruvat illi kienet tissusisti mera detenzjoni f'dan il-każ lanqas din ma ġiet ippruvata. Il-Qorti tqis li f'dawn iċ-ċirkustanzi s-soċjeta rikorrenti naqset milli tissodisfa l-element tal-pussess sal-grad rikjest mil-liġi.
>
> […]
>
> Illi din il-Qorti tagħmilha ċara, in vista' tal-fatt li l-partijiet ressqu provi fl-atti li kienu jkunu aktar idonei f'kawża petitorja bejniethom milli f'kawża ta' spoll b'referenza partikolari għad-diversi kuntratti esebiti, permessi u deċiżjonijiet tal-Qrati maħruġa wara l-allegat spoll, illi din id-deċiżjoni bl-ebda mod ma għandha tippreġudika d-drittijiet petitorji tal-partijiet."

6. Is-soċjetajiet atturi (minn issa wkoll l-appellanti) ħassewhom aggravati mis-sentenza tal-Ewwel Qorti u għalhekk appellaw b'rikors intavolat fl-4 ta' Novembru, 2024 li permezz tiegħu, għar-raġunijiet hemm minnhom miġjuba, talbu lil din il-Qorti "*tilqa dan l-appell, u tirriforma s-sentenza billi, thassar u tirrevoka s-sentenza appellata tat-3 ta' Ottubru, 2024 fil-kawza fl-ismijiet premessi safejn ċaħdet it-talbiet tal-atturi għar-raġunijiet imsemmija u, minflok, tgħaddi biex tilqa' t-tlabiet tal-atturi, u/jew terġa tirrinvija l-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċicili sabiex jitkompla s-smigħ tagħha dwar l-element "spoliatum fuisse". Filwaqt li tagħti dawk l-ordnijiet u direzzjonijiet kollha li l-Qorti jidhrilha xierqa u ġusti.*".

7. Il-konvenut Malcolm Cutajar (minn issa wkoll l-appellat) ressaq ir-risposta tiegħu fl-14 ta’ Marzu, 2025, fejn għar-raġunijiet hemm mogħtija talab li l-appell interpost mis-soċjetajiet attriċi jiġi miċħud.

8. Il-Qorti, wara li rat l-atti kollha tqis li m’hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b’hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza bis-saħħa tal-**Artikolu 152 (5) tal-Kapitolu 12**.

L-Appell

9. L-appell huwa msejjes fuq żewġ aggravji. L-ewwel aggravju jgħid li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata fl-interpretazzjoni tagħha ta’ dak li jissodisfa l-element tal-pussess kif ukoll l-apprezzament tal-provi li għamlet dwar dan l-istess element. It-tieni aggravju wkoll jgħid li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-provi din id-darba rigward l-element tal-*infra bimestre deduxisse*.

L-Ewwel aggravju – Il-Pussess flimkien mal-apprezzament tal-provi fir-rigward tal-istess element.

10. L-appellanti jibdew il-kritika tagħhom billi jgħidu li ma jaqblux ma’ diversi konsiderazzjonijiet li għamlet l-Ewwel Qorti fir-rigward tal-element ta’ pussess għall-fini ta’ azzjoni ta’ spoll. Jirreferu għal dak li qieset l-Ewwel Qorti fis-sens li l-atturi jippretendu li qabel l-att spoljattiv kienu fil-

pussess ta' art li tifforma parti minn Triq Tonin Attard u li fuqha l-konvenut bena ċint bħala parti mill-*front garden* tal-fond tiegħu. Jisħqu li huma qatt ma allegaw li kellhom il-pussess fiżiku ta' din l-art. Jispjegaw li l-pussess li jvantaw m'huwiex il-pussess fiżiku tal-art, iżda pussess ta' dritt ta' aċċess pubbliku minn triq pubblika li tgħaddi minn fuq il-porzjon art li fuqha l-konvenut bena ċint bħala parti mill-*front garden* tal-fond tiegħu. Jinsistu li għandhom dan id-dritt t'aċċess sabiex jaslu għall-proprjetà tagħhom liema dritt isostnu li ġie mxekkel bil-bini tal-ħajt da parti tal-konvenut fuq il-bankina.

11. Jispjegaw illi l-kelma pussess tkopri firxa wiesgħa ta' interessi u mhux sempliċement pussess materjali u unilaterali ta' oġġett inkluż li beni mhux fiżiċi jistgħu jitqiesu bħala drittijiet ta' proprjetà. Jinsistu għalhekk li d-dritt ta' aċċess għall-proprjetà tagħhom jaqa' taħt id-definizzjoni ta' pussess *ai fini* ta' kawża ta' spoll.

12. Isemmu kif dik il-parti tat-triq u tal-bankina li minn quddiem il-proprjetà tal-konvenut tasal sal-proprjetajiet tagħhom "hija soġġetta għal servitu' ta' passaġġ pubbliku, liema dritt ta' passaġġ igawdu minnu l-kumpaniji rikorrenti u sidien oħra ta' proprjetajiet biswit tagħhom, kif ukoll kwalunkwe persuna li jkollha raġuni tgħaddi minn dak il-passaġġ". Jissottomettu illi għalhekk teżisti servitù li ma tidhirx *ai termini* tal-Artikolu 455 tal-Kodiċi Ċivili b'mod partikolari Artikolu 455 (5) li jitkellem anki dwar "projbizzjoni li wieħed jibni fuq ċerta art", *oltre* għas-servitù maħluqa mil-

liġi għall-utilità pubblika bħal ma huma l-użu tal-bankini u tat-triq. Jisħqu li l-mertu huwa bankina u triq pubblika li kulħadd igawdi drittijiet ta' passaġġ fuqhom. Jirreferu għall-provi li wrew li dan il-passaġġ kien isir użu tiegħu regolarment minn diversi persuni inkluż ir-rappreżentanti tas-soċjetajiet attriċi, u "dan bħala ko-possessuri, sakemm kien għadu ma nbeniex il-ħajt in kwistjoni".

13. Jissottomettu illi ladaraba azzjoni ta' spoll hija primarjament immirata bħala azzjoni sabiex tipproteġi l-ordni pubbliku, Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili huwa neċessarjament ta' ordni pubbliku. Jilmentaw li dan kollu l-Ewwel Qorti ma qisitux filwaqt li qieset, erronjament skont l-appellanti, li l-pretensjoni tal-atturi kienet marbuta ma' xi pussess merament fiżiku tal-art in kwistjoni.

14. Lanqas jaqblu mal-kunsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti fejn irraġunat illi hemm passaġġ ieħor minn fejn l-atturi jistgħu jgħaddu. Jirreferu għall-ġurisprudenza li żżomm illi l-fatt li l-attur ikollu passaġġ ieħor li jista' juża ma jnaqqas xejn mill-att spoljattiv. Xkiel jew tnaqqir tal-pussess huwa biżżejjed skont l-appellanti sabiex iseħħ l-att spoljattiv u mhemmx ħtieġa ta' "privazzjoni totali tal-ħaġa". Jikritikaw is-sentenza appellata fejn qieset illi ma ngħalaqx l-uniku aċċess għall-proprjetà tal-atturi għaliex għandha aċċess minn band'oħra.

15. Il-<u>konvenut appellat jilqa' għal dan l-aggravju</u> billi jgħid li jaqbel mal-analiżi legali li għamlet l-Ewwel Qorti. Jissottometti li l-appellanti qegħdin jippruvaw jagħmlu azzjoni petitorja f'azzjoni ta' spoll. Jirreferi għall-Artikolu 791(3) tal-Kap. 12 li jipprovdi illi f'azzjoni ta' din ix-xorta "il-qorti għandha teżamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt tal-ispoll". Jissottometti illi d-dritt li jippretendu li għandhom l-atturi appellanti, dak ta' pussess ta' dritt ta' aċċess pubbliku, huwa wieħed li jista' jiġi stabbilit biss b'saħħa ta' titolu, eżerċizzju li jmur *oltre* minn dak indikat f'Artikolu 791 (3) tal-Kap. 12.

16. Isemmi ġurisprudenza li żżomm li dwar spoll ta' pussess ta' dritt ta' aċċess pubbliku hemm distinzjoni bejn fuq naħa l-fatt li attur kellu pussess ta' sqaq li huwa mertu ta' kawża ta' spoll u fuq naħa oħra l-kontestazzjoni dwar id-dritt tal-attur li juża l-istess sqaq li allura tirrigwarda azzjoni petitorja. Jissottometti illi mir-rikors tal-appell jirriżulta li l-atturi appellanti qegħdin jippretendu li għandhom "dritt bis-saħħa ta' titolu, speċjalment meta jirreferu għall-kuntratt tal-akkwist tal-art".

17. Jagħlaq dwar dan l-aggravju billi jirreferi għal dak li qalet l-Ewwel Qorti li kienet qagħdet attenta li fl-apprezzament tal-fatti ma taqbiżx il-linja li hemm bejn azzjoni possessorja u dik petitorja u li għarfet li l-indaġini tagħha għandha tkun limitata, tant li rrimarkat li l-partijiet resqu provi li aktar kienu jappartjenu għal azzjoni petitorja milli għal azzjoni ta' spoll.

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

18. Kollox iħoll u jorbot jekk l-atturi għandhomx raġun meta jsostnu li qabel il-kostruzzjoni taċ-ċint in kwistjoni fuq bankina fi triq pubblika, huma, bħala sidien ta' art fabrikabbli aktar 'il ġewwa, kienux jew le jgawdu mill-pussess ta' "servitu' ta' passaġġ pubbliku". Mod ieħor, kellhomx il-pussess ta' dan il-jedd b'effett biss li huma sidien ta' art aktar 'il ġewwa li la hi żviluppata u lanqas it-triq ma twassal sa dik l-art.

19. L-Ewwel Qorti qieset li l-atturi ma kellhomx pussess tal-art li fuqha ġie mibni l-ħajt in kwistjoni. Qalet hekk fir-rigward:

> "Illi mill-atti rriżulta li ghalkemm ir-rikorrenti għandha proprjeta' li tmur aktar il-ġewwa minn dik tal-intimat din fil-fatt għadha mhux żviluppata u tikkonsisti f'għelieqi mdawwrin b'ħitan tas-sejjieħ (ara ritratt a fol. 150 tal-mandat anness). Il-Qorti tinnota li għalkemm ir-rikorrenti ressqet bħala xhieda r-residenti tal-blokka mibnija fil-ġenb ta' dik tal-intimat, jirrizulta li ħadd minnhom ma huwa rikorrenti fil-kawza odjerna ghalhekk il-pussess o meno da parti tagħhom ma għandu l-ebda rilevanza għall-atti odjerni. Mhux biss iżda dawk li ġew mistoqsija kif tellifhom il-ħajt mill-pussess tagħhom dawn sostnew li xorta jibqgħu għaddejin. Apparti minn hekk il-Qorti rat li f'partijiet sostanzjali tax-xhieda tagħhom ir-rappreżentanti tar-rikorrenti xehdu dwar dak li jista' jiġri fil-futur u mhux dwar dak li ġia seħħ. Din ix-xhieda mihiex f'lokha f'kawza possessorja. Il-Qorti ghalhekk tqis li s-socjeta' rikorrenti bl-ebda mod ma ppruvat li hija kellha pussess fuq il-parti li nbniet il-ħajt mill-intimat. Il-mera possibilita' li xi darba għad tinfetaħ triq li tasal sal-art proprjeta' tar-rikorrenti u l-possibilita' li xi darba jkun hemm diffikulta' ta' aċċess ma jagħtihiex il-pussess rikjest mil-ligi fil-mument tal-allegat spoll."

20. Tajjeb naraw sewwasew x'inhu dak li jikkostitwixxi att spoljattiv għall-finijiet ta' azzjoni ta' spoll, azzjoni eminentement possessorja, b'kuntrast ma' azzjoni petitorja.

21. Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, imneżżgħa 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. (**Art. 535 (1), Kodiċi Ċivili**).

22. Il-"pussess, ta' liema xorta jkun".

23. "Spoll" jikkostittwixxi azzjoni minn persuna li twassal għat-tneħħija ta' pussess jew detenzjoni sew ta' ħaġa mobbli kif ukoll ta' immobbli minn idejn ħaddieħor, inkluż ko-possessur. Jikkostittwixxi att spoljattiv dak li jikkomprometti b'mod apprezzabbli l-eżerċizzju tal-pussess. L-ispoll jista' jkun totali, *ad exemplum* l-għeluq b'kanċell ta' triq li fuqha l-ġar iġawdi minn servitù ta' passaġġ, jew inkella parzjali, *ad exemplum* it-tnaqqis fil-wisa' ta' passaġġ li fuqu l-ġar igawdi dritt ta' servitù.[1]

24. L-azzjoni ta' spoll hija fiha nnifisha msejsa fuq il-prinċipju ta' ordni pubbliku u hija maħsuba bħala azzjoni mħaffa u effikaċi biex ma tħalli lil ħadd jieħu l-liġi b'idejh u jxekkel stat ta' fatt, u biex, jekk dan isir, min ikun għamel dan l-att jerġa' jqiegħed kollox minnufih kif kien (*spoliatus ante omnia restituendus*), mingħajr ma hemm il-ħtieġa li jsiru verifiki ulterjuri.

[1] Ara **Torrente Schlesinger** - *Manuale di Diritto Privato* (26th Edit. – 2023) paġ, 387

Li huwa meħtieġ fl-azzjoni ta' spoll huwa li jiġu ppruvati t-tliet elementi u cjoè (i) il-pussess; (ii) it-teħid tal-pussess b'għemil tal-imħarrek; u (iii) li l-azzjoni tinbeda fi zmien xahrejn minn meta jseħħ l-ispoll. (Ara **Joseph Mifsud et v. Paul Borg** - Appell Supejuri - 3 ta' Ottubru, 2008).

25. Skont il-ġurisprudenza stabbilita, il-pussess meħtieġ fil-kawżi ta' spoll, hu l-pussess materjali u *de facto* u li jkun x'ikun. Fi kliem ieħor, m'huwiex 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. Hekk per eżempju jekk sid ta' appartament fl-ewwel sular jinstalla *unit* tal-arja kundizzjonata fil-bitħa interna mingħajr jedd; jekk is-sid tal-pjan terran klandestinament ineħħi dak il-*unit*, iseħħ l-ispoll anke jekk jirriżulta li l-fond fl-ewwel pjan ma jgawdix minn servitù li tippermetti dik l-installazzjoni. Ir-rekwiżit tal-pussess hu sodisfatt ukoll bis-sempliċi detenzjoni u dan b'differenza minn azzjoni ta' manutenzjoni (ara **Therese Farrugia v. Maria Bennie et** - Appell Superjuri - 5 ta' Ottubru, 2023).

26. Il-Qorti għandha żżomm lura milli tistħarreġ jekk l-attur għandux jedd għal dak il-pussess li jkun qiegħed jitlob li jikseb lura. Madankollu, huwa dejjem meħtieġ li l-attur jipprova li għandu dan il-pussess, anke jekk dan ikun wieħed qasir ħafna u saħansitra pussess momentarju (ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti **Carla Galea et v. Michael Micallef et**

mogħtija fit-8 ta' April, 2025, **Matthew Bianco et v. Philip Incorvaja et** mogħtija fis-26 ta' Jannar, 2022 u **Joseph Camilleri et v. Carmelo Camilleri et** mogħtija fil-15 ta' Diċembru, 2015). Fi kliem ieħor, biex din l-azzjoni tkun esperita b'suċċess l-attur irid jipprova li fil-mument meta allegatament avvera ruħu l-att spoljattiv hu kien fil-pussess tal-oġġett jew tal-jedd li minnu kien spoljat u mhux meħtieġ minnu li jipprova xi titolu tal-pussess tiegħu (ara **Joseph Vassallo Gatt noe v. Joseph Camilleri pro et noe** - Appell Superjuri - 26 ta' Jannar, 1996). Ingħad ukoll li l-pussess jista' jkun illeġittimu ċjoè mingħajr titolu ta' proprjetà jew servitù però ma jistax ikun pussess ibbażat fuq mera tolleranza (ara **Raymond Ellul et v. John Borg et** deċiża mill-Prim'Awla fit-8 ta' April, 2025).

27. Huwa magħruf ukoll li l-azzjoni ta' spoll tħares il-pussess ta' eżerċizzju ta' dritt. B'mod partikolari, jista' jkun il-każ fejn persuna jkollha pussess jew detenzjoni ta' jedd maħluq minn stat ta' fatt (ara **Marie Borg Vassallo v. Joseph Farrugia** deċiża mill-Prim'Awla fis-27 ta' Ġunju, 2006 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Frar, 2008.

28. Hu paċifiku li l-espressjoni '*pussess ta' kwalsiasi xorta'* tikkomprendi tant il-pussess ċivili kemm dak sempliċiment naturali u anke dak vizzjat (**Vol. XLII.pII. p973**).[2]

[2] (ara L-Alfabett tal-Kodiċi Ċivili tal-kompjant Imħallef Philip Sciberras, Volum S taħt il-kapitlu 'Spoll').

29. Applikati l-liġi u l-ġurisprudenza *in materia* għal dan l-aggravju, din il-Qorti, bħall-Ewwel Qorti qabilha, ma tqisx li l-atturi rnexxielhom jippruvaw sodisfaċentement <u>li fil-mument li ġie kkostruwit il-ħajt in kwistjoni</u> huma kellhom <u>il-pussess ta' jedd ta' passaġġ minn fuq l-art proprjetà tal-konvenut</u> li fuqha l-konvenut bena ċint bħala parti mill-*front garden* tal-fond tiegħu kif approvat mill-Awtorità tal-Ippjanar.

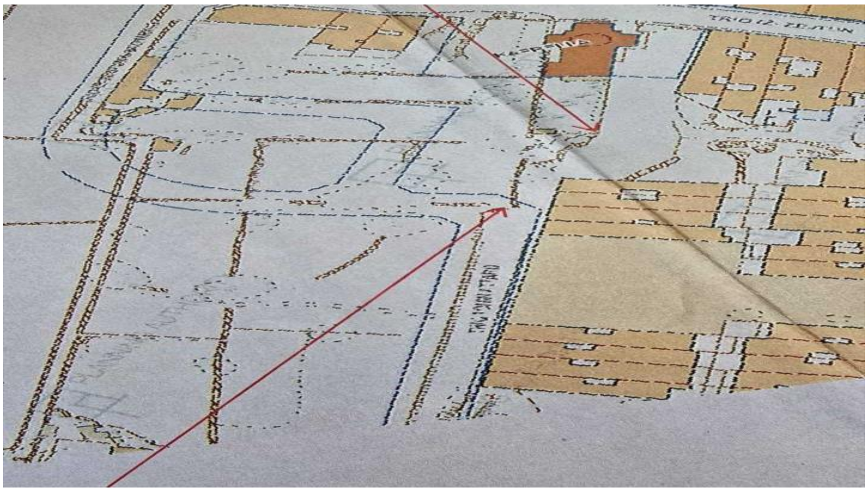
30. It-triq in kwistjoni hija *cul-de-sac.* Fejn ingħata t-tarmak ma jwassalx sal-*plot* tal-atturi li għadha ma hix żviluppata. Iċ-ċint li bena l-konvenut jirrappreżenta ċ-ċint tal-*front garden* tal-fond tiegħu fuq art tiegħu skont permess numru 685/09 mġedded b'permezz numru 3031/18.

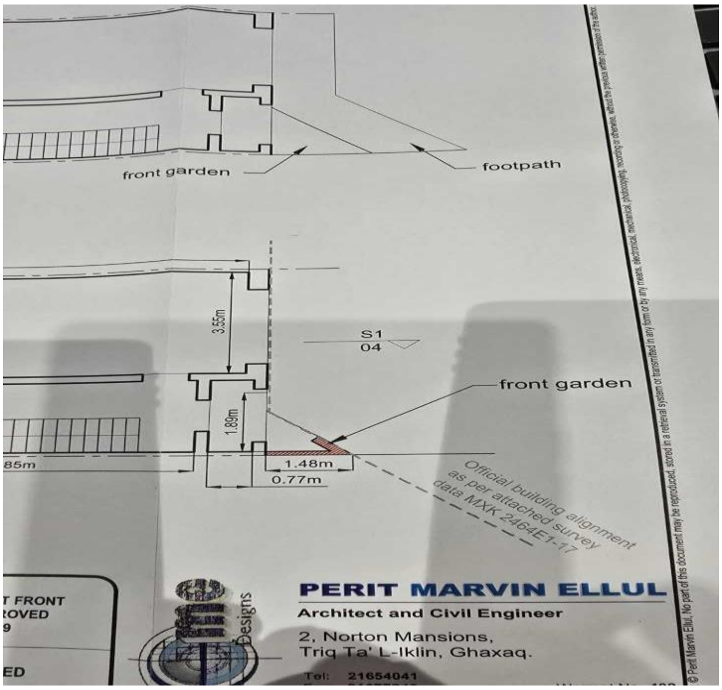
31. Il-pussess li qed jivvantaw l-atturi ma hux il-pussess li l-azzjoni ta' spoll hija intiża li tipproteġi. Bil-fatt li qabel ma nbena ċ-ċint tal-*front garden* tal-konvenut xi rappreżentanti tal-atturi kienu jgħaddu b'riġlejhom minn fuq dik il-porzjon art ma jfissirx li b'daqshekk l-atturi akkwistaw xi pussess li jimmerita l-protezzjoni bl-azzjoni ta' spoll. Ladarba l-atturi stess jaċċettaw illi huma mhux pussess fiżiku qed jivvantaw imma pussess legali bis-saħħa ta' jedd pretiż ta' passaġġ pubbliku fuq triq pubblika, isegwi illi sabiex jirnexxu fil-pretensjoni tagħhom kien jeħtieġ li jippruvaw sodisfaċentement li jgawdu minn **pussess** ta' dritt ta' passaġġ minn fuq proprjetà tal-konvenut b'tali mod li jimpedixxi lill-istess konvenut milli jiżviluppa l-*front garden* tiegħu.

32. Ladarba l-atturi mhux jinvvantaw pussess fiżiku imma pussess naxxenti minn jedd pretiż ta' passaġġ, kien jinkombi fuq l-atturi li jippruvaw il-jedd ta' passaġġ tagħhom mhux biss mit-triq in kwistjoni imma proprju minn fuq dik il-parti li fuqha inbena ċ-ċint. Il-provi juru l-kuntrarju.

33. Fil-mument li nbenda dan iċ-ċint, l-art li fuqha ġie mibni ma hix skemata bħala triq għall-karozzi jew bankina imma bħala spazju/*front garden* tal-konvenut 'il ġewwa mill-bankina proġettata u t-triq proġettata lanqas twassal sal-porzjon art proprjetà tal-atturi kif jidher aħjar sew mill-pjanta tal-permess approvat f'isem il-konvenut.

34. Fuq l-istess pjanta approvata jidher l-"*official building alignment*" li jirrifletti li t-triq proġettata ma tibqax dieħla 'l ġewwa imma malli tasal mal-fond tal-konvenut iddur lejn ix-xellug kif jidher aħjar mis-*site plan* Dok MF9 a fol. 107 tal-proċess li turi "*Road Alignment – Marsaxlokk Bay Local Plan 1995*" iż-żewġ pjanti hawn taħt riprodotti:





35. Ladarba l-pretensjoni tal-atturi hija msejsa fuq jedd naxxenti minn l-użu ta' triq pubblika, kien jeħtieġ li l-atturi juru li t-toroq skemati jagħtuhom il-jedd ta' passaġġ proprju minn fuq dik il-parti fejn inbena ċ-ċint tal-*front garden* tal-konvenut. Inutili li l-atturi jargumentaw li aktar 'il ġewwa hemm djar oħra ta' ħaddieħor. Lanqas huwa siewi r-raġunament tal-atturi illi ġaladarba għandhom art fabrikabbli 'l ġewwa mill-aħħar żvilupp allura kellhom il-pussess ta' jedd li jgħaddu minn fuq il-bankina li skont il-linja uffiċjali tat-triq il-bankina ma tibqax sejra mill-fond tal-konvenut għall-art fabrikabbli tal-atturi.

36. Ladarba l-art in kwistjoni qatt ma kienet fil-pussess fiżiku tal-atturi u ladarba l-pussess legali u fattwali tal-istess art kien fil-pussess tal-konvenut u tal-predeċessuri fit-titolu tiegħu, abbinat mal-fatt li l-art in

kwistjoni ilha proġettata u approvata mill-awtorità kompetenti li tkun *front garden* 'il ġewwa mill-bankina proġettata sa mis-sena 2009, l-ebda raġuni ma ressqu l-atturi kif jista' jkun li għandhom jedd ta' passaġġ, li ma jirriżulta minn ebda kuntratt jew Pjan Uffiċjali ta' Toroq proġettati, fuq art li ilha sa mis-sena 2009 bil-permess li tiġi żviluppata fi *front garden* b'konformità mal-Pjan Uffiċjali ta' Toroq proġettati f'dik iż-żona.

37. Bil-fatt li qabel ma nbena ċ-ċint tal-*front garden* seta' kien li r-rappreżentanti tas-soċjetajiet attriċi kif ukoll terzi kienu jgħaddu bir-riġel minn dik il-parti tat-triq ma jfissirx li b'daqshekk l-atturi akkwistaw il-pussess ta' jedd ta' servitù ta' passaġġ pubbliku kif qed jippretendu. Jirriżulta mill-atti illi sabiex jaslu għall-art proprjetà tagħhom jistgħu faċilment jgħaddu mill-istess triq mingħajr l-ebda xkiel. Dan ikkonfermawh diversi residenti li joqogħdu fi proprjetà li tinsab bejn dan iċ-ċint li bena l-konvenut u l-art proprjetà tal-atturi. L-azzjoni attriċi ġiet promossa fuq il-premessa prinċipali numru 8 li tgħid li "... f'xi data wara l-25 ta' April, 2019, l-intimat Malcolm Cutajar beda jibni front garden .... biex b'hekk waqqaf l-aċċess għall-proprjetajiet li jinsabu aktar 'il ġewwa minn tiegħu ...". Lanqas din il-premessa ma ġiet ippruvata. L-aċċess kien u għadu hemm skont il-pjan regolatur għal dawk l-inħawi.

38. Biex ikun ingħad kollox, lanqas li kieku rriżulta li wara li ġie kostruwit iċ-ċint in kwistjoni l-atturi akkwistaw permess ta' żvilupp għall-art tagħhom

ma kien ser ikollu effett retroattiv. Bl-istess mod, lanqas tibdil sussegwenti fil-pjan tat-toroq skemati f'dik iż-żona ma kien sejjer jagħti lill-atturi pussess ta' jedd b'effett retroattiv. Il-pussess tal-jedd ta' servitù ta' passaġġ pretiż mill-atturi ried jirriżulta fil-mument li ġie kostruwit iċ-ċint u mhux wara.

39. Tqis għalhekk dan l-ewwel aggravju bħala infondat u qed tiċħdu.

40. Miċħud l-ewwel aggravju ma hemm l-ebda utilità li nikkunsidraw ukoll it-tieni aggravju, ladarba din il-Qorti qed tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn sabet li l-atturi ma kellhomx il-pussess meħtieġ sabiex jippromwovu l-azzjoni ta' spoll.

Deċiżjoni.

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet, l-appell tal-atturi qed jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-istess atturi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
ss