MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 306/2004/1

**Gaetano Bondin u martu
Edwarda Maria sive Edda Mifsud Bondin**

v.

John Bugeja u martu Lucia Bugeja

Il-Qorti:

Preliminari:

B’citazzjoni ippresentata fil-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta’ April, 2004 l-atturi ppremettew; illi l-atturi u l-konvenuti ghandhom il-pussess in komun ta' *stairwell* li jifforma parti mill-korp tal-bini 117 / 118, Triq l-Gherien, Mellieha; illi fil-*weekend* bejn is-17 u d-19 ta' April 2004, il-konvenuti illegalment u abbuzivament poggew xatba f'dan l-is*tairwell* b'mod li mbarraw access ghall-atturi ghall-parti ta' dan l-i*stairwell* liema xatba saret minghajr il-kunsens jew l-approvazzjoni ta' l-atturi; illi dan l-agir jikkostitwixxi spoll klandestin abbuziv u illegali; dan premess l-atturi talbu li dik il-Qorti:

1. Tiddikjara lill-konvenuti kkommettew spoll abbuziv, klandestin u illegali meta poggew l-imsemmija xatba;
2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, inehhu l-imsemmija xatba u jipprestinaw l-imsemmija *stairwell*, dan li fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi li jaghmlu ix-xoghlijiet rimedjali huma stess ghas-spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti u b'rizerva ghal kull azzjoni ulterjuri u spettanti lill-atturi skond il-ligi, liema konvenuti huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni;

B’nota pprezentata fil-11 ta’ Mejju, 2004 il-konvenuti eccepew:

1. Illi t-talbiet ta’ l-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li x-xoghlijiet li ghamlu l-konvenuti huma kollha skond il-ligi u ma ghamlu xejn li b'xi mod alteraw l-kondizzjoni tal-proprjeta` ta’ l-atturi jew li tista’ tigi interpretata bhala att spolljattiv tal-pussess ta’ l-attur;
2. Illi x-xoghlijiet saru fil-proprjeta` tal-konvenuti kif jigi pruvat f’din il-kawza;
3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;
4. Bl-ispejjez;

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fil-15 ta'Jannar, 2008 bil-mod segwenti:
"Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qeghda tiddeciedi din il-kawza billi tilqa l-ewwel talba attrici u tiddikjara illi l-konvenuti ikkommettew spoll abbuziv, klandestin u illegali meta poggew l-imsemmija xatba; tilqa' t-tieni talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahrejn mil-lum inehhu l-imsemmija xatba u jirreppristinaw l-imsemmija "*stairwell*" u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi li jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali huma stess a spejjez tal-konvenuti;

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuti."

U dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidrat :

"Illi irrizulta mill-kumpless tal-provi li gew prodotti illi l-atturi jirrisjedu fil-fond 118, Triq l-Gherien, Mellieha; liema fond huwa parti mill-kumpless li jikkonsisti f'garaxxijiet sottostanti li fuqhom hemm il-post 116 li jappartjeni lil John Bugeja, u fuqu hemm il-post ta' l-atturi li ghandu n-numru 118.

"Illi l-atturi xehdu illi l-garaxxijiet imsemmija jaghtu direttament ghal Triq l-Gherien, izda biex huma jistghu jidhlu fil-fond taghhom iridu l-ewwel jitilghu sittax-il targa konsistenti f'tarag estern, liema tarag jaghti ghall-"landing" u hemm tarag fil-'landing' li jdur bi "*stairwell*" fin-nofs, u minn dan it-tarag l-atturi jistghu jaccedu ghat-tieni sular fejn ghandhom l-appartament taghhom.

"Illi skond kif xehdu l-atturi, fl-ewwel sular hemm l-appartament 116 tal-konvenuti u l-konvenuti juzaw l-"*stairwell*" biex jghaddu ghall-bitha li ghandhom li tmiss mal-proprjeta taghhom. L-atturi xehdu li sa qabel is-17 jew id-19 ta' April 2004 dan l-istairway kien liberu u huma setghu jaccedu ghalih liberament, izda fi tmien il-gimgha, bejn is-17 u id-19 ta' April 2004, huma personalment raw lill-konvenut John Bugeja jwahhal xatba biex b'hekk imbarra l-access ghall-"i*stairwell*" taht it-tarag u irrifjuta li

jaghtihom access ghall-"i*stairwell*". L-atturi xehdu illi snin qabel, il-konvenut kien biddel parti tal-madum ta' dan l-i*stairwell* u talabhom ihallsu sehemhom, li kien in-nofs, u fil-fatt huma hallsuh. Huma xehdu li qabel ma l-konvenut ghamel ix-xatba huma kellhom access liberu ghall-"i*stairwell*" kif kellu ukoll il-konvenut u billi l-konvenut ghamel ix-xatba l-atturi ma ghadx ghandhom access jew pussess ta' dan l-"i*stairwell*'' u kien ghalhekk illi bdew dawn il-proceduri.

"Illi irrizulta wkoll mix-xiehda illi ta n-Nutar Maurice Gambin illi tezisti diskrepanza bejn il-pjanti annessi mat-tlett kuntratti, li permezz taghhom certi William Ernest Aston u Ralph Wilson kienu bieghu lil diversi persuni parti mill-proprjeta in kwistjoni, u il-pjanta li tinsab esebita ghand in-Nutar tal-Gvern. In-Nutar Gambin kien in-Nutar li irrediga dawn it-tlett kuntratti u huwa xehed illi fl-ebda wiehed minn dawn il-kuntratti ma kiteb il-kliem "wrought iron gate". Huwa xehed ukoll li lanqas l-iskrivani tieghu ma kitbu dawn il-kliem. In-Nutar Gambin xehed illi fil-kuntratt relattiv ma hemm ebda indikazzjoni ta' l-ezistenza ta' "wrought iron gate" u illi ma jafx min kiteb dawn il-kliem u esebixxa fotokopja tal-kuntratti u l-pjanti annessi.

"Illi l-konvenuti xehdu li ilhom joqghodu fil-fond 119, Triq l-Gherien Mellieha sa mis-7 ta' Gunju 1991. Skond l-istess konvenuti, meta ghamlu ir-ricerki dwar il-kuntratti kollha imsemmija fil-kuntratt ta' l-akkwist taghhom, indunaw mill-kuntratt tal-10 ta' Lulju 1968 fl-atti tan-Nutar Gambin u specjalment mill-pjanta annessa, li fejn ghandhom fil-pjanta markat blu, inkluza l-"iron gate", hija proprjeta taghhom. Huma xehdu li dan il-kuntratt gabuh minghand in-Nutar tal-Gvern u kien ghalhekk illi ghamlu grada ezatt bhal ma hemm fuq l-istess pjanta esebita ma' l-istess kuntratt. Il-konvenuti xehdu li fuq din il-pjanta hemm ukoll il-firem tal-partijiet kollha fil-kuntratt u qalu li huma ma imbarraw xejn ghaliex qabel ma ghamlu l-"iron gate" 'il gewwa mill-imsemmija grada xorta kien proprjeta taghhom u mhux in komun ma' l-atturi u ghalhekk huma ma ikkommettew l-ebda spoll.

"Illi xehdet in-Nutar Dr Cora Vella, imsejjha mill-konvenuti li hija n-Nutar Principali tal-Gvern, dwar il-kuntratt li jinsab esebit a fol. 107 tal-process u l-pjanta annessa li tinsab a fol. 110 tal-process. Hija xehdet illi ghandha f'idejha il-volum bil-kuntratt originali u ikkonfermat illi l-pjanta esebita f'dawn il-proceduri hija kopja vera tal-pjanta annessa mal-kuntratt. In-Nutar Vella xehdet illi fil-pjanta annessa mal-kuntratt originali hemm miktub bil-linka hamra il-kliem "wrought iron gate" u ikkonfermat ukoll illi fuq din l-istess pjanta originali ma hemm l-ebda kliem iehor miktub bil-linka hamra. Hija ikkonfermat li hemm kuntratti ohrajn li jirrelataw dwar l-istess proprjeta, cioe` fir-rigward tal-proprjeta li hija indikata fil-pjanta a fol. 120 tal-process u xehdet illi l-kliem "wrought iron gate" jidhru biss fuq il-pjanta li kopja taghha tinsab esebita a fol. 120 tal-process.

"Ikkunsidrat :

"Illi l-konvenut John Bugeja ipprezenta affidavit ulterjuri fejn qal illi mis-sena 1991 sal-gurnata ta' meta ipprezenta dan l-affidavit huwa dejjem kien u ghadu izomm il-bramel ta' l-art, l-ixkupi u l-wipers u qsari 'íl gewwa mill-grada. Huwa xehed illi l-atturi qatt ma uzaw taht it-tarag u ma kellhomx ghalfejn juzawh u dan ghaliex biex huma jitilghu ghal fejn joqghodu ma jistghux jghaddu minn fejn huwa ghamel il-grada 'il gewwa. Difatti huwa kien ghalaq taht it-tarag bil-"bricks" biex ikollu bhal "storage" fejn ippoggi l-affarijiet u l-atturi qatt ma kienu oggezzjonaw. Huwa xehed ukoll li ghandu wkoll vit ta' l-ilma taht it-tarag wara l-grada u l-atturi ma ghandhomx vit. Huwa xehed ukoll illi l-atturi qatt ma zammew qsari jew affarijiet ohrajn, jew kellhom pussess ta' taht it-tarag u ma kellhomx ghalfejn ghaliex ma kellhomx ghalfejn juzaw taht it-tarag peress li dan kien proprjeta tieghu u kien u ghadu jaghmel uzu minnu hu u l-familja tieghu. Huwa xehed ukoll illi hemmhekk dejjem bajduh il-konvenuti minn buthom u l-atturi qatt ma ikkontribew u lanqas ma talbuhom biex jikkontribwixxu. L-istess jghodd ghall-gebel tas-sejjiegh li hemm mal-hajt facata ta' taht it-tarag peress li hemmhekk, skond il-konvenut, huwa tieghu u kien dejjem fil-pussess

tieghu. Skond il-konvenut meta ghamlu l-grada ma ippregudikawx lill-atturi ghaliex kollox baqa kif kien qabel.

“Illi l-konvenuta wkoll ipprezentat affidavit fejn ikkonfermat fit-totalita tieghu l-affidavit ta’ zewgha.

“Illi rega xehed l-attur u qal illi qabel ma gie joqghod fil-post il-konvenut, hu u martu kienu inaddfu taht it-tarag fejn issa hemm ix-xatba izda meta gie il-konvenut beda jaghmel dak ix-xoghol hu. Mistoqsi jekk kienx jidhol hemmhekk huwa irrisponda li kien jidhol jekk taqalu xi haga u illi kull darba li kienu jahslu t-tarag l-ilma kien jinzel hemm isfel, umbaghad kienu jidhlu hemm hekk biex jixxuttaw it-tarag. Mistoqsi dwar il-qsari, huwa qal illi dawk il-qsari illi jidhru fir-ritratti u li hemm mix-xatba ‘il gewwa huma kollha tal-konvenuti. Huwa xehed illi huwa kellu xi qsari hemmhekk izda maz-zmien mietu u il-konvenut pogga qsari ohrajn. Huwa ikkonferma illi l-konvenut ghandu vit ta’ l-ilma hemmhekk izda qal illi dan ghamlu minghajr ma ottjena l-permess tieghu. L-attur xehed illi l-konvenut bena hajt fejn hemm ix-xatba biex jaghmel “storage” u kien talbu permess u hu ma kienx oppona u kien tah permess biex jaghmel hekk. Mistoqsi meta kienet l-ahhar darba li dahal mix-xatba ‘il gewwa l-attur wiegeb illi jikkalkula illi l-ahhar li dahal kien fl-1993. Huwa spjega li fl-1992 il-konvenut bena il-kamra ta’ hemm wara ghax hu qabel ma kellux access, ghalhekk kien bena kamra fil-“back yard” u ghamel access ghad-dar tieghu. Ftit aktar tard fix-xiehda tieghu, l-attur qal illi anke fl-1994 huwa kien ghadda minn wara l-post fejn illum hemm ix-xatba. Huwa xehed illi hemmhekk kien komuni u martu kienet tahsel bil-“pipe” u tidhol hemmhekk biex tixxotta l-ilma. L-attur xehed ukoll illi l-konvenut ghamel ukoll bieb illi jaghti mill-i*stairwell* ghall-bitha tal-gemb illi ghandu u dan il-bieb ma kienx hemm qabel, kif lanqas ma kien hemm xatba u dan kollu ifisser, skond l-istess attur, li huwa setgha jidhol fil-bitha tal-konvenut. L-attur kompla jixhed illi l-konvenut kien ghamel bieb tal-“aluminum” u ghalaq is-“side yard” minn ma’ l-i*stairwell*, l-i*stairwell* gie ghalih u s-“side” u l-“back yard” gew in-naha l-ohra, u li qabel minn dan kollu ma kien hemm xejn u biex ghamel dan il-konvenut ma kien talbu l-ebda permess u dan kollu

gara xi sena, sentejn wara li l-konvenut dahal jabita fil-fond tieghu. L-attur ma kienx oggezzjona, oggezzjona biss ghax-xatba.

“Ikkunsidrat :

“Illi l-azzjoni ta’ spoll esperita fl-Artikolu 535 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta hija kompetenti lil kull min bil-vjolenza jew bil-mohbi jigi imnezzgha mill-pussess, ta’ liema xorta ikun, jew mid-detenzjoni, ta’ haga mobbli jew immobbli, u dik il-persuna tista fi zmien xahrejn mill-ispoll titlob li terga tigi imqieghda f’dak il-pussess jew f’dik id-detenzjoni kif jinghad fl-Artikolu 791 tal-Kodici ta’ Organizzjoni u Procedura Civili. Illi l-Artikolu 791 tal-Kap. 12 umbaghad jiddisponi li b’tali azzjoni il-konvenut jew konvenuti ma jista’ jaghti l-ebda eccezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun rega’ qieghed il-haga fl-istat ewlieni u rega’ qieghed ghal kollox fl-istat ta’ qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll.

“Illi huwa pacifiku fil-gurisprudenza nostrana li l-azzjoni ta’ spoll tista tigi ezercitata anke meta l-ispoljant ikollu l-komproprjeta tal-haga li taghha l-ispoljat ikun sofra l-ispoll (vide sentenza Carmela Bugeja vs Pietro Borg, moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-1 ta’ Marzu 1951).

“Illi huwa stabbilit li fl-azzjoni ta’ spoll huwa mehtieg illi jigu ippruvati tlett elementi u cioe` (a) il-pussess, (b) it-tehid ta’ dan il-pussess bl-ghemil tal-konvenut jew konvenuti u (c) illi l-azzjoni tkun inbdiet fi zmien xahrejn minn meta ikun gie kommess l-ispoll.

“Illi dwar l-ewwel element, il-pussess, huwa mehtieg li jigi ippruvat illi fil-waqt illi sar l-ghemil tal-konvenut jew konvenuti l-attur jew atturi kienu fil-pussess imqarr materjali jew ta’ fatt. Apparti minn dan il-pussess ma ghandux ikun ekwivoku imma fid-deher, anke jekk ikun ghal zmien qasir (vide sentenza ta’ din il-Qorti tal-21 ta’ Frar 1983 fl-ismijiet G.M. Tonna vs G.M. Tonna). Il-Qorti ghandha tillimita ruhha biss biex tqis il-fatt tal-pussess u dak ta’ l-ispoll.

“Illi mhux mehtieg illi l-pussess li jista’ jithares minn azzjoni bhal din ikun esklussiv u lanqas ma hu mehtieg illi l-pussessur kien is-sid u dana peress ili l-azzjoni ta’ spoll tista issir kontra s-sid minn min kellu pussess u tnehha minn dan il-pussess anke jekk minn hadlu l-pussess kien is-sid innifsu.

“Illi fil-kaz odjern tezisti diskrepanza fil-pjanta li tikkoncerna proprju l-fond tal-konvenuti; id-diskrepanza qeghda bejn il-pjanta li tinsab esebita ghand in-Nutar Principali tal-Gvern u l-pjanta illi tinsab esebita fl-atti fir-registru tan-Nutar Gambin li huwa proprju n-Nutar illi irrediga l-kuntratt in kwistjoni.

“Ikkunsidrat :

“Illi gie ippruvat illi l-atturi kellhom pussess tal-parti illi illum tinsab imbarrata permezz ta’ xatba illi ghamlu l-konvenuti. Dan il-pussess ma kienx fuq bazi regolari, izda fuq bazi pjuttost irregolari. Izda cioe nonostante jibqa l-fatt illi l-atturi kellhom dan il-pussess u illi meta l-konvenuti ghamlu x-xatba dan il-pussess tnehhilhom u illi ghalhekk il-Qorti tikkonkludi illi dan l-ewwel element, dak tal-pussess, gie ippruvat.

“Illi dwar it-tieni element, jenhtieg li jigi ippruvat illi l-attur ikun tnehha mill-pussess jew tgawdija li kellu tal-haga. L-ghemil spoljattiv irid ikun wiehed arbitrarju maghmul kontra r-rieda tal-possessur b’mod li jista’ jaghti lok ghal azzjoni ta’ danni kontra min ikun wettqu (vide sentenza ta’ din il-Qorti tat-30 ta’ April 1991 fl-ismijiet J Vella vs S Micallef). Jenhtieg ukoll illi l-ghemil irid ikun wiehed vjolenti jew inkella mistur ghall-gharfien tal-persuna li kellha l-pussess (vide sentenza tal-Qorti ta’ l-appell tad-9 ta’ Jannar 1976 fl-ismijiet A Mizzi noe vs R Clark noe).

“Illi l-konvenuti jikkontendu illi bl-att illi ghamlu u cioe` il-fatt illi huma ghamlu x-xatba, ma nehhewx il-pussess lill-atturi ghaliex skond il-konvenuti l-atturi qatt ma kellhom il-pussess ta’ dik il-parti illi issa giet maghluqa permezz tax-xatba.

"Illi f'dan ir-rigward il-Qorti mhijiex ser tidhol fil-kwistjoni petitorja illi tikkonstitwixxi l-mertu ta' kawza ohra li ghadha pendenti bejn l-atturi u l-konvenuti, izda il-Qorti ser tqis biss in-natura possessorja tal-kawza illi ghandha quddiemha.

"Illi kif diga intqal il-kwistjoni ta' jekk l-ispoljat kienx is-sid jew le ta' l-ispazju li mid-dgawdija tieghu ikun gie imnehhi minnu mhijiex rilevanti una volta jintwera illi kellu l-pussess imhares mill-Ligi ghal din it-tip ta' kawza.

"Illi ghalhekk l-Artikolu 535 tal-Kap. 16 ghandu jinqara flimkien ma' l-artikolu 791 tal-Kap 12 li jillimita t-tip ta' eccezzjonijiet illi jistghu isiru kontra l-attur ghal dawk strettament ta' natura dilatorja. F'azzjoni ta' spoll il-konvenut ma jistax iwiegeb billi jghid illi l-att tieghu kien wiehed legittimu ghaliex dik id-difiza tappartjeni lill-gudizzju petitorju u mhux dak possessorju.

"Illi f'dan il-kaz, il-konvenuti jghidu illi l-atturi ma ghandhomx bzonn jghaddu mill-parti illi huma ghalqu bix-xatba biex jaccedu ghall-fond taghhom. Da parti taghhom, l-atturi jghidu illi huma qabel kienu juzaw dik il-parti u kellhom anke xi xtieli hemm hekk, kienu jidhlu fiha meta taqalhom xi haga u anke biex jahslu u jixxuttaw l-ilma wara li jahslu t-tarag. Il-Qorti tara li dawn l-argumenti kollha ma ghandhom l-ebda relevanza kif lanqas ma ghandu relevanza il-fatt illi l-madum ta' l-art 'il gewwa mix-xatba huwa differenti mill-madum ta' l-art illi hemm mix-xatba 'il quddiem. Il-kwistjoni rilevanti hija jekk jistax jinghad illi l-atturi kellhomx pussess jew le tal-parti li issa tinsab imbarrata permezz tax-xatba illi ghamlu l-konvenuti.

"Illi irrizulta mill-provi prodotti illi effettivament l-atturi kellhom dan il-pussess u illi illum il-gurnata, minhabba x-xatba li ghamlu l-konvenuti, dan il-pussess tnehhilhom minghajr il-kunsens taghhom u ghaldaqstant dan l-element gie ukoll ippruvat, kif gie ukoll ippruvat l-attur jew atturi ikun tnehha, jew tnehhew mill-pussess jew it-tgawdija li kellhom tal-haga. Dan l-ghemil spoljattiv kien wiehed arbitrarju u maghmul kontra r-rieda tal-possessur b'mod li jista' jaghti lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min

wettqu. Illi gie ukoll ippruvat illi l-konvenuti qabdu u ghamlu x-xatba minghajr ma ikkonsultaw jew ottjenew il-permess ta' l-atturi u gie ippruvat ukoll illi dak illi ghamlu kien kontra r-rieda u x-xewqa ta' l-istess atturi.

"Illi dwar it-tielet element il-ligi trid illi il-kawza ghat-tnehhija ta' l-effetti ta' l-ispoll tinbeda fi zmien xahrejn. Dan it-terminu huwa meqjuz bhala wiehed ta' dekadenza u dan il-fatt irid jigi ippruvat mill-atturi.

"Illi l-avukat difensur tal-konvenuti ikkontendiet illi l-atturi naqsu milli jippruvaw illi huma bdew il-kawza fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv.

"Illi dwar dan il-fattur taz-zmien jirrizulta li ma hemm l-ebda dubbju illi l-kawza saret mill-atturi entro t-terminu ta' xahrejn. Il-kawza ta' l-atturi giet ipprezentata fit-30 ta' April 2004. L-atturi esebew ritratt li juri l-konvenut iwahhal ix-xatba u xehdu illi dan l-att spolljattiv sar fi tmien il-gimgha ta' bejn is-17 u id-19 ta' April 2004 u dana peress illi t-tnejn li huma personalment raw lill-konvenut iwahhal ix-xatba f'dawn il-granet. Il-konvenuti bl-ebda mod ma ressqu xi prova kuntrarja f'dan ir-rigward u fin-nota ta' l-eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti ma ressqu l-ebda eccezzjoni fis-sens illi l-atturi ma ipprezentawx il-kawza entro t-terminu ta' xahrejn.

"Illi ghalhekk il-Qorti tara li dan it-tielet element ukoll gie ippruvat mill-atturi."

L-appell tal-konvenut.

Il-konvenuti hassewhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b'rikors intavolat quddiem din il-Qorti fit-28 ta' Jannar, 2008 talbu, ghar-ragunijiet hemm moghtija, r-revoka tas-sentenza appellata bl-ispejjez kontra l-atturi appellati.

Il-konvenuti qed jilmentaw mis-sentenza appellata billi jsostnu li zewg elementi f'kawza ta' spoll u cioe` l-**element tal-pussess** u l-**att spoljattiva** ma rrizultawx pruvati u konsegwentement it-talbiet attrici kellhom jigu michuda.

L-atturi ma pprezentaw ebda risposta; biss fl-udjenza tal-10 ta’ Gunju, 2008 l-appell gie trattat mid-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat.

L-atturi jirrisjedu fil-fond numru 118, Triq l-Gherien, Mellieha liema fond huwa sovrastanti l-fond numru 116 fl-istess triq proprjeta` tal-konvenuti. L-access ghall-dawn il-proprjetajiet mit-triq jiehu minn tarag li jghati mit-triq ghal-‘landing’ fejn jinsab il-fond tal-konvenuti mentri biex taccedi ghall-fond ta’ l-atturi trid titla’ tarag iehor li jinsab fi ‘*stairwell*’ f’nofs dan il-*landing*.

L-atturi jsostnu li huma ghandom, ossia kellhom, il-pussess ta’ dan il-‘landing’ li jinsab taht li ‘*stairwell*’ u l-konvenut b’mod abbusiv ghalaq parti minn dan il-‘landing’ u b’hekk ikkommetta spoll fil-konfront taghhom. Il-konvenuti, min-naha taghhom jsostnu li l-atturi qatt ma kellhom il-pussess ta’ dan il-‘*landing*’ u li dik il-parti segregata permezz ta’ xatba twassal biss ghall-fond taghhom u mhux mehtiega biex l-atturi jaccedu ghall-ambjenti taghhom.

Ikkunsidrat:

Kif sewwa irrilevat l-ewwel Qorti din hija azzjoni possessorja u kull kunsiderazzjoni ohra dwar titolu ghall-ambjenti sottostanti li ‘*stairwell*’ huma irrilevanti u estranei ghall-azzjoni promossa mill-atturi. Issa jidher li qabel ma l-konvenuti ghamlu x-xatba lametata mill-atturi l-accessi ghall-ambjenti in kwistjoni kien wiehed liberu u l-atturi kellhom kull dritt li jaccedu ghal dawn l-ambjenti ghalkemm dan l-access kien isir saltwarjament minn naha taghhom bhal meta kienu jmorru hemm biex jigbru xi oggett li jkun waqalhom jew biex jimshu l-ilma tal-hasil meta isisr it-tindif tat-tarag li jwassal ghall-fond taghhom. Bl-azzjoni mehuda mill-konvenuti dan l-access jew dritt ta’ acess gie terminat definittivament u ghalhekk jista’ jinghad li gie kommess spoll fil-konfront taghhom. Infatti l-konvenut ha l-ligi b’idjeh billi hass li l-kliem ‘*iron gate’* li

kienu jinsabu miktuba fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-10 ta' Lulju, 1968 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin [fol 120 tal-process] kienet ittieh xi dritt li jissegrega l-parti tal-'*landing*' in kwistjoni. Biss, apparti l-kwistjoni jekk dawn il-kliem kienux inkitbu dakinhar li gie iffirmat l-imsemmi kuntratt jew wara (u dan billi l-istess Nutar Gambin jichad li kien hemm kliem simili fuq l-kuntratt jew pjanta li kienet fil-pussess tieghu) huwa cert li bejn l-1968 u l-2004 qatt ma giet istallata din ix-xatba u konsegwentement minn kellu l-pussess tal-fond sovrastanti, cioe` dak ta' l-atturi kellu mhux biss l-aspettativa li jikkonsidra l-'landing' bhala parti komuni accessibbli ghalih u ghal membri tal-familja tieghu, izda, kif inghad, kien jaghmel uzu minn dik il-parti tal-'*landing*', ghalkemm saltwarjament. Jidher ghalhekk li l-azzjoni attrici kienet gustifikata billi rrizulta li sar spoll.

L-att spoljattiv li trid il-ligi bhala wiehed mir-rekwiziti biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll jirrizulta mill-fatt li l-konvenut ghamel xatba biex jissegrega parti mit-tromba tat-tarag, u dana minghajr il-kunsens u anke kontra l-volonta` ta' l-atturi.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuti qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata in toto b'dan li t-terminu ta' xahrejn ghar-ripristinar moghti mill-Prim Awla tal-Qorti Civili ghandu jibda jiddekorri mil-lum. Fic-cirkostanzi l-ispejjez ta' dan l-appell ghandhom ikun a karigu tal-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------