MALTA

QORTI TA' L-APPELL

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

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2009

Appell Civili Numru. 890/2003/1

Jeffrey Mizzi u b'digriet tat-18 ta' Settembru 2007 dahlet minfloku Lucia Mizzi personalment u in rapprezentanza ta' wliedha l-assenti Zoe u l-minuri Gaia

v.

John Micallef u Johnny J. Company Limited

Il-Qorti:
Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Awwissu, 2003 l-attur ppremetta illi huwa

proprjetarju in komun kif ukoll jippossjedi in komun mas-socjeta` konvenuta l-hajt divizorju li jinsab bejn il-proprjeta` tal-attur u dik tas-socjeta` konvenuta li tinsab f'Dingli Cliffs, Had-Dingli; illi l-konvenuti jew min minnhom dan l-ahhar bdew [recte bnew] *washroom* fuq il-proprjeta` tal-istess socjeta` konvenuta; illi dan gara bil-barka u l-permess tal-konvenut l-iehor u dan minhabba li kemm il-konvenut personalment kif ukoll is-socjeta` konvenuta hija wkoll gestita unikament mill-konvenut l-iehor; illi minhabba l-bini tal-*washroom* bil-ligi kellhom jghollu l-hajt divizorju izda minflok li gholla l-hajt divizorju l-konvenuti jew min minnhom bnew cint bil-balavostri fuq il-hajt divizorju u dan minghajr il-kunsens tal-attur b'tali mod li l-konvenuti jew min minnhom il-hajt divizorju ghamluh kollu taghhom, u irrendewh terrazzin b'dan li huma u l-familjari taghhom qeghdin jittawwlu ghal fuq il-proprjeta` ta' l-attur; illi l-attur interpella lill-konvenuti sabiex inehhu c-cint bil-balavostri u jtellghu l-hajt divizorju skond kif trid il-ligi; illi l-konvenuti jew min minnhom ghalhekk ikkomettew spoll vjolenti u klandestin b'dannu ghall-attur; dan premess l-attur talab li dik il-Qorti:

1) Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom jirreintegraw l-imsemmi hajt fl-istat li kien qabel ma kkommettew l-imsemmi spoll u dan fi zmien qasir u perentorju u taht id-direzzjoni ta' arkitett u inginier civili nominat minn din il-Qorti;

2) Fil-kaz li dan iz-zmien jghaddi inutilment tawtorizza lill-attur li jesegwixxi x-xoghol huwa u dan a spejjez tal-konvenuti jew min minnhom u taht id-direzzjoni msemmija;

3) Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom jghollu l-hajt divizorju skond il-ligi u dan fi zmien qasir u perentorju u taht id-direzzjoni ta' arkitett u inginieri civili nominat minn din il-Qorti;

4) Fil-kaz li dan iz-zmien ighaddi inutilment tawtorizza lill-attur li jesegwixxi x-xoghol huwa u dan a spejjez tal-konvenuti jew min minnhom u taht id-direzzjoni msemmija.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti jew min minnhom li gew ingunti ghas-subizzjoni.

B'riserva ta' kull dritt talvolta spettanti lill-attur.

B'nota pprezentata fl-20 ta' Jannar 2004 (fol. 10) il-konvenuti eccepew:

"Illi John Micallef personalment m'ghandu x'jaqsam xejn mal-kwistjoni mressqa fic-citazzjoni billi l-proprjeta` hija tas-socjeta` konvenuta u mhux tieghu u ghalhekk huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

"Illi x-xoghlijiet kienu ilhom li saru qabel ma saret ic-citazzjoni u ghalhekk ic-citazzjoni ma saritx fi zmien xahrejn stipulati mil-ligi;

"Illi x-xoghlijiet li ghamlet is-socjeta` konvenuta Johnny J. Company Limited ghamlithom kollha skond il-ligi u ma ghamlet xejn li b'xi mod alterat il-kundizzjoni tas-saqaf tal-proprjeta` tieghu jew li jista' jigi interpretata bhala att spoljattiv tal-pussess tal-attur;

"Illi s-socjeta` konvenuta tgawdi d-drittijiet ta' prospett fuq il-proprjeta` ta' l-attur.";

Is-sentenza appellata:

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fit-23 ta' April, 2009 bil-mod segwenti:

"1. Dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, jinghad dak li ssemma fid-"D1" hawn fuq li l-kawza kellha tigi istitwita kontra s-socjeta` konvenuta izda mhux kontra l-konvenut personalment, izda minhabba l-agir tieghu tordna li l-ispejjez ta' din l-eccezzjoni jkunu bin-nofs ghall-attur u n-nofs l-iehor ghall-konvenuti.
"2. Il-konvenut eccepixxa wkoll li t-terminu ta' xaharejn rikjesti ghall-azzjoni ta' spoll kienu ghaddew. Kif issemma taht "D2" hawn fuq, dan ma rrizultax u ghalhekk l-eccezzjoni michuda a spejjez tal-konvenuti.

“3. Il-Qorti laqghet l-eccezzjoni tal-konvenuti li ma rrizultax l-element ta’ spoll, bl-ispejjez ghall-attur.

“4. Peress li t-talbiet attrici huma bazati fuq il-premessa ta’ spoll, il-Qorti ma tistax tilqaghhom ghalkemm, kif ghamlet fuq, tirrakkomanda lill-partijiet jikkonformaw ruhhom ma’ kull aspett tal-ligi, anke dawk mhux direttament konnessi mal-premessi odjerni biex jigu evitati kawzi ohra.”

U dan wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Rat id-digriet tal-4 ta’ Marzu, 2004 li bih gie nominat il-Perit Renato Laferla bhala perit tekniku.

“Rat ir-relazzjoni tal-Perit Renato Laferla fejn issemma li (fol. 132 et):

“Ghalhekk, nibdew billi naraw x’qed jippretendi l-attur li hadulu l-konvenuti, ossija minn xiex spolljawh. Huwa qed ighid illi dan huma ghamluh billi ghamlu xi bini fuq il-bejt tal-bini taghhom, kontigwu ghall-proprjeta` tieghu, u li, b’konsegwenza ta’ dan, issoggettaw il-fond tieghu ghall-possibilita` ta’ introspezzjoni, ossija, fi kliem fqir, ta’ osservazzjoni u sindikar. Wiehed irid jaghmilha cara mill-ewwel illi l-Ligi mkien ma tipprovdi kontra l-introspezzjoni b’xi mod totali. Infatti, kieku l-konvenuti bnew il-*washroom* taghhom fuq il-bejt, minghajr m’ghamlu tarag ghal dan, u kienu jitilghu u jinzlu ghaliha b’sellum l-attur ma kienx ikollu ghala jirrekrimina, u jitlob sodisfazzjon. Ghalhekk hija l-kostruzzjoni tat-tarag, abbinata man-nuqqas tal-kostruzzjoni ta’ hajt, b’gholi u l-hxuna li trid il-Ligi, (tali dan li jimpedixxi lil min jitlaq fuq il-bejt milli joqghod jittawwal ghand ta’ ma genbu), li ghandu jigi kkunsidrat hux qed jikkostitwixxi ‘spoll’, *dato* li, b’konsegwenza diretta t’hekk, l-attur gie sab ruhu imnezzgha mid-dritt li ma jkollux min jissindikah komodament.

“Fil-fatt gara anke aktar min hekk, ghax mhux talli l-konvenuti ma’ bnewx dawk il-hitan, (fuq it-tliet nahat – u mhux erbgha ghax in-naha l-ohra hija t-triq), li kienu

effettivament kieku jimpeduhom milli jharsu ghal gol-proprjeta` ta' l-attur, izda talli bnew forma ta' opramorta baxxa, fuq in-naha l-aktar sensittiva mit-tlieta tal-proprjeta` ta' l-attur, li tiffacilita iktar l-introspezzjoni ghax biha jistghu joqghodu jittawlu, u dan skons m'ammetta l-konvenut stess fix-xhieda tieghu, minghajr il-bizgha li jaqghu ghal isfel.

"Rigward iz-zmien, u cioe` c-citazzjoni (29-08-2003) saritx jew le fiz-zmien li tippermetti l-Ligi, li jista jiddekorri minn mindu jkun sar l-ispoll, sabiex l-istanza tibqa valida, ghandu jinghad illi l-kostruzzjoni lamentata hija wahda ftit u xejn komplessa, fis-sens li tikkonsisti minn '*railing*' tal-hadid bejn serje ta' pilastri, abbinat ma' hajt tal-*bricks*, li nbena quddiemu. Issa, waqt li l-parti *railing* kienet gja` giet mibnija qabela ma saret ic-citazzjoni, (u anke l-ewwel access tad-29-03-2004 ), it-tieni parti, ossija l-hajt tal-*bricks*, inbniet fil-mori tal-kawza, bejn l-ewwel u t-tieni access, dak tat-2-10-2004, u illi, ghaldaqstant, din hija azzjoni kontinwattiva, li xxejjen in-necessita` li l-attur joqghod jipprova jekk ghamilx ic-citazzjoni fiz-zmien preskritt minn mindu tlesta x-xoghol lamentat.

"Barra minn hekk ghandu jinghad ukoll li dak li attwalment inbena fuq in-naha ta' wara, (ghax fuq il-gnub ma nbena xejn), zgur li ma sarx a tenur ta' dak li tispecifika li ghandu jsir il-Ligi, la in kwantu ghal dak li jirrigwarda l-gholi ghax messu sar b'seba' filati, u mhux ta' tnejn biss, kif fil-fatt sar u anqas ghal dak li jirrigwarda l-hxuna, u fuq din ma jistghux isiru paraguni bejn dak li sar u dak li trid il-Ligi, ossija li l-hajt ikun wiehed solidu *throughout* bl-istess hxuna tal-hajt ta' taht, peress li dak li sar fuq il-post huwa kombinazzjoni stramba, (biex ippruvaw jirrangaw kif setghu l-posizzjoni taghhom mal-MEPA), ta' *railing* bejn xi pilastri abbinati ma' hajt tal-blukketti li, per definizzjoni, (*hollow concrete blocks*), avendi vojtijiet go fih, mhuwiex ammissibbli.

"Jibqa' li jinghad ukoll li l-iskuza attenwanti, li qed igibu l-konvenuti, in kwantu ghal fatt li setghu kellhom xi dritt ta' passagg fuq dik il-parti tal-proprjeta` tal-attur, li tahbat direttament taht fejn ittella' l-hajt, u li ghalhekk huma

setghu kellhom xi dritt li joqghodu jittawlu ghal fuqha, ma treggix in kwantu li, anke kieku stess il-proprjeta` tal-attur setghet hija assoggettata ghal tali servitu`, xorta ma setghux il-konvenuti jaghmlu dak li ghamlu peress, li l-Ligi tipprojbixxi espressament li servitu` ezistenti tista tigi b'xi mod aggravata.

"Rigward il-hajt li ghandu jigi mtella' fuq il-bejt tal-konvenuti, fejn dan imiss mal-bejt tal-attur, anqas ma' jista jigi pretiz mill-konvenuti li din hija operazzjoni li trid issir in komun bejn iz-zewg nahat, dato li huma ghandhom il-bejt taghhom f'livell ghola minn dak tal-attur u dan m'ghandhux tarag ghalih.

"In kwantu ghad-distinzjoni bejn il-konvenuti u s-socjeta` proprjetarja tal-fond, haga li s-sottomfirmat mhuwiex se jidhol fl-aspetti legali taghha, (ghar-ragunijiet gja` addottati supra), huwa jhoss li ghandu jirrileva pero` illi, fix-xhieda tieghu, il-konvenut John Micallef mhux biss isostni li ghandu disgha u disghajn fil-mija tal-ishma tas-socjeta`, izda jinsisti anke li, kull meta huwa jirreferixxi ghalih innifsu, ikun qed jinkludi awtomatikament, f'tali referenza, lis-socjeta` li fiha hu ghandu tali '*controlling interest'*.

"Is-sottofirmat ihoss li, fil-kaz li din l-Onorabbli Qorti taqtaghha li, ezaminata minnha l-parti legali, gie kommess 'spoll' mill-konvenuti fil-konfront tal-attur, u dan billi tnehhilu d-dritt li ma joqghodx isofri kontinwament introspezzjoni minhabba – nuqqas di parti tal-konvenuti milli jibnu l-hitan rikjesti mil-Ligi bhala konsegwenza ghall-bini ta' tarag ghall-bejt, u tghaddi biex tikkundannahom halli jhottu dak li bnew hazin u jibnu l-hitan, a tenur ta' dak li trid il-Ligi, jistghu jinholqu zewg diffikultajiet; wahda, li tirrendi tali xoghlijiet difficilment attwabbli, u l-ohra li tista' tirrendihom impossibbli ta' attwazzjoni. Fl-ewwel kaz hekk prospettat, jista' jkun hemm diffikulta` ta' kostruzzjoni minhabba li dan huwa sit espost hafna ghal qawwa tal-irwiefen, u li allura hitan, imhollija iperpru fuq distanzi mhux inkonsiderevoli, ikunu jistghu jirrikjedu li jigu msahhin permezz ta' pilastri oltre l-hxuna kif preskritta mil-Ligi halli tigi assigurata l-istabbilita` taghhom. Fit-tieni kaz hekk prospettat, il-MEPA ghandha mnejn ma tkun trid

tippremetti ghal ragunijiet ambjentali, (altament gustifikati), li jittellghu tali kostruzzjonijiet goffi u invadenti fuq il-bjut tal-konvenuti u, peress li l-interessi tal-komunita` ghandhom jipprevalixxu fuq il-'bisticci' ta' bejn il-gara, allura l-alternattiva ghandha tkun li ma jsiru hitan xejn, u jitnehhew, kemm dak li sar, (u sar hazin), kif ukoll it-tarag konducenti ghall-bejt, (u l-konvenuti jkunu jistghu jaccedu, jekk ikunu jridu, ghall-*washroom* li ghamlu, b'sellum – jew bi skalapiza, jew b'xi hag'ohra simili – basta li ma' tkunx fissa, kull meta jridu u kull meta joghgobhom)."

"Rat ix-xhieda tal-Perit Renato Laferla fejn gie mistqosi dwar l-ewwel domanda u jekk Micallef meta bena dahalx fuq l-art ta' terzi rrisponda li direttament le imma indirettament iva ghaliex meta tella' t-tarag li jitla' fuq il-bejt, kien marbut bil-ligi li jibni hajt halli ma jittawwalx xi hadd iehor u ma ghamlux dan anzi ghamel hajt halli jittawwal aktar komdu. Huwa mibni fil-proprjeta` tieghu. It-tarag fejn hu mibni huwa rrilevanti ghax il-ligi ma tghidx jekk ikollok tarag, tghid jekk ikun hemm tarag li jwassal ghall-bejt. Jekk it-tarag huwa sal-bejt hu fejn hu inti obbligat bl-opramorta skond il-ligi, skond l-gholi u l-hxuna li tghid il-ligi. It-tarag pero` huwa mibni go l-art ta' Micallef u ma hemmx dubju dwar dan. Il-problema ghall-perit kienet li Micallef li bena dak it-tarag supost li bena l-opramorta. Allura qal li jekk nehha l-hajt li ssemma u jitla' opramorta kif trid il-ligi l-kwistjoni tigi sanata. Ghamilha cara li ma huwiex possibbli li jitla' dan il-hajt, ghax il-MEPA zgur ma hix ser tippermettilu li jibni hajt ta' dik il-kwalita` f'dik is-sitwazzjoni ambjentali. Jirrizulta li dan il-hajt divizorju huwa bejn il-proprjeta` tal-partijiet. Mistoqsi dwar it-tieni domanda qal li l-bicca kwotata ma kienitx min zniedu, ikkwota xi haga li qalu fix-xhieda, li qalet il-parti tal-konvenuti fix-xhieda, il-fatt li jitla' l-opramorta biex jittawwal ghand l-iehor, mhux qed japproprja ruhu minn xejn. Qal li fil-fatt b'daqshekk ma approprjax ruhu mill-hajt ta' haddiehor, imma approprja ruhu mid-dritt ta' haddiehor li ma jkollux minn jittawwal go fih. Il-hajt li hemm ittella' fuq il-bejt ta' Micallef. Ma naqas effettivament ebda dritt iehor lil Jeffrey Mizzi.

“Rat ir-risposti bil-miktub tal-Perit Renato Laferla ghad-domandi in eskussjoni maghmula minn Dr. Edward Debono LL.D. skond l-ordni ta’ din il-Qorti. Il-perit irrisponda li mhuwiex kompitu tieghu jara x’tinvolvi, u x’ma tinvolvix, il-kawza u ghalhekk jekk dak li sar jikkostitwixxi spoll, kellu jirrelata fuq dak li sar, jew ma sarx. Hi ghall-Qorti biex tara jikkostitwixxi spoll. Hass li l-konvenuti nezzghu, (‘spolljaw’ fil-veru sens tal-kelma), lill-attur mid-dritt tieghu li ma jigix imqieghed taht sorveljanza kontinwa da parti taghhom, u dan billi naqsu li jibnu l-opramorta, kif trid il-Ligi, meta ghamlu l-bejt taghhom accessibbli minn tarag. Jekk dan jaqax taht id-definizzjoni legali ta’ spoll hija haga li trid tiddecidiha din l-Onorabbli Qorti u mhux hu. Qabel li c-cint ittella’ fuq il-bejt tal-konvenut u mhux ta’ Jeffrey Mizzi, u li l-*washroom* inbniet fuq il-proprjeta` tal-konvenuti, kif ukoll it-tarag li jaghti ghal fuq l-istess bejt u li ma sar ebda xoghol fil-proprjeta` tal-attur.

“D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

“<u>D1. Jekk il-proprjeta` hix ta’ John Micallef jew ta’ Johnny J. Company Limited:</u>

“Il-konvenuti eccepew bhala l-ewwel eccezzjoni li l-konvenut John Micallef personalment m’ghandu x’jaqsam xejn mal-kwistjoni sollevata billi l-proprjeta` hija tas-socjeta` konvenuta. Il-Qorti tirreferi ghall-fatt li fis-seduta tas-6 ta’ Gunju 2006 il-konvenut sostna li l-proprjeta` hija tas-socjeta` konvenuta izda qal li l-post huwa tieghu. Fl-affidavit ta’ l-istess konvenut tas-17 ta’ Lulju 2005 semma li l-proprjeta` hija tieghu. Inoltre meta Richard Lia, rapprezentant tal-MEPA, kien qed jixhed, hu kkonferma li l-applikazzjoni ghall-*washroom* u ghall-bejt li jaghti ghaliha kien ghamilha l-konvenut u ddikjara li huwa s-sid tal-proprjeta` in kwistjoni. Irrizulta wkoll li l-konvenut ghandu 99% tal-ishma tal-istess socjeta` u bazikament ghalhekk huwa hu li ghandu l-*controlling interest* fl-istess socjeta`.

“Min-naha l-ohra rrizulta li l-proprjeta` li fiha nbena t-tarag hija proprjeta` tas-socjeta` konvenuta Johnny J. Company Limiuted. Dan iwassal ghall-fatt li l-konvenut John Micallef mhux legittimu kontradittur u ghalhekk il-Qorti

thoss li l-kawza proprjament kellha tigi istitwita kontra s-socjeta` konvenuta u mhux kontra l-konvenut personalment, izda minhabba l-agir tal-konvenut fejn bilfors minhabba l-parti attiva tieghu fil-progett kif issemma fil-paragrafu precedenti, l-ispejjez dwar din l-eccezzjoni jridu jigu maqsuma.

"D2. Xoghlijiet tlestew qabel ic-citazzjoni li ma saritx fi zmien xaharejn stipulati mil-ligi:

"Mir-rapport peritali (a fol. 133 et tal-process) jirrizulta li hemm diversi partijiet li nbnew u cioe` *railing* tal-hadid bejn serje ta' pilastri, hajt tal-*bricks* u li parti mir-*railing* kienet gja` mibnija qabel ma giet intavolata c-citazzjoni, il-hajt tal-*bricks* inbena fil-mori tal-kawza, bejn l-ewwel u t-tieni access. Dan certament iwassal ghall-fatt li din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda stante li certament it-terminu tax-xaharejn ma kienx ghadu ghadda.

"D3. Att spoljattiv tal-konvenut:

"Il-Qorti sejra tibda billi telenka principji u gurisprudenza dwar l-aspett ta' spoll.

"1. Elementi ta' spoll

"Fl-ispoll, tliet elementi huma necessarji:

I. Pussess materjali – ***Possedisse***
II. L-att ta' spoll jew molestja – ***Spoliatum fuisse***
III. L-azzjoni ssir fi zmien xahrejn – ***infra bimestre deduxisse***.

"Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell Civili Superjuri fis-6 ta' Ottubru 2000, fl-ismijiet **Buttigieg Paul v. Buttigieg Raymond** intqal:

"Hu wkoll pacifiku illi element essenzjali biex l-azzjoni ta' spoll privileggjat tkun tista' tregi huwa l-pussess da parti tal-ispoljat, il-prova li jkun sehh l-att spoljattiv ta' dak il-pussess vjolenti jew klandestin da parti tal-ispojant u li l-

azzjoni tkun giet intavolata mill-ispoljat fi zmien xahrejn minn mindu jkun gie kommess l-att spoljattiv."

"2. <u>Pussess tal-oggett spoljat:</u>

"<u>A. Pussess ta' liema natura jkun:</u>

"Fil-kawza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, fis-27 ta' Frar 1946, (Vol XXXII-II-238II) fl-ismijiet **Salvatore Abela v. Giuseppe Barbara** ntqal:

"ma ghandux jitqies hlief il-pussess jew detenzjoni tal-ispoljat u l-ispoll ta' l-ispoljatur".

"Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell Superjuri Civili fl-ismijiet **Julie Mazzitelli noe et v. Charles Spiteri et**, deciza fis-27 ta' Frar 2003 wara li kkwotat mis-sentenza tal-Prim Awla (Imh. R. Pace) fejn kien intqal:

"Illi huwa ovvju li f'kawza ta' din in-natura l-oneru tal-prova ta' pussess taqa' fuq l-istess atturi, li jridu jippruvaw tali fatt ta' pussess…"

qalet:

"Huwa minnu li f'azzjoni possessorja l-indagini li trid taghmel il-Qorti ghandha tkun limitata ghall-fatt tal-pussess u ghall-fatt tal-ispoll u l-ebda indagini ohra ma hija permessa…"

"F'dan il-kuntest, ta' min ighid, li l-attur irid jipprova li fil-mument tal-ispoll, huwa kien fil-pussess tal-oggett spoljat, izda tali pussess m'hemmx bzonn li jkun pussess b'titolu ta' proprjeta` jew servitu`, izda anke purament materjali jew di fatto, izda mhux ta' mera tolleranza. (Ara **Joseph Vassallo Gatt noe v. Joseph Camilleri proprio et noe** – Appell Civili – 26 ta' Jannar 1996, u **Annetto Xuereb Montebello et v. Paolin Magri et** – Appell Civili – 19 ta' Gunju 1953).

“L-istess principju gie ribadit ukoll fis-sentenza tal-Appell fl-ismijiet **Emanuel sive Leli Sammut v. John Sammut** tad-19 ta’ April 1999, fejn l-istess Qorti tal-Appell sostniet:

“L-attur kellu jipprova b’mod konklussiv li kellu *“un possesso di fatto”*, u mhux pussess bazat fuq xi mera tolleranza li ma tkunx bizzejjed biex isservi ta’ fondament ghall-akkwist tal-pussess mehtieg bhala bazi ta’ din l-azzjoni.”

“Ghalhekk fl-Art. 791 (a) tal-Kap. 12 il-ligi u d-dottrina legali ma jippermettux f’kawza ta’ din ix-xorta hlief eccezzjonijiet dilatorji minhabba l-iskop tat-tutela tal-pussess u f’dan ir-rigward hija ferm differenti mill-azzjoni petitorja fejn il-fondament u l-iskop taghha huma r-rikonoxximent u t-tutela tad-dritt (**Generoso Cutajar v. Emmanuele Cutajar**, Prim Awla tal-Qorti Civili, 22 ta’ Ottubru 1953).

“Il-ligi tikkontempla l-pussess materjali, kien liema kien u mhux il-pussess *animo domini*, u l-konvenut f’kawza ta’ reintegrazzjoni mhux lecitu li jinvestiga x-xorta ta’ pussess tal-attur. Konsegwentement, ghal din l-azzjoni, il-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimita` tal-pussess turbat, u takkorda r-reintegrazzjoni anke favur il-pussess in *mala fede* (Ara **Maria Dolores Mifsud v. Michele Galea,** Appell Civili, 29 ta’ Marzu 1957). Fil-kaz odjern, l-atturi stabbilew li huma kellhom il-pussess tal-art in kwistjoni.

“Illi l-Artikolu 792(3) tal-Kap. 12, jiddisponi li:

“Il-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt tal-ispoll.”

“Hekk fil-kawza fl-ismijiet, **Joseph Cilia et v. Loreto Camilleri et** Prim Awla - 12 ta’ Gunju 1998, inghad li:
“Il-ligi taghna fl-azzjoni ta’ spoll ma taghtix lok ghal ebda indagini ohra barra minn dak li tistabilixxi

(a) il-fatt ta’ pussess/ detenzjoni u

(b) il-fatt ta’ spoll.”

"Indagini limitatissima, rigoruza u skarna. L-Artikolu 791 (3) tal-Kap. 12 jiddisponi:

"Il-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt tal-ispoll."

"Fil-kawza **Mariano Farrugia et noe v. Peter Paul Cutajar** moghtija mill-Prim Awla fit-23 ta' Ottubru 1998 gie affermat:

"Din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikazi ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba 'stat ta' fatt' arbitrarjament u hija intiza 'unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha u daqshekk biss."

"(Ara wkoll **Margherita Fenech v. Pawlu Zammit**, Prim Awla, 12 ta' April 1958; u **Francesco Busuttil v. Giocchino Scerri proprio et noe**, Prim Awla, 14 ta' Marzu 1997).

"F'kawza ta' spoll '*de recenti*' jew privileggjat, m'ghandux jitqies hlief il-pussess jew id-detenzjoni tal-ispoljat u l-ispoll tal-ispoljatur – Ara **Salvatore Abela v. Giuseppe Barbara**, Prim Awla, Qorti Civili, 27 ta' Frar 1946. Minhabba f'hekk m'humiex permessi hlief eccezzjonijiet dilatorji f'kawzi ta' din ix-xorta, hekk kif provdut fl-Artikolu 791(1) tal-Kap. 12.

"B. Mera tolleranza:

"Fil-kawza deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fis-16 ta' Jannar 2008 fl-ismijiet **John Mary Schembri et v. Dominic Borg** intqal:

"F'dan il-kuntest, ta' min jaghmel differenza bejn pussess u mera tolleranza, stante li mera tolleranza ma tissodisfax l-ewwel rekwizit bhala element ta' spoll."

“Ukoll fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta’ Mejju 2007, Citazz. Numru 2947/96, fl-ismijiet **Michael Aquilina et v. Andrew Briffa et** intqal:

“… Dan il-pussess jew detenzjoni jista' jkun in *bona fede* jew in *mala fede*, imqar materjali u ta' fatt. Mhux mehtieg li jkun ekslussiv, pero`, ma ghandux ikun ekwivoku imma fid-deher, ukoll jekk ikun ghal waqt qasir. Id-detenzjoni, pero`, hi distinta mill-mera tolleranza, u min jiddetjeni haga b'mera tolleranza ma jistax jezercita l-*actio spolii* (ara, f'dan is-sens id-decizjoni ta' din il-Qorti fil-kawza **Cortis v. Sammut**, moghtija fl-24 ta' April, 1947). Aktar recenti, din il-Qorti fil-kawza **Dean v. Abela**, deciza fit-30 ta' Gunju 2004, u osservat li

"illi l-principju stabbilit fil-gurisprudenza illi ghamlet riferenza ghaliha l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, jigifieri illi, ghall-finijiet ta' kawzi dwar spoll privileggjat, "... ma hemmx pussess tutelabbli fejn ... hemm semplici tolleranza", ghadu validu."

“(Ara wkoll fl-istess sens il-kawza **Zammit v. Bondin**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Ottubru 2006, u **Caruana Dingli v. Caruana Dingli**, deciza wkoll mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Gunju, 2004).

“Huma meqjusin bhala atti ta' semplici tolleranza dawk imnissla "*nei rapporti di buon vicinato in grazia dei quali si permetta o si tollera che altrui faccia sulla cosa che gli appartiene cio` che non avrebbe diritto alcuno di farvi*" - Ricci, "Corso Teoretico - Practico di Diritto Civile", Vol. V. pagna 73. Fi kliem iehor, jitqies li tkun zamma b'semplici tolleranza dik fejn il-haga tkun mizmuma b'semplici kortezija jew fejn haddiehor ikun jista' jirtiraha x'hin irid. B'zieda ma' dan kollu, jinghad ukoll li l-ghemejjel ta' semplici tolleranza ghandhom xejra ta' transitorjeta` u saltwarjeta` (ara **Cuschieri v. Cilia**, deciza minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fit-12 ta' Jannar, 2005).”

“Ghalhekk huwa necessarju *un possesso di fatto* izda mhux accettabbli mera tolleranza.

"C. Ko-possessuri:

"L-*actio spolii* hi wkoll konsentita bejn ko-possessuri (ara **G. Caruana v. A. Caruana**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Ottubru 1984) u addirittura kontra l-komplici tal-awtur tal-ispoll u l-mandanti li jkunu inkarigawh (**Vol XXVIII-I-188; Vol XXXII-I-451**).

"D. Ma jistax il-konvenut jeccepixxi l-legittimita` tal-att:

"Fil-kawza **Alfredo Delia v. Bonaventura Schembri et** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Frar 1958, intqal:

"l-ispoljant ma jistghax jirrispondi 'in difesa' li dak li ghamel kien att legittimu ghaliex l-indagini tal-legittimita` jew le hija rizervata ghall-gudizzju petitorju".

"Ukoll fil-kawza **Vincenza Sammut et v. Salvatore Camilleri**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta' Novembru 1952 intqal:

"f'materja ta' spoll ma tistax tigi permessa ebda eccezzjoni qabel ma jigi reintegrat l-ispoll *("spoliatus ante omnia restituendus").*

"Jinghad ukoll li l-Artikolu 535(1) tal-Kodici Civili jikkontempla azzjoni ta' ordni pubblika bazata fuq l-ezigenzi ta' utilita` socjali intiza ghall-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u bl-iskop li hadd ma jiehu l-gustizzja b'idejn (ara **Fenech v. Zammit**, Prim Awla tal-Qorti Civili, 12 ta' April 1958).

"E. Protezzjoni ghal hwejjeg korporali u ghal drittijiet u hwejjeg inkorporali:

"Interessanti f'dan ir-rigward huwa dak li ntqal fil-kawza **Micallef v. Pace** fuq imsemmija meta l-ligi mbaghad issemmi l-pussess "*ta' liema xorta jkun*" b'dan riedet tfisser li l-protezzjoni taghha kienet intiza mhux biss ghall-hwejjeg korporali, izda anke ghad-drittijiet u hwejjeg inkorporali peress li dawn ukoll huma suggettivi ta'

pussess, kif jista' jidher mill-Artikoli 310, 315 u 524 tal-Kodici Civili, fejn dawn jittrattaw dwar jeddijiet, *ad exemplum*, is-servitujiet. Ara fir-rigward decizjoni fl-ismijiet **Giuseppe Bugeja Bonnici v. Carmelo Grima**, Prim Awla tal-Qorti Civili, deciza fl-20 ta' Frar 1948.

"Fil-kawza deciza fl-20 ta' Frar 1948 fl-ismijiet **Giuseppe Bugeja Bonnici v. Carmelo Grima**, Prim Awla tal-Qorti Civili, Vol XXXIII-II-210) jinghad li d-dritt ta' uzu ta' art ghall-kacca jista' jkun oggett ta' spoll ghax dritt inkorporali huwa protett ukoll bir-reintegranda basta l-pussess tal-art *in genere* jkun jezisti.

"Fil-kawza deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Francis Apap v. Michael Galea**, deciza fl-24 ta' Marzu 1975, dwar id-dritt tal-inxir inghad:

"Ghandha tinqata' in bazi tad-dispost tal-Artikolu 360 li jaghti lill-attur bhala l-proprjetarju tal-bitha, il-proprjeta` tal-ispazju tal-arja soprastanti. Per konsegwenza l-appellanti ma jistax, minghajr il-permess ta' l-attur, a sigur ta' dritt, li fic-cirkostanzi ghandu jigi affermat anke minhabba l-ezigenzi tal-buon vicinat, la jaghmel u jqieghed sporgenzi ta' injam u *wires* ta' inxir fuq dak l-ispazju appartenenti lill-attur, u, wisq anqas, idendel u jonxor hwejjeg jew oggetti ohra mit-twieqi".

"3. L-att ta' spoll jew molestja:

"It-tieni element li jrid jigi ippruvat fl-*actio spolii*, hu li l-atturi effettivament gew spoljati mill-pusess taghhom – l-att ta' spoll jew molestja – *Spoliatum fuisse*. Illi hawnhekk, hu bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta' kunsens, espress jew tacitu, ghal min isofri l-ispoll – Ara **Carmelo Rosario Dimech v. Antonia Fenech et**, Prim Awla, 26 ta' Jannar 1957, u **Ersilia Zahra v. Aurelio Carabott,** Appell Civili, 2 ta' Dicembru 1955.

"a. *Animus spoliandi*:

"Fl-azzjoni ta' spoll privileggjat, l-*animus spoliandi* ma jidholx. Illi l-Qorti, m'ghandhiex ghalfejn tidhol fil-kwistjoni

jekk il-konvenuti kellhomx l-intenzjoni li jispoljaw. Fil-kawza **Philip Grima v. Joseph Mifsud noe et** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell Civili 646/88 deciza fit-28 ta' Novembru, 2003 inghad li wiehed irid jara biss jekk oggettivament kienx hemm att spoljattiv (*spoliatum fuisse*). Ghalhekk, huwa rrelevanti jekk kienx hemm *animus spoliandi*.

"Fil-kawza fuq imsemmija, **Micallef v. Pace**, insibu:

"Il-konvenut ukoll jittrincera ruhu wara l-eccezzjoni li hu ma kellux l-*"animus spoliandi"*. Issa hu minnu li f'bosta decizjonijiet tal-passat il-Qrati kienu jsegwu dak li kienu jghidu guristi u awturi francizi u taljani u kienu ghalhekk japplikaw l-fehmiet taghhom, kompriz ghalhekk l-ezami tal-element intenzjonali fl-ispoljatur.

"Fiz-zmenijiet ricenti pero` din l-impostazzjoni dwar l-agir tal-ispoljatur giet imwarrba u meqjusa aljena ghall-ordinament guridiku taghna fuq il-materja tar-reintegranda.

"Din l-interpretazzjoni espozittiva tal-ligi taghna rat it-tluq taghha mid-decizjoni fl-ismijiet "**Philip Grima –v.- Joseph Mifsud et**", Qorti tal-Kummerc, 23 ta' Ottubru 1990 per Imhallef G. Mifsud Bonnici. Tifsira segwita fi skorta ta' sentenzi ohra: "**Carlo Cardona et –v.- Francesco Tabone**", Appell Civili, 9 ta' Marzu 1992; "**P.L. Anthony Buhagiar –v.- Mikiel Farrugia**", Appell, 11 ta' Novembru 1997 u "**Perit Carmelo Bonanno –v.- John Bartolo**", Appell, 5 ta' Ottubru 1998, fost bosta ohrajn."

"<u>b. Vjolenza:</u>

"Illi ghandu jigi rilevat li l-vjolenza mehtiega fl-ispoll hija biss dik li l-att ta' spoll kien arbitrarju u kontra l-volonta` tal-pussessur b'mod li jista' jaghti lok ghal azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att – Ara **Joseph Vella v. Salvu Micallef** deciza mill-Prim Awla fit-30 ta' April 1991.

"Fil-kawza deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell Civili Superjuri fit-2 ta' Dicembru, 1955 fil-kawza fl-ismijiet

Ersilia Zahra v. Aurelio Carabott Vol. XXXIX-I-320 inghad:

"Sabiex jigi sodisfatt dan ir-rekwizit ma hemmx bzonn il-'***vis atrox'***, cioe` xi vjolenza fizika jew morali fuq il-persuna tal-possessur, imma bizzejjed il-vjolenza fuq il-haga; liema vjolenza tavvera ruhha jekk l-opera spoljatrici tkun saret kontra l-kunsens tas-sid….."

"Ezempji ta' tali komportament *da parte* tal-ispoljatur ghandu certament l-iskop li jimpedixxi l-liberu ezercizzju tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet dimunizzjoni tal-pussess, jew hsara lil min isofri l-ispoll – Vol. XLI-II-1129.

"4. L-azzjoni trid issir fi zmien xaharejn:

"It-tielet element ghalhekk hu li l-azzjoni tkun giet proposta entro t-terminu ta' xahrejn mill-att spoljattiv – *infra bimestre deduxisse*. Fil-kawza deciza minn din il-Qorti diversament preseduta fit-22 ta' Frar 1992 fl-ismijiet **Michelangelo Fenech noe v. Alfred Camilleri** nghad:

"It-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur."

"Ara wkoll f'dan is-sens **Dr. Victor Sultana v. Carmelo sive Charles Gafa`** deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju 1998.

"Issa fil-kaz in ezami rrizulta li ma kien hemm ebda invazjoni vera u proprja tal-proprjeta` tal-attur, izda l-attur jikkontendi li gie kommess spoll fil-konfront tieghu minhabba li f'dan l-istadju qed ibati l-konsegwenzi ta' introspezzjoni. L-attur jirreferi ghall-aspett li ghall-azzjoni ta' spoll biex tirnexxi l-pussess jista' jkun ta' kull xorta, inkluz il-pussess *di diritto*. Isostni wkoll li l-hajt divizorju huwa proprjeta` tieghu u mhux komun bejn il-partijiet. Jirreferi ghall-fatt li bix-xoghol li sar jistghu facilment il-konvenuti jittawlu ghal ghandu. L-attur sostna li kellu l-pussess tal-hajt in kwistjoni stante li t-twieqi li fetah il-konvenut fl-istess hajt fetahom bil-kunsens tal-attur.

"Mix-xhieda tal-Perit Renato Laferla jirrizulta li meta bena Micallef ma dahalx fuq l-art tal-attur. Semma li dan huwa mibni fil-proprjeta` tieghu. It-tarag pero` huwa mibni go l-art ta' Micallef u ma hemmx dubju dwar dan. Il-problema ghall-perit kienet li Micallef li bena dak it-tarag suppost li bena l-opramorta. Jirrizulta li dan il-hajt divizorju huwa bejn il-proprjeta` tal-partijiet. Qal li fil-fatt b'daqshekk ma approprjax ruhu mill-hajt ta' haddiehor, imma approprja ruhu mid-dritt ta' haddiehor li ma jkollux minn jittawwal go fih. Il-hajt li hemm ittella' fuq il-bejt ta' Micallef. Ma naqas effettivament ebda dritt iehor lil Jeffrey Mizzi. Hass li l-konvenuti nezzghu, ('spolljaw' fil-veru sens tal-kelma), lill-attur mid-dritt tieghu li ma jigix imqieghed taht sorveljanza kontinwa da parti taghhom, u dan billi naqsu li jibnu l-opramorta, kif trid il-Ligi, meta ghamlu l-bejt taghhom accessibbli minn tarag. Il-*washroom* inbniet fuq il-proprjeta` tal-konvenuti, kif ukoll it-tarag li jaghti ghal fuq l-istess bejt u li ma sar ebda xoghol fil-proprjeta` tal-attur.

"Ghalhekk fil-fehma tal-perit sar spoll minhabba l-introspezzjoni. Issa fil-fehma tal-Qorti, ghalkemm l-introspezzjoni mhix permessa mil-ligi, fic-citazzjoni odjerna li hemm imsemmi huwa l-ispoll u mhux l-introspezzjoni, ghalkemm jidher car li l-konvenut ma hax hsieb ta' dan l-element, u dan il-kliem qed tghidu mhux biex jinghad kliem zejjed izda biex jigu evitati azzjonijiet futuri. Izda l-Qorti li ghandha quddiemha hija talba ghal dikjarazzjoni ta' spoll kommess mill-konvenut. Fil-fehma tal-Qorti l-introspezzjoni ma twassalx ghall-element ta' spoll u dan anke wara li kif ghamlet, studjat l-elementi kollha possibbli dwar l-aspett ta' spoll."

L-appell ta'l-atturi.

Lucia Mizzi, kemm personalment kif ukoll ghan-nom ta' uliedha assenti Zoe u l-minuri Gaia li b'digriet tat-18 ta' Settembru, 2007 dahlet fil-kawza minflok Jeffrey Mizzi, hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata. B'rikors intavolat fit-12 ta' Mejju 2009 talbet li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata bl-ispejjes kontra l-konvenuti appellati. Jigi rilevat f'dan ir-rigward li

fir-rikors tal-appell ma saret ebda talba specifika biex, wara r-revoka tas-sentenza msemmija, jigu akkolti t-talbiet attrici u ghalhekk, f'dan is-sens r-rikors tal-appell tal-atturi huwa ftit monk. Pero` tali talba ghall-akkoljiment tat-talbiet attrici hi implicita fit-talba ghar-revoka tas-sentenza, liema talba ghar-revoka ghandha tiftiehem fis-sens ta' revoka tal-partijiet tas-sentenza decizi kontra l-appellanti, u mhux ukoll dawk decizi favurihom.

Ikkunsidrat:

Il-kontendenti huma proprjetarji ta' zewg fondi adjacenti f"Dingli Cliffs, Had Dingli, separati b'hajt divizorju komuni. L-atturi qed jilmentaw li, qrib l-istituzzjoni ta' dawn il-proceduri, il-konvenuti bnew *washroom* fuq il-proprjeta` taghhom b'access minn tarag li sar appozitament u ffurmaw terrazzin bil-possibilita` ta' prospett ghal fuq il-proprjeta` tal-istess atturi. Dan qed isir billi, skond l-atturi, ma giex inalzat il-hajt divizorju f'gholi li trid il-ligi meta dan jissepara proprjeta` minn ohra u jkun hemm tarag ghal dan il-bejt, u minflok sar hajt baxx bil-balavostri. Kien ghalhekk li l-atturi sostnew li huma sofrew spoll u konsegwentement talbu mhux biss li l-hajt jerga' jigi reintegrat fl-istat pristinu tieghu, izda wkoll li l-konvenuti jigu kundannati jghollu l-hajt divizorju skond il-ligi taht id-direzzjoni ta' Perit nominat mill-Qorti.

Il-konvenuti eccepew fl-ewwel lok li John Micallef personalment mhux legittimu kuntradittur u din l-eccezzjoni giet milqugha mill-ewwel Qorti biss dik il-Qorti ordnat li fuq din il-kwistjoni, minhabba l-agir tal-konvenut personalment, huwa ghandu jbati nofs l-ispejjes ta' dan l-incident. Fit-tieni lok eccepew il-preskrizzjoni ta' xahrejn li giet michuda. Eccepew ukoll li kollox sar skond il-ligi u li ma sar xejn li b'xi mod altera s-saqaf tal-proprjeta` tal-konvenuti li jista' jigi interpretat bhala att spoljattiv – liema eccezzjoni giet milqugha billi l-Qorti rriteniet li ma rrizultax l-element tal-ispoll. Intqal ukoll li s-socjeta` konvenuta tgawdi dritt ta' prospett fuq il-proprjeta` tal-atturi. Din l-eccezzjoni ma gietx kunsidrata mill-ewwel Qorti billi tali eccezzjoni ghandha tifforma parti mill-konsiderazzjonijiet fil-petitorju.

Kif gja` nghad hawn fuq l-atturi hassew ruhhom aggravati b'din is-sentenza u interponew appell; biss, sorprentendement, u kif diga` gie rilevat, ghalkemm kien hemm partijiet mis-sentenza li jiffavorixxu lill-atturi, e.g. l-ispejjes jinqasmu bin-nofs fir-rigward tal-eccezzjoni tal-legittimu kuntradittur, u li l-kawza kienet intavolata fit-terminu ta' xahrejn, l-istess atturi appellanti talbu r-revoka u mhux ir-riforma tas-sentenza. Jigi rilevat pero` l-fatt li l-kontro-parti ma intavolat ebda appell jew appell incidentali fir-rigward ta' dawn iz-zewg aspetti tas-sentenza li kienu favorevoli ghall-atturi.

Ikkunsidrat:

Fir-rikors tal-appell taghhom l-appellanti jsostnu li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin taz-zewg elementi tal-kawza ta' spoll cioe` l-pussess u l-ispoll, u tal-provi prodotti. Qed jigi sottomess li l-qofol tal-kawza hija dwar jekk il-bdil fid-destinazzjoni tal-hajt divizorju minn hajt divizorju ghal terrazzin jikkostitwixxi spoll billi l-xoghlijiet saru f'hajt komuni li l-atturi kellhom il-pussess tieghu u dawn l-istess xoghlijiet ezegwiti mill-konvenuti affettwaw negattivament il-fond tal-atturi.

Liema pussess hu protett mil-ligi.

L-azzjoni possessorja hija ntiza li tregga' lura fl-i*status quo ante* dak li gie turbat b'azzjoni abbuziva u unilaterali ta' terza persuna u meta din l-azzjoni tigi istitwita a tenur ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 535 tal-Kap. 16, u cioe` fi zmien xahrejn mill-ispoll, din tigi regolata b'dak li jipprovdi l-Artikolu 791 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta fejn hemm stabbilit li f'kawza hekk istitwita l-konvenut ma jkunx jista' jaghti ebda eccezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun rega' qieghed il-haga fl-istat li kienet fiha qabel u raga' qieghed ghal kollox fl-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll. Infatti donnu b'enfazi ta' dan is-subinciz (3) tal-istess artikolu jaghmilha cara li f'proceduri simili "*Il-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt tal-ispoll.*" U dan ghaliex? Dan ghaliex il-ligi tikkundanna kull min jiehu l-ligi b'idejh u trid li, l-

ewwel u qabel kollox, apparti konsiderazzjonijiet ohra li jispettaw proceduri fil-petitorju, il-pussessur ta’ haga sew immobli kemm jekk mobbli, jerga’ jitqieghed f’dak il-pussess li tnehhilu bi vjolenza jew bil-mohbi.

Il-ligi tiddisponi li tali azzjoni ta’ reintegrazzjoni hija kompetenti lil kull min, waqt li jkun fil-pussess, ta’ liema xorta jkun jew mid-detenzjoni ta’ haga mobbli jew immobbli jigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mnezzgha minn dak il-pussess. Ma hemm ebda definizzjoni jew limitazzjoni ta’ f’hiex jista’ jikkonsisti dan il-pussess, basta li l-attur jigi turba fil-godiment ta’ haga sakemm dak il-godiment ma jkunx b’mera tolleranza.

X’qed ighidu hawn l-atturi? L-aggravju tal-atturi huwa dupplici. Mill-banda l-wahda qed jilmentaw mill-fatt li huma gew disturbati mill-godiment tal-hajt divizorju komuni ta’ bejn il-proprjeta` taghhom u dik tal-konvenuti billi l-istess konvenuti bnew hajt fuqu minghajr il-kunsens taghhom; u fit-tieni lok qed jilmentaw li b’dak li sar mis-socjeta` konvenuta inholoq dritt ta’ prospett mit-terrazzin li gie hekk format, liema dritt qabel ma kienx jezisti, u dan billi fl-innalzament tal-hajt divizorju l-istess konvenuti ma zammewx l-gholi ta’ metru u tmenin centimetru mill-livell tal-bejt, kif provdut fl-Artikolu 427 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Dwar l-innalzament tal-hajt divizorju komuni mill-konvenuti jidher li l-atturi appellanti ma ghandhomx raguni jilmentaw billi l-ligi stess taghti dritt lil kull komproprjetarju li jgholli l-hajt komuni basta li jaghmel tajjeb ghall-ispejjez tat-titliegh, biex dan jinzamm fi stat tajjeb u jaghmel tajjeb ghal piz zejjed ikkagunat. Fil-kuntest ta’ dan id-dritt ma jistax jinghad li s-socjeta` konvenuta, bil-kostruzzjoni li ghamlet fuq il-hajt divizorju, ikkommettiet xi spoll fil-konfront tal-atturi u dan billi dak id-dritt huwa moghti lilha mil-ligi espressament.

Kuntrarjament is-socjeta` konvenuta hija responsabbli ta’ spoll bis-semplici fatt li kkonvertiet saqaf f’terrazzin, b’access b’tarag permanenti, u b’hekk holqot servitu` ta’ prospett fuq il-proprjeta` tal-istess atturi. Dan ghaliex il-

hajt li ttella’ ma kienx konformi mal-ligi b’mod li issa l-konvenuti jistghu jittawwlu fil-proprjeta` tal-atturi minghajr xkiel, liema introspezzjoni l-atturi ghandhom kull dritt joggezzjonaw ghaliha billi qed tfixkilhom fil-godiment tal-privatezza tal-proprjeta` taghhom b’fattur innovattiv. Din is-sitwazzjoni tista’ tigi paragunata ma’ meta terz jiftah twieqi jew sahansitra jkabbar twieqi gja` ezistenti fuq il-proprjeta` tal-garr billi b’hekk tinholoq servitu` mhux misthoqqa, u liema azzjoni taghti dritt ghall-azzjoni ta’ spoll.

Illi r-rimedju ghal dan l-abbuz jinstab fl-innalzament tal-hajt divizorju ghall-gholi li trid il-ligi kif jipprovdi l-Artikolu 427 tal-Kap. 12. Huwa minnu, kif irrileva l-Perit Tekniku, li dan jista’ jipprezenta diffikultajiet sew ta’ natura strutturali kif ukoll da parti tal-MEPA, biss din mhux tort tal-atturi billi kienet l-istess socjeta` konvenuta li, bix-xoghlijiet ezegwiti, gabet din il-problema fuqha u l-atturi ma ghandhomx ibatu minhabba fatturi estranei li jistghu jimpedixxu lis-socjeta` konvenuta li tirreintegra lill-atturi fil-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr introspezzjoni.
Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi fl-ewwel lok tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata fejn gie dikjarat li ma rrizultax l-element ta’ spoll u b’hekk cahdet it-talbiet attrici (cioe` il-paragrafu mmarkat bin-numru 3 fil-parti operativa tas-sentenza appellata); billi minflok tiddikjara li, bix-xoghlijiet intraprizi mis-socjeta` konvenuta gie kommess spoll fil-konfront tal-atturi billi ma giex innalzat il-hajt divizorju sal-gholi li trid il-ligi mil-livell tas-saqaf; konsegwentement tordna li jitnehha l-hajt hekk imsejjah “tal-balavostri” (li jidher fir-ritratti a fol. 81 u 186 tal-process) gja` kostruwit u, b’akkoljiment tat-tielet u r-raba’ talba attrici, tordna lis-socjeta` konvenuta li, ghas-spejjes taghha, ittella’ l-hajt divizorju li jaghti ghal fuq il-proprjeta` tal-atturi, sal-gholi li trid il-ligi u dan taht is-sorveljanza tal-AIC Anthony Fenech Vella li qed jigi mahtur ghal dan il-ghan u dan mhux aktar tard minn tlett xhur mil-lum; fin-nuqqas tas-socjeta` konvenuta li taghmel dan, l-atturi appellanti jkunu awtorizzati li jaghmlu x-xoghlijiet huma, a spejjez tal-imsemmija socjeta` u dejjem taht is-sorveljanza tal-imsemmi A.I.C; ghal bqija tikkonferma s-sentenza

appellata, biss tordna li l-ispejjez kollha kemm dawk in prim istanza kif ukoll ta’ dan l-appell, hlief ghal dawk li ghandhom jigu sopportati minn John Micallef personalment, ghandhom jigu sopportati mis-socjeta` konvenuta appellata.

< Sentenza Finali >

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