MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF JOSEPH A. FILLETTI**

**ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2011

Appell Civili Numru. 26/2004/1

**Anthony Grima**

**v.**

**Salvatore Micallef**

**Il-Qorti:**

**PRELIMINARI**

1. Dan hu appell ad istanza tal-konvenut minn sentenza moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta’

Ottubru 2008, liema sentenza sejra tigi hawn riprodotta fl-intier taghha ghal intendiment ahjar ta’ dan l-appell:-

“Il-Qorti,

“Rat ic-citazzjoni attrici datata 15 ta’ Jannar 2004 fejn gie premess:-

“Illi l-attur ghandu l-pussess u tgawdija tal-fond 181, Ghajn Dwieli Road, Paola, liema fond ghandu l-hajt jaghti ghal fuq il-bitha tal-fond 11 Alley 1 Ghajn Dwieli Road, Paola, okkupat minn u / jew proprjeta` tal-konvenut.

“Illi f’dan l-istess imsemmi hajt hemm zewg (2) twieqi li jaghtu direttament ghal fuq il-fond tal-konvenut, liema twieqi ilhom hekk ifformati wahda (cioe` dik l-aktar fil-baxx) ghal aktar minn mitt (100) sena u l-ohra (cioe` dik l-aktar fl-gholi) ghal aktar minn tletin (30) sena u kienet twessghet daqs erbatax-il sena ilu bl-accettazzjoni tal-konvenut;

“Illi l-attur ilu joqghod fil-fond imsemmi ghal ghomru, u cioe` ghal dawn l-ahhar tnejn u erbghin (42) sena, minghajr ma ghamel ebda tibdiliet strutturali jew aggravazzjonijiet ta’ servitujiet li kien igawdi l-fond tieghu fuq dak tal-konvenut, b’dan illi s-sitwazzjoni relattiva ilha immutata certament ghal din l-ahhar sena;

“Illi recentement il-konvenut ghamel xi xoghlijiet strutturali fil-fond 11 Alley 1 Ghajn Dwieli Road, Paola, rizultanti ta’ liema tellef il-godiment ta’ servitujiet li kien igawdi l-fond ta’ l-attur, 181, Ghajn Dwieli Road, Paola, fuq il-fond tal-konvenut gewwa 11, Alley 1 Ghajn Dwieli Road, Paola, kif ukoll tellef il-godiment tal-pussess u tgawdija ta’ dawk it-twieqi imsemmija, li kellu l-attur;

“Illi b’tali xoghlijiet, il-konvenut fid-19 ta’ Novembru 2003, ghalaq it-tieqa tal-pjan ta’ isfel tal-fond ta’ l-attur, 181, Ghajn Dwieli Road, Paola, b’gebel zghir minghajr il-kunsens ta’ l-attur, b’liema gebel waqqaf lill-attur milli

jgawdi mill-introspezzjoni fuq il-fond tal-konvenut u b'hekk spoljah mit-tgawdija u pussess tal-istess;

"Illi sussegwentement, fil-bidu ta' Dicembru 2003, il-konvenut bena hajt tal-*bricks* mhux iktar minn ghaxar pulzieri (10") 'l boghod mill-hajt tal-fond ta' l-attur, 181, Ghajn Dwieli Road, Paola, minghajr il-kunsens ta' l-attur, b'liema hajt waqqaf l-introsprezzjoni wkoll tat-tieqa ta' l-ewwel pjan tal-fond ta' l-attur, 181, Ghajn Dwieli Road, Paola fuq il-fond tal-konvenut, li gie wkoll b'hekk ulterjorment spoljat mit-tgawdija u pussess tal-istess;

"Illi bhala konsegwenza diretta ta' dawn ix-xoghlijiet, il-konvenut b'att recenti, vjolenti, klandestin u illegali, qabad u ha l-Ligi f'idejh, ikkommetta spoll fil-konfront ta' l-attur b'dan illi tnehhietlu kompletament l-introspezzjoni li kellu mill-imsemmija twieqi ghal fuq il-fond tal-konvenut, u imblokkatlu u nehhietlu kull uzu tat-twieqi imsemmija u ghalhekk nehhielu t-tgawdija u l-pusess tal-istess.

"Illi ghalhekk l-istess attur talab lill-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

"1. Tiddikjara illi l-konvenut ikkommetta spoll fil-konfront ta' l-atturi kif hawn fuq imsemmi;

"2. Tikkundannah sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-Qorti ghal dan l-iskop, jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex iregga' lura l-istat tal-fond in kwistjoni ghal li kien qabel ma kkommetta tali spoll, u b'hekk jirrijentegra lill-attur fil-pussess pien u tgawdija tat-twieqi msemmija, u dan taht is-sorveljanza ta' perit arkitett minnha nnominat ghal dan l-iskop;

"3. Tawtorizza lill-attur biex fin-nuqqas jipprocedi hu ghal tali xoghlijiet taht is-sorveljanza ta' perit arkitett minnha nnominat, a spejjez tal-konvenut.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 2 u 3 tal-process;

"Rat il-lista tax-xiehda a fol. 3 u 4 tal-process;

"Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Salvatore Micallef datata 24 ta' Frar 2004 a fol. 11 tal-process fejn gie eccepit:-

"1. Illi fl-ewwel lok l-konvenut bena fi hwejgu.

"2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost kull xoghol li wettaq il-konvenut, sar bil-permess tal-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u d-debitu avviz kien twahhal quddiem il-proprjeta` b'tali mod li l-attur seta' jara l-avviz li kien jaqra "*to raise back wall of yard for privacy from illegal aparture of third parties*" u kellu l-opportunita` jilmenta ma' l-istess awtorita`. Illi ghaldaqstant ix-xoghiljiet ma sarux klandestinament kif qed jallega l-attur (Dok. "SM1-9").

"3. Illi fl-ewwel lok huwa *inveritier* li t-tieqa tat-tieni sular ilha miftuha iktar minn tletin sena, u meta nfethet l-apertura fis-sular ta' fuq, din infethet minn missier l-attur li dak iz-zmien kien jokkupa l-fond u nfethet biss bhala rewwieha, bl-intiza cara li dan il-permess kienet purament u esklussivament fuq mera tolleranza u l-konvenut seta' jitlob li din tinghalaq. *Inoltre* meta ftit snin ilu l-attur talab il-konvenut biex iwessa' din it-tieqa l-permess inghata biss fuq bazi ta' mera tolleranza u ghalhekk ma giet kostitwita ebda servitu`. Il-konvenut talab lill-attur biex jaghlaq din lapertura permezz ta' l-avukat tieghu, din ir-rikjesta giet injorata.

"4. Illi f'dak illi jirrigwarda t-tieqa li qieghda fil-baxx il-pozizzjoni stess tat-tieqa u l-piz gravi kemm fuq is-sigurta` kif ukoll ghal privatezza taz-zewg fondi, jindika b'mod car illi l-presenza taghha kienet biss qed tigi tollerata u dan minhabba li ghal diversi snin l-okkupanti taz-zewg fondi in kwistjoni kellhom rapport sod ta' hbiberija.

"5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

“Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xiehda, u dokument esebit u mmarkat bhala Dok. “SM1-9” tal-konvenut kif jidher minn fol. 12 sa fol. 22 tal-process.

“Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri.

“Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Ellul Vincenti datat 11 ta’ Jannar 2005 u mahluf f’ *seduta stante* fis-seduta tat-18 ta’ Marzu 2005, (49 sa fol. 72 tal-process).

“Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti u li l-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta’ Ottubru 2008.

“Rat ix-xiehda moghtija u d-dokumenti esebiti quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli.

“Rat ix-xiehda kollha hemm moghtija.

“Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet.

“Rat id-dokumenti esebiti.

“Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

“**II. KONSIDERAZZJONIJIET.**

“Illi din hija kawza ta’ spoll fejn l-attur qed jallega li bhala pussessur tal-fond 181, Ghajn Dwieli Road, Paola, huwa kellu zewg twieqi fil-hajt li jaghti ghall-bitha tal-fond 11, Alley 1, Ghajn Dwieli Road, Paola, izda fid-19 ta’ Novembru 2003 l-konvenut ghalaq it-tieqa tal-pjan t’isfel b’gebel zghir, mentri f’Dicembru 2003 bena hajt tal-*bricks* mhux aktar minn 10 pulzieri l-boghod mill-istess hajt, b’dan ghalhekk li huwa spolja lill-istess attur mit-tgawdija tal-istess twieqi li jaghtu ghall-fuq il-proprjeta tal-konvenut.

“Illi d-difiza tal-konvenut hija fis-sens li l-konvenut bena fi hwejgu u li x-xoghol sar skond il-permessi tal-MEPA u ghalhekk l-istess xoghlijiet ma’ sarux b’mod klandestin; u

f'dak li hija t-tieqa ta' fuq din kienet infethet minn missier l-attur bhala rewwieha u biss b'mera tolleranza; dwar it-tieni tieqa din ukoll kienet biss tollerata u dan huwa indikat anke mill-posizzjoni taghha li tikkostitwixxi piz fuq is-sigurta' u l-privatezza taz-zewg fondi.

"Illi la darba din hija azzjoni ta' spoll il-principju li jirregola azzjoni ta' dan it-tip huwa li hija ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt tal-ispoll tant li kif inghad fil-kawza "**Joseph Cilia et vs Loreto Camilleri et**" (P.A.  FGC – Citazzjoni Numru 1163/93/FGC) tat-12 ta' Gunju 1998 gie deciz li:-

"*Il-Ligi taghna fl-azzjoni ta' spoll ma tghatix lok ghall-ebda indagini ohra barra minn dik li tistabilixxi (a) il-fatt ta' pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' spoll.  Indagini limitatissima, rigoruza u skarna li ma tinsab f' ebda legislazzjoni ohra, u ghalhekk, bir-rispett kollu ghal decizjonijiet li ppermettew indagnijiet bazati fuq x' jghidu u x' ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani, huma ghal kollox irrelevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna*" (**Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone** – Appell 9.3.1992).

"Illi dan ghaliex kif inghad fis-sentenza "**Mariano Farrugia et nomine vs Peter Paul Cutajar**" (Citazzjoni Numru 1441/97/FGC tat-23 ta' Ottubru 1998) l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba 'stat ta' fatt' arbitrarjament u hija intiza unikament biex igieghel lill-konvenut li jerga' iqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha u daqshekk biss" kif jghid bl-aktar mod car l-**artikolu 791 (1) tal-Kap 12** li sfortunatament jigi hafna drabi injorat.

"Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-attur kellu l-istess zewg twieqi jaghtu ghall-fond tal-konvenut sakemm dawn l-istess twieqi gew imbarrata permezz ta' blokks tal-*concrete* u dan ghaliex il-konvenut bena hajt tal-*bricks* mhux aktar minn 10 pulzieri l-boghod mill-istess twieqi kif indikat kemm mix-xiehda ta' l-attur, ta' Mary Aquilina (15 ta' Novembru 2004) u mir-rapport tal-Perit Franco Montesin (datat 14 ta' Dicembru 2003 - Dok.  "AG 9") u

fejn jirrizulta li bil-bini ta’ hajt li sar mill-konvenut l-istess twieqi gew imblukkati kompletament mid-dawl u mill-arja (16 ta’ Novembru 2004).

“Illi dan l-istat ta’ fatt gie ikkonfermat mill-Perit Tekniku Joseph Ellul Vincenti fir-rapport tieghu peritali fejn jinghad li mill-access jirrizulta li *“l-konvenut bena hajt tal-bricks fil-bitha tieghu izda bnieh vicin il-hajt tal-attur, liema hajt hemm fih zewg twieqi li jiehdu d-dawl mill-bitha tal-konvenut.....”.*

“Illi dwar l-istat attwali tal-istess twieqi l-istess rapport jghid li it-tieqa li hemm fil-pjan terran taghti dawl u ventilazzjoni lill-kamra ta’ l-ikel (Dok. “JEV/10”), hija mbarrata b’vireg tal-hadid u tinghalaq b’tieqa tal-aluminium u hgieg, u hija rikjesta mill-ligijiet sanitarji, izda *“illum la dawl u lanqas ventilazzjoni ma jezistu fil-kamra tal-ikel tal-attur”;* dwar it-tieqa fl-ewwel sular din taghti dawl u ventilazzjoni lill-kamra imdaqqsa li fi zmien qiet maqsuma b’*partition* tal-injam biex isservi ta’ *bedroom* u parti ohra sservi ta’ tromba tat-tarag (Dok. “JEV/B”). *“Illum din it-tieqa hija mblukkata bil-hajt mibni mill-konvenut tant li t-tieqa tal-hgieg u aluminium ma tistghax tinfetah (Dok. “JEV/11”).*

“Illi din il-Qorti thoss li ghalhekk mill-provi prodotti certament li gie ppruvat li l-attur kellu pussess taz-zewg twieqi msemmija li kienu jaghtu ghal fuq il-fond tal-konvenut, u bil-hajt li sar mill-konvenut l-istess twieqi spiccaw bla ebda arja u dawl; peress li din hija azzjoni ta’ spoll din il-Qorti ghandha tillimita l-ezami taghha biss ghal kwistjonijiet ta’ pussess u l-att ta’ l-ispoll u ghall dan l-iskop pussess ta’ liema xorta jkun, anke jekk biss ta’ natura materjali huwa bizzejjed, u f’dan il-kaz dan gie ampjament ppruvat; l-eccezzjonijiet li tali twieqi saru biss b’titolu ta’ tolleranza u anke li l-istess twieqi saru b’mod illegali ma jistax iservu sabiex iwaqqfu din l-azzjoni attrici – u dan peress li kwistjonijiet dwar titolu jistghu jigu kkunsidrati biss f’kawza peritorja; fil-fatt r-*raison d’etre* ta’ l-azzjoni ta’ spoll, li hija azzjoni ta’ ordni pubbliku, hija intiza sabiex tevita li persuna li tippretendi li ghandha dritt tiehu l-ligi f’idejha u ghalhekk l-iskop ta’ tali kawza hija sabiex tevita dak li ghamel il-konvenut, u dan peress li

jippretendi li l-attur kellu twieqi ghal fuqu b'tolleranza jew illegalment, huwa jagixxi uniletaralment minghajr l-intervent tal-Qorti. Ghalhekk din id-difiza tal-konvenut ma tistax tirnexxi f'azzjoni ta' dan it-tip.

"Illi dwar l-osservazzjoni li l-hajt mibni mill-konvenut sar bil-permess tal-MEPA din ma tistax lanqas twaqqaf l-azzjoni ta' spoll, u dan ghaliex xorta jfisser li l-att ta' spoll fil-konfront tat-tgawdija ta' l-istess twieqi sehh mill-attur sehh u f'dan is-sens din il-Qorti thoss li la darba dan l-att spoljattiv sehh minghajr u kontra l-kunsens tal-attur, dan fih innifsu jammonta ghall-att ta' spoll. Fil-fatt mix-xiehda ta' l-istess konvenut (9 ta' Marzu 2006/26 ta' Marzu 2007) jirrizulta li huwa ammess li huwa bena l-istess hajt sabiex jimblokka jew jimbarra l-istess twieqi. Dan huwa wkoll ikkonfermat mix-xiehda ta' Carmel Micallef u Mary Rose Lombardo.

"Illi ghalhekk din il-Qorti t-talbiet attrici qed jigu milqugha peress li gew ippruvati l-elementi kollha ta' azzjoni ta' spoll, u cjoe' li l-azzjoni saret fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv, gie ppruvat il-pussess ta' l-attur, u fl-ahharnett li sehh l-att spoljattiv mill-konvenut dejjem fil-kuntest tal-istess twieqi mertu tal-kawza odjerna.

"**III. KONKLUZJONI.**

"Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

"1. Tiddikjara illi l-konvenut ikkommetta spoll fil-konfront ta' l-atturi kif hawn fuq imsemmi;

"2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' disghin (90) gurnata mid-data ta' din is-sentenza, jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex jregga' lura l-istat tal-fond in kwistjoni ghal li kien qabel ma kkommetta tali spoll u dan inkluz li jitnehha l-hajt mibni mill-konvenut li qed jimblokka l-istess twieqi, u b'hekk jirrientegra lill-attur fil-pussess pien u tgawdija tat-twieqi msemmija, u dan taht is-sorveljanza tal-Perit

Joseph Ellul Vincenti, nnominat minn din il-Qorti a spejjez tal-istess konvenut.

"3. Fin-nuqqas li l-konvenut jaghmel l-istess xoghlijiet fit-terminu fuq indikat, tawtorizza lill-attur sabiex a spejjez tal-konvenut jaghmel l-istess xoghlijiet huwa taht issorveljanza tal-Perit Joseph Ellul Vincenti, tali nomina peritali wkoll a spejjez tal-istess konvenut.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenut."

## L-APPELL TA' SALVATORE MICALLEF

2. Il-konvenut hassu aggravat bis-sentenza surriferita tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' Ottubru 2008, u interpona appell minnha. In succint l-aggravji tieghu huma s-segwenti:

i) li l-ewwel Qorti naqset milli tikkonstata l-fatt li mill-provi prodotti ma rrizultax b'mod car u inekwivoku li l-element tal-pussess kien jezisti. Dak li rrizulta huwa li t-tieqa li hemm fis-sular ta' fuq infethet b'mera tolleranza minn missier l-attur.

ii) li lanqas ma jezisti t-tieni element necessarju ghal azzjoni ta' spoll. Skont l-appellant, huwa ghadda minn process twil quddiem l-Awtorita` Maltija tal-Ambjent u Ippjanar, liema process hu wiehed pubbliku u li ghalhekk l-attur appellat seta' facilment jiehu dawk il-passi necessarji biex jipprezenta oggezzjoni quddiem din l-istess Awtorita` kontra l-hrug tal-permess relattiv.

iii) L-appellant jghid fit-tielet aggravju tieghu li lanqas ma hemm l-element tal-arbitrarjeta` ghaliex l-appellant kien fil-pussess tal-permessi kollha mehtiega, li kienu approvati mill-Awtoritajiet. Bhala parti minn dan it-tieni element necessarju f'azzjoni ta' spoll, hemm bzonn ukoll il-klandestinita` u/jew vjolenza. Ghalhekk l-appellant ikompli jghid li anke dawn iz-zewg elementi ma jezistux ghaliex ma kien hemm ebda klandestinita` ghaliex ix-xoghol sar fil-bitha tal-appellant li tinsab hdejn dik tal-

appellat u ma kienx hemm vjolenza billi ma kien hemm ebda invazjoni fuq il-proprjeta` tal-attur appellat;

iv) Ir-raba’ aggravju tal-appellant huwa li, gialadarba din hija azzjoni ta’ spoll u li ghalhekk hija kwistjoni purament legali, dak li kkonkluda l-perit tekniku ma ghandu ebda relevanza ghaliex sabiex tirnexxi azzjoni ta’ spoll wiehed irid jezamina biss it-tlett elementi essenzjali. Il-fatt jekk il-kmamar ghandhomx jew le dawl u ventilazzjoni mhuwiex rilevanti.

v) L-appellant ikompli jghid li l-ewwel Qorti njorat ukoll li t-tieqa li tinsab fil-pjan terran kienet dejjem imbarrata u li fil-fatt kien jghaddi tarag matulha.

Ghaldaqstant l-appellant talab lil din il-Qorti sabiex tirrevoka u thassar s-sentenza moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta’ Ottubru 2008, billi tichad it-talbiet attrici u tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut appellant, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat.

**RISPOSTA TAL-ATTUR ANTHONY GRIMA**

3. Preliminarjament s-sentenza hija gusta u timmerita konferma.

Rigward l-aggravju tal-appellant li l-element tal-pussess ma giex ppruvat, l-appellat jghid illi din il-kwistjoni ma’ tistax titqies illi hija ekwivoka ghaliex gie ppruvat li t-twieqi ilhom jezistu mat-tletin sena.

Ghal dak li ghandu x’jaqsam mal-aggravju li ma jissussistix l-element tal-*ispoliatum fuisse*, l-appellat jghid illi l-fatt jekk il-konvenut kellux permess tal-MEPA jew le huwa ghal kollox irrilevanti ghall-investigazzjoni gudizzjarja necessarja biex il-qorti tara jekk jezistix dan l-element jew le. Dak li kellu jipprova l-attur appellat huwa l-element tal-vjolenza u/jew il-klandestinita`. Skont l-appellat irrizulta mill-provi li l-hajt inbena u t-twieqi nghalqu minghajr l-permess jew approvazzjoni tal-attur.

**FATTI MERTU TAL-KAZ**

4. Qabel ma tghaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji tal-konvenut appellant, din il-Qorti thoss li jkun aktar opportun li taghti sfond fil-qosor tal-fatti kollha mertu tal-kawza in kwistjoni, u dan kif ser jinghad:

i) Irrizulta li originarjament iz-zewg fondi mertu ta’ din il-kawza kienu proprjetà wahda. Sussegwentement din il-binja wahda nqasmet f’zewg proprjetajiet separati.

ii) Il-fond tal-attur fil-bidu kien jikkonsisti f’sular wiehed li fih diga` kien hemm it-tieqa ta’ isfel mertu ta’ din il-kawza u sussegwentement missier l-attur bena t-tieni sular;

iii) Meta nbena dan it-tienu sular, jidher illi ghall-ewwel it-tieqa kienet rewwieha u li sussegwentement din twessghet ghal tieqa kif inhi prezentement;

iv) Jinghad illi l-konvenuti jsostnu li sabiex tinfetah din ir-rewwieha, missier l-attur kien talab il-permess taghhom, liema permess nghata b’mera tolleranza;

v) Din ir-rewwieha mbaghad twessghet ghal tieqa mill-attur, li kien staqsa permess sabiex jaghmel hekk lill-konvenut;

vi) Irrizulta li fid-19 ta’ Novembru 2004, l-konvenut qabad u bena hajt tal-*bricks* biex b’hekk imbarra u mblokka dawn it-twieqi li qeghdin fil-proprjetà tal-attur;

vii) Ghalhekk infethet din il-kawza.

## <u>KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI</u>

5. L-aggravji li ressaq il-konvenut fir-rikors tal-appell qeghdin jattakkaw zewg elementi mit-tlieta necessarji sabiex tirnexxi l-azzjoni ta’ spoll. L-appellant qieghed jghid li ma jezistix kemm l-element tal-pussess u kemm l-element tal-att spoljattiv. Ghalhekk din il-Qorti sejra tikkonsidra jekk, skont il-provi li rrizultaw waqt it-trattazjoni tal-kawza, dawn iz-zewg elementi gewx ppruvati jew le.

6. L-ewwel element huwa dak tal-pussess. L-attur appellat fetah din il-kawza ta' spoll ghaliex allegatament il-konvenut nehhielu l-introspezzjoni li kellu u kien igawdi minn dawn it-twieqi ghall-fond tal-konvenut u li imblokkalu u nehhielu kull uzu li dawn it-twieqi seta' kellhom.

Ghal dak li ghandu x'jaqsam mat-tieqa fis-sular ta' isfel irrizulta mill-provi li din it-tieqa ilha tezisti minn meta l-fond li darba kien binja wahda gie separat ghal zewg binjiet separati. Dan il-fatt ma giex ikkontestat mill-konvenut. Rigward it-tieqa fit-tieni sular, il-fatt li din kienet rewwieha u li sussegwentement saret tieqa huwa konfermat ukoll. Dak li m'hemmx qbil dwaru huwa jekk dan sarx b'mera tolleranza tal-konvenut jew jekk kienx hemm xi tip ta' ftehim bejn missier l-attur u l-konvenut. Huwa ghalhekk necessarju li din il-Qorti tifli x-xiehda u provi li nghataw quddiem l-ewwel Qorti.

Rigward dan, l-attur jghid hekk (a fol. 26 tal-process):

"Meta missieri bena s-sular ta' fuq tad-dar, fetah ukoll tieqa zghira illi hemm fit-tieni sular u illi taghti wkoll fuq l-istess bitha tal-konvenut. Xi erbatax-il sena ilu, bi ftehim mal-konvenut stess, jiena wessajt din it-tieqa ghal li hi illum, izda nispjega illi din il-kawza ma tirrigwardax it-tieqa fis-sular ta' fuq izda dik tal-kcina, fil-pjan terran."

Oht l-attur, Mary Aquilina, fl-affidavit taghha a fol. 42 tal-process tghid:

"Meta jiena gejt biex nizzewweg, fl-1971, missieri kien qasam it-terran li kellna fi tnejn biex nofs hadtu jien u nofs baqghu fih il-genituri tieghi u hija Anthony. Fl-istess waqt hu bena sular ta' fuq. Hawn ukoll fuq wara kien hemm tieqa zghira mitfuha."

Fl-affidavit tieghu, il-konvenut Salvatore Micallef, a fol. 100 tal-process jghid:

"Darba minnhom dan Emanuel Grima .... talabni biex jaghmel rewwieha zghira mill-post tieghu ghal fuq il-bitha tieghi ... Qalli wkoll li dan kellu jsir bil-patt u l-kondizzjoni

illi jekk jien inkun se nibni jew hekk kif din tibda ddejjaqni, jaghlaqgha minnufih."

Imbaghad huwa jkompli hekk:

"Xi hames snin ilu l-attur Anthony Grima qabad u gieb il-bennej sabiex iwessa din ir-rewwieha. Meta jien mort nistaqsieh x'kien qed jigri dan qalli li kien ser jaghmel tieqa minflokha u hawn bdew il-problemi."

In kontroezami, l-istess Mary Aquilina a fol. 117, imbaghad tghid:

"Qed nigi mistoqsija jekk nafx illi din it-tieqa ccartitx bil-permess ta' xi hadd, nghid bil-permess tas-Sur Micallef. Dan nafu minhabba li qalli hekk hija."

Fil-fehma tal-Qorti, il-kwistjoni jekk ir-rewwieha *de quo* kienetx miftuha b'mera tolleranza jew le ma gietx ippruvata konklussivament mill-konvenut, li gialadarba eccepiha kellu d-dover li jipprovaha. Hemm varji ragunijiet ghaliex din il-Qorti qed tiddubita dwar dan kollu u dawn huma primarjament illi kieku huwa veru li l-konvenut hassu ddisturbat bil-fatt li r-rewwieha saret tieqa – huwa kien jiehu dawk il-passi legali necessarji sabiex jissalvagwarda l-pozizzjoni tieghu. Izda huwa stenna certu ammont ta' zmien qabel ma ghamel xi haga. Mhuwiex ippruvat ukoll meta fil-fatt din ir-rewwieha saret tieqa, ghaliex skont l-attur dan sar erbatax-il sena ilu, ara fol. 26 tal-process, jigifieri cirka 1990, filwaqt illi ohtu Mary Aquilina tghid li dan gara ghoxrin sena ilu, ara fol. 117 tal-process, jigifieri cirka 1987, u fl-ahhar il-konvenut isostni li dan gara madwar hames snin ilu, ara fol. 100 tal-process, jigifieri cirka 2001.

L-aqwa prova li l-konvenut appellant seta' jaghmel sabiex jipprova li t-tieqa tat-tieni sular infethet b'mera tolleranza tieghu kienet tkun ix-xiehda ta' missier l-attur appellat. L-appellant xehed li kien hemm dan il-kliem da parti ta' missier l-attur appellat u li dan ma telghax jixhed f'dawn il-proceduri stante li miet fil-mori tal-kawza. Imbaghad f'dan is-sens tela' jixhed l-avukat tal-konvenut li qal li kien mar

ikellem lil missier l-attur u kien qallu li kien talab permess biex jiftah din ir-rewwieha u li dan kollu sar b'mera tolleranza tal-konvenut. Gialadarba izda din kienet tkun l-ahjar prova ghall-konvenut kien ikun hafna ahjar li kieku dak li qal missier l-attur gie guramentat f'affidavit, izda dan ma sarx.

Din il-Qorti m'hijiex konvinta b'dan kollu partikolarment ukoll ghaliex din is-sitwazzjoni bejn dawn iz-zewg fondi ilha tezisti ghal numru ta' snin. Fattur iehor li ma jikkonvincix lil din il-qorti huwa li ghalkemm fin-nota ta' eccezzjonijiet tieghu l-konvenut qal li anke t-tieqa ta' isfel kienet qeghdha hemm b'mera tolleranza, huwa kkoncentra l-provi tieghu kollha dwar il-mera tolleranza fir-rigward tat-tieqa tas-sular ta' fuq, izda mhux fuq dik tas-sular ta' isfel.

7. Wara li rat il-provi kollha din il-Qorti taqbel ma' dak li kkonsiderat l-ewwel Qorti li l-attur appellat kellu l-pussess taz-zewg twieqi li jaghtu ghall-fond tal-konvenut. Rigward l-eccezzjoni li dawn it-twieqi kienu hemm bil-mera tolleranza tal-konvenut ma giex ippruvat konklussivament u b'tali mod u manjiera li twaqqaf azzjoni ta' spoll.

8. Ghaldaqstant l-aggravju tal-appellant rigward il-fatt li ma jezistix l-element tal-pussess necessarju huwa michud.

9. It-tieni aggravju jirrigwarda l-fatt li lanqas ma jezisti l-att spoljattiv stess u dan ghaliex ma jezistix l-element tal-arbitrarjeta` u l-konvenut kellu l-permessi kollha necessarji sabiex jibni, liema permessi kienu mahruga mill-Awtorita` ta' Malta ghall-Ippjanar.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-aggravju tal-konvenut. L-att spoljattiv huwa dak l-att li jsir kontra l-volonta` tal-ispoljat u huwa att li jiddisturba lill-ispoljat fil-pussess li ghandu. Ragunijiet ulterjuri bhalma huma dawk li ta l-konvenut jigifieri li bena bil-permessi kollha mehtiega u li dan ghamlu fil-miftuh quddiem l-attur huma eccezzjonijiet li f'azzjoni ta' spoll ma jistghux iregu. F'din it-tip ta' azzjoni kif intqal numru ta' drabi, il-qrati ma jqisux eccezzjonijiet

petitorji, billi hawn si tratta ta’ azzjoni rapida u effikaci intiza biex ma thalli lil hadd ikun jista’ jiddisturba stat ta’ fatt arbitrarjament, kif qalet tajjeb l-ewwel Qorti.

Gie inoltre kkonfermat mill-konvenut stess li huwa bena dan il-hajt tal-*bricks* u permezz ta’ dan il-hajt huwa ddisturba lill-attur fil-pussess li kellu tat-twieqi. Dawn kienu u huma l-unici konsiderazzjonijiet li ghandha tara l-Qorti f’azzjoni ta’ spoll. Il-fatt li l-konvenut kellu l-permessi kollha necessarji mill-Awtorita` ma jeffettwawx din it-tip ta’ azzjoni.

Ghaldaqstant it-tieni u t-tielet aggravju tal-konvenut huma michuda.

10. Ir-raba’ aggravju tal-appellant huwa dwar il-fatt li dak li kkonkluda l-perit tekniku, jigifieri jekk il-kmamar ghandhomx dawl u ventilazzjoni, m’ ghandux ikun rilevanti ghal din it-tip ta’ azzjoni li sabiex tirnexxi ghandhom biss jigu ppruvati t-tlett elementi necessarji.

Hawn l-appellant qieghed jissottometti li l-ewwel Qorti giet influwenzata mill-konsiderazzjonijiet li ghamel il-perit tekniku fir-rapport li lesta. Jirrizulta illi fil-konsiderazzjonijiet taghha, huwa veru li l-ewwel Qorti rriferiet ghall-konsiderazzjonijiet li ghamel il-perit tekniku izda minn dan li se jigi ccitat u li qalet l-ewwel Qorti, dawn il-konsiderazzjonijiet dwar id-dawl u ventilazzjoni ma kellhomx influwenza fuq dak li hija ddecidiet. F’pagna disgha (9) l-ewwel Qorti tghid hekk:

“Illi din il-Qorti thoss li ghalhekk mill-provi prodotti certament li gie ppruvat li l-attur kellu pussess taz-zewg twieqi msemmija li kienu jaghtu ghal fuq il-fond tal-konvenut, u bil-hajt li sar mill-konvenut l-istess twieqi spiccaw bla ebda arja u dawl; peress li din hija azzjoni ta’ spoll din il-Qorti **ghandha tillimita l-ezami taghha biss ghal kwistjonijiet ta’ pussess u l-att ta’ l-ispoll** u ghal dan l-iskop pussess ta’ liema xorta jkun, anke jekk biss ta’ natura materjali huwa bizzejjed, u f’dan il-kaz dan gie ampjament ppruvat;”

Ghalhekk l-ewwel Qorti ma ddecidietx din l-azzjoni fuq il-konsiderazzjonijiet tal-perit tekniku li dawn it-twieqi ma kellhomx aktar dawl u ventilazzjoni.

Ghaldaqstant dan ir-raba’ aggravju qieghed jigi michud.

11. Rigward il-hames aggravju tal-appellant ossia li l-ewwel Qorti injorat ukoll li t-tieqa li tinsab fil-pjan terren kienet minn dejjem parzjalment imbarrata u li fil-fatt kien jghaddi tarag matulha, dan ma jfissirx li l-konvenut appellant seta’ allura jiehu l-ligi b’idejh u jimbarra kompletament din it-tieqa b’hajt tal-“bricks”.

Ghall-kuntrarju ta’ dak li gie sottomess min-naha tal-appellant, dan l-agir meta huwa qabad u bena dan il-hajt tal-“bricks”, ghaxar pulzieri cirka ’l boghod minn din it-tieqa kien kjarament jikkostitwixxi att spoljattiv li effettivament ivvjola l-pussess tal-appellant.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeciedi dan l-appell billi tichad l-appell tal-konvenut appellant u ghalhekk tikkonferma s-sentenza moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta’ Ottubru 2008, u ghalhekk filwaqt li tiddikjara li l-appellant ikkommetta spoll fil-konfront tal-appellat, tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien ta’ disghin (90) gurnata mid-data ta’ din is-sentenza, jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex iregga’ lura l-istat tal-fond in kwistjoni ghall-istat li kien qabel ma kkommetta tali spoll u dan billi jitnehha l-hajt mibni mill-appellant li qed jimblokka l-istess twieqi, u dan taht is-sorveljanza tal-Perit Joseph Ellul Vincenti, a spejjez tal-istess konvenut appellant.

Fin-nuqqas li l-konvenut jaghmel l-istess xoghlijiet fit-terminu indikat, din il-Qorti tawtorizza lill-attur appellat sabiex a spejjez tal-konvenut jaghmel l-istess xoghlijiet huwa taht is-sorveljanza tal-istess Perit Joseph Ellul Vincenti.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant.

**< Sentenza Finali >**

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