FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ~IVILI

IM}ALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM it-Tnejn, 15 t'April, 2002

Kaw\a Numru 36
~itazz. Numru 2696/99JRM

Sidney u Maria Doris konju[i ATKINS, Joseph u Jana konju[i Briffa, Brian Galea, Glenn Bor[, u Barbara Bor[Muscat mart l-istess Glenn Bor[

vs

Joseph u Christine konju[i GRIMA

Il-Qorti:

Rat l-Att ta`-~itazzjoni mressaq fl-14 ta' Di`embru, 1999, li bih l-atturi ippremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fondi li j[ibu n-numri 1, 2, 3 u 4 formanti parti minn blokk appartamenti li j[ibu l-isem ta' "Ortensia Flats" fi Triq l-Im[ieba], [ia triq [dida [io Piscopo Macedonia Street, Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Ba]ar u dana skond ma jirrizulta mill-kuntratti relattivi hawn annessi u mmarkati b]ala Dok. A, B, C u D rispettivament;

Illi l-atturi huma proprjetarji ukoll in komuni tal-entratura, entrata, tarag, tromba tat-tarag, drains u drena[[u l-bejt;

Illi l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond numru 5 fil-blokk fuq imsemmi u cioe "Ortensia Flats", fi Triq l-Im[ieba], [ia triq [dida [io Piscopo Macedonia Street, Xemxija, limiti ta' San Pawl il- Ba]ar;

Illi l-konvenuti qed i`a]du lill-atturi milli juzaw u jgawdu l-bejt li huwa in komuni mal-proprjetarji kollha;

Illi sa anqas minn xahrejn ilu l-atturi kollha kellhom a``ess liberu u uzu totali g]all-bejt tal-blokk ta' appartamenti mertu ta' din il-kaw\a u `ioe "Ortensia Flats" fi Triq l-Im[ieba], [ia triq [dida [io Piscopo Macedonia Street, Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Ba]ar liema a``ess u uzu l-atturi kienu jezer`itawh meta jridu, u bl-akbar liberta' u ming]ajr ebda xkiel ta' xejn;

Illi l-konvenuti jew minn minnhom dan l-a]]ar abbuzivament qabdu u g]alqu l-a``ess g]all-bejt ming]ajr il-kunsens tas-sidien l-o]ra ossia l-atturi kif ukoll qabdu u ne]]ew il-]bula ta' l-inxir minn fuq l-istess bejt tal-blokk ta' appartamenti hawn fuq indikati;

Illi l-konvenuti jew minn minnhom qed i`a]du lill-konvenuti millli jag]mlu uzu mill-bejt ta' l-imsemmi blokk ta' appartamenti;

Illi g]alhekk il-konvenuti ikkommettew spoll kontra l-atturi fl-imsemmi blokk ta' appartamenti u b'hekk illegalment u abbuzivament spoljaw lill-atturi mill-pussess li kellhom tal-bejt;

G]alhekk l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti g]aliex m'g]andhiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ne`essarja u oportuna:

1. Tiddikjara illi l-istess konvenuti jew minn minnhom kkommettew spoll kontra l-atturi bl-a[ir tag]hom fuq imsemmi;

2. Tordna lill-konvenuti jew minn minnhom sabiex fi \mien qasir u perentorju jirrejintegraw lill-atturi fil-pussess s]i] u uzu komuni tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti u `ioe' "Ortensia Flats", fi Triq l-Im[ieba], [ia triq gdida [io Piscopo Macedonia Street, Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Ba]ar;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jie]du l-istess mizuri ne`essarji g]ar-reintegrazzjoni fil-pussess u uzu in komuni tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti u `ioe' "Ortensia Flats", fi Triq l-Imgieba], [ia triq [dida [io Piscopo Macedonia Street, Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Ba]ar a spejje\ ta' l-istess konvenuti jew minn minnhom;

Bl-ispejje\ kontra l-konvenuti jew minn minnhom li huma minn issa ngunti sabiex jidhru g]as- subizzjoni u b'riserva wkoll g]al kull azzjoni o]ra spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti, senjatament dik g]ad-danni;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-atturi, flimkien mal-erba' (4) dokumenti mehmu\in mag]ha;

Rat in-Nota mressqa fit-28 ta' Marzu, 2000, li biha l-im]arrkin mi\\ew[in Grima e``epew:

1. Illi, preliminarjament, l-atturi m’humiex proprjetarji in komuni mal-konvenuti tal-bejt in kwistjoni stante illi l-istess konvenuti, permezz ta’ att pubbliku (Dok. JG3) datat 7 ta’ Settembru, 1999, in atti Nutar Pierre Falzon, kienu akkwistaw l-arja sovrastanti l-bejt in kwistjoni, liema bejt, g]alhekk, jappartjeni esklussivament lill-e``ipjenti u, per konsegwen\a, dawn il-proceduri huma irriti u nulli;

2. Illi, ming]ajr pregudizzju, semmai, l-atturi Joseph u Jana Briffa <u>biss</u> huma proprjetarji in komuni mal-konvenuti tal-bejt in kwistjoni. Infatti, minn e\ami tal-kuntratti ta’ xiri ta’ l-atturi l-o]ra esebiti ma`-`itazzjoni jirri\ulta ampjament illi dawn l-atturi jgawdu sempli`ement “the common use of the roof” jew “l-uzu komuni ma’ l-o]rajn tal-bejt”;

3. Illi, fil-mertu, it-talbiet attri`i huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenuti qatt ma `a]du lill-atturi mill-uzu ta’ l-imsemmi bejt, u, g]aldaqstant, it-talbiet tag]hom g]andhom ji[u mi`]uda bl-ispejje\;

4. Illi l-appartament numru 3 (proprjeta’ ta’ l-attur Brian Galea) ilu vojt minn mindu l-konvenuti da]]lu jg]ixu fl-appartament tag]hom u, allura, zgur ma jistg]ax ikun l-ka\ li l-istess konvenuti `a]du dan l-attur mill-uzu tal-bejt;

5. Illi g]ar-rigward l-atturi Glenn Borg u Barbara Borg Muscat (sidien ta’ l-appartament numru 2) jing]ad illi l-unika darba (li kien fl-a]]ar ta’ Ottubru, 1999) li talbu a``ess g]all-bejt imsemmi sabiex jispezzjonaw it-tank ta’ l-ilma ma [ie mi`]ud lilhom ebda a``ess kif ser jirri\ulta waqt it-trattazzjoni tal-kaw\a;

6. Illi kwantu g]all-atturi l-o]rajn qatt ma [ie mi`]ud lilhm ebda uzu normali tal-bejt in kwistjoni;

7. Illi, fir-realta', l-atturi konju[i Atkins, sidien ta' l-appartament numru 4, jixtiequ jibdew itellg]u l-]bieb tag]hom fuq il-bejt in kwistjoni u jie]du d-*drinks* hemm u, sa ftit \mien ilu, kienu qeg]din ju\aw il-bejt biex il-kelb tag]hom i]ammeg mentri l-atturi konju[i Briffa, proprjetarji ta' l-appartament numru 1, iridu ju\aw il-bejt biex jixxemxu u g]al din ir-raguni biss li nbdew il-pro`eduri odjerni stante li l-e``ipjenti opponew g]al dan l-uzu tal-bejt;

8. Illi l-]bula ta' l-inxir imsemmija fis-sitt premessa tappartjeni lill-atturi konju[i Atkins kif stqarrew huma stess u, galadarba d-dritt ta' uzu tal-bejt ta' l-istess atturi Atkins hu specifikatament limitat g]all-istallazzjoni ta' tank ta' l-ilma u ta' *television aerial* (Dok. D), m'g]andhomx dritt g]all-]bula ta' l-inxir fuq il- bejt in kwistjoni u wisq anqas li jonxru l-]wejjeg tag]hom hemm;

9. Illi, fi kwalunkwe ka\ u ming]ajr pregudizzju, il-]bula ta' l-inxir kellha tinqala' stante illi l-gebla fejn kienu mwa]]lin il-*roll bolts* tal-]bula kienet f'stat ta' deterjorazzjoni qawwija u, kwindi, perikolu\a;

Salv e``ezzjonijiet o]ra permessi mil-Li[i;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-im]arrkin mi\\ew[in Grima, flimkien mal-erba' (4) dokumenti mehmu\in mag]ha;

Rat il-kontro-talba mressqa mill-im]arrkin Grima flimkien man-Nota tal-E``ezzjonijiet tag]hom li fiha ippremettew:

Illi l-konvenuti rikonvenzjonanti huma proprjetarji ta' l-appartament li j[ib in-numru]amsa (5) formanti parti minn blokk appartamenti li j[ibu l- isem ta' "Ortensia Flats", fi Triq l-Im[ieba], Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Ba]ar, u dan skond ma jirri\ulta mill-kuntratt ta' akkwist

relattiv in atti Nutar Pierre Falzon hawn esebit u mmarkat b]ala Dok. JGF3; u

Illi permezz tal-kuntratt Dok. JG3 l-istess konvenuti rikonvenzjonanti akkwistaw l-arja ta' fuq il-bejt tal-blokk appartamenti in kwistjoni; u

Illi l-atturi rikonvenzjonati huma proprjetarji ta' l-appartamenti l-o]ra li j[ibu n-numri 1, 2, 3 u 4 formanti parti mill-blokk ta' appartamenti in kwistjoni bl-isem ta' "Ortensia Flats"; u

Illi skond il-li[i u fuq skorta ta' gurisprudenza kull wie]ed li g]andu d-dritt ta' uzu in komuni ta']aga jista' jisserva mill-]aga komuni purche jimpjegaha skond id-destinazzjoni tag]ha fissata mill-uzu; u

Illi l-atturi rikonvenzjonati konju[i Atkins, in partikolari, jixtieu itellg]u l-]bieb tag]hom fuq il- bejt in kwistjoni u jie]du d-*drinks* mag]hom hemmhekk u, sa ftit \mien ilu, kienu qeg]din ju\aw il-bejt biex il-kelb tag]hom i]ammeg mentri l-atturi rikonvenzjonati konju[i Briffa, proprjetarji ta' l-appartament numru 1, iridu jibdew ju\aw il-bejt biex jixxemxu; u

Illi dan l-uzu tal bejt jammonta g]al uzu mhux skond id-destinazzjoni tieg]u; u

Illi d-dritt ta' uzu tal-bejt ta' l-atturi rikonvenzjonati konju[i Atkins hu spe`ifikatament limitat g]all-istallazzjoni ta' tank ta' l-ilma u ta' *television aerial*;

Ig]idu g]alhekk, l-atturi rikonvenzjonati g]aliex din l-Onorabbli Qorti m'g]andhiex, previa dikjarazzjoni illi d-dritt ta' uzu tal-bejt in kwisjtoni ta' l-atturi rikonvenzjonati hu limitat g]all-skopijiet normali u cioe' g]all-skopijiet iddettati mill-uzu normali ta' bejt:

1. Tiddikjara u taqta' in linea definittiva illi d-dritt ta' uzu ta' l-atturi rikonvenzjonati konju[i Atkins tal-bejt

in kwistjoni ma jinkludiex id-dritt li jonxru l-]wejjeg tag]hom hemm u, kwindi, li jzommu]bula ta' l-inxir hemm;

2. Tiddikjara u taqta' in linea definittiva illi l-atturi l-o]ra rikonvenzjonati m'g]andhomx dritt jonxru l-]wejjeg tag]hom fuq il-bejt in kwistjoni; u

3. Tiddikjara u taqta' in linea definittiva illi l-atturi rikonvenzjonati, jew min minnhom, m'g]andhomx dritt ju\aw il-bejt in kwistjoni biex itellg]u l-]bieb tag]hom hemm u jie]du d-*drinks* mag]hom biex il-klieb i]ammgu u biex jixxemxu;

Bl-ispejje\ kontra l-atturi rikonvenzjonati li huma minn issa ngunti g]as-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-im]arrkin rikonvenjenti mi\\ew[in Grima;

Rat in-Nota mressqa fis-7 t'April, 2000, li biha l-atturi rikonvenuti e``epew:

1. In-nullita tal-kontro-talba stante li l-premessi huma konfuzi u ma jissodisfawx il-vot tal-li[i a tenur ta' l-artikolu 156 tal-Kapitolu 12 tal-Li[ijiet ta' Malta u dan inkwantu li fil-premessi jintqal illi l-partijiet g]andhom l-uzu tal-bejt u mbag]ad fit-talbiet jing]ad illi din l-Onorabbli Qorti g]andha i``a]]ad lir-rikonvenzjonati mid-dritt tag]hom li ju\aw il-bejt bl-aktar mod ampju;

2. Illi fit-tieni lok u ming]ajr pregudizzju g]as-suespost u fil-mertu t-talba tar-rikonvenzjonanti konju[i Grima hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u g]andha ti[i mi`]uda bl-ispejje\ kontra tag]hom u dan stante li mill-kuntratti esebiti mir-rikonvenzjonati jirri\ulta bi`-`ar illi l-kontendneti g]andhom l-uzu komuni tal-partijiet;

3. Illi fit-tielet lok id-dikjarazzjoni tar-rikonvenzjonanti konju[i Grima g]andha ti[i sfil\ata stante li ma [iex osservat il-vot tal-li[i a tenur tal-artikolu 156(3) u `ioe li ma iddikjarawx liema fatti huma jafu bihom personalment;

4. Illi fir-raba' lok u ming]ajr pregudizzju g]as-suespost, it-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonati huma guridikament in sostenibbli u dan stante li jekk din it-talba tintlaqa', ikun qed ji[i lez id-dritt kostituzzjonali tar-rikonvenzjonati g]al uzu u tgawdija ta']wejjighom;

5. Salvi e``ezzjonijiet o]ra;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-atturi rikonvenuti;

Semg]et ix-xhieda tal-partijiet;

Rat in-Nota mressqa mill-im]arrkin mi\\ew[in Grima fid-19 ta' Lulju, 2001[1], li biha `edew l-atti tal-kontro-talba tag]hom;

Rat id-Degriet tag]ha tas-6 ta' Settembru, 2001[2], li bih `a]det talba mag]mula mill-im]arrkin mi\\ew[in Grima biex iressqu b'xiehda rappre\entanti tal-Awtorita' tal-Ippjanar;

Rat id-Degriet tag]ha tal-31 t'Ottubru, 2001[3], fuq talba tal-partijiet, li bih ordnat li l-atti tal-kaw\a numru 1362/01JRM tinstama' flimkien ma' din il-kaw\a, billi]afna mix-xhieda mressqa f'dik il-kaw\a tg]odd g]all-o]ra wkoll;

Semg]et it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

[1] Pa[. 150 tal-pro`ess
[2] Pa[. 137 tal-pro`ess
[3] Pa[. 155 tal-pro`ess3

Rat l-atti kollha tal-kaw\a;

Rat id-Degrieti tag]ha tat-22 ta' Novembru, 2001, u tal-14 ta' Frar, 2002, li bihom]alliet il-kaw\a g]as-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kaw\a ta' spoll. L-atturi, b]ala sidien ta' w]ud mill-appartamenti fi blokk bini bl-isem ta' *Ortensia Flats* li jinsab fi Triq l-Im[iebah, fix-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Ba]ar, qeg]din jg]idu li b]ala sidien, flimkien m'o]rajn, tal-partijiet komuni tal-istess blokk, [ew im`a]]din mit-tgawdija tal-pussess tag]hom tal-bejt mill-im]arrkin mi\\ew[in Grima - illi wkoll huma s-sidien ta' wie]ed mill-appartamenti - li abbu\ivament qabdu u ne]]ew l-a``ess tal-atturi g]all-bejt u ne]]ew minn fuqu l-]bula tal-inxir li kienu ju\aw l-atturi g]al `ertu tul ta' \mien qabel;

Illi, g]al din l-azzjoni, l-im]arrkin Grima laqg]u billi `a]du li huma qatt xekklu 'l-atturi jew lil min minnhom fit-tgawdija tal-bejt u billi qalu li l-]bula kellhom jitne]]ew g]aliex il-[ebla li kienu marbuta mag]ha kienet tqag]bret u saret ta' perikolu. Huma ressqu wkoll talba rikonvenzjonali biex jattakkaw il-jedd tal-atturi li jonxru]wejji[hom fuq l-istess bejt jew li jtellg]u lil]biebhom hemm fuq biex jixorbu flimkien. Kif ing]ad, l-im]arrkin `edew it-talba rikonvenzjonali tag]hom wara li fet]u kaw\a g]al daqstant kontra l-atturi ta' din il-kaw\a u wara li kienu di[a' tressqu bosta provi li jmorru lil hinn minn dawk me]tie[a f'azzjoni ta' spoll, billi l-imsemmija kontro-talba kienet effettivament azzjoni petitorja;

Illi, g]al dak li <u>jirrigwarda l-aspetti legali tal-ka\</u>, g]andu jing]ad li l-azzjoni mibdija mill-atturi hija dik

possessorja mag]rufa b]ala l-Azzjoni ta' Spoll, u li hija msemmija fl-artikolu 535 tal-Kodi`i ~ivili, g]al liema azzjoni japplika wkoll l-artikolu 791 tal-Kapitolu 12 tal-Li[ijiet ta' Malta. Din l-azzjoni hija wa]da minn erba' azzjonijiet possessorji li l-Kodi`i ~ivili tag]na jag]raf li jistg]u jittie]du g]all-]arsien tal-pussess;

Illi l-g]a\la ta' liema azzjoni tinbeda hija m]ollija f'idejn min jag]mel il-kaw\a, u ladarba min jifta] kaw\a jfassalha fuq elementi partikolari, mhux im]olli lill-Qorti li tag]\el x'rimedju ie]or messu fittex l-attur;

Illi huwa stabilit li fl-azzjoni ta' spoll huwa me]tie[ji[u ippruvati tliet (3) elementi, u ji[ifieri (a) il-pussess; (b) it-te]id tieg]u b'g]amil tal-im]arrek u (c) li l-azzjoni nbdiet fi \mien xahrejn.;

Illi dwar l-ewwel element, huwa me]tie[li jintwera li, fil-waqt li sar l-g]amil ilmentat, l-attur kien fil-pussess imqar materjali jew ta' fatt[4]. Minbarra dan, il-pussess ma g]andux ikun ekwivoku imma fid-dieher, ukoll jekk ikun g]al waqt qasir[5], u l-Qorti g]andha tillimita ru]ha biss biex tqis il-fatt tal-pussess[6] u dak tal-ispoll[7]. Mhux me]tie[li l-pussess li jista' jit]ares minn azzjoni b]al din ikun wie]ed esklussiv[8], jew li l-pussessur kien sid, g]aliex l-azzjoni ta' spoll tista' ssir kontra s-sid minn min kellu pussess u tne]]a minnu sa]ansitra mis-sid innifsu;

Illi f'dan il-ka\, il-Qorti ntweriet dokumenti[9] li juru t-titolu ta' proprjeta' msemmi mill-atturi fl-istqarrija ma]lufa tag]hom, u m'g]andu jkun hemm l-ebda dubju li l-atturi kellhom il-pussess tal-bejt fi grad qawwi u me]tie[biex

---

[4] App.: **26.1.1996** fil-kaw\a fl-ismijiet ***J. Vassallo Gatt noe vs J. Camilleri pro et noe***

[5] P.A. : **21.2.1983** fil-kaw\a fl-ismijiet ***G.M. Tonna vs G.M. Tonna***

[6] App.: **4.12.1998** fil-kaw\a fl-ismijiet ***J. Aquilina noe et vs L. Debono*** (Kollez. Vol:**LXXXII.ii.1217**)

[7] App. ~iv.: **9.3.1992** fil-kaw\a fl-ismijiet ***C. Cardona vs F. Tabone***; u P.A. **12.6.1998** fil-kaw\a fl-ismijiet ***J. ~ilia et vs L. Camilleri et***

[8] P.A.: **21.1.1994** fil-kaw\a fl-ismijiet ***A. Pisani et vs V. Farru[ia***

[9] Dokti "A" sa "D" f'pa[[. 7 sa 35 tal-pro`ess

isejjes din l-azzjoni. L-im]arrkin jikkonfermaw dan il-fatt, tant li jis]qu li huma m'g]amlu xejn biex ifixklu l-imsemmi pussess;

Illi, <u>dwar it-tieni element</u>, huwa me]tie[li jintwera li l-attur ikun tne]]a mill-pussess jew tgawdija li kellu tal-]a[a. Dan l-g]amil spoljattiv irid ikun wie]ed arbitrarju u mag]mul kontra r-rieda tal-possessur b'mod li jista' jag]ti lok g]al azzjoni ta' danni kontra min ikun wettqu[10]. Huwa wkoll ma]sub li l-g]amil irid ikun wie]ed vjolenti jew imqar mistur g]all-g]arfien tal-persuna li kellha l-pussess[11];

Illi, [ie mfisser ukoll li l-kliem "*vis aut clam*" li jirradikaw dan l-element tal-azzjoni, mhux tabilfors jissarraf f'g]amil ta' tkissir jew qerda ta' o[[ett mi\mum mill-attur jew li fih huwa j[arrab xi]sara fi\ika, g]aliex huwa bi\\ejjed li l-g]amil spoljattiv isir kontra r-rieda tieg]u jew ming]ajr ma jit]alla jintebah bih;

Illi dwar dan l-element, il-Qorti tag]mel osservazzjonijiet i\jed 'il quddiem wara li tqis il-provi mressqa, g]aliex fl-a]]ar mill-a]]ar il-kwestjoni bejn il-partijiet irridu`iet ru]ha dwar it-tifsira ta' jekk jistax jing]ad li, b'dak li sar, l-atturi kinux tassew tilfu l-pussess tal-bejt;

Illi <u>dwar it-tielet element</u>, il-li[i trid li l-azzjoni g]at-tne]]ija tal-effetti tal-ispoll g]andha tinbeda fi \mien xahrejn. Dan i\-\mien huwa meqjus b]ala terminu ta' dekadenza. B]al kull wie]ed ie]or mill-elementi tal-azzjoni, dan il-fatt g]andu ji[i pruvat mill-attur. I\da meta l-kwestjoni ta\-\mien tittella' mill-im]arrek bis-sa]]a ta' e``ezzjoni, allura l-prova li l-azzjoni ta' spoll privile[[at saret barra \mienha taqa' fuq l-istess

---

[10] P.A. **30.4.1991** fil-kaw\a fl-ismijiet ***J. Vella vs S. Micallef***

[11] App. ~iv. **9.1.1976** fil-kaw\a fl-ismijiet ***A. Mizzi noe vs R. Clark noe***

im]arrek, kif jipprovdi l-artikolu 562 tal-Kapitolu 12 tal-Li[ijiet ta' Malta[12];

Illi dwar il-kwestjoni ta\-\mien li fiha jmissha ssir il-kaw\a g]andu jing]ad li tinqala' l-problema dwar minn meta g]andu jibda jintg]add it-terminu ta' xahrejn li tiffissa l-li[i. Dan jin]oloq b'mod partikolari meta l-g]amil spoljattiv ikun sar minn wara dahar il-persuna li kellha l-pussess. Kien hemm ka\ijiet fejn il-qrati g]amlu distinzjoni bejn meta l-g]amil ta' spoll ikun wie]ed li sar darba u fejn l-g]amil ikun att li jippresisti, u g]alhekk in]oloq il-]sieb li l-azzjoni tibda jew minn meta l-persuna li tte]dilha l-pussess intebhet bl-ispoll jew meta l-att persistenti ntemm[13]. I\da, fil-fehma tal-Qorti, qari xieraq ta\-\ew[artikoli tal-li[i li jitkellmu dwar l-azzjoni privile[[ata tal-ispoll (l-artikolu 791 tal-Kap 12 u l-artikolu 535 tal-Kap 16) ma j]allux g]a\la g]al dik li g]andha tkun it-tifsira xierqa li jmissha ting]ata dwar minn meta g]andu jintg]add i\-\mien ta' xahrejn: dan g]andu jibda jitqies minn dak inhar tal-ispoll[14];

Illi biex isse]] l-azzjoni tal-ispoll huwa me]tie[ukoll li t-tliet elementi msemmija hawn ikunu kollha pruvati li jesistu, b'mod illi jekk jinstab, per e\empju, li l-attur naqas li jressaq l-azzjoni fi\-\mien ta' xahrejn, l-azzjoni taqa' min]abba n-nuqqas ta' wie]ed mill-elementi me]tie[a ming]ajr ma jkun hemm b\onn li wie]ed jist]arre[jekk jikkonkorrux l-elementi l-o]rajn tal-pussess u tal-g]amil li bih il-pussess ikun ittie]ed;

Illi dwar il-fattur ta\-\mien ma jidhirx lanqas li hemm dubju, g]aliex filwaqt li l-atturi jg]idu li sa Ottubru tal-1999[15], ma kien qatt kellhom diffikulta' biex jitilg]u fuq il-bejt u biex, meta me]tie[, jonxru, dan kollu nbidel f'dak i\-\mien. Billi l-kaw\a infet]et f'Di`embru ta' dik l-

---

[12] App. ~iv. **18.6.1993** fil-kaw\a fl-ismijiet ***N. Vassallo vs F. Esposito***

[13] P.A. **19.1.1996** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Bor[vs Attard***

[14] App. ~iv. **4.12.1998** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Dr. F.X. Vassallo noe vs J. Baldacchino et*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.1354**)

[15] Affidavit ta' l-attri`i Jana Briffa, f'pa[. 76 tal-pro`ess

istess sena, u billi l-im]arrkin Grima ma jressqu l-ebda e``ezzjoni f'dan ir-rigward, g]andu u qieg]ed jitqies li l-azzjoni saret matul i\-\mien ta' xahrejn li trid il-li[i;

Illi, jifdal punt importanti li ji[i studjat, u dan jikkostitwixxi l-ba\i ewlenija tal-e``ezzjoni mressqa mill-im]arrkin. Huma jis]qu fuq il-fatt li ma setg]ux ikkommettew spoll g]aliex ma ne]]ew l-ebda pussess li l-atturi seta', fi grad jew ie]or, kellhom dwar l-a``ess g]all-bejt u l-u\u tieg]u u dwar il-]bula tal-inxir;

Illi dan l-argument jist]oqqlu ji[i mifli sewwa g]aliex il-Qorti tqis li huwa ta' siwi kbir g]as-soluzzjoni tal-kwestjoni. F'dan il-ka\, il-Qorti sejra tag]mel osservazzjonijiet li jintrabtu biss man-natura possessorja tal-kaw\a li g]andha quddiemha, u dan biex ma tid]olx fil-kwestjoni petitorja mqanqla mill-im]arrkin fil-pro`eduri l-o]rajn li mexjin ma' din il-kaw\a, u fejn l-im]arrkin tal-lum huma atturi u l-atturi tal-lum huma m]arrkin;

Illi dwar dan il-punt, il-Qorti tifhem li l-kwestjoni dwar min huwa sid tal-ambjenti rispettivi tal-partijiet g]andu jkollha siwi mar[inali f'din il-kaw\a. Dan jing]ad g]aliex, b]alma ssemma i\jed 'il fuq, il-kwestjoni ta' jekk l-ispoljat kienx is-sid jew le tal-[id li mit-tgawdija tieg]u jkun [ie mne\\a' mhijiex rilevanti, jekk kemm-il darba jintwera li kellu l-pussess im]ares mil-li[i g]al din l-g]amla ta' kaw\a;

Illi din il-Qorti tqis li jekk g]andu jing]ata tifsir sewwa tal-azzjoni possessorja tal-ispoll ma]suba fl-artikolu 535, din g]andha ti[i mfissra kif riedha l-le[islatur. Kien g]alhekk li dak l-artikolu suppost jinqara flimkien mal-artikolu 791 tal-Kap 12, li jillimita l-g]amla ta' e``ezzjonijiet li jistg]u jittellg]u kontra l-attur g]al dawk strettament ta' natura dilatorja. B'mod partikolari, g]all-azzjoni ta' spoll, l-im]arrek ma jistax iwie[eb jew jilqa' billi jg]id li l-att tieg]u kien wie]ed le[ittimu, g]aliex dik

id-difi\a tappartieni lill-[udizzju petitorju[16]. G]aldaqstant ukoll, il-mottiv li jkun [ieg]el jew anima lill-im]arrek biex iwettaq l-g]amil li jnaqqas il-pussess ma jiswa xejn biex itaffi jew ixejjen is-sanzjoni li l-azzjoni ta' spoll i[[ib mag]ha[17];

Illi fil-ka\ pre\enti, l-im]arrkin jag]tu lill-atturi mottiv g]all-azzjoni tag]hom: filwaqt li jg]idu li l-atturi Atkins iridu jitilg]u fuq il-bejt biex ma']biebhom jixorbu hemm fuq u li sa xi \mien qabel kienu jtellg]u l-kelb tag]hom biex i]amme[il-bejt, jg]idu li l-atturi Briffa kienu ju\aw il-bejt biex jixxemxu fuqu. Fil-konfront tal-attur Galea jg]idu li dan lanqas biss jg]ix fl-appartament tieg]u filwaqt li l-atturi Bor[u Bor[Muscat, dawn kienu talbu a``ess biss biex je\aminaw it-tankijiet tal-ilma tal-appartamenti rispettivi tag]hom. Illi, apparti li huwa fatt li l-im]arrkin kienu fost l-a]]ar li da]lu jg]ixu fl-appartament tag]hom u ma jistg]ux ikunu jafu x'u\u kien isir mill-okkupanti l-o]rajn mill-bejt in kwestjoni, il-Qorti ma tarax x'rilevanza jista' jkollu g]all-finijiet ta' din il-kaw\a l-mottiv tal-atturi li jitolbu li jitqeg]du lura fil-pussess]ieles u bla mittiefes tal-bejt. Il-kwestjoni rilevanti hija jekk jistax jing]ad jew le li xi]add minnhom ma kellux tali pussess;

Illi g]al dak li jirrigwarda <u>l-provi li tressqu f'din il-kaw\a,</u> irid jing]ad li]afna minnhom ma jiswewx g]as-soluzzjoni tal-kaw\a possessorja, g]aliex kienu immirati li jsejsu (fil-ka\ tal-im]arrkin) il-pretensjoni li l-atturi ma kellhomx il-jeddijiet li qeg]din jallegaw u li t-titoli tag]hom kienu jillimitaw sewwa dak li l-atturi jippretendu b'jedd li huwa tag]hom. L-atturi wkoll g]andhom sehem f'din ix-xejra, g]aliex sa mill-bidunett tal-kaw\a, qag]du jressqu provi li ming]ajrhom, f'kaw\a ta' spoll, setg]u mxew 'il quddiem xorta wa]da. Dan kien e\er`izzju li, min]abba li l-im]arrkin `edew it-talba rikonvenzjonali tag]hom lejn l-a]]ar tal-pro`ess, sewa biss biex itawwal il-pro`ess u jxellef l-attenzjoni tal-

---

[16] P.A. (Kollez Vol: **XLII.ii.900**)

[17] App. ~iv. **9.3.1992** fil-kaw\a fl-ismijiet ***C. Cardona vs F. Tabone et***, u App. ~iv. **2.11.1994** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Rosina A[ius et vs An[lu A[ius et*** u l-g]add ta' sentenzi hemm imsemmija

kwestjoni possessorja. Kif ing]ad, g]alhekk, il-Qorti sejra tqis biss dawk il-provi li huma rilevanti g]all-kaw\a possessorja;

Illi jidher li, g]al xi \mien, kien hemm `avetta li minn [ewwa kienet tag]laq il-bieb li, mill-indana ta' fuq, kienet tag]ti g]all-bejt. Din i`-`avetta kienet ting]alaq min-na]a ta' [ewwa u kienet tit]alla fis-serratura tag]ha u tintu\a minn kull min kellu b\onn. Wara li l-im]arrkin Grima da]lu joqog]du fl-appartament tag]hom (li ji[i l-og]la wie]ed fil-blokk), i`-`avetta tne]]iet u huma stess jg]idu li, wara li r`evew ilment ming]and l-attri`i Jana Briffa[18], idde`idew li jag]mlu lukkett fl-imsemmi bieb[19]. Dan il-lukkett la qatt kellu katnazz mieg]u u lanqas kien jissakkar. L-im]arrkin jg]idu li m'hemm xejn x'i\omm lill-atturi kollha milli jitilg]u fuq il-bejt x']in iridu;

Illi jirri\ulta li `-`avetta tne]]iet mill-im]arrkin u n\ammet minnhom g]all-ewwel[20], i\da f'xi \mien <u>qabel ma bdiet il-kaw\a</u>, i`-`avetta tne]]iet u l-bieb baqa' jit]alla ma jissakkarx, sakemm sar il-lukkett wara l-ilment imressaq mill-attri`i Jana Briffa. Jekk dan huwa minnu, allura ma jistax jing]ad li, sa dak inhar li tressqet il-kaw\a, l-atturi kienu m`a]]da mill-pussess tal-bejt, u l-a``ess tag]hom ma kienx imxekkel. Fil-fehma tal-Qorti, il-mod kif wie]ed jifta] jew jg]addi mill-bieb li jag]ti g]all-bejt, ladarba ma jkunx jiddependi minn intervent ta' terza persuna, ma jistax jixxebbah mal-jedd tal-a``ess g]all-istess bejt;

Illi, l-atturi m'humiex jilmentaw mit-twa]]il tal-lukkett, imma mill-fatt li l-im]arrkin g]adhom i\ommu l-pussess ta`-`avetta li kienet tit]alla fil-post, u li qeg]din jirrifjutaw li jag]tu kopja tag]ha lura lill-istess atturi. L-atturi jib\g]u li, g]alkemm b]alissa, l-bieb ma jissakkarx, m'hemm xejn x'i\omm lill-im]arrkin milli jsakkruh u

---

[18] Dok "JG1", f'pa[. 53 tal-pro`ess

[19] Paragrafu 13 tad-Dikjarazjoni tal-im]arrkin f'pa[47 tal-pro`ess u affidavit Joseph Grima, f'pa[. 94 tal-pro`ess

[20] Affidavit attur Sidney Atkins f'pa[69 tal-pro`ess

j\ommuhom milli effettivament jitilg]u fuq il-bejt. Hawnhekk il-Qorti, filwaqt li tista' tifhem lill-atturi, ma tqisx li l-bi\g]a ta' x'jista' jsir 'il quddiem tista' tkun wie]ed mill-elementi kostitutivi tal-azzjoni tal-ispoll (g]alkemm huwa element ta' azzjoni possessorja o]ra), u g]alhekk, ikollha tibqa' marbuta mal-azzjoni li l-atturi g]a\lu li jibdew, g]aliex l-ispoll jitlob li min jitne]]a mill-pussess ji[i reintegrat, imma f'dan il-ka\, ma jistax jing]ad li lil din il-Qorti irri\ultalha li, illum, *rebus sic stantibus* l-atturi huma mi\muma milli jitilg]u fuq il-bejt kif u kemm iridu u ju\awh kif kienu minn dejjem;

Illi, kif ing]ad, dwar il-]bula tal-inxir fuq il-bejt, l-im]arrkin jg]idu li dawn kellhom jitne]]ew min]abba li l-[ebel li kienu marbuta mag]hom kienu therrew. Jidher li l-inxir fuq dak ir-*rotary washing line* kien isir biss mill-atturi Atkins, u g]adu mi\mum mill-m]arrkin fil-garaxx tag]hom. Il-Qorti ma ssibx li l-fatt li kien hemm xi]sara f'xi [ebel jag]ti lil xi]add id-dritt li jxejjen it-tgawdija tal-pussess tal-u\u tal-]bula, g]aliex is-soluzzjoni ta' dan hija li jsiru xog]lijiet ta' tiswija u mhux it-tne]]ija tal-istruttura. {ie ppruvat ukoll li l-im]arrkin stqarrew li kienu huma li qalg]u l-]bula[21];

G]al dawn ir-ra[unijiet il-Qorti qeg]da tidde`iedi billi:

Tilqa' l-ewwel talba attri`i u tiddikjara li l-im]arrkin ikkommettew spoll bit-tne]]ija tal-]bula tal-inxir minn fuq il-bejt, imma ma ssibx li huma ikkommettew spoll billi naqqsu l-a``ess tal-atturi g]all-istess bejt g]aliex dan ma jirri\ultax mill-provi, u g]al dan ir-rigward, it-talba attri`i m'hijiex milqug]a;

Ti`]ad it-tieni talba attri`i, billi ma ntweriex li l-atturi huma m`a]]din milli ju\aw il-bejt kif iridu, b'riserva ta' kull jedd ta' azzjoni spettanti lill-atturi dwar it-tne]]ija tal-]bula tal-inxir min]abba li ma saritx talba mill-atturi g]al daqshekk; u

[21] Affidavit ta' l-attri`i Doris Atkins, f'pa[. 71 tal-pro`ess

Ti`]ad it-tielet talba attri`i g]aliex konsegwenzjali g]at-tieni;

Fi`-`irkostanzi tal-ka\, **l-ispejje** tal-kaw\a,]lief g]al dawk tal-kontro-talba li [iet `eduta, jibqg]u ming]ajr taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.,
15 t'April, 2002

Charles Falzon,
Deputat Re[istratur,
15 t'April, 2002