MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-18 ta' Lulju, 2014

Appell Civili Numru. 454/2011/1

Anthony Borg u Josephine Borg

v.

Bernardette Gatt

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuta Bernardette Gatt mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-23 ta' Ottubru 2013, li permezz tiegħu qed titlob lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha u tiċħad it-talbiet tal-atturi appellati.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

> "Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fis-6 ta' Mejju 2011 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:
>
> "Illi huma proprjetarji tal-*flat* 1, 31, Kristy Court, Triq G. Borg Olivier, San Ġiljan, u dan skond kuntratt t'akkwist tal-1 t'Awissu 1994, fl-atti tan-Nutar Dr Marco Farrugia;
>
> "Illi dan il-fond għandu bitħa li titla' għaliha minn taraġ li jagħti għal ġol-kurridur tal-appartament proprjeta' tar-rikorrenti;
>
> "Illi l-intimata hija proprjetarja tal-fond 31/3, Kristy Court, Triq G. Borg Olivier, San Ġiljan;
>
> "Illi f'din il-bitħa ir-rikorrenti jonxru u fil-livell tal-istess bitħa ma kien hemm l-ebda tieqa li tagħti għal fuq l-istess bitħa mill-proprjeta' tal-intimata *stante* illi l-ħajt diviżorju kien dejjem magħluq u mingħajr ebda aperturi u dan kif jirriżulta mir-ritratt anness u mmarkat bħala Dok. AB2 u Dok. AB3.
>
> "Illi fit-12 t'April, 2011, l-intimata u / jew nies minnha mqabbda, b'mod abbusiv, klandestinament u bi vjolenza, fetħu tieqa fil-ħajt diviżorju bejn il-fond proprjeta' tal-atturi ossia 31/1, Kirsty Court, Triq G. Borg Oliver, San Ġiljan u l-fond proprjeta' tal-intimata, 31/3, Kirsty Court, Triq G. Borg Oliver, San Ġiljan u dan kif jirriżulta mid-dokument AB4;

“Illi dan l-aġir tal-intimata u / jew ta’ nies minnha mqabbda jikkostitwixxi spoll, klandestin, vjolenti u reċenti u dan *ai termini* tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta;

“Illi l-intimata b’ittra uffiċjali tal-15 ta’ April, 2011, ġiet interpellata biex tirripristina l-fond ossia l-ħajt diviżorju bejn il-bitħa tal-atturi u l-fond tal-intimata fl-istat li kien qabel ma kkommettiet dan l-ispoll, pero’ hija baqgħet inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

“Tgħid l-intimata prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi u dawk li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża, għaliex din il-Qorti m’għandhiex:

> “1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimata kkommettiet spoll riċenti u vjolenti u klandestin *ai termini* tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malt, meta hija qabdet u fetħet tieqa fil-ħajt diviżorju bejn il-fond 31/1, Kirsty Court, Triq G. Borg Olivier, San Ġiljan, proprjeta’ tar-rikorrenti u l-fond 31/3, Kirsty Court, Triq G. Borg Olivier, San Ġiljan, proprjeta’ tal-intimata, ad insaputa tar-rikorrenti, liema tieqa tagħti għal fuq il-bitħa tar-rikorrenti;
>
> “2. Konsegwentement tordna lill-intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha ffissat minn din il-Qorti tispurga dan l-ispoll u tirreintegra lir-rikorrenti fil-pussess li kellhom qabel ma ġie kommess dan l-ispoll, b’dan illi t-tieqa fil-ħajt diviżorju bejn il-bitħa tal-fond 31/1, Kirsty Court, Triq G. Borg Olivier, San Ġiljan u l-ħajt tal-fond 31/3, Kirsty Court, Triq G. Borg Olivier, San Ġiljan, jiġi magħluq kif kien qabel.
>
> “3. Fin-nuqqas tordna r-reintegrazzjoni fil-pussess tar-rikorrenti, bl-opera ta’ periti nominandi għal dan l-iskop fi żmien li jiġi prefiss minn din il-Qorti, kollox a spejjeż tal-intimata.
>
> “4. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimata kkommettiet spoll vjolenti, klandestin u riċenti *ai termini* tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta meta hija jew min minnha mqabbad, installat *airconditioning unit* fl-arja ta’ fuq il-bitħa tal-fond 31/1, Kristy Court, Triq G. Borg Olivier, San Ġiljan liema arja hija proprjeta’ tal-atturi.
>
> “5. Konsegwentement tordna lill-intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju lilha ffissat minn din l-Onorabbli Qorti tispurga dan l-ispoll u tirrintegra lill-atturi fil-pussess li kellhom qabel ma ġie kommess dan l-ispoll.
>
> “6. Fin-nuqqas ta’ dan taħtar perit nominandi sabiex jeffetwa tali xogħlijiet.

“Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-15 t’April 2011, kontra l-intimata minn issa nġunta għas-subizzjoni u b’riserva għall kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimata, inkluża għad-danni.

“Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

“Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Bernardette Gatt preżentata fis-17 ta’ Ġunju 2011, li permezz tagħha eċċepiet:

“Illi t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li kellha d-dritt tiftaħ t-tieqa in kwistjoni *stante* l-pussess tal-atturi kien illegali u abbużiv, u b’hekk ir-rikorrenti ma setgħux javvanzaw dritt legali bażat fuq l-illegalita’;

“Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pussess tar-rikorrenti fuq ’l hekk imsejjaħ bitħa għadha teżisti, kif indikat fir-ritratt ppreżentat mar-rikors ġuramentat, Dok AB4 u xorta jistgħu jonxru;

“Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti m’għandhomx pussess fuq ’l hekk imsejjaħ bitħa *stante* li hemm twieqi oħra fl-istess pożizzjoni fuq sulari fuq sulari soprastanti tal-istess blokk ta’ appartamenti;

“Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

“Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuta u l-lista tax-xhieda.

“Semgħet il-provi;

“Rat il-verbal tas-seduta tat-3 ta’ Lulju 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza wara li saret id-debita trattazzjoni mill-avukati rispettivi;

“Ikkunsidrat;

“Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta’ spoll. L-atturi qed jitolbu li jiġu reintegrati fil-pussess peress li l-konvenuta fetħet tieqa li tagħti għal ġol-proprjeta’ tagħhom, u allura li skond huma spoljathom mill-pussess. Matul il-kors tal-kawża billi ġie stallat ukoll *air conditioning unit*, ġiet milqugħa t-talba għaż-żieda fit-talbiet attriċi fir-rikors promotur.

"Illi huwa ben saput li biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, iridu jinkorru t-tliet elementi rikjesti, u ċjoe':

"1. il-pussess – ***possedisse;***

"2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta' tal-attur – ***spoliatum fuisse;*** u

"3. li l-azzjoni issir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse***.

"Illi l-konvenuta qed tikkontesta l-kawża billi tgħid li hija kellha kull dritt li tiftaħ it-tieqa in kwistjoni; li l-pussess tal-atturi huwa wieħed abbusiv u llegali billi l-bini sar bla permess u li f'kull każ l-atturi ma tilfu xejn mill-pussess tagħhom peress li l-bitħa għadha hemmhekk u hemm twieqi oħra li jagħtu għal fuqha.

"Illi l-ewwelnett il-Qorti tagħmilha ċara illi l-kwistjoni dwar jekk il-konvenuta kellhiex dritt tiftaħ it-tieqa hija immaterjali għal din il-kawża peress li quddiemha l-Qorti għandha azzjoni possessorja, u allura kwistjonijiet petitorji ma għandhomx lok fil-kawża oderjna. Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **"Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello"** ingħad illi:

""Il-ġurisprudenza tat-Tribunali tagħna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-liġijiet fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiża biex timpedixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh mingħajr l-intervent tat-Tribunal ċivili u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' aġir simili. Għalhekk il-liġi tivvjeta l-allegazzjoni ta' kwalsiasi eċċezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u tiċċirkoskrivi l-eżami tal-Qorti għall-fatt biss tal-pussess u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni għandha dejjem tiġi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista' jkun vizzjat u min jikkommetti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-ħaġa li minnha l-possessur tagħha jkun ġie spoljat."

"Illi f'din is-sentenza l-Qorti ċċitat sentenza riportata fil-**Volum XXXIII-ii-83** fejn irriteniet:

""che la reintegrazione dovra' essere dalla Corte ordinate, comunque viziato possa essere il possesso dell' attore, comunque il citato possa essere il vero propietario della cosa di cui l' attore avesse sofferto lo spoglio; sicche' l' indagine intormo alla legittimita' del possesso, da farsi in altra sede, tornerebbe oziosa in questo giudizio."

"Illi dan iwassal ukoll għall-konklużjoni li l-fatt li l-atturi ma għandomx pussess leġittimu billi indubbjament (skond il-provi prodotti) huma għandhom fil-konfront tagħhom *'enfocement notice'* fir-rigward tal-bini in kwistjoni hija wkoll immaterjali għall-iskop ta' din il-kawża; kif intqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Maria Dolores Mifsud vs Michele Galea"** deċiża fid-29 ta' Marzu 1957:

""Mhux leċitu għall-konvenut f'din l-azzjoni ta' reintegrazzjoni li jinvestiga x-xorta tal-pussess tal-attriċi; l-azzjoni ta' spoll privileġġjat tista' tiġi eżerċitata anke kontra l-istess proprjetarju meta dan ikun awtur tal-ispoll. Wara kollox f'materja ta' spoll ma tista' tiġi permessa ebda eċċezzjoni qabel ma jiġi reintegrat l-ispoll għaliex din hija azzjoni ta' ordni pubbliku u hija intiża biex tipprojbixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh u mingħajr intervent tat-Tribunal. Konsegwentement għal din l-azzjoni l-liġi ma tirrikjedix il-prova tal-leġittimita' tal-pussess turbat u takkorda reintegrazzjoni anke lill-pussessur 'in mala fede'. It-Tribunal għandu jeżamina biss il-fatt tal-pussess u l-fatt tal-ispoll." (Vol. XXXIV-I-71).

"Illi fis-sentenza **"Delia vs Schembri"** (deċiża mill-Prim' Awla fl-4 ta' Frar 1958) ġie ritenut ukoll illi:

""L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x'ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħud mingħand il-possessur jew detentur, u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali, u hija inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata ... jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistax jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti."

"Illi fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjolent huwa *"qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato"*. (Vol III Sez. 52).

"Illi kif ukoll intqal fil-kawża **"Margħerita Fenech vs Pawla Zammit"** deċiża fit-12 ta' April 1958:

""L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi impedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-liġi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat.

"Illi kif ukoll:

""Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra, u kompliet tgħid illi għalhekk indaġinijiet ibbażati fuq x' jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Francizi u Taljani huwa għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna …" (ara l-kawża fl-ismijiet, **"Cardona vs Tabone"** deċiża mill-Qorti tal-Appell Ċivili fid-9 ta' Marzu 1992).

"Illi l-konvenuta kif ingħad ma kkontestatx il-fatt li hija fetħet it-tieqa kif premess fir-rikors u allura ma hemmx lok ta' ndaġini f'dan ir-rigward. Jibqa' biss jiġi determinat jekk b'dak il-fatt sarx spoll.

"Illi ma hemmx lanqas dubju li bl-azzjoni ta' spoll tiġi attakkata azzjoni li permess tagħha tiġi mposta jew aggravata xi servitu', u ndubbjament bil-ftuħ tat-tieqa in kwistjoni ġiet aggravata servitu għal fuq il-proprjeta' tal-atturi.

""L-azzjoni ta' spoll hija ammissibli anke f'każ ta' ħwejjeġ inkorporali bħalma huma d-drittijiet kollha u għalhekk din l-azzjoni hija esperibbli anke f'każ ta' ftuħ ta' twieqi jew aperturi oħra li jagħtu għal fuq proprjeta' ta' ħaddiehor b'mod li tista' tinħoloq servitu." (ara l-kawża fl-ismijiet **"Carmelo Rosario Dimech vs Antonia Fenech"** deċiża mill-Qorti Ċivili Prim' Awla, fis-26 ta' Jannar 1957).

"Illi fl-aħħarnett jirriżulta evidenti li x-xogħlijiet lamentati saru f'April tas-sena 2011 kif anke ġie kkonfermat mill-konvenuta, u kwindi l-azzjoni saret *entro* x-xahrejn imsemmija mil-liġi. Dan qed jingħad għalkemm ma hemm ebda eċċezzjoni fir-rigward, *in linea* mas-sentenza fl-ismijiet **"Trevor Arends vs**

Veronique Mizzi" deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Jannar 2013 fejn intqal illi:

"" … trattandosi appuntu ta' element kostituttiv tal-azzjoni ta' spoll, dan il-fatt – u ċjoe' li l-azzjoni ġiet intavolata entro l-perjodu imsemmi – għandu jiġi wkoll pruvat mill-attur."

"DEĊIŻJONI

"Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tilqa' t-talbiet kollha attriċi.

"Il-Qorti tipprefiġġi terminu ta' xahar biex isir ix-xogħol li rimedjali a spejjeż tal-konvenuta taħt id-direzzjoni tal-perit A.I.C. Mario Cassar li qed jiġi nominat għal dan l-iskop.

"L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuta."

Rikors tal-appell tal-konvenuta Bernardette Gatt

3. Il-konvenuta ħasset ruħha aggravata bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponiet dan l-appell minnha.

4. L-aggravju tagħha jikkonsisti prinċipalment fil-fatt li l-ewwel Qorti laqgħet it-talbiet tal-atturi minkejja li kien ġie ppruvat li l-pussess li għandhom huwa wieħed illegali u abbużiv. Hija tirreferi għax-xhieda ta' rappreżentanta tal-MEPA, ċertu Suzanne Sammut li qalet li t-terrazzin huwa wieħed illegali. Il-

konvenuta appellanti targumenta li għalkemm ma hemm l-ebda kontestazzjoni li l-atturi appellati għandhom il-pussess, m'għandhomx dritt jallegaw li ġew molestati fil-pussess tagħhom meta hija kienet qegħda ssegwi struzzjonijiet mill-MEPA.

5. Hija ssostni li s-sentenza tal-ewwel Qorti hija kompliċita` tal-illegalita`. Hija tagħmel riferenza għall-Artikolu 527(1) tal-Kap. 16 li jistipula li dak li wieħed jagħmel bil-vjolenza jew bil-moħbi ma jistax jiswa ta' bażi għall-ksib tal-pussess. Tirreferi wkoll għall-Artikolu 531(2) li jistipula li min jaf, jew minħabba ċ-ċirkostanzi għandu jaħseb, li l-ħaġa li jippossjedi hija ta' ħaddieħor, huwa pussessur ta' mala fidi. Iżżid tgħid ukoll li għar-rigward l-Artikolu 532, ġie ppruvat il-mala fidi tal-atturi appellati mix-xhieda tar-rappreżentanti tal-MEPA.

<u>Risposta tal-atturi appellati Anthony u Josephine Borg</u>

6. L-atturi appellanti wieġbu biex jgħidu li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma.

7. Huma jsostnu li l-elementi kollha tal-azzjoni ta' spoll jeżistu fil-każ in eżami kif ġie ppruvat, stante li dawn it-twieqi infetħu[1] snin wara li huma kienu fil-pussess tal-bitħa tagħhom, u dan b'mod abbużiv, klandestin u illegali u ad insaputa tagħhom.

8. Jargumentaw illi dak li jrid jiġi pruvat f'kawża ta' spoll huwa pussess ta'

[1] Effettivament il-vertenza tikkonċerna l-ftuħ ta' tieqa waħda u mhux ta' twieqi.

liema xorta jkun, anke naxxenti minn kawża inġusta[2], anke prekarju[3] u anke qasir[4] u mhux kif qed tippretendi l-konvenuta appellanti li qegħda tgħid li kellhom xi pussess illegali u abbużiv. Huma jgħidu li fi kwalunke każ dan mhux minnu għaliex it-terrazzin u l-ħajt magħluq li kien jeżisti fil-fond tagħhom kien qabel ma daħlet fis-seħħ il-liġi tal-Awtorita` tal-Ippjanar, ossia qabel l-1992 u għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument dan it-terrazzin mhux kopert bil-permessi tal-MEPA ma jfissirx li l-konvenuta appellanti tista' taqbad u tiftaħ tieqa għal fuq l-istess terrazzin tagħhom. Jispjegaw li bil-liġi sussidjarja li ħarġet fl-2013, kull infrazzjoni tal-MEPA konċernanti bini mibni f'appartamenti mibnija qabel dan il-perjodu, huma sanzjonabbli. Isostnu li t-terrazzin tagħhom huwa mibni skont il-permessi tal-MEPA u ma jista' jitwaqqa' għall-ebda raġuni u dan ma jfissirx li l-konvenuta appellanti għandha dritt tiftaħ twieqi għal fuq it-terrazzin tagħhom, meta dan għamlitu riċentement, snin wara li l-binja kienet mibnija mingħajr l-awtorizzazzjoni u l-kunsens tagħhom, ad insaputa tagħhom, klandestinament u bi vjolenza.

9. Huma jirreferu għal diversi sentenzi oħra li jirrigwardaw azzjonijiet ta' spoll, fejn fost affarijiet oħra ġie insenjat li għall-azzjoni ta' spoll huwa bizzejjed li l-persuna spoljata tiġi mneżża' mill-pussess ta' liema xorta jkun, li kawża ta' spoll hija waħda ta' ordni pubbliku, fejn dak li jiġi spoljat għandu jiġi difiż mit-tribunali u min ikun għamel l-ispoll ma jkunx jista' jġib difiża, u li f'kawża ta'

---

[2] **Cassar v. Cassar**, Vol XXXVIII.i.123
[3] **Chircop v. Galea**, VBC 26.06.1987
[4] **Kan. Salvatore Ellul v. Kan Gius. Farrugia**, Vol XXVII.ii.642

spoll mhux ammissibbli ħlief eċċezzjonijiet dilatorji.

Kunsiderazzjonijiet tal-Qorti

10. Il-konvenuta appellanti qed tibbaża l-appell tagħha principalment fuq l-illegalita` tal-pussess tal-atturi appellati. Għalkemm tgħid li "*M'hemm l-ebda kontestazzjoni li l-appellati għandhom pussess*", hija ssostni li dan il-pussess huwa illegali u abbużiv u in *mala fede*, u fil-fehma tagħha l-atturi appellati m'għandhomx dritt jallegaw li ġew molestati fil-pussess tagħhom meta hija kienet qed issegwi struzzjonijiet mill-MEPA.

11. Din il-Qorti ssibha diffiċli tifhem li l-konvenuta appellanti waslet biex sejset l-appell tagħha fuq argument bħal dan meta ġie ripetut diversi drabi (anke forsi *ad nauseam*) fil-ġurisprudenza nostrana, li l-pussess rikjest għall-finijiet ta' spoll jista' anke jkun wieħed illeġittimu u abbużiv. F'**Alfred Fenech v. Michaelangelo Fenech pen**[5] per eżempju ġie ritenut li *"l-azzjoni ta' spoll hija rikonoxxuta lil kwalunkwe persuna li jkollha l-pussess, ta' liema xorta jkun, jew id-detenzjon ta' ħaġa mobbli jew immobbli, u li dan il-pussess jista' anke jkun illeġittimu jew abbużiv, basta li bħala fatt materjali dak il-pussess ikun fil-persuna vittma tal-ispoll – (***Paul Demarco v. Francesco Fiteni***, Prim'Awla, 6 ta' Ġunju 1957.)"*

[5] 03.10.2003, Prim'Awla, Imħ. Ph. Sciberras

12. Jidher ukoll li l-konvenuta appellanti qed tħawwad il-prova tal-pussess rikjesta għall-finijiet ta' spoll mal-prova tal-pussess rikjesta għall-finijiet tal-użukapjun. F'**Alfred Bugeja v. Joseph Borg**[6], intqal hekk:

> *"…una volta l-possessur jipprova l-pussess u l-ispoll avvenut dan mhux tenut jiġġustifika l-eżerċizzju ta' poter ta' fatt – possideo quia possideo – fuq il-ħaġa. Il-pussess tiegħu jista' jkun nieqes mir-rekwiżiti għall-fini ta' użukapjun u jista' adirittura jkun ta' mala fede. In effetti "il possesso a cui allude la detta legge - Art. 230 dell' Ordinanza No. VII del 1868 (illum Artikolu 535 tal-Kapitolu 16) - non e` il possesso a titolo di proprieta` o di servitu`, o come conseguenza della detta proprieta` o servitu`, ma un possesso qualunque esso sia, perche fondamento dell' azione e` quello di mantenere l'ordine pubblico" ("**Capitano Robert Mizzi noe -vs- Francesco Sant**", Appell Civili, 14 ta' Frar 1921, Vol. XXIV P I p 658);"*

13. Il-konvenuta appellanti targumenta wkoll li ma setax jeżisti l-element ta' *spoliatum fuisse* stante li dak li għamlet sar skont il-permess li ħareġ mill-MEPA. Hija xehdet li meta xtrat il-post tagħha *"Jien il-kuntratt huwa li speċi xtrajtu skond il-permessi regolari ta' skond il-bini u meta jien staqsejt lill-Perit tiegħu għidtlu 'Isma' hawnhekk qegħdin jgħiduli li suppost saret tieqa'…"* Il-perit John Rizzo Naudi fix-xhieda tiegħu spjega li fil-permess oriġinali l-appartament tal-konvenuta kellu tieqa, u li minħabba li hemm kamra mibnija fis-*semi basement*, jiġi li t-tieqa tiġi fuq it-terrazzin.

14. Pero` li xogħol ikun sar bil-permessi tal-MEPA ma jeskludix li dan jista' jammonta għal aġir spoljattiv. Issir riferenza għal sentenza riċenti fl-ismijiet

[6] 28.03.2003, Prim'Awla, Imħ, Ph. Sciberras

Annunziato Parnis et v. Emanuel Pisani[7], fejn ġie ritenut hekk:

> "…*l-atturi għażlu li jintavolaw azzjoni ta' spoll u azzjoni ta' spoll bħala azzjoni possessorja hija intiża biex tipproteġi lil min għandu l-pussess tal-ħaġa. Il-fatt li xogħlijiet ikunu qegħdin isiru wara li jkun ġie ottjenut il-permess tal-MEPA ma jfissirx li dawn l-istess xogħlijiet ma jistgħux jammontaw għal azzjonijiet spoljattivi fil-konfront ta' terzi. Il-fatt innifsu li l-konvenut fetaħ il-garaxx tiegħu għal ġol-bitħa in kwistjoni bil-barka tal-MEPA ma jeskludix li jista' jkun hemm spoll fil-konfront tal-atturi.*"

15. Fil-fatt kien inġust għall-aħħar da parti tagħha meta qalet "*Bir-rispett kollu s-sentenza tal-ewwel Qorti mhix ħlief kompliċita` ta' illegalita*`." Dan hu kumment deplorevoli, anki jekk l-attriċi tipprofessa li qed tagħmlu "bir-rispett".

16. L-aggravji tal-konvenuta appellanti għalhekk huma infondati u din il-Qorti konsegwentement qegħda tiċħad l-appell tagħha u tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess konvenuta appellanti. Inoltre, in vista tal-fatt li dan l-appell jirriżulta fieragħ u vessatorju l-Qorti tordna lill-konvenuta appellanti tħallas is-somma ta' sitt mitt euro (€600) fi spejjeż addizzjonali lir-Reġistratur tal-Qorti kif previst fil-paragrafu 10(1) tat-Tariffa A tal-iSkeda A mal-Kap. 12.

[7] Qorti tal-Appell, 28.03.2014

< Sentenza Finali >

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