QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 12 ta' Frar 2016

Numru 11

Rikors numru 578/10 JZM

Jean Carlo Fino kif ukoll martu Joanne Fino
ghal kull interess li jista' jkollha

v.

Joseph Vella kif ukoll martu Maria Vella

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti Joseph u Maria konjuġi Vella mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Novembru 2014 li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-Qorti tħassar u

tirrevoka s-sentenza appellata u minflok, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom, tiċħad it-talbiet tal-atturi appellati *in toto*, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-istess atturi appellati.

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

"**I. Preliminari**

"Rat ir-rikors guramentat prezentat fid-9 ta` Gunju 2010 li jaqra hekk–

"*1. Illi r-rikorrent Jean Carlo Fino huwa l-proprjetarju tal-fond "Ir-Rellu", Triq Lapsi, Siggiewi li huwa l-fond matrimonjali tar-rikorrenti.*

"*2. Illi l-intimati huma l-proprjetarji tal-fond adjacenti li jinsab fi stadju ta` kostruzzjoni fi Triq Lapsi, Siggiewi.*

"*3. Illi fit-30 ta` Marzu 2010 ir-rikorrenti ltaqghu mal-perit taghhom Joe Cassar, l-intimat Joseph Vella u l-perit Antiella Grech fis-sit tal-intimati biex jissorveljaw ix-xogholijiet u dan billi l-intimat Joseph Vella kien qed jitlob li jitwaqqa` hajt ta` ilqugh (old buttress wall) li kien jifforma parti ntegrali mill-hajt tal-appogg ta` bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti, liema talba r-rikorrenti rrifjutaw ghar-ragunijiet spjegati ahjar fl-anness rapport tal-perit Joe Cassar datat 24 ta` April 2010. Gara li bejn it-13 ta` April 2010 u l-21 ta` Apil 2010, waqt li r-rikorrent Jean Carlo Fino kien imsiefer, l-intimati klandestinament waqqghu dan il-hajt tal-ilqugh u tellghu hajt singlu minfloku.*

"*4. Illi tali agir jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tar-rikorrenti a tenur tal-artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta.*

"*5. Illi l-intimat interpellat biex jirripristina kollox fl-istat originali tieghu baqa` inadempjenti.*

"*Jghidu ghalhekk l-intimati, in vista tal-premess, 'il ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti :*

"*1. tiddikjara li l-intimati kkomettew spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tar-rikorrenti a tenur tal-artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta.*

"*2. tikkundanna lill-intimati jirrintegraw lir-rikorrenti fil-pussess tad-drittijiet taghhom, billif `perjodu qasir u perentorju jirripristinaw il-hajt precitat fl-istat originali tieghu, jekk hemm bzonn taht id-direzzjoni ta` perit nominand.*

"*Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra legali tas-26 ta` April 2010 kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.*"

"Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

"Rat ir-<u>risposta guramentata</u> prezentata fit-<u>13 ta` Ottubru 2010</u> li taqra hekk–

"*1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-esponenti ma kkommettew l-ebda spoll a dannu tal-atturi.*

"*Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.*"

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti, il-lista tax-xhieda ndikati minnhom u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-risposta guramentata.

"Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-udjenza tat-28 ta` Ottubru 2010 fejn laqghet it-talba tal-atturi ghall-allegazzjoni tal-atti tar-rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni nru 702/10 JA.

"Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-attur.

"Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-udjenza tad-19 ta` Jannar 2011 fejn hatret lill-Perit Valerio Schembri bhala espert tekniku.

"Rat l-atti tas-seduti li kienu kondotti mill-perit tekniku.

"Rat l-atti tar-rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni nru 702/10 JA li kienu allegati mal-atti ta` din il-kawza.

"Rat ir-relazzjoni li l-perit tekniku pprezenta fis-6 ta` Novembru 2012 u li l-kontenut taghha kkonferma bil-gurament tieghu fit-30 ta` April 2013.

"Rat in-nota li pprezentaw il-konvenuti fit-2 ta` Mejju 2013 fejn talbu l-hatra ta` periti addizzjonali.

“Rat in-nota ta` osservazzjonijiet li pprezentaw l-atturi fl-24 ta` Marzu 2014.

“Rat in-nota ta` osservazzjonijiet li pprezentaw il-konvenuti fit-30 ta` Gunju 2014.

“Rat id-digriet li tat din il-Qorti kif presjeduta fit-30 ta` Gunju 2014 fejn cahdet it-talba tal-konvenuti ghall-hatra ta` periti addizzjonali.

“Rat id-digriet li tat fl-udjenza tat-30 ta` Gunju 2014 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

“Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

“**Ikkunsidrat :**

“**II. <u>Provi</u>**

“**<u>L-attur</u>** xehed illi huwa s-sid tal-fond “Ir-Rellu”, Triq Lapsi, Siggiewi, li huwa farmhouse mibnija fil-bicca l-kbira b`gebel antik u b`karatteristici rustici. Il-fond tieghu imiss mal-proprjeta` tal-konvenuti ; sa ftit taz-zmien ilu l-fond tal-konvenuti kien fl-ewwel stadji ta` zvilupp tieghu ghaliex kien qed jinbena. F`Marzu 2010, hu u l-konvenuti kienu qeghdin jiddiskutu x-xogholijiet ; in partikolari dwar it-tnehhija ta` “*buttress wall*” bejn il-proprjeta` tieghu u tal-konvenut. Il-konvenut xtaq inehhi dak l-hajt sabiex jiggwadanja aktar spazju fil-proprjeta` tieghu, izda l-periti tal-attur kienu kontra li jsir hekk ; ghalhekk ma kienx hemm qbil. Il-periti tieghu, Joseph Cassar u Antiella Grech, ikkomunikaw mal-perit tal-konvenuti, Perit Robert Musumeci, fejn qalulu li l-hajt in kwistjoni kien gie mibni ghal skop partikolari minhabba l-mod kif kienet mibnija u msaqqfa l-kamra li hemm fir-razzett tal-atturi immedjatament wara l-hajt in kwistjoni. L-insistenza tal-periti tal-atturi kienet illi l-hajt kellu jibqa` kif kien. Madwar nofs April 2010, hu kien imsiefer fuq xoghol, u meta wasal lura Malta fit-22 ta` April 2010 sab li ad insaputa tieghu u minghajr pre-avviz, il-konvenut kien kisser u waqqa` dak il-hajt. L-attur cempel lill-periti tieghu u l-ghada u cioe` fit-23 ta` April 2010, flimkien ma` missieru u l-periti , marru fuq is-sit u raw il-hajt inwaqqa` u minfloku nbena hajt singlu. Wara dahlu fil-kamra ta` wara dan l-hajt, u sabu li diga` kien hemm xi movimenti fil-hitan, billi kien tnehha dak il-hajt.

“**<u>Perit Joseph Cassar</u>** xehed illi kellmu l-attur dwar hajt li kien jifred il-propjeta` tieghu minn tal-konvenut. Huwa mar fuq il-post flimkien mal-Perit Antiella Grech. Kien hajt ta` lqugh li kien idawwar in parti kamra antika li l-konvenut xtaq inehhi. Huwa mill-ewwel iddikjara ruhu kontra li l-hajt jitnehha u ghalhekk talab li jiltaqa` mal-Perit Robert Musumeci li kien il-perit tal-konvenut. Fil-fatt tkellem mal-Perit Musumeci u ghalih kien ftehmu li l-hajt jibqa` fejn kien. Il-hajt kien wiesa minn isfel u jibda jittejperja sa fuq. Dik il-parti tad-dar tal-attur kienet imsaqqfa bix-xorok tal-qasba. In segwitu kellmu l-attur u avzah li l-hajt kien

twaqqa`. Huwa rega` mar fuq il-post u minflok il-hajt de quo, tela` hajt tal-kantun tad-disgha bil-konkos warajh. Fil-fehma tax-xhud, il-wisa` tal-hajt originali kienet akbar minn dak tal-hajt il-gdid, apparti li kellu r-riservi tieghu ghall-mod kif inbena l-hajt. Ikkonferma r-rapporti li rrilaxxja hu u li huma esebiti fl-atti tar-rikors ghall-hrug tal-mandat nru 702/2010.

"Fil-**kontroezami,** Perit Cassar xehed li l-hajt de quo kien divizorju bil-funzjoni ta` *buttress wall* u ma kienx hajt tal-appogg. Kien qieghed isostni l-istruttura tal-kamra tal-fond tal-atturi u kien jieqaf f`certu gholi. Il-hajt kellu jibqa` integru ghaliex meta tnehha, inkixfet il-hamrija u kien hemm r-riskju li jekk taghmel x-xita, tahsel il-hamrija u jkun hemm perikolu ghall-istess hajt. Ma kienx hemm periklu strutturali ; inoltre hlief ghal xi *hairline cracks* li dehru waqt l-access, ma kienx hemm hsarat ohra. Qabel tnehhiet il-qoxra ma kienx kejjel u l-konsiderazzjonijiet tieghu dwar l-hxuna bbazahom fuq il-kostatazzjonijiet tieghu dwar l-ingall. Ma kienx sar kejl propju ghaliex il-ftehim mal-Perit Musumeci kien illi l-hajt de quo jibqa` fil-post.

"**Il-konvenut** xehed illi l-proprjeta` tieghu hija 77/79, Triq Lapsi. Siggiewi. Illum il-fond iservi bhala ufficcju u *public service garage*. Ipprezenta r-ritratt JV 170501 fejn tidher il-binja tal-attur ; il-hajt mmarkat bl-ahmar huwa tieghu ghaliex it-tondjatura kienet maqluba lejn in-naha tieghu. Kienet qoxra impoggija mal-hajt. Ma kienx hemm ingall. Huma qalghu l-hajt, ghamlu *strip footing* u tellghu qoxra ohra mal-hajt tal-attur. Il-qoxra saret tal-kantun tad-disgha ; bejn il-hajt u l-qoxra sar il-konkos u qatran tal-plastik. Il-hajt tnehha ghaliex skond l-perit tieghu dan ma kienx jiflah ghal piz addizzjonali. Il-hajt il-gdid tela` sa gholi ta` sular u ssaqqaf. Il-qoxra kif kienet qabel kienet mtarrga. Minn isfel irtira `l gewwa waqt li min-nofs `il fuq hargu `l barra. Cahad li kellu ftehim mal-attur li ma jwaqqax l-hajt ; anzi huwa kien avza lill-attur li kien se jwaqqa` u l-attur wiegbu li kien se jzommu.

"Il-**Perit Robert Musumeci** pprezenta rapport tieghu Dok RM 120101. Ikkonferma li huwa kien il-perit inkarikat mix-xogholijiet li kienu koperti mill-permess nru 3209/09. Stqarr illi tnehha l-hajt markat bil-blu fuq ritratt Dok JV 170501 ; minflok ittellghet qoxra tal-kantun u pedamenti adegwati ghaliex dawk li kien hemm qabel ma kienux tajbin. Il-hajt li kien hemm qabel ma kienx tajjeb biex jiflah il-piz. Il-parti ndikata bl-ahmar fid-Dok JV 170501 hija l-ahhar filata tal-hajt precedenti u tindika talut ; billi dan t-talut jaqleb ghan-naha tal-fond tal-konvenut, dak huwa ndikazzjoni li l-hajt kien tal-konvenut. Ikkonferma li kien iltaqa` mal-Perit Joseph Cassar fuq l-post izda ma jiftakarx li kienu tkellmu dwar il-kwistjoni mertu ta` din il-kawza. Ma jidhirlux li kien intlahaq xi ftehim dwar il-hajt. Fil-fehma tieghu, il-hajt seta` jaqa` ; safejn jiftakar hu, il-Perit Cassar qatt ma qallu biex ma jwaqqax l-hajt.

"Fil-**kontroezami,** il-Perit Musumeci rrikonoxxa li l-attur ma riedx li l-hajt jitmiss. Huwa sar jaf li l-hajt kien twaqqa` wara li hekk kien gara. Ma jiftakarx illi kien cempillu l-Perit Cassar biex l-hajt ma jaqax. Ma

jaqbilx ma` dak li qal il-Perit Cassar li l-hajt seta` baqa` fil-post u kien tajjeb biex jiflah aktar sulari. Accetta li originarjament il-fond tal-konvenut kien raba` u ma kienx hemm kostruzzjoni. Ma jafx min bena l-hajt in kwistjoni.

"Il-**<u>Perit Antiella Grech</u>** xehdet fil-procediment ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni. Stqarret illi hija kienet marret fil-fond tal-atturi fit-30 ta` Marzu 2010, meta l-attur kien infurmahom li kienu se jibdew xogholijiet fis-sit adjacenti tal-konvenuti. Il-kwistjoni kienet dwar il-hajt forma ta` L li jidher fid-Dok JC 170502. Meta marret hi, kien hemm prezenti l-konvenut, Perit Joseph Cassar u haddiema tal-konvenut. Dan qalilhom li xtaq iwaqqa` l-hajt. Il-Perit Cassar qallu li ma jaqbilx u l-konvenut qal lill-Perit Cassar biex ikellem lill-Perit Musumeci. Fit-22 ta` April 2010 kien cemplilhom l-attur fejn avzahom li l-hajt kien twaqqa`. Huma marru fuq il-post fit-23 ta` April 2010. Fil-fatt hekk irrizulta li l-hajt kien twaqqa` u kien beda tiela iehor tal-kantun. Il-hajt demolit kien dobblu waqt li dak li ttella` minflok kien singlu. Il-hajt l-gdid jidher fir-ritratt MV 5.

"Fil-**<u>kontroezami</u>**, il-Perit Grech xehdet illi meta marret fuq il-post fl-ewwel okkazjoni, ma kenitx hadet kejl, pero kien jidher li l-hajt kien dobblu. Stqarret li jekk jitla` l-hajt u jissaqqaf l-ispazju ma kellu jigri xejn, izda jekk jissaqqaf l-ispazju, il-*buttress wall* ma setax jerga` jsir kif kien u bl-istess materjal.

"**Ikkunsidrat :**

"**III. <u>Relazzjoni peritali</u>**

"**<u>In sintesi,</u>** il-perit tekniku wasal ghal dawn il-**<u>konkluzjonijiet</u>** (fol 50 sa fol 53) :-

> "*01* **…** *r-rikorrent anke a bazi tal-pariri teknici li kellu kien qed jopponi illi l-intimat Vella iwaqqa` l-buttress wall mertu tal-vertenza … l-istess intimat jikkonferma … illi r-rikorrent ma tahx permess jaqleb il-hajt in kwistjoni.* ***Nonostante li l-intimat kien jaf bl-opposizzjoni espressa tar-rikorrent*** *… ta struzzjonijiet biex il-buttress wall in kwistjoni jitwaqqa` … l-intimat ighid illi l-iskop tieghu ghal tali twaqqiegh … kien li l-hajt gia ezistenti ma kienx jiflah il-piz ta` l-inalzament propost u t-tisqif li kien intiz li ser isir ghal fuqu.*

> "*03 … ma hemmx dubju illi l-buttress wall … kien intiz sabiex jissalvagwardja l-istabbilita` strutturali tal-hajt formanti parti mill-fond tar-rikorrent Fino … Hija l-umili opinjoni ta` l-esponent illi ghalkemm aktarx dan il-buttress wall sar wara li originarjament inbniet il-kamra tar-rikorrent,* ***galadarba l-istess buttress wall sar, huwa kien jifforma parti integra mill-istess hajt divizorju li jifred il-propjetajiet llum tal-kontendenti****.*

"*04 … l-buttressing wall kien wiehed dobblu anke fl-ahhar zewg filati tieghu qabel il-kaptell bit-talut … isfel il-hajt kellu hxuna akbar … Meta sar il-hajt il-gdid mill-intimat … il-hxuna murija fuq Dok JV 170501 ma gietx riprestinata nonostante dak li jghid l-intimat … Ghalkemm l-intimat Vella jghid … li t-twaqqiegh tal-hajt gia ezistenti u t-tlugh tal-hajt il-gdid tal-kantun u l-konkos sar ghal skopijiet u esigenzi strutturali,* ***effettivament gwadann fil-forma ta` spazju fuq in-naha tal-propjeta` tal-intimat kien hemm ghalkemm ma kienx xi wiehed kbir.*** *Salv kull xenarju jew pregudizzju legali li jirrigwarda r-rikorrenti jidher illi ghalkemm l-intimat b`xi mod iggwadanja ftit spazju b`dak li ghamel,* ***ir-rikorrenti ai fini ta` spazju ntern fl-ambjent li jmiss mal-hajt in kwistjoni ma tilfu xejn.***

"*05 Fid-dawl tat-tieni talba tar-rikorrenti jinghad illi ghalkemm … teknikament tista` terga` tirriprestina l-hajt originali, tali ezekuzzjoni hija difficli immense biex issir u ta` spejjes enormi … sabiex tali riprestinazzjoni tigi esegwita jrid jitnehha l-hajt u l-concrete infill li sar mill-intimat, haga li jekk ma ssirx b`galdu assolut tista` tiggregudika serjament l-istat tal-hajt tal-fond tar-rikorrenti u anke tikkaguna hsarat. Salvu kull dritt legali li jistghu se mai jigu reintegrati fih ir-rikorrenti, jinghad finalment illi b`tali ezekuzzjoni r-ikorrenti ma huma ser jiggwadanjaw xejn fiziakament fl-ispazju intern ta` l-ambjent li jmiss mal-hajt mertu tal-kawza. Jekk xejn fl-eventwalita` li din it-tieni talba tigi akkolta, l-fond tar-rikorrenti se mai ser jesponi ruhu ghal possibilita` ta` hsarat u anke addirittura perikolu tenut kont in-natura delikata tax-xogholijiet li l-ezekuzzjoni in kwistjoni tirrikjedi.*"

"**Ikkunsidrat :**

"**IV. <u>Piz probatorju</u>**

"Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"<u>Calleja vs Mifsud</u>"**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

"*Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.*"

"In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**Grima vs Mamo et noe**" **–** Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998)**.**

"*Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku.* (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" **–** Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 **; "Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja *noe* vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u **"Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et"** (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta' Dicembru 2008).

"Din il-Qorti tirribadixxi li l-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" **–** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

"Fil-kaz tal-lum, jirrizulta li l-ebda parti ma talbet il-hatra ta` periti addizzjonali. Il-partijiet illimitaw ruhhom ghall-presentata ta` noti ta` osservazzjonijiet bla ma rrikorrew ghall-eskussjoni tal-perit tekniku.

"**Ikkunsidrat :**

"**V. Sottomissjonijiet**

"**a)L-atturi**

"Fin-nota ta` osservazzjonijiet taghhom, l-atturi jaghmlu riferenza ghall-Art 535 tal-Kap 16 u ghat-tliet elementi li jridu jigu sodisfatti flimkien sabiex l-azzjoni ta` spoll tista` tirnexxi. Jirreferu wkoll ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta` Dicembru 2001 fil-kawza "**George Falzon vs Joseph Camilleri**".

"Dwar l-ewwel element (*possidesse*) ir-rikorrenti jaghmlu riferenza ghas-sentenzi fl-ismijiet "**Joseph Vassallo Gatt noe vs Joe Camilleri pro et noe**" deciza mill-Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) fis-26 ta` Jannar 1996 ; "**Annetto Xuereb Montebello et vs Paolin Magri et**"

deciza mill-Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) fid-19 ta` Gunju 1953 ; u "**Maria Dolores Mifsud vs Michele Galea**" deciza mill-Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) fid-29 ta` Marzu 1957. Fil-kawza tal-lum, ir-rikorrenti jirrilevaw illi saret il-prova li huma kellhom il-pussess tal-hajt li twaqqa` mill-konvenuti, liema hajt kien jddividi l-fondi taz-zewg partijiet. Il-hajt kien *buttress wall* u kien erett bhala hajt intiz biex isostni ambjenti fil-fond tal-atturi ; ghalhekk il-hajt kien struttura accessorja ghall-propjeta` taghhom.

"Dwar it-tieni element (*spoliatum fuisse*) ir-rikorrenti jaghmlu riferenza ghas-sentenzi fl-ismijiet "**A. Mizzi noe vs R. Clark noe**" deciza mill-Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta` Jannar 1976 ; "**Taddeo Cutajar vs Marianna mart Carmelo Muscat et**" deciza minn din il-Qorti fis-16 ta` Jannar 1965 ; "**Carmelo Rosario Dimech vs Antonia Fenech et**" deciza minn din il-Qorti fis-26 ta` Jannar 1957; "**Ersilia Zahra vs Aurelio Carabott"** deciza mill-Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 ta` Dicembru 1955 ; "**Caterina Vella vs Giovanni Vella"** deciza minn din il-Qorti fl-4 ta` Novembru 1957 ; "**Alfred Fenech vs Michael Angelo Fenech pro et noe"** deciza minn din il-Qorti fit-3 ta` Ottobru 2003 ; u "**Vincent Vella vs John Borg"** deciza minn din il-Qorti fis-27 ta` Gunju 2003. L-ispoll isehh meta jkun hemm imqar cahda parzjali tal-pussess. Huwa bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta` kunsens kemm espress jew tacitu ta` l-ispoljat. Fil-kaz tal-lum, l-atturi jissottomettu illi jirrizulta ppruvat illi huma qatt ma taw il-kunsens taghhom sabiex jitnehha l-hajt. B`li sar mill-konvenuti bil-mohbi taghhom, l-atturi gew imfixkla fil-pussess tal-hajt.

"Dwar it-tielet element (*infra bimestre*) l-atturi jirreferu ghas-sentenzi fl-ismijiet "**Alfred P Farrugia et noe vs Peter Paul Cutajar"** deciza minn din il-Qorti fit-13 ta` Frar 2004 ; u "**Mario Formosa Holt vs Angelo Aquilina**" deciza mill-Qorti ta` l-Appell fi-28 ta` Frar 2014. Irrizulta li l-hajt tnehha meta l-attur kien imsiefer u cioe` bejn it-13 ta` April 2010 u l-21 ta` April 2010. Il-kawza tal-lum kienet prezentata fid-9 ta` Gunju 2010 u allura *infra bimestre.*

"Dwar ir-relazzjoni peritali in partikolari l-paragrafu 05 a fol 53, l-atturi jissottomettu li meta saret il-kawza, l-izvilupp mill-konvenuti kien ghadu ghaddej. Irrilevaw illi l-effetti tal-obbligazzjonijiet *"si regolano in ogni tempo dalla legge sotto il cui impero le obbligazioni sono nate"*. Jaghmlu riferenza ghas-sentenzi fl-ismijiet "**Filomena Borg et vs Antonio Borg et"** deciza mill Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta` Gunju 1907 ; "**Ottavio Suda vs Direttur Generali tad-Divizjoni tal-Konsumatur et**" deciza mill-Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) fis-17 ta` Ottobru 2008 ; "**Leonard Cassar vs L-Awtorita ta` Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciza mill-Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) fit-8 ta` Mejju 2013 ; "**Jimmy Vella vs il-Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud"** deciza mill-Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta` Marzu 2010 ; u "**Carmelo Zarb et vs Felice Bonnici"** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta` Frar 1959.

"**b) Il-konvenuti**

"Il-konvenuti jikkontestaw il-fatt tal-ispoll. Isostnu li huma kellhom il-htiega li jhottu l-*buttress wall* ghaliex riedu jaghmlu appogg mieghu u jghollu fuqu izda dak il-hajt ma kienx strutturalment b`sahhtu bizzejjed. Il-konvenuti jikkontendu illi billi l-*buttress wall* kien jifforma parti mill-hajt tal-appogg li kien jifred iz-zewg proprjetajiet, ai termini tal-Art 415 tal-Kap 16, jekk hajt komuni ma jkunx jista` jerfa` l-gholi zejjed, dak li jrid jgholli jista` jibni l-hajt kollu mill-gdid - spejjez tieghu. Skond il-konvenuti, il-gurisprudenza hija konkordi li dan d-dritt ma jista` qatt jammonta ghal spoll klandestin. Jaghmlu riferenza ghas-sentenzi fl-issimijiet "**Terence Edward Cossey vs Mario Blackman**" (Vol XLIX.ii.924) ; "**John Micallef et vs Francis Fava et"** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fil-25 ta` Settembru 2006 ; "**Joseph Grech et vs Noel Cassar**" deciza mill-Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) fil-4 ta` Ottobru 2006 ; "**Grace Camilleri vs Frenc Muscat et**" deciza mill-Qorti ta` l-Appell fil-25 ta` Settembru 2006 ; u "**Emanuel Vella vs John Galea et**" deciza minn din il-Qorti fid-9 ta` Ottobru 2003. Skond din l-gurisprudenza, kull wiehed mill-vicini ghandu dritt assolut li jgholli l-hajt komuni kemm irid, purche` dan ma jsirx fi spirtu vessatorju ; dan id-dritt ma jiddependix fuq il-kunsens tal-vicin. Jirreferu wkoll ghar-relazzjoni peritali paragrafu 05 a fol 53 dwar ir-riskju ta` hsara li reintegrazzjoni tista` ggib maghha.

"**Ikkunsidrat :**

"**VI. Dritt**

"**Din hija kawza ta' spoll.**

"L-**Art 535 tal-Kap 16** jaqra hekk :-

> "*1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta` liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta` ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista`, fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b`azzjoni kontra l-awtur ta` l-ispoll, li tergġ ` tigi mqiegħda f dak il-pussess jew f`dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-Artikolu 791 tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Proċedura Civili.*
>
> "*2) Dan it-tqegħid mill-gdid fil-pussess jigi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaga li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.*

"**L-iskop ewlieni ta' azzjoni ta' din ix-xorta huwa radikat fuq esigenzi ta' utilita' socjali aktar milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, sabiex ikun imhares l-ordni pubbliku, sabiex jigi skansat id-dizordni civili, u sabiex jigi mpedut lic-cittadin privat li jiehu l-gustizzja b'idejh. Kwindi l-fini**

<u>tal-azzjoni huwa li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat</u> ("<u>Fenech vs Zammit</u>" – Prim'Awla tal-Qorti Civili – 12 ta' April 1958).

"L-istat tad-dritt jingabar bl-aktar mod **<u>car u preciz</u>** fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell moghtija fis-6 ta' Ottubru 2000 fil-kawza fl-ismijiet **<u>"Buttigieg vs Buttigieg"</u>** (Vol.LXXXIV.II.789) –

> "***… l-elementi essenzjali biex l-azzjoni ta spoll privileggjat tkun tista' tregi huma l-pussess da parti ta' l-ispoljat, il-prova li jkun sehh l-att spoljattiv ta' dak il-pussess b'mod vjolenti jew klandestin da parti tal-ispoljant, u l-azzjoni tkun giet intavolata mill-ispoljat fi zmien xaghrejn minn mindu jkun gie kommess l-att spoljattiv.***
>
> "***Kwantu ghall-pussess, 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 ta' l-attur. Sahansitra l-azzjoni ta' spoll privileggjat tista' tigi ezercitata anke kontra l-istess propjetarju, meta dan ikun l-awtur tal-ispoll, u mhix permessa ebda eccezzjoni dilatorja qabel jigi reintegrat l-ispoll ghaliex din hija azzjoni ta' ordni pubbliku, u hija intiza biex tipprojbixxi li wiehed jaghmel gustizzja b'idejh u minghajr l-intervent tat-tribunal. Konsegwentement ghal din l-azzjoni l-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimita' tal-pussess turbat u takkorda r-reintegrazzjoni anke favur il-possessur in mala fede. It-tribunal ghandu jezamina biss il-fatt tal-pussess u l-fatt tal-ispoll.***
>
> "***… Pero' huwa mehtieg li l-attur jipprova li ghandu un possesso di fatto.***
>
> "***… il-Qorti ghandha tillimita l-ezami taghha ghall-fatt tal-pussess jew detenzjoni, skond il-kaz, bla ma tidhol fil-petitorju.***
>
> "***… kull kwistjoni fuq il-materja ta' dritt tigi investigata fil-petitorju "…***

"F`azzjoni ta` spoll, il-konvenut ma jista' jaghti ebda eccezzjoni li mhix dilatorja qabel ma jkun rega' qieghed kollox fl-istat ta' qabel sar l-ispoll – *spoliatus ante omnia restituendum.* Dwar il-mod kif ghandha tigi trattata kawza ta' din ix-xorta, il-Qorti tal-Appell fil-kawza "**<u>Cardona et vs Tabone</u>**" deciza fid-9 ta' Marzu 1992 affermat li din l-indagni li trid taghmel il-Qorti trid tkun limitatissima, rigoruza u skarna ghaliex… (l-azzjoni ta' spoll) *hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci li ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta' fatt, arbitrarjament u hija ntiza unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li*

kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekk biss – kif ighid bl-aktar mod car l-Art.791(1) tal-Kapitolu 12, li, sfortunatament jigi hafna drabi injorat …

" **(ara wkoll "Ripard et noe vs Fenech et" deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju 2000 – Vol.LXXXIV.II.285)**

"It-tliet rekwiziti tal-azzjoni ta` spoll huma kumulattivi mhux alternattivi. Jekk mqar wiehed minnhom jirrizulta karenti, l-azzjoni ma tistax tirnexxi. Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Marzu 1958 fil-kawza "**Tabone vs Flavia**" il-Qorti tal-Appell qalet hekk :

> "*Jekk imqar xi wiehed minn dawn ir-rekwiziti essenzjali ma jigix ppruvat, l-azzjoni taqa` minghajr ma jkun hemm bzonn li jigi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiziti l-ohra".*

"Dwar l-ewwel element (*possidesse*) il-Qorti tirrileva li l-pussess li trid il-ligi ghall-fini tal-azzjoni odjerna huwa dak materjali *de facto* ikun x'jkun (ara – **Vol.XXIV.I.658 / Vol.XXVII.I.503 / Vol.XXXVII.II.642 / Vol.XXXVIII.I.280**). Mhijiex mehtiega l-prova li l-attur ghandu dritt ta' propjeta' jew ta` servitu` fuq il-haga li minnha huwa jkun gie spoljat bi vjolenza jew bil-mohbi tieghu. Il-pussess tal-ispoljat ma ghandux ghalfejn ikun ghal zmien twil izda jista' jkun qasir hafna u sahansitra tal-mument (**Vol.XXXVII.II.642**). Ikun hemm ir-rekwisit tal-pussess anke meta l-ispoljat ikollu semplici detenzjoni (**Vol.LXX.III.570)**. *Ghall-"actio spolii", l-ispoljant ma jistax jirrispondi "in difesa" li dak li ghamel kien att legittimu ghaliex l-indagni tal-legittimita' jew le hija riservata ghall-gudizzju petitorju* (**"Agius et vs Agius" – Qorti tal-Appell – 2 ta' Novembru 1994 – Vol.LXXVIII.II.319**). Fuq spallejn l-attur jinkombi l-oneru tal-prova *di un possesso di fatto* (**Vol.XXXII.II.238**).

"Dwar it-tieni element (*spoliatum fuisse)* il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha fil-kawza "**Zahra vs Carabott**" deciza fit-2 ta' Dicembru 1955 wara li tghid illi sabiex jigi sodisfatt it-tieni rekwizit, ma hemmx bzonn ta' *vis atrox* jew *vie di fatto* u cioe' xi vjolenza fizika jew morali fuq il-persuna tal-possessur, imma bizzejjed il-vjolenza fuq il-haga, tkompli tafferma li dik il-vjolenza tavvera ruhha jekk l-opera spoljatrici tkun saret **kontra l-kunsens (tacitu jew espress)** tal-possessur. *Sabiex tirnexxi azzjoni possessorja mhux mehtieg li l-attur ikun sofra privazzjoni totali tal-haga imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil tad-drittijiet jew hsara lil min isofri l-ispoll* **("Mintoff et vs Schembri et" – Qorti tal-Appell – 27 ta' Marzu 2003 – Vol.LXXXVII.II.149**). L-ispoll vjolenti jikkonsisti minn kwalunkwe att arbitrarju li *marte proprio* isir kontra r-rieda tal-ispoljat. Meta jirrikorri l-element tal-vjolenza, ma hemmx bzonn li l-gudikant jokkupa ruhu minn dak tal-klandestinita' ghax il-ligi taghna, ghall-finijiet tal-azzjoni ta' spoll privileggat, tikkunsidra sufficjenti li jkun hemm ir-rekwizit tal-vjolenza jew tal-klandestinita' u mhux li jkun hemm iz-zewg rekwiziti

f'daqqa (**"Desira vs Lungaro" – Qorti tal-Appell (Civili) – 20 ta' Jannar 1961**).

"Dwar it-tielet element (*infra bimestre deduxisse*) il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-4 ta' Dicembru 1998 fil-kawza fl-ismijiet "**Vassallo et vs Baldacchino et**" (Vol.LXXXII.II.1354) irriteniet li t-terminu ta' xaghrejn huwa oggettiv u perentorju li jibda jghaddi minn meta jsir l-att u mhux meta jkun hemm xjenza ta' l-ispoll. Il-Qorti qalet hekk –

"*… Gie ritenut fil-gurisprudenza illi :*

"*"Jekk il-Qorti tirritjeni li l-azzjoni ezercitata hija dik ta' spoll u l-attur ma jippruvax li hu ttanta din l-azzjoni fi zmien ta' xaghrejn preskritt mil-ligi, l-azzjoni taqa' minhabba nuqqas ta' wiehed mir-rekwiziti essenzjali taghha minghajr ma jkun hemm bzonn li jigi ndagat jekk jirrikorrux anke r-rekwiziti l-ohra, dak cjoe' tal-pussess jew detenzjoni anke biss bhala fatt dak tat-turbattiva li timmerita l-protezzjoni ta' l-azzjoni possessorja"* (Vol.XIII.II.86)
It-terminu ta' xaghrejn li fih l-attur qed jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li jehtieg li jigi konklussivament ippruvat mill-attur. Hu terminu nfatti li :

"*"Jibda jiddekorri mid-data minn mindu l-attur ikun attwalment u fizikament gie spoljat mill-pussess tieghu u mhux a die scientiae. Dan ukoll ghaliex il-pussess jehtieg li jkun kontinwu u apparenti u l-att turbattiv tal-pussess irid ikun maghmul vi aut claim " (**Michelangelo Fenech nomine vs Alfred Camilleri**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Frar 1994).*

"*Il-habi jista' allura jkun wiehed mill-elementi tal-actio spolii u l-ligi ma taghti ebda koncessjoni ghal din ic-cirkostanza meta tigi biex tiddetermina z-zmien ta' xaghrejn li fih kellha tigi ezercitata l-azzjoni. Dan kuntrarjament ghal dak li hu pprovdut f'xi legislazzjonijiet kontinentali ohra li jipprovdu li t-terminu li fih l-azzjoni possessorja kienet tigi perenta kellu jibda jiddekorri mill-mument minn mindu l-ispoljat ikun jaf li gie turbat fil-pussess tieghu.*

"**(ara wkoll – "Mamo vs Grima" – Prim'Awla tal-Qorti Civili – 7 ta' Frar 1958)**

"**Ikkunsidrat :**

"**VII. Risultanzi**

"Mhux kontestat illi l-partijiet huma s-sidien tal-fondi rispettivi taghhom li huma adjacenti ghal xulxin b`hajt divizorju li jifridhom. L-atturi jikkontendu li l-*buttress wall* li tnehha mill-konvenuti kien parti integrali mill-hajt divizorju ta` bejn iz-zewg fondi. Din it-tesi attrici hija kondivisa

mill-perit tekniku li fir-relazzjoni tieghu jirrileva li l-*buttress wall* propju hekk kien : parti integrali mill-hajt divizorju.

"Irrizulta li l-konvenuti riedu jnehhu l-*buttress wall.* Saret il-prova li l-attur kien informa lill-konvenut - kemm personalment kif ukoll tramite l-perit tieghu - li huwa ma riedx li dak il-hajt jitnehha. Irrizulta li l-hajt tnehha xorta mill-konvenuti meta l-attur kien imsiefer, u bla mal-atturi kienu nfurmati li hekk kien sejjer isir. Minflok il-*buttress wall* il-konvenuti bnew hajt tal-kantun bil-konkos infilzat warajh - hekk kif jirrizulta mir-ritratti esebiti u deskritt fir-relazzjoni teknika.

"Mhuwiex kontestat lanqas li t-tnehhija tal-*buttress wall* saret bejn it-13 ta` April 2010 u l-21 ta` April 2010, u ghalhekk il-kawza kienet prezentata *infra bimestre.*

"Il-konvenuti wiegbu ghall-azzjoni attrici billi sostnew illi l-ligi taghtihom il-jedd illi jnehhu l-hajt divizorju anke minghajr l-kunsens tas-sid l-iehor. Ghalhekk jikkontendu li ma tistax tissussisti l-azzjoni ta` spoll. Il-konvenuti jirreferu ghal gurisprudenza li tikkoncerna l-**Art 415 tal-Kap 16** li jaqra hekk :-

> " *"Jekk il-ħajt komuni ma jkunx tajjeb biex jerfa` l-għoli li jiżdied, dak li jkun irid igħolli għandu jibni l-ħajt kollu mill-ġdid bi spejjeż tiegħu, u kwantu għaż-żjieda fil-ħxuna, għandu jibniha fuq l-art tiegħu."*"

"Il-konvenuti jirreferu ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-20 ta` Marzu 1995 fil-kawza "**Emanuel Refalo vs John Rapa**" fejn inghad hekk –

> " " … *Il-ligi ma tirrikjedix procedura partikolari biex hajt li jkun diga mibni u li huwa possibbli li jigi rez in komun, jigi effettivament rez komuni. Hija forsi kortesija, il-kostumi salutari ta` bwon vicinat u ragunijiet ohra li jaghmluwha rakkommandabbli li qabel ma persuna tirrendi hajt in komun tinforma lill-proprjetarji b`din l-intenzjoni, pero dana m`huwiex rikjest ad hoc mil-ligi, li anqas, s`intendi, ghalhekk, ma tirrikjedi xi formalita partikolari jew illi qabel ghandu jigi ottenut il-permess jew il-kunsens tas-sid. Ir-raguni ghal dan hija ovvja, u cjoe, li meta persuna tibni hajt li minnu nnifsu jista` jigi rez in komun eventwalment, dan huwa stat ta` fatt illi dak li jkun jidhol fih konsapevolment. Isegwi wkoll ghalhekk illi l-proprjetarju ta` l-art adjacenti li jkun irid jirrendi dak il-hajt in komun u li ghandu dritt jirrendih in komun, kull ma ghandu jaghmel huwa li proprju jaghmel dak l-att fiziku illi permezz tieghu jirrendih in komun. Ma jkun qieghed inehhi xejn mill-pussess – ghaliex hawnhekk qeghdin in materja ta` pussess wara kollox – tal-proprjetarju ta` dak li kien sa dak iz-zmien proprjtarju assolut u uniku ta` l-imsemmi hajt, ghaliex il-pussess hemm kien u hemm jibqa`, hlief li issa se jkun hemm ko-pussessur. Pero` certament m`hemmx dak l-ispossessament li jikkaratterizza cirkostanzi li jwasslu biex tkun tista ssir l-actio spolii. Il-posizzjoni ghalhekk kif tarah din il-Qorti hija wahda semplici, u cjoe, illi l-fatt li persuna minghajr ma tkun avzat lill-proprjetarju ta` hajt, izda li jkollha dritt legali li tirrendi dak il-hajt komuni, taqbad u* ***jew tappogja jew tibnu*** *fuq dak*

> *il-hajt, biex tirrendih komuni, ma jwassal qatt ghall-konsegwenzi ta` spoll kif qed jippretendi l-attur izda semmai jista jaghti biss drittijiet lil dak li jkun li jittutela dak li ghandu dritt ghalih bhal ma gie osservat fil-bran citat mis-sentenza msemmija u li jizgura li ma jkunx hemm hsara. Pero` din l-Qorti ma tarax li jista jikkonfigura l-ispossessament li huwa r-rekwizit principali fil-kazijiet ta` spoll.'"*

"Il-konvenuti jistriehu fuq din il-gurisprudenza u jissottomettu li ladarba gar ghandu d-dritt li jirrendi hajt divizorju komuni billi jappoggja mieghu, u b`daqshekk ma jkunx ghamel spoll, allura ghandu wkoll id-dritt li jwaqqa` l-hajt divizorju sabiex itella` hajt iehor minflok li kapaci jiflah il-binja tieghu minghajr ma ghandu ghalfejn igib il-kunsens tas-sid l-iehor u b`hekk ma jkunx ikkawza spoll.

"Il-Qorti tirrileva li dan tal-lum mhuwiex kaz ta` gar li jezercita d-dritt li jappoggja ma` hajt divizorju, u jaghmel dan minghajr ma jottjeni l-kunsens minn qabel tas-sid tal-fond adjacenti ; tal-lum mhuwiex kaz fejn il-konvenuti ghamlu appogg ma` hajt li kien diga` mibni. Tal-lum huwa kaz fejn il-konvenuti fl-ewwel lok qabdu u nehhew il-hajt divizorju ezistenti, bla qalu lill-atturi, u allura ad insaputa taghhom, u dan meta l-konvenuti kienu jafu li kien hemm oggezzjoni da parti tal-atturi li jitnehha l-hajt ; u fit-tieni lok bnew minflok li kien hemm hajt gdid tal-kantun bil-konkos infilzat warajh.

"Il-Qorti hija tal-fehma illi anke jekk l-Art 415 tal-Kap 16 kien jaghti dritt lill-konvenuti li jibnu mill-gdid hajt komuni li ma jkunx jiflah il-piz tal-bini li se jsir fuqu, il-konvenuti ma kellhomx id-dritt li jaqbdu u jwaqqghu l-hajt ezistenti meta kien diga` avvizati mill-atturi bl-oggezzjoni taghhom. Jekk il-konvenuti riedu jezercitaw dritt li fil-fehma taghhom kien ighatihom l-Art 415, allura messhom marru ghal rimedju fil-petitorju jekk kien hemm oggezzjoni da parti tal-atturi. Izda l-konvenuti ma setghux bl-agir taghhom jiehdu l-ligi b`idejhom, fatt li l-azzjoni ta` spoll kienet intiza biex issewwi. L-enfasi tal-konvenuti li jghidu li ghamlu dak li ghamlu ghax kellhom dritt hija nsostenibbli f`kawza ta` din ix-xorta ghaliex *ghall-"actio spolii", l-ispoljant ma jistax jirrispondi "in difesa" li dak li ghamel kien att legittimu ghaliex l-indagni tal-legittimita' jew le hija riservata ghall-gudizzju petitorju* (**"Agius et vs Agius" – Qorti tal-Appell – 2 ta' Novembru 1994 – Vol.LXXVIII.II.319**). Inoltre din il-Qorti tghid illi l-indagni fil-petitorju ma tistax issir qabel mal-konvenuti jnehhu l-ispoll u jirreintegraw lill-atturi fil-pussess ta` dak li minnu kienu spoljati.

"Fis-sentenza taghha tas-6 ta` Dicembru 2013 fil-kawza "**Anthony Bartolo et vs Lorne Joseph Cremona**" il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Gurisdizzjoni Superjuri) (Sezzjoni Generali) **[JD]** qalet hekk :-

> *" " … Hekk kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet 'Dimitry Orlov vs Edward Pavia et' l-azzjoni ta` spoll tinteressa ruhha biss fl-att spoljattiv ut sic u dan in konformita` mal-principju li hadd ma jista` jiehu l-ligi b`idejh,*

> *anke minn jippretendi li ghandu dritt, u huwa immaterjali li jkun hemm konvenzjoni dwar l-istess, stante li l-azzjoni ta` spoll ma hijiex ibbazata fuq relazzjoni guridika kontrattwali izda ex delicto, u fl-ahharnett sostniet li l-animus spoliandi mhux necessarju li jigi pruvat sabiex tirnexxi l-azzjoni ta` spoll, anke ghaliex tali att spoljattiv fih innifsu huwa bizzejjed, u l-att spoljattiv isehh jekk dan l-att sar kontra l-volonta` tal-attur fil-kawza."*"

"Din il-Qorti hija sodisfatta li fil-kaz tal-lum jirrizultaw ippruvati t-tliet rekwiziti tal-azzjoni ta` spoll u ghalhekk qeghda tilqa` l-ewwel talba attrici.

"Il-Qorti sejra tghaddi issa ghall-konsiderazzjoni tat-tieni talba attrici ben koxjenti tar-riservi evidenti espressi mill-perit tekniku kontra r-reintegrazzjoni hekk kif rikjesta mill-atturi. Il-Qorti qeghda tirreferi ghall-paragrafu bin-nru 05 tal-konkluzjonijiet tal-perit tekniku a fol 53.

"Qabel taghmel l-osservazzjonijiet taghha, il-Qorti tirrileva li ghal dawk li huma konsiderazzjonijiet **strettament teknici**, din il-Qorti mhijiex sejra twarrab l-accertamenti li ghamel il-perit tekniku wara li ezaminat b`reqqa l-provi fil-kumpless taghhom. Infatti ghajr ghal xi punti espressi fil-paragrafu 05 tal-konkluzjonijiet tal-perit tekniku, il-Qorti mhijiex sejra tiddiskosta ruhha mill-konkluzjonijiet teknici. Fejn pero` l-perit tekniku jittratta materji ta` xejra **legali** kif ghamel in parte fil-paragrafu 05 tal-konkluzjonijiet tieghu, hemm il-kwistjoni ma tibqax fil-mansjoni tieghu, izda taqa` kollha kemm hi fil-kompetenza ta` l-Qorti.

"Il-kawza ta` spoll hija ta` ordni pubbliku. Accertat l-ispoll u cioe` ppruvati kif kien il-kaz tal-lum it-tliet rekwiziti tal-azzjoni, il-Qorti trid tordna r-reintegrazzjoni. Minghajr reintegrazzjoni, ma tistax tkun tentata azzjoni fil-petitorju. Filwaqt illi tifhem li t-thassib tal-perit tekniku huwa aktar tal-konsegwenzi li x-xogholijiet ta` reintegru jistghu jgibu maghhom milli l-mod kif twettqet il-kostruzzjoni tal-hajt il-gdid, tenut kont tad-drittijiet ta` propjeta` tal-partijiet, u filwaqt li tifhem ukoll it-thassib tal-perit tekniku li x-xoghol ta` reintegrazzjoni se jkun difficli u dispendjuz (juza l-aggettivi : *immens* ghad-diffikulta` tax-xoghol u *enormi* ghall-ispejjez), ladarba l-perit tekniku accerta l-Qorti li r-reintegrazzjoni tal-hajt originali hija **teknikament possibbli**, il-Qorti ma tistax ma tordnax ir-reintegrazzjoni ghar-ragunijiet moghtija mill-perit tekniku ladarba sabet illi kien twettaq l-ispoll ; ir-ripristinu tal-i*status quo ante* huwa krucjali ghal din ix-xorta ta` azzjoni.

"In vista tal-premess, il-Qorti sejra tilqa` t-tieni talba. Pero` sejra tieqaf hemm u cioe` mhi sejra taghti ebda provvediment fil-kaz li l-konvenuti jibqghu nadempjenti fl-esekuzzjoni tat-tieni talba ghaliex fl-istanza taghhom l-atturi **waqfu** sat-tieni talba. Il-Qorti hija obbligata tiddeciedi l-kawza fuq il-premessi, il-kawzali u t-talbiet kif jirrizulta fir-rikors guramentat, u **fuq xejn izjed** (ara **Appell Civili** – "**Farrell vs Kummissarju dwar it-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud**" – 24 ta` Gunju

2011). Li kieku l-Qorti kellha tmur oltre t-talbiet attrici kif dedotti, tkun qeghda tmur *ultra petita.*

"**<u>Decide</u>**

"**Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-**

"**Tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti.**

"**Tilqa` l-ewwel talba.**

"**Tilqa` t-tieni talba. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi zmien tlitt xhur mil-lum, ghas-spejjez taghhom, u taht is-supervizjoni tal-Perit Valerio Schembri, jirreintegraw lill-atturi fil-pussess tad-drittijiet taghhom, billi jirripristinaw il-hajt originali u divizorju ta` bejn il-fondi rispettivi tal-partijiet sitwati fi Triq Lapsi, Siggiewi, u li l-konvenuti kienu waqqghu sabiex bnew hajt iehor minflok.**

"**Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjes kollha ta' din il-kawza.**"

Rikors tal-appell tal-konvenuti Joseph u Maria konjuġi Vella

3. Il-konvenuti Vella ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha.

4. Huma jsostnu li l-konklużjoni raġġunta mill-ewwel Qorti hija żbaljata għaliex:

(i) injorat prinċipji, illum paċifikament akkolti, li ġew stabbiliti mill-ġurisprudenza anterjuri dwar il-kunċett tad-dritt ta' appoġġ u li l-eżerċizzju tad-drittijiet konferiti mill-Artikoli 413, 414, 415, 418 tal-Kodiċi Ċivili ma jistgħu qatt jammontaw għal att spoljattiv;

(ii) qieset li seħħ spoll meta effettivament, u indipendentement minn kull kwistjoni marbuta mal-artikoli tal-Kodiċi Ċivili appena ċitati, tali spoll ma kienx jissussisti.

It-teżi tal-konvenuti appellanti

5. Il-konvenuti jargumentaw illi l-argument ċentrali tagħhom hu li l-aġir tagħhom kien jikonsisti f'eżerċizzju tad-drittijiet konferiti mill-Artikoli 413, 414, 415 u 418 tal-Kodiċi Ċivili. Jgħidu li huwa paċifiku illi l-eżerċizzju tad-dritt ta' appoġġ (Art 413 u 418), tal-inalzament tal-ħajt diviżorju (Art 414) u r-rikostruzzjoni tiegħu (Art 415) ma jirrikjedi l-ebda formalità speċifika jew il-prevju kunsens tal-ġar u li l-eżerċizzju ta' dawn id-drittijiet kwantu konferiti mil-liġi, ma jistax jammonta għal spoll.

6. Jagħmlu riferenza estensiva għall-ġurisprudenza nostrana[1] u anke għall-insenjament ta' Ricci f'dan is-sens u jispjegaw li l-prinċipji li joħorġu jistgħu jiġu sintesizzati kif ġej:

- Il-komunjoni tal-ħajt diviżorju tiġi akkwistata *ope legis* bis-sempliċi

[1] **Emanuel Refalo vs John Rapa et**, Q. Appell, 20.03.1995 Koll. Vol. LXXIX.ii.405;
Sacerdote Carmelo Gauci vs Michele Zerafa, App. Ċiv., 26.03.1920, Koll. Vol. XXIV.i.451;
Grace Camilleri vs Frenċ Muscat et, App. Ċiv. 25.09.2006
Neil Bianco vs A Bonello Ltd, App. Ċiv., 30.11.2012
Carmelo Bonnici vs Achille Spiteri, Koll. Vol. LI.i.163
Debono vs Sammut, Q Kummerċ, 25.11.1987
Joseph Mercieca et vs Melvin Depasquale et, Q. App. (Sede Inferjuri) 24.05.2006
Nicholas Cassar et vs P&S Ltd et, Inib. Nru. 86/2013 MCH, 06.02.2013
Joseph Grech et vs Noel Cassar, App. Inf. 04.10.2006

eżerċizzju tad-dritt tal-appoġġ;

- L-eżerċizzju ta' tali dritt jiġi deżunt mill-intenzjoni ta' dak li jkun akkwista l-komunjoni tal-ħajt mingħajr il-ħtieġa ta' xi formalità;

- In-natura tax-xogħlijiet prattikati għall-finijiet tal-appoġġ mhix importanti peress li l-essenzjali huwa li jkun hemm l-intenzjoni ta' dak li jkun li jirrendi l-ħajt komuni;

- Id-drittijiet mogħtija mill-Kodiċi Ċivili jammontaw għal esproprijazzjoni forzata, konsistenti fiċ-ċessjoni ta' bilfors tan-nofs indiviż tal-ħajt li jkun ġie reż komuni;

- Sid il-ħajt ma jista' jagħmel xejn biex jirreżisti l-ħolqien ta' tali komunjoni;

- Għalhekk l-eżerċizzju ta' tali drittijiet mhux dipendenti fuq il-prevju kunsens tal-ġar u ma jirrikjedi l-ebda formalità jew proċedura partikolari;

- Una volta akkwistata l-komunjoni tal-ħajt, jikkonsegwi awtomatikament id-dritt tal-inalzament (Art 414) u d-dritt tar-rikostruzzjoni tal-ħajt diviżorju kemm-il darba dan ma jkunx

adegwat sabiex jerfa' l-għoli addizzjonali (art 415);

- L-eżerċizzju ta' tali drittijiet ma jista' qatt jammonta għal spoll billi l-ġar ma jkun qed jiġi spossessat bl-ebda mod.

L-allegat raġjonament żbaljat tas-sentenza appellata

7. Il-konvenuti appellanti jgħidu li meta r-raġjonament żviluppat fis-sentenza appellata jiġi konfrontat mal-prinċipji elenkati wieħed jinduna li s-sentenza appellata hija affetta minn serje ta' żbalji, senjatament:

- Meta l-ewwel Qorti qieset li x-xogħlijiet esegwiti mill-konvenuti ma kinux jammontaw għal appoġġ minkejja li huwa paċifiku li l-eżerċizzju ta' tali dritt jiġi deżunt biss mill-intenzjoni li wieħed jirrendi l-ħajt komuni, tant li anke sempliċi xogħlijiet dekorattivi jew utilitarji ġew meqjusa bħala eżerċizzju ta' dritt ta' dak li jkun li jirrendi l-ħajt komuni.

- Meta l-ewwel Qorti qieset li s-sempliċi fatt li l-atturi appellati ma tawx il-kunsens tagħhom, anzi opponew għax-xogħlijiet, kien ifisser li l-eżerċizzju da parti tal-konvenuti tad-drittijiet mogħtija mill-Artikoli 413, 414, 415 u 418 tal-Kodiċi Ċivili kien jammonta għal att spoljattiv.

Assenza ta' spoll indipendentement mill-kwistjonijiet marbuta mal-Artikoli 413, 414, 415, u 418 tal-Kodiċi Ċivili:

8. *In subsidium* u mingħajr preġudizzju għall-premess il-konvenuti appellanti jissottomettu illi indipendentement minn kull konsiderazzjoni oħra, ma jista' qatt jissussisti spoll billi huma diġa` bnew ħajt mill-ġdid flok dak oriġinali b'mod illi irreintegraw l-istat ta' fatt pre-eżistenti għax-xogħlijiet minnhom intrapriżi.

9. Jirreferu għar-relazzjoni teknika tal-perit Valerio Schembri fir-rigward tal-ħajt il-ġdid mibni minnhom fejn ikkonstata li l-*buttressing effect* tal-ħajt oriġinali ġie ripristinat u li lill-atturi appellati ma tnaqqsilhom l-ebda spazju intern fil-proprjeta` tagħhom. Jirreferu wkoll għall-kummenti tiegħu li r-ripristinazzjoni tal-ħajt oriġnali huwa diffiċli immens biex isir u ta' spejjeż enormi u b'tali esekuzzjoni l-fond tal-atturi se mai se jesponi ruħu għall-possibilità ta' ħsarat u anke addirittura periklu tenut kont tan-natura delikata tax-xogħlijiet li l-esekuzzjoni tirrikjedi.

Risposta tal-appell tal-konvenuti appellati

10. L-atturi appellati wieġbu biex jgħidu li d-deċiżjoni appellata hija

waħda ġusta u timmerita konferma.

11. Fir-rigward it-teżi tal-konvenuti appellanti li huma ma setgħu qatt ikkommettew spoll bl-aġir tagħhom għaliex hija l-liġi stess li tagħtihom il-protezzjoni u suffraġju għall-għemil minnhom kommess, l-appellati jgħidu li ma jikkondividux tali perspettiva. Isostnu li azzjoni ta' spoll hija miżura ġudizzjarja *ad hoc*, skjetta u improvviża. Jgħidu li għalkemm hu minnu li anke azzjoni ta' spoll tista' tkun materja ta' deliberazzjoni legali, tibqa' impreġudikata r-regola li kawża ta' spoll hija essenzjalment azzjoni possessorja u mhux ammissibbli għal xi parti li tidħol fil-petitorju biex tiġġustifika l-aġir spoljattiv minnha kommess. Jargumentaw illi għalkemm mhux eskluż li l-konvenut jista' jkollu dritt legali għall-pretenzjonijiet tiegħu, biex l-istess konvenut jieħu dan l-allegat dritt il-liġi tagħtih remedji ċari u jrid jinqeda bihom. Isostnu li l-liġi ma tridx li wieħed ibiddel stat ta' fatt kontra l-volontà ta' dak li jkun qed igawdi mill-pożizzjoni attwali.

12. Jgħidu li l-kaptazzjonijiet mis-sentenzi ċitati mill-appellanti huma *fuori luogo* f'dawn il-proċeduri għax ma jistgħux jintużaw biex jiġġustifikaw għemil li l-liġi tekwipara bħala att spoljattiv. Jirreferu għal dak li qalet l-ewwel Qorti: u cioe` li dak li għamlu l-konvenuti ma kienx każ fejn ġar eżerċita d-dritt li jappoġġja ma' ħajt diviżorju diġa` mibni, iżda kien każ fejn il-konvenuti qabdu u neħħew il-ħajt diviżorju eżistenti

meta kienu jafu li kien hemm oġġezzjoni da parti tal-atturi, u bnew minflok ħajt ġdid tal-kantun bil-konkoż infilzat warajh.

13. Fir-rigward ta' wħud mill-kawżi ċitati mill-konvenuti fir-rikors tal-appell tagħhom, l-atturi jgħidu li kienu jirrigwardaw fatti diversi u li fihom it-tematika kienet dwar il-jedd tal-konvenut li <u>jinalza</u> jew <u>jgħolli</u> ħajt komuni diviżorju bla ebda ħtieġa li jikseb il-kunsens jew approvazzjoni tal-viċin. Jispjegaw li l-każ odjern jitratta invece ta' demolizzjoni ta' parti integrali mill-ħajt (i.e. il-*buttress wall*) sabiex jiġi sostitwit minn ħajt ieħor b'materjal differenti.

14. Isostnu li l-konvenuti appellati ma jistgħux jaqbdu unilateralment jew arbitrarjament, iwaqqgħu il-ħajt komuni jew parti minnu, anke biex jerġgħu jibnuh aħjar, mingħajr il-kunsens tal-atturi appellati.

15. Dwar l-argument tal-konvenuti appellanti li lil hinn mill-jedd tagħhom skont id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili t-talba attriċi ma tistax tirnexxi għaliex il-ħajt ġie mwaqqa' u mtella' mill-ġdid u għalhekk kien hemm ir-reintegrazzjoni tal-fatt pre-eżistenti għax-xogħlijiet lamentati mill-atturi appellati, l-istess atturi appellati jgħidu li dan mhux argument li jħaddnu huma. Jispjegaw li meta tressqet l-istanza preżenti l-iżvilupp kien għadu għaddej u jgħidu li hu prinċipju ġenerali li, għax *tempus regit actum*, id-dixxiplina ta' fatt hi assoġġettata għan-normattiva taż-żmien li

fih dak l-istess fatt seħħ. Isostnu li l-eventwali sentenza trid tħares lejn il-jeddijiet kif ikkontemplati mir-rikors promutur li irrikjeda l-intervent ġudizzjarju fil-kwistjoni ta' bejn il-kontendenti, u t-trapass taż-żmien bejn dak il-mument u s-sentenza aħħarija – u ta' dak li issuċċeda fil-frattemp – m'għandux ikollu rilevanza. Jargumentaw li interpretazzjoni xorta oħra tkun tfisser li kull kawża miftuħa quddiem il-qrati tagħna tiġi menomata bit-trapass taż-żmien u tal-aġir partikolari li jagħżel li jieħu l-konvenut.

Konsiderazzjonijet ta' din il-Qorti

Sfond

16. Din hija kawża ta' spoll li tirrigwarda ħajt tal-lqugħ (*buttress wall*) li kien jifforma parti mill-ħajt tal-appoġġ bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti. Jirriżulta li minkejja l-insistenza da parti tal-attur u l-periti tiegħu li l-ħajt kellu jibqa' kif kien, meta l-attur kien imsiefer il-konvenuti waqqgħu dan il-ħajt tal-lqugħ u minfloku tellgħu ħajt singlu tal-kantun bil-konkos infilzat warajh kif jidher mir-ritratti esebiti. Għalhekk l-atturi għamlu din il-kawża ta' spoll fejn talbu li l-konvenuti jiġu ikkundannati jirripristinaw il-ħajt fl-istat oriġinali tiegħu.

17. L-ewwel Qorti ma aċċettax l-argument tal-konvenuti li l-liġi ttihom id-dritt li jneħħu l-ħajt diviżorju anke mingħajr il-kunsens tas-sid l-ieħor u li allura ma tistax tissussisti azzjoni ta' spoll. Hija ikkonkludiet li anke

jekk l-Artikolu 415 jagħti d-dritt lill-konvenuti li jibnu mill-ġdid ħajt komuni li ma jkunx jiflaħ il-piż tal-bini li se jsir fuqu, dan ma jfissirx li kellhom id-dritt li jaqbdu u jwaqqgħu l-ħajt eżistenti meta kienu diġa` avżati mill-atturi bl-oġġeżżjoni tagħhom. Irriteniet li jekk il-konvenuti riedu jeżerċitaw dritt li fil-fehma tagħhom kien jagħtihom l-Artikolu 415[2] allura messhom marru għal rimedju fil-petitorju. Ikkonkludiet li bl-aġir tagħhom il-konvenuti ħadu l-liġi b'idejhom: fatt li l-azzjoni ta' spoll kienet intiża biex issewwi. Enfasizzat li l-enfasi tal-konvenuti li jgħidu li għamlu dak li għamlu għax kellhom dritt hija insostenibbli f'kawża ta' din ix-xorta għaliex l-indaġini tal-leġittimità o meno tal-att hija riservata għall-ġudizzju petitorju u inoltre ma tistax issir tali indaġini fil-petitorju qabel ma jkun tneħħa l-ispoll u issir ir-reintegrazzjoni tal-pussess.

18. Kompliet tispjega li r-ripristinu tal-*istatus quo ante* huwa kruċjali għal din ix-xorta ta' azzjoni u ladarba l-perit tekniku aċċertaha li r-reintegrazzjoni tal-ħajt, minkejja li se jkun diffiċli u dispendjuż, hija "teknikament possibbli" hija ordnat li ssir tali ripristinazzjoni.

L-aggravji

(i) Id-demolizzjoni ta' ħajt u d-dritt tal-appoġġ

---

[2] Art 415: "*Jekk il-ħajt komuni ma jkunx tajjeb biex jerfa l-għoli li jiżdied, dak li jkun irid jgħolli għandu jibni l-ħajt kollu mill-ġdid bi spejjeż tiegħu, u kwantu għaż-żieda fil-ħxuna, għandu jibniha fuq l-art tiegħu.*"

19. It-teżi tal-konvenuti appellanti hi l-aġir tagħhom kien jammonta għal eżerċizzju ta' dritt li wieħed jirrendi l-ħajt komuni u għalhekk jilmentaw bil-fatt li l-ewwel Qorti qieset li x-xogħlijiet esegwiti minnhom ma kinux jammontaw għal appoġġ. Fil-fehma tagħhom ir-raġjonament tal-ewwel Qorti f'dan ir-rigward kien żbaljat.

20. L-ewwel Qorti effettivament osservat li l-każ in kwistjoni ma kienx każ fejn ġar eżerċita d-dritt li jirrendi l-ħajt diviżorju komuni billi jappoġġja miegħu mingħajr ma jottjeni l-kunsens tas-sid tal-fond adjaċenti, iżda kien każ invece fejn il-konvenuti neħħew il-ħajt eżistenti ad insaputa tal-atturi, meta kienu jafu li hemm oġġezzjoni da parti tagħhom li jitneħħa l-ħajt, u bnew minflok ħajt ġdid tal-kantun bil-konkos infilżat warajh.

21. Il-konvenuti appellanti iżda isostnu li l-fatt li iddemolixxew u rrikostruwew il-ħajt in kwistjoni mill-ġdid, sabiex ikunu jistgħu iqabbdu u jserrħu l-kostruzzjoni tagħhom miegħu, huwa l-aktar eżempju ċar tar-rieda tagħhom li jirrendu l-ħajt komuni ai termini tal-Artikoli 413 u 418.

22. Fost id-diversi sentenzi ċitati minnhom, il-konvenuti appellanti jirreferu għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti (diversament komposta) fl-ismijiet **Emanuel Refalo vs John Rapa et** (deċiza

20.03.1995) fejn kien ġie ritenut illi l-liġi ma tirrikjedix proċedura partikolari biex ħajt li jkun diġa` mibni u li huwa possibbli li jiġi reż in komun jiġi effettivament reż komuni. Qalet li l-proprjetarju tal-art adjaċenti li jkun irid jirrendi dak il-ħajt komun u li għandu dritt jirrendih komun, kull ma għandu jagħmel hu dak l-att fiżiku li permezz tiegħu jirrendih komun. Qalet li b'hekk ma jkun qiegħed ineħħi xejn mill-pussess tal-proprjetarju tal-ħajt għaliex il-pussess hemm kien u hemm jibqa', ħlief li issa se jkun hemm ko-possessur. Spjegat illi "…*l-fatt li persuna mingħajr ma tkun avżat lill-proprjetarju tal-ħajt iżda li jkollha dritt legali li tirrendi dak il-ħajt komuni, taqbad u tappoġġja jew tibni fuq dak il-ħajt biex tirrendih komuni, ma jista jwassal qatt għall-konsegwenzi ta' spoll*…"

23. Bla ma tikkummenta dwar il-korrettezza ta' din it-tezi, il-Qorti tosserva illi ċ-ċirkostanzi tal-kawża odjerna izda huma differenti, in kwantu l-konvenuti appellanti odjerni mhux sempliċiment appoġġjaw ma' ħajt diviżorju biex irenduh komuni, jew inalzaw ħajt komuni, iżda addirittura qabdu u neħħew il-ħajt diviżorju u bnew ieħor b'materjal differenti meta kienu jafu li l-atturi kienu qed joġġezzjonaw għal dan. Ċertament li d-demolizzjoni ta' ħajt huwa aġir ferm aktar drastiku minn sempliċi appoġġ jew inalzament ta' ħajt. Bl-appoġġ jew l-inalzament il-pussess tal-ħajt jibqa' jissussisti. Bid-demolizzjoni ta' ħajt, invece, il-pussess tal-ħajt jintilef.

24. Din il-Qorti wkoll, bħall-ewwel Qorti, bl-ebda mod ma tista' tifhem kif l-aġir tal-konvenuti jista' qatt jiġi kkunsidrat bħala sempliċiment eżerċizzju tad-dritt ta' ġar li jirrendi ħajt diviżorju komuni. L-aġir tal-konvenuti kien imur ferm oltre minn hekk.

(ii) Id-drittijiet naxxenti mill-liġi u l-oppożizzjoni tal-ġar

25. Il-konvenuti appellanti jilmentaw ukoll li l-ewwel Qorti żbaljat meta qieset li għax l-atturi opponew għax-xogħlijiet li riedu jagħmlu huma allura jfisser li l-eżerċizzju tad-drittijiet mogħtija mill-liġi kien jammonta għal att spoljattiv.

26. Jirreferu għal sentenza oħra mogħtija minn din il-Qorti (diversament komposta) fl-ismijiet **Grace Camilleri vs Frenc Muscat et** (deċiża 25.09.2006) u jgħidu li fiha kien ġie ritenut li t-twaqqigħ ta' ħajt diviżorju u l-bini tal-ħajt mill-ġdid ma jammontax għal spoll għax huwa eżerċizzju ta' dritt mogħti mil-liġi: "*b'dak li għamlet l-attriċi appellata hija kienet qegħda sempliċiment teżerċita dritt mogħti lilha bil-liġi u ma kienet qed tispolja lill-konvenuti minn ebda pussess ta' xi ħaġa*".

27. Il-kawża ċitata pero` non si trattava ta' allegazzjoni ta' spoll abbażi ta' demolizzjoni u rikostruzzjoni ta' ħajt diviżorju mingħajr il-

kunsens tal-ġar, bħal ma hu l-każ odjern, iżda si trattava invece ta' allegazzjoni ta' spoll abbażi tal-fatt li waqt li l-attriċi kienet qed tirrikostruwixxi l-fond tagħha għalqet selħa (fetħa) li kien hemm fil-ħajt diviżorju li kien jifred il-bitħa tal-konvenuti mill-ġnien tal-attriċi u ftit ħin wara din reġgħet infetħet mill-konvenuti billi tneħħew il-kantuni fuq dik il-parti tal-ħajt diviżorju li jagħti għal fuq il-proprjetà tal-attriċi. Qamet il-kwistjoni tal-*vim vi repellere licet* għaliex il-konvenuti sostnew li kienu ġustifikati f'dak li għamlu in kwantu huma sempliċiment għamlu reazzjoni għall-aġir tal-appellata li imblokkat il-fetħa li kien hemm fil-ħajt diviżorju u b'hekk ivvjolat id-drittijiet pussessorji tagħhom. Din il-Qorti irriteniet pero` li kienet korretta l-ewwel Qorti meta irriteniet li ma kien sar l-ebda spoll da parti tal-attriċi li seta' jiġġustifika r-reazzjoni immedjata tal-konvenuti u l-invokazzjoni tad-difiża tal-*vim vi repellere licet*. Meta qalet li "*b'dak li għamlet l-attriċi appellata hija kienet qegħda sempliċiment teżerċita dritt mogħti lilha bil-liġi u ma kienet qed tispolja lill-konvenuti minn ebda pussess ta' xi ħaġa*" għalhekk ma kinitx qed tirreferi għad-"dritt" li twaqqa' ħajt komuni u terġa' tibnih mingħajr il-kunsens tal-ġar, (kif donnhom iridu jagħtu x'jifhmu l-konvenuti appellanti odjerni) iżda għad-dritt ta' komproprjetarju li jinalza l-ħajt komuni, u fil-fatt irreferiet għall-Artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li kull komproprjetarju jista' jgħolli l-ħajt komuni b'dan li jagħmel tajjeb għall-ispejjeż li jissemmew fl-istess dispożizzjoni.

28. Din il-Qorti fil-każ odjern taqbel mal-konklużjoni tal-ewwel Qorti li ġia` ladarba l-atturi oġġezzjonaw li jitwaqqa' l-ħajt in kwistjoni (fatt li bih kienu ser jitilfu l-pussess li kellhom tal-ħajt) il-konvenuti messhom allura marru għal rimedju fil-petitorju jekk riedu jeżerċitaw dritt li fil-fehma tagħhom kienet ittihom il-liġi skont l-Artikolu 415. Bit-twaqqigħ tal-ħajt l-atturi ġew effettivament "spussessati" mill-istess ħajt; mhux bħal fil-każ tas-sempliċi appoġġ jew inalzament fejn ma jeżistix dak l-ispossessament li jikkaratterizza ċirkostanzi li jwasslu sabiex issir l-*actio spolii*. Kif qalet ben tajjeb l-ewwel Qorti, f'kawża ta' spoll huwa irrilevanti li l-ispoljant jiddefendi ruħu billi jgħid li dak li għamel kien att leġittimu għaliex l-indaġini tal-leġittimita` o meno hija riservata għall-ġudizzju petitorju.

29. Il-konvenuti jissottomettu li ladarba huma bnew ħajt mill-ġdid minflok dak oriġinali, jiġi li huma irreintegraw l-istat ta' fatt pre-eżistenti għax-xogħlijiet minnhom intrapriżi. Jargumentaw illi ma jagħmilx sens li issa jiġu ordnati jneħħu l-ħajt eżistenti meta l-*buttressing effect* tal-ħajt oriġinali ġie ripristinat għal kollox. Jistaqsu: x'sens jagħmel li jitneħħa l-ħajt li bnew biex isir ħajt ieħor li mhux ser iżid xi benefiċċju strutturali fuq dak eżistenti? Inoltre jirreferu għall-opinjoni tal-perit tekniku li kien qal li r-ripristinazzjoni tal-ħajt oriġinali "*hija diffiċli wisq biex issir u ta' spejjeż enormi*".

30. L-ewwel Qorti qieset dawn il-konsiderazzjonijiet kollha iżda spjegat li aċċertat l-ispoll u ipprovati t-tlett rekwiżiti tal-azzjoni, hija kellha tordna r-ripristinazzjoni tal-ħajt kif kien. "*Mingħajr reintegrazzjoni ma tistax tkun tentata azzjoni fil-petitorju*". Għalkemm apprezzat u fehmet it-tħassib tal-perit tekniku li r-reintegrazzjoni se tkun diffiċli u ta' spejjeż kbar, ladarba ġie aċċertat li r-reintegrazzjoni tal-ħajt oriġinali kienet "*teknikament possibbli*" hija ikkonkludiet li ma kellhiex triq oħra ħlief li tordna r-reintegrazzjoni tal-ħajt oriġinali.

31. Din il-Qorti ma tantx għandha wisq xi żżid ma' dawn il-konsiderazzjonijiet li qegħda tadotta u tagħmel tagħha. Għandu jingħad ukoll li għalkemm il-ħajt oriġinali li waqqgħu l-konvenuti reġa' inbena, il-ħajt il-ġdid (kif jidher ampjament ċar mir-ritratti esebiti) huwa tant differenti minnu li ma jistax wieħed jargumenta li l-pussess li oriġinarjament tilfu l-atturi reġgħu kisbuh bil-bini tal-ħajt il-ġdid (tal-kantun).

Decide

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell interpost mill-konvenuti u tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata b'dan illi fid-dawl ta' dak li jghid l-Artikolu 222 tal-Kap 12 kontrarjament ghal dak li qalet l-ewwel Qorti fl-ahhar paragrafu ta' qabel id-decide tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-

xoghlijiet mehtiega a spejjez tal-konvenuti jekk dawn tal-ahhar jonqsu milli jaghmlu x-xoghlijiet ordnati fi zmien tlett xhur li jibdew jghaddu mil-lum.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess konvenuti appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb