QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 30 ta' Gunju, 2021.

Numru 32

Citazzjoni numru 218/93/3 AF

Carmelo Vella, Maria armla Muscat, Paolo Muscat, Giuseppa Borg, Giuseppa mart Joseph Vassallo u li b'digriet tal-Qorti tal-20 ta' Jannar 2011, il-Qorti laqghet it-talba biex l-atti tal-kawza jghaddu f'isem Josephine *sive* Giuseppa Vassallo u dan wara l-mewt ta' Joseph Vassallo, Rosa mart Emanuel Baldacchino, Rita mart Carmelo Zammit, u Giuseppi Vella u l-istess irgiel tal-attrici bhala amministraturi tal-beni ta' marthom, kap tal-komunjoni u ghal kull interess li jista' jkollhom

v.

Joseph Galea

Il-Qorti:

1. Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat mill-atturi kollha fit-23 ta' Frar, 1993, li permezz tieghu nghad hekk:

"Peress illi l-atturi huma proprjetarji tal-ghalqa "Ta‟ Gurerriera" jew "Tar-Romblu" fil-kontrada tal-Wardija limiti ta‟ San Pawl il-Bahar u tal-passagg li qieghed mal-istess ghalqa, u ghandhom l-pussess attwali tal-imsemmi ghalqa u passagg skond kif jirrizulta minn kuntratt pubblikat minn Nutar Dottor Paul Pullicino fis-27 ta' Novembru 1960 (Dok. A).

Peress illi dan l-ahhar il-konvenut li ghandu proprjetà kontigwa bena hitan u giebja u installa katusi ghall-ilma fuq il-proprjetà fuq imsemmija tal-atturi b‟hekk l-atturi gew ostakolati u ma jistghux jaghmlu uzu mill-proprjetà taghhom stess.

Peress illi dan l-agir tal-konvenut jikkostitwixxi spoll ricenti u privileggjat ai termini tal-artikolu 535 tal-Kodici Civili.

Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex:

1) Tiddikjara li l-konvenut ikkometta spoll meta bena l-istess hitan, giebja u installa l-katusi fil-proprjetà taghhom l-Wardija.

2) Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jirriprestina l-atturi fil-pussess tal-istess ghalqa u passagg imsemmi a spejjez tieghu.

3) Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi li jaghmlu l-istess xogholijiet a spejjez tal-konvenut okkorendo taht id-direzzjoni ta' perit nominadi.

Bir-riserva tad-danni kagunati.

Bl-ispejjez kontra l-kovenuti inkluz dawk tal-ittra ufficcjali tat-3 ta' Frar 1993, u dawk tal-mandat ta‟ inibizzjoni 318/93.

Il-konvenut hu ngunt ghas-subizzjoni."

2. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Joseph Galea pprezentata fil-15 ta' Marzu, 1993, li permezz taghha gie eccepit is-segwenti:

"1. Illi fl-ewwel lok l-azzjoni ta' spoll mhijiex proponibbli u dan stante:

a. illi ma saritx entro t-terminu perentorju stabbilit mill-artikolu 535 tal-Kodici Civili;

b. tali xogholijiet saru bil-miftuh u bil-konsapevolezza tal-atturi u minghajr ebda vjolenza fis-sens li titlob il-ligi u ghalhekk l-eccipjent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

> 2. Fi kwalunkwe kaz, l-atturi jridu jippruvaw li huma proprjetarji fis-sens li tigi stabbilita l-area superficjali u dak li huma qeghdin jallegaw huwa proprjetà taghhom; u
>
> 3. Illi kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza, l-eccipjent ma nvada bl-ebda mod il-proprjetà tal-atturi u li ghalhekk it-talbiet taghhom huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.
>
> 4. Salvi eccezzjonijiet ohra."

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-10 ta' Lulju, 2019, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi cahdet it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjez kontra taghhom.

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "…illi din hija kawża ta' spoll. L-atturi jallegaw li bix-xogħlijiet li għamel il-konvenut konsistenti fil-bini ta' ħitan, ġiebja u installazzjoni ta' katusi, huwa kkommetta spoll vjolenti fil-konfront tagħhom.
>
> Da parti tiegħu, il-konvenut eċċepixxa li din il-kawża ma saritx entro t-terminu stabbilit mill-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili, li x-xogħlijiet de quo saru bil-miftuħ u bil-konsapevolezza tal-atturi u mingħajr l-ebda vjolenza kif titlob il-liġi, li l-atturi jridu jippruvaw li huma l-proprjetarji tal-art li fuqha saru x-xogħlijiet u li huwa bl-ebda mod ma invada l-proprjetà tal-atturi.
>
> Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi huma sidien ta' porzjon raba' u passaġġ fl-inħawi tal-art imsejħa "Tar-Romblu", il-Wardija, limiti ta' San Pawl il-Baħar. Il-konvenut huwa sid ta' proprjetà li tmiss mal-imsemmi passaġġ. Fil-passat, il-passaġġ kien mifrud mill-proprjetà tal-konvenut permezz ta' ħajt iżda dan il-ħajt waqa' jew twaqqa' fl-imgħoddi.
>
> Jirriżulta li madwar is-sena 1991 il-konvenut beda jiżviluppa l-proprjetà tiegħu u fit-30 ta" Novembru 1992 ħareġ il-permess mill-awtoritajiet (PB 4586/1992/141/91) *"to erect boundary wall/watertank as per fresh plans/elevations (PAPB 3141/91/18E) submitted with letter dated 31/7/92 and amended subject to General Conditions (A) on form DC 1/88*."

Bħala parti minn dan l-iżvilupp il-konvenut bena ġiebja, tella' ħajt u installa xi katusi. L-atturi jikkontendu li riżultat ta' dan l-iżvilupp il-konvenut invada l-passaġġ proprjetà tagħhom. Il-konvenut jinsisti li dan mhuwiex minnu stante li huwa żviluppa l-proprjetà tiegħu biss.

Il-kwistjoni ewlenija f'din il-kawża tirrigwarda fejn jispiċċa l-passaġġ proprjetà tal-atturi u fejn tibda l-proprjetà tal-konvenut. Kif diġà ntqal, jirriżulta li ħajt li jifred iż-żewġ proprjetajiet ma kienx hemm stante li dan kien waqa' snin qabel. Il-konvenut jinsisti li huwa bena l-ħajt fejn kien qabel u li, semmai, huwa tilef mill-proprjetà tiegħu għaliex meta kien qiegħed isir ix-xogħol ta' kostruzzjoni tal-ħajt kienu marru fuq il-post uħud mill-atturi li insistew mal-bennej inkarigat li l-ħajt kellu jkun spostat aktar lejn il-proprjetà tal-konvenut.

L-ewwel perit tekniku spjega li huwa ħejja żewġ pjanti li huma ingrandiment ta' survey sheets tal-Awtorità tal-Ippjanar. Huwa imbagħad għamel superimposizzjoni fuq pjanta ta' dak li hemm fuq il-post illum sabiex jiġi stabbilit jekk kienx hemm varjazzjoni fil-linja tal-ħajt in kwistjoni u ċioè l-ħajt (jew fdalijiet tiegħu) li kien hemm fl-antik jifred il-passaġġ minn mal-proprjetà li hija llum tal-konvenut u dak il-ħajt illi għamel il-konvenut. Minn dan l-eżerċizzju, ma rriżultax li kien hemm spostament tal-linja tal-ħajt in kwistjoni. Il-perit tekniku sab ukoll illi ma kien hemm l-ebda invażjoni tal-passaġġ bil-katusi li installa l-konvenut.

Il-perit Mario Axisa ġie mahtur bħala perit tekniku sabiex jirriċerka u jirrelata dwar il-files relattivi tal-Awtorità tal-Ippjanar relatati mal-applikazzjoni li għamel il-konvenut għall-iżvilupp tal-art in kwistjoni. Il-perit tekniku wasal għall-konklużjoni li hemm avarija bejn il-pjanti approvati skont il-permess approvat meta mqabbla ma dak li attwalment inbena fuq il-post. Madanakollu, peress illi l-ħajt in kwistjoni ma jidhirx fuq is-survey sheet tal-Awtorità tas-sena 1968, huwa ma seta' jilħaq l-ebda konklużjoni dwar jekk kienx ġie spostat il-ħajt mill-konvenut.

L-elementi meħtieġa għal kawża ta' spoll jirriżultaw mill-artikolu 535 (1) tal-Kodiċi Ċivili li jaqra hekk:

> "*Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, imneżżgħa 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 tal-ispoll, li terġa' tiġi mqegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-Artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.*"

L-azzjoni ta' spoll vjolenti għandha bħala elementi kostituttivi tagħha tlett fatturi: il-pussess (*possedisse*), l-att spoljattiv (*spoliatum fuisse*) u li dan l-att sar fi żmien xahrejn qabel ma ġiet intavolata l-azzjoni *(infra bimestre deduxisse*). L-actio spolii hija radikata fuq l-esiġenza ta' utilità soċjali, intiża sabiex tkun estiża l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess u jiġi impedut liċ-ċittadin privat milli jieħu l-ġustizzja f'idejh, b'dan li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt

jew turbat (Margherita Fenech vs Pawla Zammit, deċiża fit-12 ta' April 1958).

Huwa magħruf ukoll li f'kawżi ta' spoll, l-indaġini tal-Qorti għandha tkun limitata sew. Fil-kawża fl-ismijiet Delia vs Schembri, deċiza minn din il-Qorti fl-4 ta' Frar 1958, ġie ritenut 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 nerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata jagħmel ghad-dannu ta' terza persuna att li ghalkemm jista' jkollu dritt ghali ma jistax jezercitah minghajr intervent tal-Qorti."*

Fuq l-iskorta tal-ġurisprudenza kostanti jirriżulta li "materja ta' din l-azzjoni, ma tagħtix lok ghall-ebda indagini ohra barra dik li tistabilixxi: (a) il-fatt tal-pussess/detenzjoni u (b) il-fatt tal-ispoll......... stante li din l-indagini hija wahda limitatissima rigoruza u skarna" (Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta" Marzu 1992). F'dan l-istess każ, intqal ukoll li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll mhux meħtieġ xi animus spoliandi.

F'dan il-kuntest, il-pussess meħtieġ huwa dak materjali u "de facto", ikun x'ikun, u mhux meħtieġa l-prova li l-attur għandu dritt ta' proprjetà jew ta' servitù fuq il-ħaġa li minnha huwa ġie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Anzi, jirrizulta r-rekwiżit tal-pussess ukoll meta dak li hu spoljat għandu sempliċi detenzjoni (Kaptan Stefano Xuereb vs Nobbli Charles Sant Fournier, deċiża mill-Qorti tal-Apell fit-12 ta' Dicembru 1952). Għalkemm tali pussess m'għandux ikun inekwivoku, għandu jirriżulta li huwa manifest u dan fih innifsu huwa stat ta' fatt (Gio Maria Tonna vs Giuseppi Maria Tonna, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' Frar 1983 u Marthese Borg vs George Borg, deċiża fil-25 ta" Frar 1983) u mhux wieħed ta' mera tolleranza (Joseph Vella Gatt nomine vs Joseph Camilleri, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar 1996). Jinsab ukoll ritenut għar-rigward tal-element tal-pussess li "*All attore in reintegrazione e sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione*" (Camilleri vs Agius, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta" Ottubru 1882).

Fil-fatt, kull pussess, benchè ippruvat, huwa protett, tant li f'din l-azzjoni l-liġi ma tirrikjedix il-prova tal-leġittimità tal-pussess tal-persuna turbata, u takkorda r-reintegrazzjoni anki kontra l-possessuri ta' mala fede u kontra l-istess proprjetarju tal-ħaġa li tagħha jkun hemm pretensjoni li ġie kommess l-ispoll (Saverio Farrugia vs Eugenio Borg, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta" Marzu 1952).

Fil-każ ta' Francis Grogan et vs Shawn Scerri et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-2 ta' Dicembru 2004, gie ritenut li biex tirnexxi l-azzjoni ta" spoll lanqas ma hu meħtieġ li l-pussessur ikun privat mit-tgawdija tal-ħaġa jew ostakolat b'mod determinanti fl-użu tal-ħaġa. Huwa biżżejjed li jkun imfixkel fil-mod ta' kif igawdi dik il-ħaġa.

Issemma ad ezempju, l-istallazzjoni ta' *air conditioning unit* li jisporġi fuq sqaq komuni fil-każ ta' Ripard et vs Fenech noe, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju 2000, li ġie meqjus bħala att spoljattiv li kien jimmerita r-rimedju permezz ta‟ din l-azzjoni.

Dan l-istess prinċipju ġie enunċjat fil-każ Mag. Peter Cordina vs Raymond Aquilina, deċiż mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fit-12 ta' Dicembru 1988:

> *"....sabiex tirnexxi l-azzjoni possessorja mhux mehtieg li l-attur ikun sofra privazzjoni totali tal-haga imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet jew hsara lil min isofri l-ispoll."*

Jinhtieg li jiġi ppruvat ukoll l-ispoll innifsu li jikkonsisti fis-segwenti, kif deskritt fis-sentenza Joseph Scerri vs Spiridione Falzon, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta‟ Jannar 1958):

> "*Spoll vjolenti huwa kwalsiasi att arbitrarju li jsir bil-forza privata kontra l-volontà tal-ispoljat; u l-att jkun arbitrarju mhux biss meta jikkostitwixxi reat kontra l-ligi, izda anki meta jigi kompjut arbitrarjament u kontra l-volontà tal-possessur, b'mod li jista' jaghti lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att*."

Sabiex jirrikorri l-element tal-fatt materjali tal-ispoll mhux meħtieġ li sabiex dan ikun vjolenti, ikun hemm *vis atrox jew vie di fatto* imma biżżejjed li jkun hemm nuqqas ta' kunsens espress jew taċitu ta' min isofri l-ispoll. Għalhekk, l-att spoljattiv irid ikun sar kontra l-kunsens tal-possessur (Ara John Mifsud vs John Giordmaina et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-23 ta' April 2012).

Fir-rigward ta' dan l-element ta' *spoliatum fuisse*, ġie ritenut ukoll li l-element spoljattiv mhux bilfors jissarraf f'għemil ta' tkissir jew qerda ta' oġġett miżmum mill-attur, iżda huwa biżżejjed li l-għemil spoljattiv isir kontra r-rieda tiegħu jew mingħajr ma jitħalla jintebah bih (Francis Tonna et vs Constantino Borg, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-1 ta' April 2003).

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, u wara li qieset il-provi kollha prodotti inkluż ir-relazzjonijiet tal-periti tekniċi, din il-Qorti tqis illi l-atturi bl-ebda mod ma rnexxilhom juru la li kellhom pussess ta' dik l-art li fuqha l-konvenut esegwixxa x-xogħlijiet, u allura lanqas li seħħ xi għemil spoljattiv.

L-atturi jistrieħu fuq l-argument li x-xogħlijiet saru fuq proprjetà li hija tagħhom, ossia parti mill-passaġġ li jmiss mal-proprjetà tal-konvenut. Izda rriżulta mill-provi li dan mhuwiex minnu. Ladarba ma ġiex ippruvat li huma kellhom pussess ukoll tal-art tal-konvenut, din l-azzjoni hija destinata li tfalli. Huwa minnu li l-konklużjoni tal-ewwel perit tekniku hija bbażata fuq studju li normalment isir f'kawża petitorja, imma f'dan il-każ l-atturi ma ġabux prova oħra dwar xi pussess materjali jew "de facto‟

tal-art fejn saru x-xogħlijiet u allura l-Qorti trid ta' bilfors tistrieħ fuq il-konklużjoni tal-perit nominat minnha.

Fis-sottomissjonjiet tagħhom l-atturi jikkontendu li l-konklużjoni tal-perit tekniku Mario Axisa issaħħaħ it-teżi tagħhom, imma fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, din il-konklużjoni la żżid u lanqas tnaqqas mill-argument tagħhom li l-konvenut ikkommetta spoll fuq art fil-pussess tagħhom.

Il-perit tekniku kkonstata biss illi l-ħajt ma sarx skont il-permessi approvati, imma b'daqshekk ma ġiex muri li l-konvenut ikkommetta spoll billi okkupa xi art li kienet fil-pussess tal-atturi. L-ebda wieħed mill-periti tekniċi ma wasal għall-konklużjoni li l-pjanti approvati mill-awtoritajiet jirriflettu dak li attwalment kellhom fil-pussess tagħhom l-atturi. Il-perit tekniku Mario Axisa stess jgħid fil-konklużjoni tiegħu illi fil-pjanta approvata ma hemmx indikazzjoni ta' xi ħitan oriġinali li kienu ġja jeżistu fil-post għaliex fl-1968 il-ħajt kien diġà waqa'. Jirriżulta li d-diverġenzi li kkonstata l-perit tekniku ma jolqtux l-iżvilupp li għamel il-konvenut imma semmai sab li l-passaġġ huwa fil-fatt usa' fuq in-naħa li tmiss mal-bqija tal-proprjetà tal-atturi u mhux fuq in-naħa tal-konvenut.

Isegwi għalhekk li ma seħħ l-ebda att spoljattiv fuq ħaġa fil-pussess tal-atturi kif trid il-liġi. Ladarba qiegħda tasal għall-konklużjoni li huma neqsin żewġ elementi meħtieġa sabiex tirnexxi din l-azzjoni, din il-Qorti m'għandhiex għalfejn tidħol fl-eżami tal-element rimanenti ta' din l-azzjoni jew tal-eċċezzjonijiet rimanenti tal-konvenut."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi kollha, li permezz tieghu talbu lil din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza appellata tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-10 ta' Lulju, 2019, fil-kawza fl-ismijiet premessi u b'hekk tiddeciedi li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut u tilqa' t-talbiet attrici. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellat.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-konvenut li permezz taghha issoleva li l-appell ghandu jigi dikjarat dezert, u li f'kull kaz l-istess appell ghandu jigi michud.

7. Semghet lid-difensuri tal-partijiet jittrattaw l-appell in ezami.

8. Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi l-kawza in ezami hija wahda ta' spoll fejn l-atturi jilmentaw li l-konvenut ikkommetta spoll meta bena l-hajt, giebja u installa l-katusi fil-proprjeta` taghhom fil-Wardija. Kwindi talbu lill-Qorti tiddikjara li sehh spoll, tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jirripristina lill-atturi fil-pussess tal-istess ghalqa u passagg imsemmi, a spejjez tieghu u li fin-nuqqas li tawtorizza lill-atturi li jaghmlu l-istess xoghlijiet a spejjez tal-konvenut, taht id-direzzjoni ta' perit nominandi f'kaz li jkun mehtieg.

10. Il-konvenut ressaq eccezzjonijiet fis-sens li (a) l-azzjoni ma saritx fit-terminu stabbilit mil-ligi; (b) li x-xoghlijiet saru bil-miftuh u bl-gharfien tal-atturi u minghajr l-ebda vjolenza u li (c) fi kwalunkwe kaz, l-atturi jridu jippruvaw li huma proprjetarji tal-arja superficjali li jallegaw li huwa proprjeta` taghhom, peress li huwa jsostni li ma nvada bl-ebda mod il-proprjeta` tal-atturi u ghalhekk it-talbiet taghhom ghandhom jigu michuda.

11. Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili cahdet it-talbiet attrici peress li rriteniet li ma gewx sodisfatti tnejn mill-elementi mehtiega, dak tal-pussess

(*possedisse)* u dak tal-att spoljattiv (*spoliatum fuisse),* sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll, proposta minnhom.

12. L-atturi hassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u ghalhekk interponew appell minnha. L-appell taghhom jissejjes fuq zewg aggravji principali: (I) jikkontestaw id-decizjoni tal-ewwel Qorti sa fejn jinghad minnha li ma rnexxielhomx juru li kellhom pussess fuq l-art li fuqha l-konvenut ezegwixxa x-xoghlijiet; kif ukoll (II) fejn l-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha li x-xoghlijiet ma sarux fuq parti mill-passagg li huwa proprjeta` tal-appellanti.

13. Wara li fl-ewwel aggravju taghhom l-appellanti jiccitaw l-Artikolu 535 u jsemmu l-elementi mehtiega sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll, jaghmlu referenza estensiva ghall-gurisprudenza relevanti ghall-element ta' pussess, kif ukoll ghal dik ix-xhieda li fil-fehma taghhom, issostni l-argument li huma kellhom il-pussess mehtieg sabiex tirnexxi l-kawza attrici.

14. Ghandu jinghad mal-ewwel li, din il-Qorti ma thossx il-htiega li tirrepeti dak li nghad mill-ewwel Qorti meta ghamlet referenza ghall-artikolu tal-ligi relevanti, kif ukoll ghall-gurisprudenza estensiva citata minnha rigward l-element tal-pussess mehtieg sabiex tirnexxi kawza ta' spoll. Din il-Qorti thaddan ukoll, il-gurisprudenza citata mill-atturi

appellanti sabiex isostnu li l-azzjoni ta' spoll hija wahda ta' ordni pubbliku u li ghaliha m'ghandhomx jinghataw eccezzjonijiet hlief dawk ta' natura dilatorja (Artikolu 791 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta), kif ukoll li l-Qorti ghandha tillimita l-indagini taghha ghal dak li huwa ta' natura possessorja u mhux dak li huwa petitorju. (Ara s-sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Ottubru, 2000, fil-kawza fl-ismijiet **Paul Buttigieg v. Raymond Buttigieg**). Effettivament, skont il-gurisprudenza stabbilita, il-pussess mehtieg fil-kawzi ricenti ta' spoll, hu l-pussess materjali u *di fatto* u li jkun x'ikun. Fi kliem iehor, m'huwiex mehtieg li min jippromwovi din l-azzjoni, jipprova li ghandu dritt ta' proprjeta` jew ta' servitu` fuq il-haga li minnha huwa gie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Bil-kuntrarju, ir-rekwizit tal-pussess hu sodisfatt ukoll bis-semplici detenzjoni. Madankollu, huwa dejjem mehtieg li l-attur jipprova li ghandu dan il-pussess, anke jekk dan ikun wiehed qasir hafna u sahansitra pussess momentanju. (Ara f'dan is-sens sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Joseph Camilleri et v. Carmelo Camilleri et** deciza fil-15 ta' Dicembru, 2015.)

15. Madankollu l-atturi appellanti jitilqu mill-premessa inkongruwa li huma rnexxielhom jippruvaw li huma l-proprjetarji tal-ghalqa u tal-passagg permezz tal-kuntratt esebit minnhom flimkien mar-rikors promotur u ghalhekk ghandhom il-pussess tal-proprjeta`. Jibda billi jigi osservat li ghalkemm huwa minnu li fil-kuntratt tas-27 ta' Novembru, 1960, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino jinghad li l-awtur taghhom akkwista

l-ghalqa li "*tghaddi ghaliha minn passagg li jappartjeni lill-istess ghalqa tal-kejl dan il-passagg ta' cirka tletin qasab kwadri.*", izda permezz tal-istess kuntratt sehhet divizjoni tal-istess ghalqa, skont pjanta annessa mal-kuntratt, liema pjanta ma gietx esebita. Fi kwalunkwe kaz, kif imsemmi fil-paragrafu precedenti, mhux kompitu ta' din il-Qorti li tinvesti dak li huwa l-petitorju, jigifieri t-titolu li l-atturi appellanti jivvantaw, kif donnhom qeghdin jistiednu lil din il-Qorti li taghmel. Huwa bizzejjed ghall-atturi li jippruvaw il-pussess.

16. F'dan il-kaz din il-Qorti hija konvinta li l-atturi kellhom il-pussess tal-passagg rizultanti mill-kuntratt esebit in atti sabiex jaccedu ghar-raba' taghhom jew tal-familjari taghhom, izda l-pern tal-kwistjoni hija jekk l-atturi kellhomx pussess ta' dik il-parti fejn inbnew il-hajt u l-giebja mill-konvenut appellat. Ix-xhieda elenkata mill-istess atturi appellanti taht dan l-ewwel aggravju taghhom, fil-verita` hija pjuttost konfliggenti, hekk per ezempju filwaqt li l-attur Pawlu Muscat isostni li l-*concrete* tal-hajt sar fuq l-art taghhom u dan b'xi zewg piedi u l-passagg mhux tal-istess wisa' li kien qabel (fol.79 u 80 tal-process), Carmelo Vella jsostni li l-hajt inbena sew, huwa l-pedament tal-giebja li nhareg 'il barra mil-linja (fol. 84 tal-process), u Rosa Baldacchino tixhed li l-passagg ta' quddiem il-fond tal-konvenut kien ta' ghoxrin pied wisa' u issa djieq ghal xi tnax-il pied (fol. 87 tal-process)!

17. Min-naha l-ohra, il-konvenut (*a tergo* fol. 151 tal-process) u l-mara tieghu jichdu li huma hargu bil-bini ghal fuq il-passagg, anzi jilmentaw li l-bennej li qabbdu pjuttost resaq lura mil-linja u bena aktar ghal gewwa fuq l-art taghhom (a fol. 154) u dan sabiex jigi evitat l-inkwiet. Il-konvenut ressaq ukoll bhala xhieda lil Joseph Vella, il-bennej tal-hajt tas-sejjiegh li kkonferma li huwa sab il-pedament tal-hajt l-antik u resaq 'il gewwa lejn il-proprjeta` tal-konvenuti (fol. 157 tal-process) u lil Joseph Grech li kien il-bennej tal-giebja li kkonferma li l-giebja nbniet mil-linja esterna tal-hajt tas-sejjiegh 'il gewwa (fol. 159).

18. Konsidrat din ix-xhieda konfliggenti, din il-Qorti, in tema legali dwar l-element ta' pussess jitqies xieraq li f'dan l-istadju ssir referenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-8 ta' Marzu, 2005, fil-kawza fl-ismijiet **Philip Gatt v. John Mary Vassallo,** fejn inghad:

> *"Illi bilkemm għandu għalfejn jingħad* ***li l-kwestjoni dwar jekk il-jedd pretiż mill-attur*** *kienx tassew stabilit bit-titolu jew bil-mogħdija taż-żmien jew jekk kienx wieħed limitat għal jedd ta' passaġġ bir-riġel jew jekk* ***kienx usa' m'hijiex kwestjoni li jmissha titqanqal fil-proċess tal-azzjoni ta' spoll, u lanqas, fil-fehma tal-Qorti, m'għandha titqies unilateralment. Din hi kwestjoni ta' natura petitorja, li t-tarf tagħha jinstab fi proċess petitorju."*** (enfasi ta' din il-Qorti).

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami u fid-dawl tal-provi mressqa in atti, din il-Qorti ssib li l-ahjar li jista' jinghad fir-rigward tal-atturi appellanti hu li, jekk kellhom il-pussess ta' dik il-parti tal-passagg fejn illum hemm mibni l-hajt in kontestazzjoni u l-pedamenti tal-giebja, fis-sens tal-pussess mahsub fil-ligi, dan kien wiehed dubjuz u ma tressqux provi

sodisfacenti sabiex jintwera fi grad tajjeb bizzejjed, kif kellhom dmir li jaghmlu l-atturi appellanti. Ghalhekk ma jiswa xejn l-argument tal-atturi appellanti li fl-eghluq tal-ewwel aggravju taghhom jishqu li huma ressqu l-prova tat-titolu taghhom (apparti li gibdu l-attenzjoni tal-appellat diversi drabi sabiex ma jibnix fil-proprjeta` taghhom), peress li b'rabta ma' tali kuntratt, ma tressqitx prova b'sahhitha dwar l-estent ta' dak il-pussess. Kwindi l-kwistjoni jekk is-servitu` ta' passagg, hijiex qieghda tigi ezercitata mill-atturi skont il-kuntratt relattiv tal-akkwist tal-antenati taghhom tista' tigi esplorata fi proceduri gudizzjarji separati, izda mhux f'din il-kawza. Isegwi li l-ewwel aggravju tal-atturi appellanti ma jregix.

19. Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju, dak dwar il-fatt tal-ispoll. Fuq dan l-aspett, huwa minnu li kif jinghad fil-gurisprudenza citata mill-appellanti li mhux mehtieg li jirrizulta l-*vis atrox* jew *vie di fatto,* sabiex l-att ikun vjolenti, izda huwa bizzejjed li jigi ppruvat in-nuqqas ta' kunsens espress jew tacitu ta' min isofri spoll. Izda fil-verita`, l-oppozizzjoni tal-atturi appellanti ghax-xoghlijiet tal-konvenut ukoll kienet xi ftit jew wisq konfliggenti (ara x-xhieda tal-attur Carmelo Vella a fol. 85, kif ukoll dik tal-bennej Joseph Vella, a fol. 157). Inoltre, sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll mhux mehtieg li jkun hemm privazzjoni totali tal-haga izda bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni fil-pussess (ara s-sentenza **Cordina v. Aquilina** citata mill-ewwel Qorti) izda jitqies li l-kriterju daqstant relevanti huwa dak enuncjat minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Gorg Camilleri v. Gorg**

Bonello deciza fil-5 ta' Ottubru, 1998 (Kollez. Vol. LXXXII.II.499), fejn qalet:

> "*F'azzjoni possessorja ta' din ix-xorta **l-att turbattiv tal-pussess li ta lok għaliha għandu dejjem ikun identifikabbli u għandu jiġi bi preċiżjoni identifikat (spolitaum fuisse)** bħala fatt li sar fi żmien determinat mhux biss għaliex mill-mument meta javvera ruħu li d-dekadenza estintiva tal-azzjoni jibda jiddekorri imma wkoll għaliex it-talba jeħtieġ tkun għar-reintegrazzoni tal-attur*." (Enfasi ta' din il-Qorti).

20. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, apparti x-xhieda konfliggenti tal-atturi appellanti, kif saret referenza ghaliha taht l-ewwel aggravju, l-appellanti jistriehu fuq ir-relazzjoni tal-perit tekniku Mario Axisa, li kien gie mahtur mill-ewwel Qorti sabiex jissostitwixxi lill-perit tekniku David Pace. Il-perit Axisa, wara li gabar l-informazzjoni misjuba fil-file tal-applikazzjoni PB 4586/92/3141/91 li saret mill-konvenut appellat "*To erect boundary wall/watertank as per fresh plans/elevations (PAPB 3141/91/18E) approvata fit-30 ta' Novembru, 1992.",* (ara Dok. A a fol. 244 tal-process) ghamel access u ha *survey* tal-parti tal-passagg suggett tal-kawza (Dok. B a fol. 245) u qabblu ma' ritratt mill-ajru mehud fl-2012 mill-Mapping Unit fi hdan l-Awtorita` tal-Ambjent u l-Ippjanar (Dok. C a fol. 246), sabiex tigi verifikata l-precizjoni tal-istess *survey* u qabblu wkoll ma' pjanta mehuda mill-*Ordinance Survey Sheet* numru 4477 tas-sena 1968 (Dok. E), huwa wasal ghall-konkluzjoni li: "*hemm divergenza fil-profil u l-posizzjoni tal-hitan tal-passagg bejn kif jidhru fl-imsemmija pjanta* (tal-permess tal-konvenut) *ghal meta mqabbla ma' survey li ttiehed fuq il-post. Madankollu l-wisgha tal-passagg kif muri fl-imsemmija pjanta*

approvata huwa approssimament ekwivalenti ghal dak li hemm fuq il-post, bl-unika differenza tkun fil-parti tal-bidu tal-passagg, li fil-fatt hija usa minn kif approvata. L-esponent jinnota wkoll li fil-pjanta ma hemmx indikazzjoni ta' xi hitan originali, ossia hitan li kienu mibnija u tnehhew." Din il-Qorti, bhal ta' qabilha ma tarax kif din il-konkluzjoni tista' tkun ta' farag ghall-atturi u pjuttost tikkonferma dak li nghad mill-perit Pace fir-rapport tieghu, fis-sens li ma hemmx differenzi sostanzjali li jistghu jindikaw invazjoni tal-isqaq bil-bini tal-konvenut u li ma hemmx provi konklussivi li jsostnu t-tezi tal-atturi u ghalhekk it-talbiet taghhom m'ghandhomx jigu milqugha.

21. Hekk ukoll, il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti fis-sens li l-perit tekniku Axisa stess qal fil-konkluzjoni tieghu li fil-pjanta approvata ma hemmx xi indikazzjoni li kienu jezistu xi hitan originali li kienu diga` jezistu fuq il-post peress li mis-survey tal-1968, jirrizulta li l-hajt kien diga` waqa', din il-Qorti ma taqbilx ma' dak li jinghad mill-appellanti li kien hemm dokument iehor li seta' jitfa' dawl, cioe` l-pjanta tad-disinn tal-perit tal-konvenut, peress li mill-istess konkluzjoni tal-perit tekniku hawn qabel citata jirrizulta li: "*fil-pjanta ma hemmx indikazzjoni ta' xi hitan originali, ossia hitan li kienu mibnija u tnehhew".* Bl-istess mod, il-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti, ikkritikata mill-atturi appellanti fis-sens illi "*d-divergenzi li kkonstata l-perit tekniku ma jolqtux l-izvilupp li ghamel il-konvenut",* torbot sewwa sew mat-twegiba tal-istess perit in eskussjoni meta nghad minnu:

"Fejn hemm il-linji bit-tikek hija area fejn kien hemm avarija mas-survey sheet u dan dejjem b'referenza ghall-pjanta a fol. 247. Fejn hemm immarkat bl-ahdar a fol. 248 jindika li gie spostat il-hajt biex twessa ghal ghand l-atturi. Fejn hemm l-ahmar ma sibt ebda indikazzjoni li qatt kien hemm hajt… L-uniku divergenza li sibt meta mqabbel mas-survey sheet kien fejn hemm immarkat bl-ahdar fejn l-atturi jidhru li wessghu ghal gol-proprjeta` taghhom." - jinkwadraw sew fil-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti, li dwarha jilmentaw l-appellanti u din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura fir-rigward. Hekk ukoll din il-Qorti ma tarax kif ix-xhieda tal-perit Godwin Zammit (inkarigat mill-konvenut) tista' tbiddel xi haga mill-konkluzjonijiet li waslet ghalihom l-ewwel Qorti, ibbazati fuq ir-rapport peritali. Tant hu hekk, li l-perit Axisa in eskussjoni kkonferma li ghalkemm il-profil tal-hajt li hemm fil-prezent fuq il-post ma jaqbilx mal-hajt fuq il-pjanta approvata, il-wisa' tal-passagg huwa l-istess.

22. Tajjeb li jigi mfakkar li kien jinkombi lill-atturi li jressqu provi konvincenti, kif ukoll l-aqwa prova in sostenn tal-pretensjonijiet taghhom. Hekk per ezempju x-xhieda tal-atturi mhix daqstant preciza li wiehed jista' jaghti affidament fuqha. Inoltre, trattandosi ta' materja teknika, ghalkemm ir-rapport tekniku tal-perit inkarigat mill-Qorti, bhal kull prova ohra, jibqa' kontrollabbli mill-gudikant, izda meta l-konsiderazzjonijiet ikunu teknici, il-Qorti qajla tista' twarrab il-konkluzjonijiet teknici leggerment, dan aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta`

moghtija lilha li titlob il-hatra ta' periti addizzjonali. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Marzu, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju tal-Artijiet v. Louis Mugliette *proprio et nomine et*.**) Kwindi ghamlet sew l-ewwel Qorti li strahet fuq il-konkluzjonijiet tal-periti teknici minnha mahtura. Isegwi li din il-Qorti wkoll ma ssibx li l-atturi ghandhom ragun f'dan it-tieni aggravju taghhom, in kwantu ma jirrizultax ippruvat li l-konvenut appellat invada l-proprjeta` tal-atturi appellanti, jew li qieghed ixekkel lill-istess atturi fil-pussess tal-proprjeta` taghhom u ghalhekk ser jigi michud ukoll.

23. Konsidrat li dawn iz-zewg elementi essenzjali ta' pussess u tal-ispoll innifsu huma nieqsa, ma jirrizultax li l-azzjoni attrici setghet tirnexxi u ghalhekk din il-Qorti wkoll ma tqisx li huwa mehtieg li tinoltra ruhha fl-ahhar element tal-*infra bimester deduxisse.*

24. Fil-kuntest tal-ilment marbut mal-fatt li l-appell kellu jigi dikjarat dezert, ghalkemm ma tarax li hemm skop ta' approfondiment fuq il-materja darba li l-appell sejjer jigi michud, jista jinghad li dan mhux il-kaz, ghax bhala fatt ma nghatawx l-ordnijiet li trid il-ligi qabel ma appell jista' jigi dikjarat dezert. Fuq dan il-punt issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Doris Balzan v. Direttur tar-Registru Pubbliku** deciza fis-27 ta' Jannar, 2021, fejn hemm analizi ta' dan l-istitut.

Decide

Ghaldaqstant, din il-Qorti ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-atturi appellanti, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi fis-shih.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellanti *in solidum* bejniethom.

Mark Chetcuti Prim Imallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
rm