QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 28 ta' Ottubru 2021

Kawza Numru: 7

Rikors Ġuramentat Numru:- 792/17 JVC

Simon Vella (id 287766M) u Damiana sive Diane Vella (id 286564M)

vs

Matthew Sant u Krystal Sant

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Simon Vella et ikkonfermaw bil-gurament u talbu kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-flat bla numru ufficjali interament mmarkat bin-numru tlieta (3), u li jinsab fit-tielet sular (second floor) u fuq in-nahha tax-xellug meta wiehed jhares lejn il-blokk kollu mill-faccata tat-Triq, formanti parti minn blokk ta' erba (4) flats bl-isem ta' Orchid Apartments gewwa 46, Labour Avenue Naxxar u dan ai termini ta kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Joseph Debono datat 21 ta' Awissu 1998 (Dokument AS1).

2. Illi fuq wara tal-istess fejn huma ghandhom gallerija interna li taghti ghal fuq bitha interna tal-intimati mill-liema huma ghandhom l-arja u l-vista kif stabbiliti mis-sidien originali li bnew l-appartamenti.

3. Illi recentement l-intimati u dan minghajr avviz, qabdu u wahhlu quddiem u fil-gemb tal-hajt sottostanti u cioe` fil-bitha interna struttura tal-injam, ossia forma ta' fencing invadenti li biha l-vizta tal-esponenti giet ostakolata fil-quddiem u fil-gemb tal-hitan komuni u sahansitra twahhlu anke mall-hajt tal-proprjeta tar-rikorrenti, kif ukoll l-intimati wahhlu travi ma taht il gallarija tar-rikorrenti bir-rizultat li anke naqqsu s-sigurta tal-proprjeta taghhom barra li sar kollox kontra r-rieda tar-rikorrenti.

4. Illi l-esponenti talbu lill-imsemmija verbalment sabiex din l-istruttura invadenti, abusiva u illegali tigi maghluqa imma dan inutilment.

Ragunijiet tar-rikors u tat-talbiet

Illi l-agir tal-intimati jikkostitwixxi spoll privilegjat u ghalhekk qed issir din il-kawza fit-terminu ta' xahrejn ai termini tal-ligi sabiex din tigi l-istruttura tigi debitament maghluqa.

Talbiet

Jghidu l-konvenuti intimati ghaliex din l-Qorti ma ghandhiex previa kwalunkwe provvediment li thoss opportun:

a) Tiddikjara u tiddeciedi li l-istruttura tal-injam mwahhla mill-intimati hija illegali, abuziva u invadenti u t-twahhil taghha jikkostitwixxi spoll.

b) Tiffissa terminu qasir u perentorju li fih l-intimati ghandhom jnehhu l-imsemmija struttura illegali.

c) Fin-nuqqas tiffissa terminu lill-esponenti sabiex jaqilghu huma din l-istruttura ghas-spejjes tal-intimati.

Bl-ispejjez u l-konvenuti intimati huma ngunti ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Matthew Sant et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok, jigi eccepit illi ma tissussisti l-ebda wahda mit-tliet elementi ta' l-*actio spolii,* la huwa kaz ta' *possedisse,* la huwa kaz ta' *spoliatum fuisse*, u lanqas ma huwa kaz ta' *infra bimestre deduxisse*;

2. Illi in partikolari, jigi eccepit fil-mertu li l-atturi huma detenturi biss ta' servitu` ta' tieqa u ta' gallarija, li skont gurisprudenza kostanti ma jaghtux dritt ta' prospett kif

vantat mill-atturi, imma biss dritt ta' tgawdija ta' dawl u arja, liema drittijiet ta' l-atturi ma gewx mittiefsa; l-atturi ma ghandhom l-ebda dritt li jippretendu li jaraw x'inhu jigri fil-btiehi tal-girien taghhom, u ghaldaqstant ma jistghux jippretendu dritt ta' pussess ta' tali dritt vantat;

3. Illi ulterjorment, ix-xoghlijiet kollha saru fil-proprjeta' ta' l-eccipjenti, a bazi tal-principju legali nostran illi l-proprjeta' hija vertikali u mhux orizzjontali; u r-recint jikkostitwixxi kontinwazzjoni tal-hajt divizorju li, skond gurisprudenza kostanti, kull komproprjetarju ghandu dritt jghollih kemm irid.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratt, ritratti, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-22 ta' April, 2021 il-partijiet inghataw terminu ta' xahar kull parti ghan-nota ta' sottomissjonijiet bil-visto jew notifika tal-kontro-parti;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti Simon Vella et a fol. 124 *et seq* tal-process;

Semghet it-trattazzjoni tal-avukat difensur tal-intimati li giet ukoll traskritta u tinsab fl-atti a fol. 141 *et seq* tal-process;

Rat il-verbal datat 15 ta' Lulju, 2021 li permezz tieghu din il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti konjugi Vella jippremettu li huma l-proprjetarji tal-appartament bla numru ufficjali internament immarkat bin-numru 3, li jinsab fit-tielet sular (second floor) fi blokk ta' appartamenti Orchid Apartments, 46 fi Triq Labour Avenue, Naxxar. Jiddeskrivu l-proprjeta' taghhom partikolarment il-parti ta' wara bhala li ghandhom gallarija interna li taghti ghal fuq il-bitha interna tal-intimati konjugi Sant minn liema gallarija jsostnu li huma jgawdu l-arja u l-vista. Isostnu li nhar l-1 ta' Lulju, 2017 l-intimati qabdu u wahhlu quddiem u fil-genb tal-hajt sottostanti fil-bitha nterna struttura tal-injam konsistenti *f'fencing* invadenti li biha l-vista taghhom giet ostakolata fil-quddiem u fil-genb tal-hajt komuni u twahhlu wkoll mal-hajt tal-proprjeta' tar-rikorrenti. Jghidu wkoll li wahhlu travi ma' taht il-gallarija tar-rikorrenti bir-rizultat li anke naqqsu s-sigurta' tal-proprjeta' taghhom. Ir-rikorrenti talbu ghalhekk li jigi dikjarat u deciz li l-istruttura tal-injam imwahhla mill-intimati hija llegali, abbuziva u nvadenti u jikkostitwixxi spoll. Talbu wkoll li l-Qorti tiffissa zmien qasir u perentorju li fih l-intimati ghandhom inehhu l-imsemmija struttura u fin-nuqqas tiffissa terminu sabiex ir-rikorrenti jaqilghu huma din l-istruttura ghas-spejjez tal-intimati.

Da parti taghhom l-konjugi Sant intimati fl-ewwel lok eccepew li l-elementi kostituttivi tal-ispoll huma kollha mankanti. Fil-mertu eccepew li r-rikorrenti huma detenturi biss ta' servitu' ta' tieqa u ta' gallarija li skont gurisprudenza kostanti ma jaghtux dritt ta' prospett imma biss dritt ta' tgawdija ta' dawl u arja, liema drittijiet tar-rikorrenti ma gewx mittiefsa. Isostnu li r-rikorrenti m'ghandhom l-ebda dritt li jaraw x'inhu jigri fil-btiehi tal-girien

taghhom u ghalhekk ma jistghux jippretendu dritt ta' pussess ta' tali dritt vantat. Eccepew ulterjoment illi x-xoghlijiet kollha saru fil-proprjeta' taghhom stante li l-principju legali nostran hu illi l-proprjeta' hija vertikali u mhux orizzontali u r-recint jikkostitwixxi kontinwazzjoni tal-hajt divizorju li skont gurisprudenza kull komproprjetarju ghandu dritt jghollih kemm irid.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Illi l-kawza odjerna hija l-hekk imsejha *actio spolii* li hija regolata bl-Artikoli 535 u 536 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdu kif isegwi:

> '535. (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 tal-ispoll, li terġa' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.
>
> (2) Dan it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess jiġi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.
>
> 536. It-tqegħid mill-ġdid fil-pussess fil-każ imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, ma jneħħix il-jedd tal-eżerċizzju ta' kull azzjoni possessorja oħra li għaliha jkollu jedd kull pussessur.'

Dwar l-azzjoni ta' spoll privilegjat l-awtur **Mattirolo** fil-ktieb tieghu **Trattato di Diritto Giudiziario Civile Italiano** (Volume I.

ed. 1902 Torino, para. 271) qal illi:

> 'La reintegrazione del possesso a favore di chi ne fu spogliato è una misura di ordine pubblico, è un provvedimento diretto a conservare la pace pubblica. L'articolo 695 del Codice Civile applica, in tutto il suo rigore, la regola "spoliatus ante omnia restituendus". Il perchè l'azione di reintegrazione, compiuto lo spoglio, compete a qualunque possessore, astrazione fatta dal carattere del suo possesso, sia pur questo anche solo precario, o di origine illegittima, purchè pero' abbia il carattere esteriore dell'esercizio di un preteso diritto.'

F'dan is-sens ukoll, intqal mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Mariano Farrugia et noe -vs- Peter Paul Cutajar** deciza fit-23 ta' Ottubru, 1998 illi:

> 'Din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba 'stat ta' fatt' arbitrarjament u hija intiza 'unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma iddisturbaha u daqshekk biss.'

Illi mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna jirrizultaw tlett (3) elementi rikjesti sabiex azzjoni ta' spoll privilegjat tirnexxi, u cioe':

1. **Actor docere debet possedisse** – il-pussess;

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

3. **Infra bimestre deduxisse** – l-azzjoni ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

Illi jekk wahda minn dawn l-elementi hija mankanti din l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin hija destinata li tfalli.

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Il-kaz odjern jitratta blokka ta' appartamenti li hija mdawra kemm fil-genb, kif ukoll minn wara, b'appartamenti ohra. L-intimati konjugi Sant huma proprjetarji tal-fond fit-tieni sular (first floor) fil-blokka Orchid Apartments fejn fuq wara ghandhom bitha li tigi dahar ma' dahar ma' btiehi ohra ta' terzi persuni (ara ritratti tal-bitha a fol. 32 u fol. 41 tal-process). Ir-rikorrenti Simon Vella et huma proprjetarji tal-appartament sovrastanti dak tal-intimati li jigi fit-tielet sular (second floor) u li ghandu gallarija li tisporgi ghal fuq il-bitha tal-intimati.

L-intimati nstallaw *fencing* tal-injam mal-hajt tal-bitha f'forma ta' 'L', liema fencing huwa gholi ta' cirka metru, kif ukoll, travi mwahhla orizzontali taht il-gallerija sabiex permezz taghhom jkunu jistghu jaghmlu tinda u jghattu l-bitha (ara ritratti a fol. 32 *et seq* tal-process).

Ir-rikorrenti jilmentaw li bl-installazzjoni msemmija huma gew imcahhda mill-veduta fil-genb u fil-quddiem, kif ukoll bl-installazzjoni tat-travi s-sigurta' tal-proprjeta' taghhom giet imnaqqsa. Sahqu li dak li kkommettew l-intimati jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin u ghalhekk istitwew il-kawza odjerna.

Illi ghalhekk bazikament l-kawza odjerna hija msejsa fuq zewg ilmenti u cioe':

(i) ilment fuq il-fe*n*cing tal-injam imwahhal mill-intimati mal-hajt tal-bitha f'forma ta' 'L', u,
(ii) ilment fuq it-travi li gew imwahhla mill-intimati orizzontalment taht il-gallerija tar-rikorrenti.

<u>It-tieni eccezzjoni:</u>

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni taghhom l-intimati Matthew Sant et fil-mertu jeccepixxu li r-rikorrenti huma biss detenturi tas-servitu ta' tieqa u ta' gallarija u li skont gurisprudenza kostanti ma jaghtux dritt ta' prospett kif vantat mill-atturi, imma biss dritt ta' tgawdija ta' dawl u arja, liema drittijiet ma gewx mittiefsa. Isostnu li r-rikorrenti m'ghandhomx dritt li jippretendu li jaraw x'inhu jigri fil-btiehi tal-girien u ghalhekk ma jistghux jippretendu dritt ta' pussess. Fis-sottomissjonijiet finali taghhom nhar il-15 ta' Lulju, 2021, dwar il-kwistjoni tal-veduta jispjegaw bl-uzu ta' ezempju u cioe' li l-fatt li persuna tkun tara xi haga minn tieqa jew gallerija ma jfissirx li dik il-persuna ghandha l-pussess taghha. Ikomplu jsostnu li spoll ma jezistix fejn persuna ghandha post u quddiem dan il-post hemm bicca art vojta bil-permessi u sid l-art jibni u jghatti l-veduta.

L-intimati ghalhekk qed jeccepixxu n-nuqqas ta' pussess tar-rikorrenti fuq il-bitha taghhom u fuq il-btiehi l-ohra li jidhru mill-gallarija tar-rikorrenti li kieku ma sarux it-travi biex jghattu l-bitha u l-*fencing* biex jghattu l-istess bitha mill-btiehi adjacenti.

Illi dwar dan l-element tal-pussess l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili jghid illi l-azzjoni tipprotegi kull persuna illi hija *'...mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli...'*.

Illi dwar it-twahhil tat-travi essenzjalment ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li s-sigurta' tal-proprjeta' taghhom giet imnaqqsa madanakollu fl-ebda istanti ma jaccennaw kif is-suppost pussess taghhom fuq l-imsemmija bitha gie mfixkel. Ir-rikorrenti lanqas huma cari fi kliemhom fuq xiex qeghdin jivvantaw il-pussess taghhom jekk hux fuq il-bitha, l-arja tal-bitha jew inkella fuq il-hajt jew dak li jidher warajh, cioe' l-proprjeta' ta' terzi.

Ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li l-pussess taghhom huwa fuq il-bitha jew l-arja tal-bitha u dan stante li kif ikkonfermat mir-rikorrenti Simon Vella nnifsu fix-xiehda tieghu moghtija fis-seduta tal-1 ta' Marzu, 2018 a fol. 42 *et seq* tal-process, qabel l-installazzjoni tat-travi, fil-bitha kien hemm umbrella li prattikament il-kobor taghha kien l-istess bhat-travi ghajr ghall-fatt li ma kinitx installata b'mod permanenti. Fir-ritratt a fol. 32 tal-process tidher l-umbrella li kienet tasal sal-pjanta. Fir-ritratt a fol. 35 tal-process jidhru t-travi nstallati li wkoll jaslu sal-pjanta. Isegwi li la darba qabel l-installazzjoni tat-travi kien hemm l-umbrella, li prattikament kellha l-istess effett tal-uzu tat-travi, r-rikorrenti ma kellhomx il-pussess tal-bitha jew tal-arja tal-bitha. Hekk xehed illi:

'***Il-Qorti :***
"SM 1"
Xhud :
"SM 1", meta kien ghad hemm l-umbrella li kellu li jien qatt ma gbidtlu l-attenzjoni fuqha.
Dr Gianfranco Gauci :
Minhabba li ma kellux dritt
Xhud :
Le le, ghax hu qalli lili li ghamilha minhabba privatezza.'

L-istess argument japplika ghal btiehi tal-madwar li huma kollha proprjeta' ta' terzi. Zgur li r-rikorrenti ma jistghux ivantaw xi tip ta' pussess fuq xi dritt ta' prospett fuq btiehi u twieqi li l-arja taghhom hija proprjeta' ta' terzi u mhux taghhom.

Illi r-rikorrenti b'xi mod qed jargumentaw ukoll li l-pussess taghhom gie mfixkel bit-twahhil tat-travi mal-hajt. Fir-ritratti a fol. 36 u fol. 40 tal-process jirrizulta li l-hajt possedut mir-rikorrenti huwa mizbugh bil-kulur abjad, filwaqt li l-hajt possedut mill-intimati huwa mizbugh bil-kulur isfar/kannella. Ghalkemm fl-atti ma gewx ipprezentati ritratti tat-travi minn isfel, l-Qorti tista' tippressuponi li dawn gew installati fil-faxxa tal-arja mizbugha bil-kulur isfar/kannella stante li l-kulur isfar/kannella mir-ritratti jirrizulta li jibda ezattament minn mal-qiegh tal-gallerija u li ghalhekk jidher li huwa l-hajt proprjeta' tar-rikorrenti. Fi kwalunkwe kaz jekk ir-rikorrenti jibqghu jinsistu li dik il-faxxa tal-hajt hija proprjeta' taghhom u mhux tar-rikorrenti din il-lanjanza hija ta' natura petitorja u mhux lokha f'kawza ta' spoll.

Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li l-element tal-pussess neccessarju sabiex tirnexxi kawza ta' spoll huwa nieqes.

<u>**It-tielet eccezzjoni:**</u>

Illi fit-tielet eccezzjoni, l-intimati jeccepixxu li x-xoghlijiet kollha saru fil-proprjeta' ta' l-eccipjenti, a bazi tal-principju legali nostran illi l-proprjeta' hija vertikali u mhux orizzontali. Eccepew illi r-recint jikkostitwixxi kontinwazzjoni tal-hajt divizorju li skont gurisprudenza kostanti kull proprjetarju ghandu dritt jghollih kemm irid.

L-ewwel parti tat-tielet eccezzjoni:

Illi fir-rigward l-ewwel parti tat-tielet eccezzjoni l-Qorti tissenjala li f'kawza ta' spoll privilegjat l-investigazzjoni ghandha tkun limitata ghall-pussess manifest tal-ambjenti u l-fatt tal-ispoll. Il-fatt li l-atti li allegatament jikkostitwixxu spoll gew kommessi mis-sid fil-proprjeta' tieghu ma jezonerawx lis-sid mill-konsegwenzi ta' l-*actio spolii*. Kif inhu risaput, f'kawza ta' spoll privilegjat huma ammessi biss eccezzjonijiet dilatorji[1]. Inghad mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Carlo sive Charles Cardona et -vs- Francesco Tabone** deciza nhar id-9 ta' Marzu, 1992 illi:

> '…materja ta' din l-azzjoni, ma taghtix lok ghall-ebda indagini ohra barra dik li tistabbilixxi: (a) il-fatt tal-pussess/detenzjoni u (b) il-fatt tal-ispoll… stante li din l-indagini hija wahda limitatissima rigoruza u skarna.'.

L-istess irriteniet il-Qorti tal-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Kaptan Stefano Xuereb -vs- Charles Sant Fournier** datata 12 ta' Dicembru, 1952 illi:

> 'Hu maghruf illi l-pussess mehtieg hu dak materjali u 'de facto'; ikun x'ikun, u mhux mehtieg il-prova li l-attur ghandu dritt ta' proprjeta` jew ta' servitu` fuq il-haga li minnha huwa gie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Anzi, hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu semplici detenzjoni.'.

Isegwi li din l-ewwel parti tat-tielet eccezzjoni ghandha tigi michuda.

---

[1] Artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta).

It-tieni parti tat-tielet eccezzjoni:

Illi f'din it-tieni parti tat-tielet eccezzjoni, l-intimati jeccepixxu li l-*fencing* jikkostitwixxi kontinwazzjoni tal-hajt divizorju li skont gurisprudenza kull komproprjetarju ghandu dritt li jgholli.

Il-Qorti tinnota li din il-parti titratta l-fencing tal-injam. Illi l-*fencing* tal-injam li gie nstallat mill-intimati jidher fuq ir-ritratti li gew esebiti mir-rikorrenti a fol. 32 *et seq* tal-process. M'hemmx qbil bejn il-partijiet fuq l-gholi tal-imsemmi *fencing* tal-injam. Filwaqt li l-intimati jsostnu li l-gholi tal-*fencing* huwa izjed baxx mir-*railing* tal-gallerija tar-rikorrenti. Da parti tar-rikorrenti jsostnu li dan jigi daqs l-gholi tar-*railing* tal-gallarija taghhom. Il-Qorti tinnota li mir-ritratti huwa evidenti li l-*fencing* tal-injam jigi gholi daqs ir-*railing* tal-gallerija tar-rikorrenti. Effettifvament izda ghal finijiet tal-kawza odjerna ma taghmel l-ebda differenza l-gholi tal-*fencing*.

Ir-rikorrenti Simon Vella fix-xiehda tieghu moghtija viva-voce fis-seduta tat-23 ta' Jannar, 2018 a fol. 23 *et seq* tal-process spjega kif sar il-process ta' twahhil tal-*fencing*. Hekk xehed illi:

> '***Dr Noel Camilleri :***
> Minuta minuta. Mela inti qed tghidli ghamel din l-istruttura sa l-gholi tal-poggaman tieghek. U barra li ghamel din l-istruttura inti kif twahhlet din l-istruttura u fejn?
> ***Xhud :***
> Hemm partijiet minnha li twahhlu mal-hajt ta' wara tal-bitha ta' Mr Sant. Sahansitra wahhal bicciet ta' l-injam anke mal-faccata tieghi dan biex issapportja l-injam tal-whatever l-istruttra li ghamel.'

L-intimat Matthew Sant fl-affidavit tieghu a fol. 71 u fol. 72 tal-process dwar il-*fence* xehed kif isegwi:

> 'L-atturi qed jilmentaw mill-fatt illi ahna, fis-sena 2017, ghall-privatezza taghna, sabiex il-bitha taghna ma tibqax vizibbli min-nahat l-ohra tal-hajt, ghamilna *fence* ta' l-injam, jew recint, fuq il-hajt divizorju, ta' gholi ta' metru. Dan ir-recint, fuq in-naha tax-xellug, mhuwiex imqabbad, imbaghad idur forma ta' 'L' u jaqbad mal-hajt taghna.'

Illi l-Qorti f'dan l-istadju tqis li huwa opportun li taghmel referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet **Saviour sive Sammy Attard -vs- Victor Cassar et** deciz mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri nhar l-14 ta' Ottubru, 2015. Il-kaz imsemmi kellu l-fattispecie simili ghal kaz odjern, fejn l-intimati flok installaw *fencing* tal-injam, installaw pjanci mal-hajt divizorju. Hemm il-Qorti rriteniet li ma kienx jissussistix spoll stante li l-hajt kien wiehed divizorju. Il-Qorti sostniet ukoll li l-pussess ta' veduta jista' jigi biss tutelat f'kaz ta' servitu' *altius non tollendi*.

Illi wkoll l-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-decizjoni **George Farrugia et -vs- Fondazzjoni Belt Victoria et** deciza nhar it-18 ta' Lulju, 2017 kienet iccarat u ddeskriviet il-kawza fl-ismijiet **Saviour sive Sammy Attard -vs- Victor Cassar et** bhala illi:

> '…Mhux minnu illi l-każ kellu "*ċirkostanzi identiċi*" għal din odjerna. **Attard v. Cassar** kien jirrigwarda twaħħil ta' pjanċa mat-tul tal-ħajt diviżorju**. Il-konvenut kien għamel dan proprju għal skopijiet ta' privatezza, biex ma jkunx hemm introspezzjoni fuq il-proprjeta` tiegħu mill-attur, u dan kien għamlu temporanjament sakemm jinalza l-ħajt bil-filati tal-ġebel, fatt li hu permess bil-liġi, u li effettivament**

ma jammontax għal aġir spoljattiv. Bl-ebda mod ma jista' wieħed japplika ċ-ċirkostanzi ta' tali każ (l-inalzament ta' ħajt diviżorju permezz ta' pjanċa) għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern (it-twaħħil ta' tabella mal-ġenb ta' ħajt diviżorju li jifforma parti mill-faċċata tal-konvenuti). Mhux talli dawn iċ-ċirkostanzi m'humiex "identiċi" tali lanqas huma remotament simili.' (enfazi tal-Qorti).

Illi fil-kaz odjern, ma jirrizultax li huwa kontestat li l-hajt li fuqu twahhal il-fencing huwa wiehed divizorju bejn il-proprjeta' tal-intimati minn dak ta' terzi. Isegwi, fid-dawl tal-gurisprudenza kkwotata li meta l-intimati Matthew Sant et wahhlu l-fencing tal-injam mal-hajt divizorju effettivament ma kien qed jikkommettu l-ebda spoll vjolenti u klandestin.

Dan premess, bit-twahhil tal-*fencing* tal-injam lanqas ma jirrizulta li d-dritt ta' tgawdija ta' dawl u arja tar-rikorrenti b'xi mod gie mittiefes. Il-ligi tippermetti l-inalzament ta' hajt divizorju bl-uzu tal-gebel jew bricks. Fil-kaz odjern l-inalzament kien permezz ta' *fencing* tal-injam li minnu jista jghaddi kemm dawl u kemm arja li jidhru fir-ritratt a fol. 31 *et seq* tal-process. Il-Qorti tinnota li l-*fencing* huwa ferm ahjar minn hajt tal-gebel/bricks, tenut kont li legalment l-intimati setghu u ghad ghandhom id-dritt jinalzaw il-hajt divizorju bil-gebel..

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' din it-tieni parti tat-tielet eccezzjoni tal-intimati fir-rigward il-kwistjoni tal-fencing tal-injam.

Infra Bimestre Deduxisse:

Ghalkemm f'dan l-istadju l-investigazzjoni tal-element tax-xahrejn

jirrizulta li huwa biss wiehed akkademiku l-Qorti ser taghmel referenza ghall-provi mressqa quddiemha dwar dan l-element. Min-naha taghhom ir-rikorrenti jsostnu li x-xoghlijiet saru fl-1 ta' Lulju, 2017. Gew prezentati fl-atti ritratti tax-xoghlijiet kollha lesti liema ritratti uhud minnhom, dejjem skont ir-rikorrenti, ittiehdu nhar l-1 ta' Lulju, 2017 (ara n-nota a fol. 49 u referenza partikolari ghar-ritratti SM 6, SM7 u SM 8). Dawn ir-ritratti juru l-*fencing* imwahhal izda fihom juru l-umbrella tal-intimati li kienet hemm precedentement u mhux it-tinda li saret. Zewg ritratti ohra li allegatament ittiehdu fl-10 ta' Lulju, 2021 SM 1 u SM 10 ghadhom qed juru l-umbrella l-antika filwaqt li jinghad fl-istess nota li l-bqija tar-ritrattti ittiehdu lejn l-ahhar ta' Awwissu cioe' jiem qabel ma nfethet il-kawza nhar il-31 ta' Awwissu, 2017. Dawn id-dati gew indikati permezz ta' nota tar-rikorrent li izda ma ttiehed l-ebda gurament fuqhom.

Xhieda girien li tressqu mill-istess rikorrenti ma qablux bejniethom stante li wiehed xehed li x-xogholijiet saru f'Lulju filwaqt li iehor xehed li saru fil-bidu tas-Sajf li ghalih ifisser Gunju/Lulju. Differenza ta' xahar f'kawza ta' spoll hija krucjali ghas-success tal-kawza.

Da parti taghhom l-intimati esebew diversi affidavits fosthom taghhom u ta' familjari taghhom li lkoll jikkonfermaw li x-xoghljiet saru fis-16 ta' Gunju, 2017 u dan ghaliex l-intimat apposta ha l-*leave* mix-xoghol u missier l-intimata mar ukoll jghinu f'dak il-jum. Dan jikkonfermawh ukoll bil-gurament il-genituri tal-intimata fl-affidavits taghhom. Dawn ix-xhieda lkoll jikkonfermaw li fi tmiem il-gimgha ta' wara, meta kien jum il-missier, dawn ix-xoghlijiet kienu kollha lesti ghaliex rawhom b'ghajnejhom fuq il-post qabel ma l-familja marru jieklu. L-intimati sabiex isahhu l-argument taghhom li x-xoghlijiet saru fis-

16 ta’ Gunju, 2017 prezentaw ukoll dokumentazzjoni li turi meta l-intimat ha l-*leave* u wkoll ta’ meta nxtara l-materjal li kien lejn nofs Mejju, 2017.

Il-Qorti rat ukoll li r-rikorrenti xehdu li ghamlu zmien mhux hazin jaghtu cans lill-intimati sabiex inehhu l-istruttura ghaliex skont huma hekk qalulhom li ser jaghmlu. Dan allura ma jsegwix mar-ritratti mehuda minnhom li skont huma jgibu d-dati tal-ahhar ta’ Awwissu meta mbaghad fethu l-kawza odjerna ftit jiem wara.

Illi in vista tas-suespost l-Qorti tqis li l-verzjoni korretta u veritiera hija dik tal-intimati cioe’ li x-xoghlijiet saru fis-16 ta’ Gunju, 2017, anki ghaliex hija ferm korroborata minn numru ta’ xhieda u dokumentazzjoni filwaqt li l-provi mressqa mir-rikorrenti huma kontradittorji ghall-ahhar. Ghalhekk tqis li anki kieku ma gewx milqugha l-eccezzjonijiet fuq imsemmija u li kieku b’xi mod l-element tal-pussess gie sodisfatt, l-kawza odjerna xorta ma kinitx tirnexxi stante li ma giex sodisfatt l-element tal-*infra bimestre deduxisse.*

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta’ u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tilqa’ l-ewwel eccezzjoni stante li ma jissusistux l-elementi tal-pussess u tal-*infra bimestre deduxisse;*

2. Tilqa’ t-tieni eccezzjoni wkoll stante li huwa nieqes l-element tal-pussess vantat mir-rikorrenti kif deciz aktar il’ fuq;

3. Tichad in parte t-tielet eccezzjoni f'dik il-parti fejn issostni li 'x-xogholijiet kollha saru fil-proprjeta' ta' l-eccipjenti' stante li mhux kompitu ta' din il-Qorti li tinvestiga d-drittijiet petitorji tal-partijiet, tilqa' l-bqija tat-tielet eccezzjoni stante li jirrizulta li l-*fencing* giet nstallat mal-hajt divizorju bhala kontinwazzjoni tal-istess;

4. Konsegwentement tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
28 ta' Ottubru, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
28 ta' Ottubru, 2021