QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 24 ta' Frar 2022

Kawza Numru: 4

Rikors Ġuramentat Numru:- 58/19 JVC

Vincent u Diane, konjugi Busuttil [ID 96057M u 447760M]

vs

Simon Camilleri, Colette Camilleri, Antoine u Mary Camilleri [ID 320082M, 545686M, 780257M, 396551M]

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Vincent u Diane konjugi Busuttil ikkonfermaw bil-gurament u talbu kif isegwi:

‘IL-FATTI

1. Illi, ir-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond numru 10B, ‘Equus’, Triq il-Langas, Naxxar, liema fond gie mibni fuq bicca art maghrufa bhala “ta’ s-Sghajtar”, mezzanin (sic) li ir-rikorrenti kienu akkwistaw permezz ta’ koncessjoni emfitewtika perpetwa favur taghhom mill-Awtorita’ tad-Djar u dan ai termini ta’ kuntratt in atti Anthony Grech Trapani, Nutar Pubbliku f’Malta, iddatat 14.12.1983[1], kopja ta’ liema kuntratt qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. ‘A’;

2. Illi l-proprjeta’ hawn supremessa, hija konfinanti mix-Xlokk ma’ beni ta’ Peter Paul Deguara jew l-aventi causa tieghu u mill-Grigal mal-beni tal-konvenut Anthony Camilleri, u hija zewg sulari gholja mil-livell tat-triq;

3. Illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond bin-numru 9, ‘Sweetpeas Court’, Triq il-Langas, Naxxar, fejn din il-proprjeta’ hija adjacenti dik tal-atturi u fejn, inoltre il-bini tal-konvenuti hija zewg sulari gholja aktar minn dik tal-atturi;

4. Illi z-zewg proprjetarji huma separati minn xulxin permezz ta’ hajt divizorju li jasal sal-livell tal-gholi tal-bini tal-atturi, jew ftit aktar u b’dana illi iz-zewg proprjetajiet ma humiex kontigwi izda jmissu dan il-hajt divizorju, wiehed minn kull naha;

[1] vide korrezzjoni fil-kuntratt footnote (9)

5. Illi gara li fit-22.11.2018, il-konvenuti qabbdu, klandestinament, minghajr il-kunsens tal-atturi u kontra l-ligi, fethu aperturi fuq il-hajt tal-bini taghhom li x'uhud minnhom iharsu ghal fuq il-proprjeta' tal-atturi u li b'hekk iggravaw il-proprjeta' tal-atturi b'servitujiet godda, u dan kif ser jigi muri tul il-kors tat-trattazzjoni ta' din il-kawza;

6. Illi il-ftuh tal-aperturi fil-pozizzjoni li infethu jistghu fl-estensjoni jew il-kostruzzjoni tal-hajt divizorju li jinsab bejn iz-zewg proprjetajiet u ghalhekk jinhtieg li il-konvenuti jigu ordnati li jaghlqu dawn l-aperturi li huma fethu minghajr il-kunsens tal-atturi minnufih u minghajr dewmien u dan ghas-salvagwardja tad-drittijiet tal-atturi li gew spoljati bl-agir klandestin taghhom;

7. Illi l-atturi intimaw lil-konvenuti li kienu moruzi f'dak li huma ghamlu permezz ta' zewg ittri ufficjali li jgibu n-numri 4426/2018 u 4427/2018, ghal liema ittri kemm il-darba debitament notifikati skond il-ligi, il-konvenuti baqghu inadempjenti, kopja legali ta' liema ittri qeghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala Dok. 'B' u 'C';

8. Illi l-attrici Diane Busuttil sahansitra irrapurtat l-akkadut fl-Ghassa tad-Distrett tan-Naxxar nhar l-24.11.2018, liema rapport igib in-numru 8/S/2384/2018, kopja ta' liema rapport qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. 'D';

9. Illi din l-azzjoni qeghda tigi pprezentata senjatament izda mhux esklussivament, ai termini tal-Art. 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta [Kodici Civili] u l-Art. 791 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta [Kodici ta' Organizzazzjoni u Prodecura Civili].

Ghaldaqstant l-atturi filwaqt li jaghmlu riferenza ghal kull prova producibbli fl-istadju opportun tas-smigh tal-kawza, kif ukoll ghal kwalsijasi dikjarazzjoni u prova ohra li jistghu jkunu producibbli fi stadju aktar avvanzat kif ukoll kull sottomissjoni maghmula mill-partijiet u x-xhieda taghhom, umilment titlob sabiex dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

Talbiet

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi gew spussessati u spoljati klandestinament, kontra l-ligi u bi vjolenza mill-pussess illi kienu jgawdu konsistenti fi kostituzzjoni ta' servitujiet godda ta' prospett, dawl u arja, mahluqa mill-konvenuti minghajr il-kunsens tal-atturi liema servitujiet jikkonsistu f'aperturi godda miftughha fuq il-hajt tal-proprjeta' tal-konvenuti, liema aperturi iharsu ghal fuq il-proprjeta' tal-atturi; u konsegwenti ghall-Ewwel Talba;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju, illi jigi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti jintegraw lill-atturi rikorrenti fil-pussess u dana billi iqieghedu kollox fl-istat pristinu tieghu u cjoe` antecedenti ghal ftuh tal-aperturi u dan billi jaghlquhom; jew alternattivament ghat-Tieni Talba jew konsegwenti ghaliha

3. Tawtorizza lill-atturi sabiex taghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji limitatament sabiex tirripristina it-tgawdija tad-dritt spoljat, bl-ispejjez kollha a karigu tal-istess konvenut, fl-eventwalita' li l-konvenut jonqos milli jottempera ruhu mal-ordnijiet ta' dina l-Onorabbli Qorti skond it-Tieni Talba;

Bl-ispejjez kollha a karigu tal-konvenut li huwa minn issa stess ingunt ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Simon Camilleri et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament jinghad li l-konvenuti Antoine Camilleri u martu Mary Camilleri huma s-sidien ta' Flat 1B, Sweet Peas Court, Triq il-Langas, Naxxar ma humiex il-legittimi kontradditturi f'din il-kawza u ghaldaqstant ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u ma kostitwew l-ebda servitu gdid ta' prospett, dawl u arja mill-proprjeta' taghhom ghal fuq il-proprjeta' tal-atturi.

2. Illi fil-mertu jinghad li l-atturi jehtigielhom jippruvaw l-allegazzjonijiet minnhom avvanzati u l-elementi tal-azzjoni minnhom esperita.

3. Illi mhux minnu li l-konvenuti holqu xi servitu ta' prospett, dawl jew arja kif qeghdin jallegaw l-atturi fl-ewwel talba taghhom jew li huma spussessaw lill-atturi klandestinament jew bi vjolenza.

4. Illi l-konvenut Simon Camilleri fetah xi toqob fil-hajt divizorju tal-proprjeta' tieghu u cioe` fi Flat 4, Sweet Peas Court, Triq il-Langas, Naxxar ghal skop ta' ventilazzjoni. Illi dawn it-toqob bl-ebda mod ma jikkrejaw xi servitu favur il-konvenuti u ghalhekk ma jistax jinghad li huma tturbaw jew immollestaw il-pussess tal-atturi. Dan il-fatt huwa rikonoxxut kemm bil-ligi kif ukoll gurisprudenzjalment.

5. Illi apparti dan, il-ftuh ta' dawn it-toqob ghal skop ta' ventilazzjoni huwa permess mill-ligi u dan kif sejjer jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

6. Illi ghalhekk, it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.'.

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, ittri ufficjali, okkorrenza, rapport peritali, rapport ex-parte, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-14 ta' Mejju, 2019 a fol. 31 tal-process il-Qorti hatret lil Perit Mario Cassar sabiex jigbor il-provi u jirrelata dwar it-talbiet u l-eccezzjonijiet a spejjez provvizorjament tar-rikorrenti;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar a fol. 47 *et seq* tal-process;

Rat l-eskussjoni tal-Perit Tekniku Mario Cassar fis-seduta tat-28 ta' Jannar, 2021 a fol. 82 *et seq* tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 26 ta' Ottubru, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti Vincent Busuttil et jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond 10B, 'Equus' fi Triq il-Langas, Naxxar, filwaqt li l-konvenuti Simon Camilleri et huma l-proprjetarji tal-fond adjacenti bin-numru 9, 'Sweetpeas Court' ukoll fi Triq il-Langas, Naxxar.

Ir-rikorrenti jallegaw li huma gew vjolentement spussessati u spoljati billi l-intimati nhar it-22 ta' Novembru, 2018, minghajr il-kunsens taghhom, holqu servitujiet konsistenti f'aperturi godda miftuha fuq il-hajt proprjeta' tal-intimati nfushom liema aperturi jikkonsistu f'servitujiet ta' prospett, dawl jew arja li jharsu ghal fuq il-proprjeta' taghhom. Ir-rikorrenti talbu ghalhekk li jigi dikjarat u deciz li l-intimati kkommettew spoll vjolenti u klandestin u sabiex il-Qorti tordna li l-intimati jergghu jirrintegraw lir-rikorrenti fil-pussess billi jqieghdu kollox fl-istat pristinu tieghu. Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu huma dawk ix-xoghlijiet necessarji limitatament sabiex jigi ripristinat it-tgawdija tad-dritt spoljat.

Illi da parti taghhom l-intimati preliminarjament eccepew li l-intimati Antoine u martu Mary Camilleri m'humiex il-legittimi kontraditturi stante li huma ma fethu l-ebda ventilaturi mill-proprjeta' taghhom u ma kkostitwew l-ebda servitu gdida ta' prospett, dawl jew arja mill-proprjeta' taghhom ghal fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti. Fil-mertu eccepew li r-rikorrenti jehtigilhom jippruvaw l-allegazzjonijiet minnhom avanzati u l-element tal-azzjoni. Isostnu li mhux minnu li huma holqu xi servitu ta' prospett, dawl jew arja u li huma spussessaw lir-rikorrenti klandestinament jew bi vjolenza. Jispjegaw li l-intimat Simon Camilleri fetah xi toqob fil-hajt divizorju tal-proprjeta' tieghu fi Flat 4, Sweet Peas Court fi Triq il-Langas, Naxxar ghal

skop ta' ventilazzjoni pero' dawn it-toqob ma jikkostitwixxux servitu` u ghalhekk ma jistax jinghad li huma tturbaw jew immolestaw il-pussess tal-rikorrenti. Eccepew ulterjorment li l-ftuh ta' dawn it-toqob ghal skop ta' ventilazzjoni huwa permess mill-ligi. Finalment ghalqu billi eccepew li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-intimati.

<u>Eccezzjoni preliminari – mhux legittimi kontraditturi:</u>

Illi l-intimati Simon Camilleri et qajmu l-eccezzjoni preliminari li l-intimati Antoine u martu Mary Camilleri m'humiex il-legittimi kontraditturi. Sostnew li l-intimati Antoine u Mary konjugi Camilleri huma s-sidien tal-fond Flat 1B fi Sweet Peas Court, Triq il-Langas, Naxxar u ma fethu l-ebda ventilaturi mill-proprjeta' taghhom ghal fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti b'dan li ma kkostitwew l-ebda servitu ta' prospett, dawl jew arja.

Illi l-intimati Simon u Colette Camilleri sabiex isahhu l-argument taghhom u in ottemperanza mad-digriet tal-14 ta' Mejju, 2019 ipprezentaw kopja tal-kuntratt t'akkwist tal-proprjeta' taghhom datat 10 ta' Novembru, 2011 fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri. Permezz tal-imsemmi kuntratt l-intimat Simon Camilleri akkwistaw b'titolu ta' donazzjoni minghand l-intimati genituri tieghu Antoine u Mary konjugi Camilleri porzjon diviza ta' arja li eventwalment giet zviluppata u llum tifforma l-appartament bin-numru 4, Sweet Peas Court fi Triq il-Langas, Naxxar (ara kuntratt a fol. 36 *et seq* tal-process).

Illi mir-ritratti li gew esebiti mill-Perit Tekniku Mario Cassar, il-Qorti setghet tinnota li l-ventilaturi li fuqhom ir-rikorrenti jilmentaw, effettivament jinsabu fir-raba' sular u ghalhekk fil-faxxa tal-arja li tappartjeni lill-intimat Simon Camilleri u mhux lill-

intimati Antoine u martu Mary Camilleri (ara ritratti a fol. 54 sa fol. 57 tal-process). Ukoll l-intimat Simon Camilleri fir-raba' eccezzjoni tieghu jammetti li l-ventilaturi konsistenti f'toqob gew miftuha minnu fil-hajt divizorju tal-proprjeta' tieghu cioe' Flat 4, Sweet Peas Court, fi Triq il-Langas, Naxxar ghal skop ta' ventilazzjoni. Isegwi li l-intimati Antoine u Mary konjugi Camilleri ghandhom ragun jeccepixxu li m'humiex il-legittimi kontradditturi. Il-Qorti izda f'ambitu ta' kawza ta' spoll u stante li jirrizulta li l-proprjeta' originarjament kienet tal-intimati Antoine u Mary konjugi Camilleri, stante wkoll li tqis li mhux neccessarjament ir-rikorrenti kienu jafu bl-arrangamenti bejn l-intimati fuq min hu proprejta' ta' xiex fis-sit in kwistjoni, tqis li r-rikorrenti m'ghandhomx ibatu spejjez f'dan ir-rigward. Dan ukoll in vista tal-fatt li tressqet risposta wahda konguntiva da parti tal-intimati.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost l-Qorti ser tghaddi sabiex tillibera mill-osservanza tal-gudizzju lill-intimati Antoine u martu Mary konjugi Camilleri b'dana li l-ispejjez ser jigu decizi aktar l-isfel mad-decizjoni fil-mertu.

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

Illi l-ilment tar-rikorrenti Vincent Busuttil et huwa dwar allegat spoll vjolenti u klandestin konsistenti fl-apertura ta' numru ta' ventilaturi minn l-intimati Simon Camilleri et nhar it-22 ta' Novembru, 2018 fil-hajt proprjeta' tal-intimati nfushom. Ir-rikorrenti jsostnu li tali ventilaturi jikkonsistu f'aperturi godda u jikkostitwixxu servitujiet ta' prospett, dawl jew arja li saru minghajr il-kunsens taghhom.

L-intimati Simon Camilleri u Colette Camilleri ma jikkontestawx li huma ghamlu ghadd ta' toqob fil-hajt bejn iz-zewg proprjetajiet ghall-skop ta' ventilazzjoni pero' jikkontestaw li tali ventilaturi joholqu servitu ta' prospett, dawl jew arja kif allegat mir-rikorrenti. L-intimati jsostnu li mhux minnu li spussessaw vjolentement u klandestinament lir-rikorrenti.

Illi l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin hija regolata bl-Artikoli 535 u 536 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jaqraw 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.'

L-awtur **Mattirolo** fil-ktieb tieghu **Trattato di Diritto Giudiziario Civile Italiano** (Volume I. ed. 1902 Torino, para. 271) dwar l-*actio spolii* jghid 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 tkun destinata li tfalli.

<u>Possedisse:</u>

Dwar dan l-element tal-pussess inghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Salvina Mercieca et -vs- Andrew Vella et** deciza fis-26 ta' Lulju, 2017 li kkwotat mid-decizjoni **Gio Maria Carabott et -vs- Spiridione Bonnici et** illi:

> 'Anzi hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu s-semplici detenzjoni. L-attur dejjem irid jipprova li ghandu "un possesso di fatto". Il-pussess fl-ispoljat ma ghandux bzonn ikun ta' zmien twil; **dan jista' jkun qasir hafna u sahansitra momentanju**" (**Gio Maria Carabott et vs Spiridione Bonnici et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Marzu 2007).'

Illi l-intimati fit-tielet eccezzjoni taghhom jeccepixxu li mhux minnu li huma spussessaw vjolentement u klandestinament lir-rikorrenti Vincent Busuttil et meta ghamlu toqob fil-hajt proprjeta' taghhom ghal skop ta' ventilazzjoni. Fin-nota ta' sottomissjonijiet isostnu li ai termini tal-Artikolu 409 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) il-hajt in kwistjoni kien u ghadu proprjeta' esklussiva taghhom u qatt ma kien fil-pussess tar-rikorrenti. Jispjegaw li ai termini tal-Artikolu 409, l-hajt mibni minnhom jista' jitqies li huwa komun sa metru u tmenin centimetru mill-gholi tal-hajt tar-rikorrenti. La darba t-toqob saru hames metri l' fuq mill-hajt tar-rikorrenti, li huwa l-bini l-aktar baxx, isegwi li t-toqob saru fil-hajt li dejjem kien proprjeta' tal-intimati u qatt ma kien fil-pussess tar-rikorrenti.

Illi min-naha tar-rikorrenti Vincent Busuttil et ma jaccennawx ghall-pussess taghhom fuq il-hajt divizorju pero' jindikaw li l-pussess taghhom huwa fuq l-arja li tigi fuq il-fond taghhom bin-numru 10B, 'Equus', Triq il-Langas, Naxxar liema arja hija nkluza fil-kuntratt ta' akkwist tal-fond proprjeta' taghhom (ara kuntratt a fol. 5 *et seq* tal-process). Tant li r-rikorrenti kienu qeghdin jilmentaw li huma gew imtellfa mill-pussess tal-arja fuq il-fond proprjeta' taghhom li l-ewwel talba titratta l-kostituzzjoni ta' servitujiet godda ta' prospett, dawl jew arja maghmula mill-konvenuti minghajr il-kunsens taghhom u li jharsu ghal fuq il-proprjeta' taghhom. Di fatti dan spjegatu r-rikorrenti Diane Busuttil fl-affidavit taghha a fol. 80 *et seq* tal-process kif isegwi:

> '5. Illi minkejja dan, bhala parti mix-xogholijiet fil-proprjeta' tal-girien taghna, f'Novembru tal-2018, saru xi ventilaturi li jaghtu fuq il-bejt tal-propjeta' tieghi u tar-ragel tieghi. Illi ahna qatt ma konna avzati dwar dan u wisq anqas tajna l-kunsens taghna biex dawn jinfethu;
>
> ...
>
> 18. Illi minn naha taghna ahna provajna nitkellmu mal-nitmati izda ma wasalnix ghal soluzzjoni amikevoli. Illi huma qalulna li kellhom bzonnhom ghal ventilazzjoni minhabba l-umdita' izda zgur li din m'hix raguni bizzejjed biex jinvadu l-arja taghna.'

Hija l-fehma tal-Qorti li r-rikorrenti Vincent Busuttil et qed jilmentaw mit-telfien fit-tgawdija tal-arja u mhux tal-hajt hekk kif jittentaw jargumentaw l-intimati. Effettivament ir-rikorrenti fl-atti qatt ma jaccennaw li ghandhom il-pussess fuq il-hajt li fuqu nfethu l-ventilaturi, pero' l-argument primarju taghhom huwa t-telfien tat-tgawdija tal-arja li tigi fuq il-proprjeta' taghhom.

Illi osservat is-suespost, m'hemmx dubju li r-rikorrenti Busuttil kellhom il-pussess tal-arja. Fl-ewwel lok il-pussess tal-arja gie ppruvat mill-fatt li l-intimati nfushom kellhom jaccedu fil-proprjeta' tar-rikorrenti sabiex jaghmlu x-xoghlijiet necessarji fil-hajt proprjeta' taghhom. Fit-tieni lok ftit wara li nfethu l-ventilaturi r-rikorrenti Diane Busuttil immedjatament indunat li kienu saru t-toqob li jaghtu ghal fuq il-proprjeta' taghha appuntu waqt li kienet qed tonxor fuq il-bejt tal-proprjeta. Fil-fehma tal-Qorti dawn il-fatti huma sufficjenti sabiex jippruvaw l-element l-pussess favur ir-rikorrenti Vincent Busuttil et fuq l-arja tal-fond 10B, 'Equus' fi Triq il-Langas, Naxxar.

Dan premess, il-Qorti tinnota li l-intimati javvanzaw ukoll l-argument li t-toqob li saru fil-hajt huma rewwiehat u mhux twieqi u ghalhekk huma aperturi li ma jrabbux gust. Isostnu li la darba r-rikorrenti jiddeciedu li jizviluppaw il-proprjeta' taghhom huma ma jkollhomx problema li dawn ir-rewwiehat jinghalqu. Il-Qorti fir-rigward tirrileva li l-ezercizzju li ghandha taghmel f'din il-kawza huwa wiehed limitatissimu li jinvolvi investigazzjoni tal-pussess, tal-att spoljattiv u tat-terminu ta' xahrejn u xejn aktar. Kif inghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Margherita Fenech -vs- Pawla Zammit** deciza nhar it-12 ta' April, 1958:

> 'L-art.572 (illum 535) tal-Kodici Civili, li jikkontempla din l-azzjoni, huwa ndubbjament ta' ordni publiku, **u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalieh, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati** (ara Kassazzjoni Torin 1 ta' Awissu 1879 in re Borboglio vs. Fischt, Volum XIII, P.1, pag.555 tal-Annali tal-Gurisprudenza).' (enfasi tal-Qorti)

Isegwi li anke jekk ir-rewwiehat ma jrabbux gust kif qed jargumentaw l-intimati, xorta wahda dan il-fatt wahdu ma jaghtix dritt lill-intimati li jispussessaw lir-rikorrenti minn hwejjighom u jaqbdu u jaghmlu l-hofor fil-hajt ghal fuq l-arja tar-rikorrenti, minghajr l-kunsens tal-istess rikorrenti.

<u>Spoliatum fuisse:</u>

Illi dwar l-element ta' l-ispoliatum fuisse gie ritenut fid-decizjoni fl-ismijiet **Joseph Scerri -vs- Spiridione Falzon** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar l-24 ta' Jannar, 1958 illi:

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

Illi dwar dan l-element l-intimat Simon Camilleri jammetti li kien hu li fetah xi toqob fil-hajt li prezentement jiddividi l-proprjeta' tieghu ghal skop ta' ventilazzjoni. Jammetti wkoll in kontro-ezami li dan ghamlu minghajr ma' qabel talab kunsens lir-rikorrenti. Jirrizulta ghalhekk li anki dan l-element jinsab sodisfatt.

Dwar dan l-element ukoll l-intimati fil-hames eccezzjoni taghhom jargumentaw li l-ftuh tat-toqob msejjha bhala rewwiehat huwa permess mill-ligi stante li dawn ma jrabbux gust. Il-Qorti izda terga' taghmel taghha l-kunsiderazzjonijiet suesposti fejn gia skartat din l-eccezzjoni stante li qed titressaq f'ambitu ta' kawza ta' spoll.

<u>Infra Bimestre Deduxisse:</u>

Illi dan it-tielet element jikkonsisti filli l-kawza trid tigi ntavolata fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv. Dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-decizjoni fl-ismijiet **Georgina Borg -vs- Errol Cassar et** deciza nhar il-21 ta' Ottubru, 2002 qalet illi:

> 'Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wiehed kien jistenna in bazi għal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu "*it-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li <u>jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur</u>* (sottolinear tal-Qorti). *Prova li trid issir f'kull kaz ta' din ix-xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teccepixxi bhal dan il-kaz il-preskrizzjoni taghha bid-dekors tal-perjodu estentiv ta' xahrejn*" (**Michelangelo Fenech nomine -vs- Alfred Camilleri**, Prim'Awla, Qorti Civili, per Imh. J. Said Pullicino, 22 ta' Frar 1992).'

Jirrizulta ppruvat u lanqas ma huwa kkontestat li l-att spoljattiv sar fit-22 ta' Novembru, 2018 meta l-intimati accedew fuq il-bejt proprjeta' tar-rikorrenti. Dan huwa wkoll evidenzjat mir-rapport li sar mal-Pulizija u li jinsab esebit fl-atti a fol. 47 tal-process. Il-kawza giet prezentata nhar it-22 ta' Jannar, 2019 u ghalhekk ezatt entro t-terminu ta' xahrejn stipulat fil-ligi. Ghaldaqstant dan l-element jirrizulta wkoll sufficjentement ippruvat.

<u>Kunsiderazzjonijiet ulterjuri:</u>

Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti ssemmi sepcifikatament il-kostituzzjoni ta' servitujiet godda ta' prospett, dawl jew arja. Illi l-Qorti tqis li l-istess argument gia suespost dwar ir-rewwiehat mqajjem mill-intimati fl-eccezzjonijiet taghhom, japplika f'dan il-kaz ghat-talba tar-rikorrenti. Din il-Qorti fl-ambitu tal-kawza odjerna hija tenuta tiddeciedi dwar l-elementi tal-ispoll u xejn aktar. Mhux kompitu ta' din il-Qorti li tiddeciedi jekk l-agir tal-intimati jikkonsistix fi kreazzjoni ta' servitujiet godda jew le izda semplicement jekk kienx hemm pussess tar-rikorrenti u dan b'xi mod gie lez rizultat tal-agir tal-intimati. In vista ta' dan, it-talbiet tar-rikorrenti ser jigu milqugha in parte stante din ir-riserva.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa' l-eccezzjoni preliminari u tillibera mill-osservanza tal-gudizzju lill-intimati Antoine u Mary konjugi Camilleri u tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-intimati;

2. Tilqa' l-ewwel talba in parte u tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti gew spussessati u spoljati klandestinament, kontra l-ligi u bi vjolenza mill-pussess illi kienu jgawdu billi saru mill-intimati Simon u Colette Camilleri, toqob/ventilaturi fil-hajt li jaghti fuq l-arja fil-pussess tar-rikorrenti u tichad l-ewwel talba fil-bqija;

3. Tilqa' t-tieni talba u tordna lill-intimati Simon u Colette Camilleri sabiex fi zmien xahar minn meta din id-decizjoni

tghaddi in gudikat, jirreintegraw lir-rikorrenti fil-pussess ta' hwejjighom u dana billi jqieghedu kollox fl-istat pristinu tieghu u cioe` antecedenti ghal ftuh tal-aperturi u dan billi jaghlqu b'mod permanenti t-toqob/ventilaturi in kwistjoni;

4. Tilqa' t-tielet talba u tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji limitatament sabiex jirripristinaw it-tgawdija tad-dritt spoljat u cioe' jaghlqu b'mod permanenti t-toqob/ventilaturi in kwistjoni, bl-ispejjez kollha a karigu tal-istess intimati Simon u Colette Camilleri, u dan fl-eventwalita' li l-intimati jonqsu milli jottemperaw ruhhom mal-ordnijiet suesposti.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati Simon u Colette Camilleri.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
24 ta' Frar, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
24 ta' Frar, 2022