QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA
LL.D., LL.M (ĊARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 16 ta' Diċembru 2022

Rikors Ġuramentat numru: 87/2019 BS

Janet Florence Preece

-vs-

Frans Cassar

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-Rikors ġuramentat tal-attriċi[1] li bih ippremettiet:

1) Illi l-esponenti hija il-propjetarja u għandha l-pussess tal-Apartament numru wieħed (1) fi Blokk B, Ta' Dbiegi Court, Triq Franġisk Portelli, Għarb, Għawdex (Kopja ta' kuntratt ta' akkwist hawn anness u mmarkat bħala Dok.A) filwaqt illi il-konvenut huwa l-propjetarju tas-sit adjacenti u cioe' sit li jinsab fi Triq Albert W. Ketelby, Għarb, Għawdex u illi attwalment dan tal-aħħar qiegħed jiġi żviluppat;

[1] Fol 1 sa 4, b'dokumenti a fol 5 sa 20.

2) Illi bejn il-ħdax (11) u is-sitta u għoxrin (26) ta' Settembru elfejn u dsatax (2019) saru xi xogħlijiet mill-intimat, jew persuni oħra mqabbdin minnu, fuq il-ħajt diviżorju ġja preżenti bejn iż-żewg propjetajiet fejn l-imsemmi ħajt ġie innalzat b'madwar tmien (8) filati (set ta' ritratti hawn annessi u mmarkati bħala Dok. B);

3) Illi l-imsemmi ħajt diviżorju originarjament u cioe' qabel ma beda ix-xogħol ta' żvilupp mil-konvenut kien ħajt bejn bini fuq in-naħa tal-attriċi u għalqa fuq in-naħa tal-konvenut u għalhekk dak il-ħajt kien possjedut esklussivament u interament mill-attrici;

4) Illi l-attrici qatt ma tat il-kunsens tagħha sabiex dan il-ħajt jitgħolla, jitwaqqa, jew isir kwalunkwe xogħol ieħor fuqu;

5) Illi it-tibdil f'dan il-ħajt diviżorju appartenenti lill-attrici sejjer jaffettwa direttament il-propjetà tal-attriċi;

6) Illi l-innalzament tal-imsemmi ħajt diviżorju sar b'mod vjolenti u/jew klandestin u b'hekk immolestja u ppregudika il-pussess tal-attrici u jikkostitwixxi spoll ai termini tal-Artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Talbet għalhekk lil din il-Qorti:

1) Tiddikjara li l-intimat ikkommetta spoll vjolenti u/jew klandestin fir-rigward tal-esponenti meta innalza il-ħajt diviżorju bejn iż-żewġ propjetajiet b'mod vjolenti u/jew klandestin ai termini tal-Artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2) Tikkundanna lill-istess intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss lilu minn dina l-Qorti, jneħħi a spejjeż tiegħu l-imsemmijin tmien (8) filati tal-ħajt diviżorju u b'hekk jirrintegra lill-esponenti bil-pussess ħieles u mhux ostakolat li kellha qabel ma l intimat għolla il-ħajt diviżorju u b'hekk jerġa iqiegħed lill-esponenti fi stat assolut ta' godiment tad-dritt tal-pussess li kellha qabel ma ġiet spoljata mill-intimat.

3) Fin-nuqqas li l-intimat iwettaq ix-xogħlijiet kif ordnat mill-Qorti fiż-żmien prefiss lilu skont it-talba precedenti, tawtorizza lill-esponenti twettaq hi stess ix-xogħlijiet necessarji a spejjeż tal-intimat u jekk ikun il-bżonn taħt id-direzzjoni ta' perit nominandi.

Bl-ispejjeż kollha, kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt għas-subizzjoni, u b'riżerva ta' kull azzjoni oħra, spettanti lill-esponenti u senjatament dik għad-danni.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Jevon Attard bħala mandatarju tal-imsifer konvenut Frans Cassar[2] illi eċċepixxa:

1. Illi ma jezistux t-tlett elementi kontemplati fil-ligi ghal-ezercizzju tal-kawza ta' spoll privileggjat u cioe' il-pussess, l-ezercizzju tal-kawza fiz-zmien xahrejn kontemplati fil-ligi u li l-konvenut nomine ha il-ligi b'idejh;

   Illi fil-fatt il-konvenut nomine jaghmel riferenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appelli Civili fl ismijiet: '**Emanuel Refalo vs John Rapa et**' deciza fl-20 ta' Marzu 1995 fejn intqal espresament:

   'Min jirrendi hajt in komun ma jkunx qieghed inehhi xejn mill-pussess tal-proprjetarju li sa dak iz-zmien kien proprjetarju assolut u uniku tal-imsemmi hajt, ghaliex il-pussess hemm kien u hemm se jibqa', hlief li issa se jkun hemm ko-possessur. Pero' certament m'hemmx dak l-ispossessament li jikkaratterizza cirkostanzi li jwasslu biex tkun tista' ssir l-actio spolii' .

2. Issa oltre min dan, fil-kaz odjern kull ma ghandha imnizzel l-attrici fil-kuntratt tal-akkwist taghha tat-tlieta (3) ta' Awwissu 2017 (atti Nutar Dorita Galea Medati), esebita mill-istess attrici mar-rikors guramentat taghha u markat bhala Dokument 'A' fl-istess rikors guramentat huwa li '*The purchaser* (cioe' l-attrici) *shall not have the right to receive nor the obligation to pay for party walls*' - Dok E anness mal-istess kuntratt);

[2] Fol 25 sa 26.

Salvi risposti ohra fid-dritt u fil-fatt.

Fliet l-atti.

Rat id-dokumenti eżebiti mar-Rikors Ġuramentat inkluż il-kuntratt ta' akkwist tal-proprjeta' tal-attriċi, il-kundizzjonijiet konnessi ma' l-istess, u ritratti varji li juru l-ħajt in mertu kif inalzat.[3]

Rat li fl-udjenza tas-6 ta' Diċembru, 2019 l-attriċi eċċepiet li Jevon Attard li deher bħala mandatarju tal-konvenut kellu jagħmel prova ta' l-assenza tal-konvenut mil-gżejjer Maltin fiż-żmien rilevanti għal-preżentata tar-Risposta Ġuramentata kif ukoll tal-mandat tiegħu.[4]

Rat in-nota tal-konvenut tal-11 ta' Diċembru, 2019 b'dokumenti annessi sabiex il-konvenut spjega l-assenza tiegħu mill-gżejjer Maltin fiż-żmien rilevanti għal-preżentata tar-Risposta Ġuramentata tiegħu.[5]

Rat li fl-udjenza tas-6 ta' Marzu, 2020, in vista tad-dokumenti eżebiti u x-xhieda tal-mandatarju tal-konvenut, l-attriċi rtirat l-eċċezzjoni mqajma fl-udjenza tas-6 ta' Diċembru, 2019.[6]

Rat in-nota ta' l-attriċi tas-6 ta' Marzu, 2020 li biha ppreżentat sensiela ta' ritratti.[7]

Rat ir-rapport tal-Perit *ex parte* Claude R. Mallia rigward it-tixrid ta' trab u dħul ta' ilma fil-proprjeta' ta' l-attriċi kif ppreżentat mill-attriċi man-nota tagħha tas-27 ta' Ottubru, 2020.[8]

Rat in-nota tal-attriċi ppreżentata nhar is-7 ta' Diċembru, 2020 b'sensiela oħra ta' ritratti.[9]

---

[3] Fol 5 sa 20.
[4] Verbal a fol 28.
[5] Nota a fol 29 b'dokumenti a fol 31 sa 35.
[6] Verbal a fol 53.
[7] Nota a fol 36 bir-ritratti a fol 37 sa 52.
[8] Nota a fol 59 u rapport a fol 63 sa 67.
[9] Nota a fol 69 bir-ritrtati a fol 70 sa 76.

Rat li fl-udjenza tad-9 ta' Diċembru, 2020 l-attriċi ddikjarat il-provi tagħha magħluqa.[10]

Rat li fl-udjenza tal-5 ta' Marzu, 2021 il-konvenut iddikjara l-istadju tal-provi tiegħu magħluq.[11]

Rat in-nota tal-attriċi u dik tal-konvenut, it-tnejn tat-12 ta' Mejju, 2022, permezz ta' liema eżebew l-inkartament tal-permess numru PA/07825/18 maħruġ lill-konvenut.

Rat li fl-udjenza tal-5 ta' Lulju, 2022 il-kawża ġiet iddefferita għat-trattazzjoni finali.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inkluż id-dokumenti eżebiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u affidavits.

Rat in-nota tal-konvenut tas-27 ta' Ottubru, 2022 li permezz tagħha eżebixxa kopja tad-deċiżjoni mogħtija nhar l-20 ta' Marzu, 1995 mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet ***Emanuel Refalo vs John Rapa et***.

Rat li fl-udjenza tas-27 ta' Ottubru, 2022 din il-kawża ġiet differita għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet u semgħet it-trattazzjoni finali mill-abbli difensuri tagħhom.

B. Provi:

Semgħat ix-xhieda bil-ġurament u rat dik magħmulha bil-proċedura tal-affidavit, ta':

Jevon Attard, mandatarju tal-konvenut, xehed[12] illi l-konvenut huwa missier martu. Jagħraf ir-Risposta Ġuramentata u jispjega li din ħalifa huwa bil-ġurament tiegħu peress li l-konvenut kien imsiefer fuq kwistjonijiet mediċi. Iżid li għalhekk il-konvenut kellmu bit-telefon u tah

[10] Verbal a fol 84.
[11] Verbal a fol 87.
[12] Fol 30a sa 30b.

prokura verbali sabiex imur għand l-Avukat Refalo u jagħmel dak li kien hemm bżonn b'referenza għal atti tal-kawża kif notifikati lill-bintu.

Xehed ulterjorment bil-proċedura tal-affidavit.[13] Iddikjara li huwa mpjegat mal-konvenut bħala *site manager*. Jgħid li fi Triq Albert W. Ketelby, l-Għarb kienet qiegħda tiġi żviluppata blokka ta' appartamenti. Jgħid li huwa kien ikun fuq is-sit kuljum.

Iżid li l-bini nbeda f'Marzu, 2019 bil-ħajt in mertu beda x-xogħol fuqu f'Marzu u kien lest f'għoli ta' ħames (5) filati addizzjonali 'l fuq mil-ħajt eżistenti sa l-aħħar ta' Mejju, 2019.

Jgħid li huwa kien ikkonferma mal-konvenut li kien inxtara l-appoġġ għal ma' dak il-ħajt u dan qabel inbeda' x-xogħol fuqu.

Jgħid li fuq ilment tal-attriċi marru fuq is-sit l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, dik ta' l-Artijiet, u wkoll l-Ombudsman iżda huma ma' twaqqfux mix-xogħol għaliex kollox kien in regola.

Jispjega li l-ewwel ħames (5) filati addizzjonali fuq il-ħajt kellhom isiru sabiex jissaqqfu il-garaxxijiet. Iżid li wara dan, u lejn Settembru 2019 inbnew seba (7) filati addizzjonali sabiex finalment il-ħajt għola b'xi tnax (12)-il filata.

Iżid li meta nbnew is-seba' (7) filati addizzjonali zgur li l-konvenut kellu l-pussess tal-ħajt għaliex kien tħallas l-appoġġ u kien saħansitra diġa tella' l-ewwel ħames (5) filati.

In kontro-eżami,[14] xehed illi l-ħajt kien wieħed diviżorju ta' xi seba' (7) filati. Jgħid li huwa ma' l-attriċi tkellem waqt li kien qiegħed isir ix-xogħol. Jikkonferma li ġew l-awtoritajiet inkluż l-Ombudsman u dawn ma' sabu xejn ħażin.

Jispjega li qabel inbeda x-xogħol, huwa kkonferma li l-appoġġ kien mħallas.

---

[13] Fol 83.
[14] Udjenza tal-11 ta' Marzu, 2022.

Jerġa jispjega għalfejn l-ewwel żdidu ħames (5) filati u aktar tard żdiedu filati addizzjonali. Jgħid li l-ewwel ħames (5) filati jagħmlu parti mill-garaxxijiet u kellhom isiru qabel setgħu jissaqqfu l-garaxxijiet. Iżid li s-saqaf tal-garaxxijiet huwa wkoll l-art tal-btieħi u għalhekk il-kumplament sar sabiex il-btieħi jkollhom ħajt. Jgħid li l-għoli ta' dan ittella skond il-liġi.

Janet Florence Preece, l-attriċi, xehdet bil-proċedura tal-affidavit.[15] Iddikjarat li hija akkwistat l-appartament tagħha fi' Triq Franġisk Portelli, Għawdex fit-3 ta' Awwissu, 2017. Iżżid li dak li ġibidha lejn dan l-appartament kien il-fatt li huwa terran kif ukoll il-bitħa retrostanti.

Tiddikjara li fl-2019 innutat li kien qed isir xi żvilupp qrib tagħha u dan peress li semgħet il-ħsejjes u rat xi ħaddiema jħottu *fencing* li hija kellha. Tgħid li hija ma' rat ebda avviż ta' żvilupp mwaħħal mas-sit qabel inbdew ix-xogħolijiet u għalhekk ma' setgħatx toggezzjoni għal-pjan ta' żvilupp.

Iżżid li bejn il-11 u s-26 ta' Settembru, 2019, il-konvenut għolla l-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tagħha u dik tiegħu u dan b'xi tmien (8) filati.

Iżżid li l-għoli tal-ħajt u l-iżvilupp naqsilha mid-dawl tax-xemx li kienet tgawdi qabel u affetwala wkoll il-valur tal-proprjeta' tagħha.

Tgħid li saru anke xi dikjarazzjonijiet ħżiena mill-Perit tal-konvenut lill-Awtorita' ta' l-Iżvilupp rigward l-bitħa retrostanti tagħha.

In kontro-eżami,[16] b'referenza għal-klawsola fid-dokument "E" mal-kuntratt ta' akkwist tagħha li tgħid li la għandha dritt tirċievi u anqas obbligu tħallas għall-appoġġ, tgħid li dan il-ħajt ma' kienx wieħed komuni għaliex kien bejn proprjeta' tagħha u għalqa mhux bejn żewġ proprjetajiet.

B'referenza għal irċeuvta li biha l-konvenut ħallas għall-appoġġ, tgħid li huwa ma' xtara xejn mingħandha.

[15] Fol 60 sa 62.
[16] Udjenza tal-15 ta' Frar, 2022.

Tikkonferma li l-ewwel ħames (5) filati kienu nbnew sa Mejju, 2019. Iżżid li huwa probbabli li l-kumplament tal-filati kienu lesti għal Awwissu, 2019.

Tikkonferma li x-xogħolijiet tlestew bejn it-2 u t-3 ta' Settembru.[17]

In re-eżami,[18] tgħid li qabel inbdew ix-xogħolijiet tneħħitilha *fencing* li kellha fuq il-ħajt. Tgħid li dan ġara f'April. Tgħaraf il-*fencing* fir-ritratti a fol 38, 39 u 40. Tgħid li dan seħħ mingħajr ma' ntalab il-permess tagħha. Iżżid li mmedjatament meta tneħħiet il-*fencing* bdew jibnu l-ħajt.

Riferita għar-Risposta Ġuramentata tagħha fejn tgħid li x-xogħolijiet seħħew bejn l-11 u s-26 ta' Settembru, 2019, tgħid li mhux dakinhar inbdew ix-xogħolijiet. Tispjega li dakinhar il-ħaddiema tal-konvenut kienu ser itellgħu aktar filati. Tgħid li sa' dakinhar kien diġa hemm l-ewwel ħmaes (5) filati addizzjonali.

Mistoqsija kienx hemm bini ieħor fl-għalqa wara l-proprjeta' tagħha qabel inbeda x-xogħol fuq il-ħajt in mertu tgħid li kien hemm xi binja li sa dakinhar ma' kienitx konxja li kienet biswiet il-ħajt.

Frans Cassar, il-konvenut, xehed bil-proċedura tal-affidavit.[19] Iddikjara li fl-2019 huwa u martu flimkien ma' terzi akkwistaw porzjon art fi Triq Albert W. Ketelby, l-Għarb, Għawdex. Iżid li applikaw għall-permess sabiex jiżviluppaw l-istess bil-permess numru 7825/2018 inħareġ fit-23 ta' Jannar, 2019. Iżid li bdew jibnu f'Marzu, 2019.

Jiddikjara li l-garaxxijiet ta' l-iżvilupp tagħhom jinsabu fil-livell tat-triq u għalhekk, sabiex jissaqqfu l-istess, kellhom ta' bilfors jgħollu l-ħajt diviżorju in mertu. Iżid li l-ħajt għola b'xi ħames (5) filati u l-bini ta' dan l-għoli addizzjonali tlesta lejn l-aħħar ta' Mejju, 2019; qabel tkompla l-bini tal-kumplament ta' l-iżvilupp. Jgħid li fil-fatt, fl-1 ta' Lulju, 2019 il-perit tagħhom bgħat ittra lill-Awtorita' ta' l-Iżvilupp jinfurmagħha li l-pjan tat-triq kien tlesta u kienu ser jibdew isiru l-isqfa tal-garaxxijiet.

[17] Pagna 6 tat-traskrizzjoni tax-xhieda moghtija mill-attrici in kontro-ezami fl-udjenza tal-15 ta' Frar, 2022.
[18] Fl-istess udjenza tal-15 ta' Frar, 2022.
[19] Fol 79 sa 80.

Jannetti kopja tal-ittra li bgħat il-perit tagħhom.[20]

Jiddikjara li l-attriċi qatt ma' lmentat miegħu u kien għalhekk sorpriż li saret din il-kawża.

Iżid li huma kienu ħallsu wkoll għall-appoġġ mal-ħajt in mertu ftit wara li xtraw l-art tagħhom u qabel bdew jiżviluppaw l-istess. Jgħid li għalhekk huma kellhom il-pussess tal-ħajt qabel bdew ix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni tagħhom.

Iżid li għalhekk il-ħajt huwa komuni bejn il-proprjetajiet tal-attriċi u tiegħu.

Jannetti kopja tal-irċevuta għal-ħlas ta' l-appoġġ.[21]

Jirreferi għal kundizzjonijiet mehmuża mal-kuntratt ta' akkwist tal-attriċi fejn dawn jgħidu li hija li jkollha dritt titħallas u anqas obbligu tħallas għall-ħitan komuni.

Jgħid li wara li ttellgħu l-ħames (5) filati li kienu neċessarja għat-tisqif tal-garaxxijiet fl-iżvilupp tagħhom, huma tellgħu xi seba' (7) filati oħrajn. Dan seħħ wara li tlestew l-ewwel ħames (5) filati f'Mejju, 2019 u allura żgur wara li huma diġa kellhom il-pussess tal-ħajt in mertu.

In kontro-eżami,[22] jgħid li huwa fuq is-sit tal-proġett fi Triq Albert W. Ketelby kien imur kuljum, anke aktar minn darba kuljum.

Jgħid li l-ħajt in mertu kien ta' appoġġ, seba' (7) filati għoli. Jgħid li qabel bena' huwa l-ħajt kien bejn bini u l-għalqa tiegħu. Iżid li huwa tella fuqu. Jgħid li ma' jiftakarx kienx hemm xi *fencing* fuq il-ħajt qabel tellgħa l-għoli hu.

Jgħid li huwa xtara l-appoġġ mingħand Cini u Mintoff.

[20] Din fil-fatt hija dikjarazzjoni ai termini tar-Regolament 26, a fol 81.
[21] Ircevuta a fol 82 turi hlas ghall-appogg maghmul mill-konvenut u terz lill *LEC Limited*. Il-hajt ta' l-appogg huwa deskritt bhala li *jifred il-proprjeta tal-istess Francis Cassar u Emanuel Vella li tinsab fi Triq Albert W. Ketelby, Gharb u l-hajt tal-bitha retrostanti tal-fond maghruf "Ta' Dbiegi Court" fi Triq Dun Frangisk Portelli.*
[22] Udjenza tal-11 ta' Marzu, 2022.

Muri ritratt a fol 40 tal-proċess jagħraf li dak huwa l-ħajt kif jidher minn ġol-proprjeta ta' l-attriċi. Suġġerit lilu li fir-ritratt jidher il-*fencing* jinsisti li dan ma' jiftakrux.

Jgħid li huwa lill-attriċi qatt ma' kellimha. Jinsisti li dan għax huwa xtara l-appoġġ mingħand ħaddieħor.

Jispjega għalfejn saru l-ewwel ħames (5) filati fuq dawk eżistenti tal-ħajt in mertu u aktar tard saru filati addizzjonali. Jgħid li l-ewwel ħames (5) filati addizzjonali saru sabiex inbnew u ssaqqfu l-garaxxijiet fil-livell tat-triq. Iżid li s-seba' (7) li nbnew wara nbnew skond il-liġi sabiex ma' jkunx hemm prospett fil-proprjeta' ta' l-attriċi. Iżid li l-bini sar kollu skond il-permess.

Jobbliga ruħu li jippreżenta kopja tad-dokumenti relattivi għal-permess ta' bini tiegħu.

In kontro-eżami ulterjuri,[23] xehed illi l-inkartament tal-permess numru PA/07825/18 ippreżentat mill-attriċi huwa dak relattiv għall-iżvilupp tiegħu fi Triq Albert W. Ketelby. Jaqbel li l-informazzjoni kontenuta f'dak l-inkartament tkun intbgħatet minnu jew mil-perit tiegħu.

Jaqbel li dak l-iżvilupp sar sabiex jerġa' jinbiegħ.

In re-eżami, riferut għal-*commencement date* li fl-inkartament taqra l-21 ta' Diċembru, 2019 jgħid dak għax il-perit dam ma daħħal il-*commencement notice*. Iżid li x-xogħol beda' fl-aħħar ta' Marzu, 2019 bit-taħmil dam xi jumejn u l-bini beda fl-aħħar ta' Marzu, 2019.

Il-Perit Emanuel Vella, perit *ex parte* tal-konvenut, xehed bil-proċedura ta' l-affidavit.[24] Iddikjara li apparti li huwa komproprjetarju mal-konvenut tal-proġett fi Triq Albert W. Ketelby, l-Għarb li wassal għal din l-istanza, huwa kien inkarigat bħala perit responsabbli għall-istess proġett.

---

[23] Udjenza tat-12 ta' Mejju, 2022.
[24] Fol 86.

Jispjega li l-permess numru PA7825/2018 relattiv għal dan il-proġett inħareġ fit-23 ta' Jannar, 2019.

Jikkonferma li l-ħlas għal-ħajt ta' l-appoġġ in mertu sar qabel ma' nħareġ il-permess u għalhekk qabel ma' bdew ix-xogħolijiet. Jirreferi għal irċevuta eżebita ma' l-affidavit tal-konvenut.

Iżid li l-ħajt in mertu huwa wieħed komuni possedut kemm mill-attriċi kif ukoll minnu u mill-konvenut.

Jispjega li peress li l-garaxxijiet fl-iżvilupp saru fil-livell tat-triq, l-ewwel ma sar kien ix-xogħol fuq il-ħajt diviżorju. Jagħmel referenza għad-dikjarazzjoni tiegħu kif eżebita ma' l-affidavit tal-konvenut. Jgħid li din turi li ċertament sa dakinhar li ntbgħatet l-istess, u allura, fl-1 ta' Lulju, 2019, il-ħajt kien tlesta għaliex hemmhekk qiegħed jindika li ser jinbeda x-xogħol ta' tisqif.

Jgħid li għalhekk sa' Mejju, 2019 żgur li l-ewwel filati addizzjonali fuq il-ħajt diviżorju kienu diġa' ttellaw u meta ttella' l-kumplament huma kienu għalhekk diġa fil-pusess tal-istess ħajt. Jgħid li kien biss wara li f'xi żmien anterjuri għollew il-ħajt aktar li l-attriċi mexxiet b'din il-kawża.

C. Ikkunsidrat:

Preliminari:

B'din il-kawża l-attriċi qiegħdha titlob dikjarazzjoni li l-intimat ikkommetta spoll vjolenti u klandestin meta għolla ħajt bejn proprjeta' tagħha, l-appartament numru 1, fil-blokka B, Ta' Dbieġi Court, Triq Franġisk Portelli, l-Għarb, Għawdex, u għalqa tiegħu (issa żviluppata) b'aċċess minn Triq Albert W. Ketelby, l-Għarb, Għawdex.

Titlob ukoll li l-konvenut jiġi kkundannat ineħħi a spejjeż tiegħu l-għoli addizzjonali ta' tmien (8) filati li skont hija nbnew fuq il-ħajt diviżorju oriġinali u li, fin-nuqqas ta' dan, tagħmel l-istess xogħol hija stess a spejjeż tal-konvenut.

Il-konvenut jilqa' għal dan billi jeċċepixxi li ma' jissussistux it-tlett elementi rikjesti sabiex tirnexxi kawża ta' spoll, li l-attriċi ma' kellha ebda drittijiet rigwardanti l-ħajt diviżorju, u li f'kull każ, ir-reżjoni ta' ħajt bħala wieħed komuni ma' tammontax għal spoll.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

In suċċinct, u minn dak li jirriżulta mil-provi mressqa quddiem din il-Qorti, il-konvenut u terzi, fosthom il-perit tal-proġett, akkwistaw art aċċessibbli minn Triq Albert W. Ketelby, l-Għarb li tiġi retrostanti u tmiss mal-ħajt tal-bitħa tal-attriċi li għandha l-appartament tagħha fi blokka B, Ta' Dbiegi Court, Triq Franġisk Portelli, l-Għarb.

Il-konvenut ottjena permess sabiex jiżviluppa din l-art fi blokka ta' garaxxijiet livell mat-triq u appartamenti sovrapposti.

Sabiex bena l-garaxxijiet livell mat-triq, il-konvenut kellu jgħolli l-ħajt li jifred il-proprjeta' tiegħu minn dik ta' l-attriċi u hekk għamel. Wara li lesta l-livell tal-garaxxijiet kompla bil-bini ntern għas-sit u, eventwalment, għollha l-ħajt diviżorju aktar sabiex il-bitħa ta' wara tal-binja tiegħu li qiegħdha l-livell ta' fuq il-garaxxijiet, u li l-art tagħha tiġi s-saqaf tal-garaxxijiet ingħatalha ħajt perimetrali (appoġġ).

M'hemmx kontestazzjoni dwar it-titoli ta' proprjeta' la ta' l-attriċi u anqas tal-konvenut.

Anqas hemm kontestazzjoni li kien il-konvenut li tramite ħaddiema tiegħu żid ma' l-għoli tal-ħajt li jifred l-istess żewġ proprjetajiet. Dan jammettih il-konvenut stess, is-*site manager* tiegħu (ħatnu Jevon Attard), kif ukoll il-Perit Emanuel Vella li apparti li kien involut fil-proġett bħala ko-żviluppatur flimkien mal-konvenut, kien ukoll il-perit inkarigat milli jieħu ħsieb il-proċeduri mal-Awtorita' ta' l-Ippjanar.

Anqas hemm kontestazzjoni taż-żminijiet li fih ġie mgħolli dan l-istess ħajt.

Infatti, il-konvenut u x-xhieda kollha mressqa minnu kkonfermaw li l-konvenut ottjena permess għal bini tas-sit fi Triq Albert W. Ketelby fit-22 ta' Jannar tal-2019,[25] beda x-xogħol ta' żvilupp f'Marzu tal-2019, lesta l-bini ta' l-ewwel ħames (5) filati addizzjonali fuq is-seba' (7) diġa eżistenti tal-ħajt diviżorju f'Mejju tal-2019, kompla mbagħad bl-iżvilupp intern għas-sit (stante li ġjaladarba kien żied il-ħames (5) filati mal-ħajt diviżorju seta' jsaqqaf is-sular ta' mat-triq li jikkonsisti fil-garaxxijiet u jkompli bil-bini tal-appartamenti fuqhom), u, wara dan; reġgħa tella' seba (7) filati addizzjonali fuq il-ħajt diviżorju sabiex provda lill-bitħa li l-art tagħha tiġi s-saqaf tal-garaxxijiet bil-ħajt perimetrali neċessarju, u dan lejn Settembru, 2019.

Dan il-perkors ta' żmien relattiv għal bini kkonfermatu l-attriċi nfisha in kontro-eżami fejn ikkonfermat mingħajr tlaqliq li l-ewwel ħames (5) filati addizzjonali fuq il-ħajt li tirrikonoxxi bħala diviżorju bejn il-proprjeta' tagħha u dik tal-konvenut tlestew sa' Mejju, 2019 u li l-kumplament tax-xogħlijiet tlestew sal-bidu nett (taqbel li kien it-2 jew it-3) ta' Settembru, 2019.

Addirittura, in re-eżami tinsisti li bejn il-11 u s-26 ta' Settembru, 2019, (dati li ssemmi fir-Rikors Ġuramentat tagħha), mhux inbdew ix-xogħlijiet iżda nnutat li l-ħaddiema tal-konvenut kienu ser jgħollu aktar fuq il-ħajt.

Anqas hemm kontestazzjoni li l-konvenut ħallas għall-appoġġ lil ċerti Carmel Mintoff u Emanuel Cini, kif jirriżulta mill-kopja tal-irċevuta li eżebixxa ma' l-affidavit tiegħu (l-irċevuta tinsab a fol 82). Din l-irċevuta tidentifika b'mod speċifiku li l-konvenut u l-Perit Emanuel Vella kienu qed iħallsu għall-appoġġ mal-*hajt divizorju li jifred il-proprjeta' tal-istess Frances Cassar u Emanuel Vella li tinsab fi Triq Albert W. Ketelby, Gharb u l-hajt tal-bitha retrostanti tal-fond maghruf "Ta' Dbiegi Court" fi Triq Dun Frangisk Portelli*

L-istess irċevuta ġiet ikkonfermata wkoll mil-Perit Emanuel Vella li, kif diġa ingħad, kien parti mill-proġett mhux bħala perit biss iżda wkoll bħala ko-żviluppatur tant li jidher ukoll fuq l-istess irċevuta.

---

[25] Kif anke kkonfemat mill-inkartament relattiv ghal-permess tal-konvenut ezebit mill-attrici fit-12 ta' Mejju, 2022.

L-attriċi ma' rribattitx għal din l-irċevuta u ma' kkontestatx li sar dan il-ħlas. Mistoqsija fir-rigward qalet biss li lilha ma' kellimha ħadd fuq il-ħajt diviżorju.

Issa, din tal-lum hija kawża ta' spoll.

Huwa risaput li sabiex tirnexxi kawża bħal din iridu jissussistu t-tlett elementi ta' spoll li huma:

i. Il-*possedisse* – ossia, li l-attur li jittenta l-kawża kien jipposjedi l-oġġett in mertu b'pussess ta' kwalunkwe' xorta anke b'detenzjoni;
ii. L-i*spoliatum fuisse* – ossia, li l-istess attur ġie spoljat minn dak il-pussess jew detenzjoni, u;
iii. L-*infra bimester deduxisse* - ossia li l-attur intavola l-kawża ta' spoll fi żmien xahrejn mill-jum li fih sar l-att spoljattiv allegat minnhu.

Dawn l-elementi jirriżultaw mill-Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16, Liġijiet ta' Malta, li jaqra:

> **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.*

Fil-każ *de quo,* jirriżulta immedjatament nieqes l-element ta' l-*infra bimester deduxisse* stante li, anke jekk fl-agħar ipoteżi għall-konvenut, tittieħed l-aħħar data kkonfermata bħala dik tal-kompletazzjoni tax-xogħol mill-attriċi nfisha, ossia bejn it-2 u t-3 ta' Settembru, bil-kawża ġiet intavolata nhar is-6 ta' Novembru, 2019 (kif jirriżulta mit-timbru tar-Reġistru tal-Qorti a fol 1 tal-proċess); l-istess kawża ma' ġietx intavolata fit-terminu perentorju ta' xahrejn kif rikjest mil-liġi.

Il-Qorti tosserva wkoll li f'kull każ, ġjaladarba l-attriċi stess taqbel li l-ewwel fażi ta' xogħolijiet fuq il-ħajt (meta dan għola bl-ewwel ħames (5) filati addizzjonali) tlestit sa Mejju, 2019, kien semmai min dakinhar li bdiet issoffri spoll u li ttiehdilha l-pussess. Dan mingħajr ma l-Qorti tidħol (għalissa) fil-mertu ta' jammontax għal-spoll iż-żieda fl-għoli ta' ħajt diviżorju u tal-ħlas li sar mil-konvenut ta' valur sabiex inxtara l-appoġġ, liema ħlas, kif diġa ntqal, ma' ġiex ikkontestat mill-attriċi.

Għaldaqstant, minn wara Mejju, 2019 l-attriċi anqas ma' kellha l-pussess tal-ħajt diviżorju b'mod esklussiv b'dan li issa ma' tistax targumenta li ttieħdilha l-istess pussess minn min kien diġa kompussessur magħha. Bl-istess raġunament, allura, anqas tista tgħid li ġiet spoljata. B'hekk, anqas jissussistu l-elementi ta' *possedisse* u *spoliatum fuisse*.

Hawnhekk, il-Qorti tirreferi wkoll għad-deċiżjoni mogħtija mil-Qorti ta' l-Appell nhar l-20 ta' Marzu, 1995 fl-ismijiet ***Emanuel Refalo vs John Rapa,*** fejn il-Qorti ta' l-Appell ġustament irritieniet li:

L-appellant jissottometti li s-sentenza appellata tipprospetta hazin l-ipotesi tal-ligi dwar il-hitan divizorji u dan ghaliex sid il-fond adjacenti ghandu dritt jaghmel hajt komuni, u dan jaghmlu billi jippossessah. U kif ghandu dritt li jaghmlu, cioe li jirrendih hajt komuni, daqshekk iehor u bl-istess mod ghandu dritt jghollih sa' l-gholi li jidhirlu utli ghalih minghajr limitu ta' livell sa fejn jista jghollih.

Omissis;

Jekk wiehed ghalhekk janalizza l-provi kollha biex jara l-vertenza verament x'inhija, jsib li din tikkonsisti biss fil-kwistjoni dwar jekk persuna li tkun trid tirrendi hajt komuni ghandhiex qabel ma tirrendih komuni billi tappoggja mieghu jew billi tibni fuqu, tinforma lill-persuna l-ohra li sa dak iz-zmien kellha l-proprjeta' ta' l-istess hajt fl-intier tieghu. Jew inkella tistax taqbad u tappoggja u tirrendih komuni minghajr ebda preavviz.

Dawn l-osservazzjonijiet jinkwadraw perfettament fil-kawża preżenti bid-differenza li f'din l-iċċitata deċizjoni tal-Appell il-konvenuti kienu ttentaw iħallsu lill-atturi għal-appoġġ iżda dawn irrifjutaw il-ħlas, bil-konvenuti għaddew sabiex xorta għollew il-ħajt diviżorju wara tali rifjut. Minn naħħa l-oħra, f'din l-istanza preżenti l-konvenut wara li xtara l-

appoġġ mingħand terzi, liema xiri ma' ġiex issindikat jew ikkontestat mill-attriċi.

Kompliet, il-Qorti ta' l-Appell fid-deċizjoni ċċitata, billi qalet li:

Il-ligi ma' tirrikjedix procedura partikolari biex hajt li jkun diga mibni u li huwa possibbli li jigi rez komuni, jigi effettivament rez komuni. Hija forsi kortesija, il-kostumi salutari ta' bwon vicinat u ragunijiet ohra li jaghmluha rakkomandabbli li qabel ma persuna tirrendi hajt in komun tinforma lill-proprjetarju b'din l-intenzjoni, pero' dan 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 nniffsu 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 komun, kull ma ghandu jaghmel huwa li proprju jaghmel dak l-att fiziku illi permezz tieghu jirrendih in komun. Ma jkun qieghed inehhi xejn mil-pussess – ghaliex hawnhekk qeghdin in materja ta' pussess wara kollox – tal-proprjetarju ta' dak li kien sa dak iz-zmien proprjetarju 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-pozizzjoni ghalhekk kif tara 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 tibni fuq dak il-hajt biex tirrendih komuni, ma jwassal qatt ghall-konsegwenza ta' spoll kif qed jippretendi l-attur izda semmai jista' jghati biss drittijiet lill dak li jkun jittutela dak li ghandu dritt ghalih bhal ma' gie osservat fil-bran citat mis-sentenza msemmija[26] *u li jizgura li ma jkunx hemm hsara.*[27] *Pero' din il-Qorti ma' tarax li jista' jikkonfigura l-ispossessament li hu r-rekwizit principali fil-kazijiet ta' spoll.*

Din il-Qorti taqbel. Iżżid biss li fil-kawża *de quo* l-konvenut addirittura wera li xtara drittijiet relattivi għal-ħajt diviżorju sabiex jappoġja ma' l-istess.

---

[26] Ossia: li jikseb il-jedd tal-komunjoni tal-gholi li jizdied billi jhallas nofs ta' kemm ikun sewa biex sar, u nofs is-siwi tal-art li tkun ittiehdet ghaz-zjieda tal-hxuna, jekk ikun il-kaz, ai termini tal-Art. 417, Kodici Civili.
[27] F'liem kaz ta' hsara min jgholli l-hajt huwa obbligat li jhallas lill-gar kull hsara li dan jista' jbati minhabba t-titligh jew il-bini mill-gdid tal-hajt, Art. 416, Kodici Civili.

Eżami ta' l-atti proċesswali ma' jindikax li hemm punti oħrajn li jimmeritaw kunsiderazzjoni legali u deċiżjoni oltre dak li diġa' ngħad. Dan minkejja l-insistenza, f'varji punti waqt il-ġbir tal-provi ta' l-attriċi, li l-ħajt diviżorju kien jifred bini proprjeta' ta' l-attriċi minn għalqa (u mhux bini iehor) proprjeta' tal-konvenut.

Il-Qorti tosserva li rigward ir-reżjoni ta' ħajt bħal dak in mertu komuni, il-liġi ma' tiddistingwix bejn x'hemm fuq kull naħħa ta' l-istess ħajt. Infatti anke fid-deċiżjoni tal-Qorti ta' l-Appell suċċitata l-konvenuti kien għadhom mingħajr ebda żvilupp fuq in-naħħa tagħhom tal-ħajt li riedu jgħollu.

L-Artikoli 413 u 414 tal-Kap. 16, Liġijiet ta' Malta, jitkellmu infatti fuq kompropretarji tal-ħajt diviżorju anke fejn wieħed minn dawn *"ikun qieghed itella' bini"* (Art. 413). Jgħidu wkoll li l-uniċi obbligi tal-kompropretarju li jrid jgħolli l-ħajt komuni huma li jħallas l-ispejjeż meħtieġa (a) għat-titligħ tal-ħajt; (b) biex tinżamm fi stat tajjeb ta' tiswija l-biċċa li taqbeż l-għoli tal-ħajt komuni, u; (c) biex isiru dawk ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex jerfgħu l-piż li jiżdied bit-titligħ tal-ħajt, b'mod li l-ħajt jibqa' qawwi xorta waħda (Art. 414).

Dan japplika għal każ in eżami partikolarment meta nonostante nsistenza mill-legali ta' l-attriċi li fuq in-naħħa tal-ħajt tal-konvenuti ma' kienx hemm bini iżda biss għalqa; l-attriċi stess, fix-xhieda tagħha in re-ezami, tiddikjara li qabel inbdew ix-xogħolijiet tal-konvenut, fuq in-naħħa tiegħu tal-ħajt kien diġa hemm xi binja, għalkemm din indunat biha meta nqala d-diżgwid.

Deċide:

Għaldaqstant, fiċ-ċirkostanzi u għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, din il-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad it-talbiet attriċi in toto, tilqa' l-ewwel (1) eċċezzjoni tal-konvenut billi ssib li ma' jissussistux it-tlett (3) elementi rikjesti mil-liġi sabiex tirnexxi kawża ta' spoll.

Rigward it-tieni (2) eċċezzjoni tal-konvenut, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni stante dak diġa deċiż.

In kwantu jirrigwarda l-kap ta' l-ispejjeż, peress li din il-Qorti tħoss li l-attriċi kkontribwiet sabiex kawża abbastanza sempliċi u li setgħet anke ġiet riżolta amikevolment tħalliet titwal (inkluż b'insistenza fuq provi rrilevanti għal-kawża ta' spoll), l-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-attriċi.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana

Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco

Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur