QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 11

Rikors numru 170/2020/1 JVC

Carmelo Camilleri; Emmanuela Mallia; Catherine Borg; u Nazzareno sive Reno u Josephine konjuġi Sacco

v.

Raymond Cassar

PRELIMINARI:

1. Permezz ta' din il-kawża intavolata fil-25 ta' Frar 2020, l-atturi talbu lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili sabiex tiddikjara li l-konvenut (i) ikkommetta spoll fil-konfront tagħhom bil-fatt li beda jibni fuq bejt li jinsab fil-pussess tal-partijiet kollha, u li in oltre (ii) kkommetta spoll fil-konfront tal-attur Carmelo Camilleri bil-fatt li fetaħ aperturi ġodda li jħarsu fuq il-proprjetà tiegħu. Talbu wkoll biex il-konvenut jiġi kkundannat jagħmel xogħlijiet ta'

ripristinar u fin-nuqqas ikunu awtorizzati jagħmlu tali xogħlijiet huma a spejjeż tiegħu.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fl-14 ta' Lulju 2022 il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet attriċi u tat terminu ta' tliet xhur sabiex fihom isiru x-xogħlijiet ta' ripristinazzjoni da parti tal-konvenut (u fin-nuqqas awtorizzat lill-atturi sabiex jagħmluhom huma stess a spejjeż tal-konvenut). Bl-ispejjeż tal-kawża interament a karigu tal-konvenut.

3. Il-konvenut ħassu aggravat b'tali deċiżjoni u għalhekk fil-11 ta' Awwissu 2022 interpona appell quddiem din il-Qorti tal-Appell, fejn talabha tħassar is-sentenza tal-Ewwel Qorti u minflok tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kollha kontra l-istess attriċi.

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qegħda tirriproduċi partijiet mis-sentenza appellata:

> "**Il-Qorti,**
>
> Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Carmelo Camilleri et ikkonfermaw bil-gurament u talbu kif isegwi:
>
> 1. Illi r-rikorrenti rispettivament huma l-proprjetarji tat-terrani u l-garaxxijiet bin-numru 122 u 124, 128 u 130 Triq il-Qrendi Zurrieq, u ta' l-appartamenti tat-tieni sular (1st floor) internament immarkati bin-numru 1 u 2 tal-blokka ta' appartamenti 126 Micar Flats", Triq il-Qrendi, Zurrieq, sovvrapposta ghat-terrani u garaxxijiet imsemmija; l-intimat huwa proprjetarju ta' l-appartament fit-tielet sular (2 floor) internament immarkat bin-numru 4 fl-istess blokka;
>
> 2. Illi l-fondi msemmija nbnew fuq porzjon art originarjament appartenenti lil Carmela Camilleri, omm il-maggor parti tal-partijiet (ir-

rikorrenti Sacco biss xtraw minghand wahda mill-ahwa, filwaqt illi l-intimat wiret minghand martu, li kienet oht l-atturi, il-partijiet kollha l-ohra huma ahwa); hija qassmet l-art u l-artijiet li fuqhom inbnew il-fondi msemmija bejn sitta minn uliedha permezz ta’ kuntratti datati bejn is-sena 1972 u 1980; minn dak iż-żmien sa recentement, il-partijiet kollha kien minghalihom li l-bejt kien komuni, kull parti kellha u ghad ghandha access ghall-bejt biex tuzah bhala kompussessur u l-partijiet kollha ghadhom sa llum jużaw tali bejt bhala kompussessuri;

3. Illi recentement, il-konvenut talab u ottjena permessi sabiex jizviluppa l-arja ta l-istess bejt u qed isostni li wiret minghand martu; l-esponenti kienu ghalhekk kostretti li jintavolaw proceduri permezz ta l-actio finium regundorum (Rik. Gur. 1213/19RGM) sabiex tigi stabbilita l-proprjetà tal-partijiet affettwati mill-iżvilupp, inkluża l-arja, liema proceduri jinsabu appuntati ghas-smigh ghall-10 ta' Marzu 2020;

4. Illi fil-bidu ta' dan ix-xahar kurrenti, Frar 2020, specifikament nhar it-3 ta' Frar 2020, ghalkemm debitament notifikat b'tali proceduri, il-konvenut beda jibni u jokkupa l-bejt in kwistjoni bl-izvilupp tieghu;

5. Illi inoltre, il-konvenut sahansitra bena aperturi ossija twieqi li jharsu ghal fuq il-btiehi ta' l-attur Carmelo Camilleri; tali twieqi gew iffurmati bejn it-3 u l-20 ta' Frar 2020, u l-blajjet tpoggew nhar l-20 ta' Frar 2020;

6. Illi dan kollu jikkostitwixxi spoll vjolenti ai termini ta' l-art. 791 tal-Kap.12 u ta' l-art. 535 tal-Kap.16;

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

i. Tiddikjara li l-konvenut ikkommetta spoll vjolenti fil-konfront ta' l-atturi kollha bil-fatt li beda jibni fuq il-bejt li kien jinsab fil-pussess tal-partijiet kollha, minghajr il-kunsens ta l-atturi, minkejja li kien jaf bl-opposizzjoni taghhom;

ii. Tiddikjara li l-konvenuti ikkommetta spoll vjolenti fil-konfront ta' l-atturi Carmelo Camilleri in partikolari bil-fatt illi, oltre li qed jibni, fetah aperturi godda jharsu ghal fuq il-proprjetà partikolari ta' Carmelo Camilleri b'mod li holoq servitù illegali u abbużiva ta' introspezzjoni;

iii. Tordna lill-konvenut sabiex entro terminu qasir u perentorju jirripristina l-bejt in kwistjoni ghall-istat li kien fih qabel ma bdew ix-xoghlijiet, u dan taht is-sorveljanza ta' perit mahtur ghal dan il-ghan;

iv. Tordna lill-konvenut sabiex entro terminu qasir u perentorju jnehhi kull apertura li tkun taghti ghal fuq il-proprjetà partikolari ta' l-attur Carmelo Camilleri, u dan taht is-sorveljanza ta' perit mahtur ghal dan il-ghan;

v. Tawtorizza lill-atturi jew lil min minhom sabiex, f'każ illi l-konvenut ma jezegwix ix-xoghlijiet ordnati fit-tielet u jew ir-raba' talbiet entro t-terminu prefiss, jeżegwixxu tali xoghlijiet a spejjeż tal-konvenut, u tordna li tali spejjeż ghandhom jigu intaxxati mill-perit mahtur minn din l-Onorabbli Qorti ghal dan il-ghan u tikkundanna lill-konvenut ihallas tali spejjeż hekk intaxxati.

Bl-ispejjeż, bir-riżerva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-ligi, u blingunzjoni ta' l-intimat minn issa in subizzjoni.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Raymond Cassar li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-elementi ta spoll huma tlieta u cioe' il-pussess minn naha tal-atturi, l-allegata vjolazzjoni ta' pussess minn naha tal-konvenut u l-azzjoni trid issir fi zmien xahrejn mid-data tal-ispoll.

2. Illi l-eccipjent ma ikkommetta ebda att spoljattiv u dan stante li

i) l-ebda wiehed jew wahda mill-atturi kellhom xi pussess fil-grad li tirrikjedi l-ligi fil-post fejn saru u ghadhom qed jsiru x-xoghlijiet;

ii) L-eccipjent ma cahhad ebda wiehed mill-atturi mill-pussess ta' xi propjeta li l-atturi setghu ikollhom il-pussess taghha

iii) F'kull kaz l-azzjoni hija tardiva stante li x-xogholijiet ilhom li bdew sa mit-12 ta' Dicembru 2019 u il-kawza infethet fil-25 ta' Frar 2020 - ghalhekk ix-xaharejn li fihom suppost infethet il-kawza gia kienu ghaddew.

3. Illi intant l-atturi gia kienu ittentaw permezz ta' mandat ta' inibizzjoni iwaqqfu lill-konvenut milli jaghmel xogholijiet fil-propjeta' tieghu. Dak il-mandat (Numru 1751/19 FDP - decizjoni annessa bhala Dok RC1) ma kellux success. Ghalhekk l-atturi issa ivvintaw din il-kawza.

4. Illi l-kuntratti relatati mal-propjeta' jindikaw li l-proprjetà inbieghet in layers (saffi) izda kien hemm intendiment car daqs il-kristall illi meta l-omm kienet qieghda titrasferixxi l-arjiet rispettivi kien car u manifest illi partijiet minn din l-arja jibqghu in komun biex iservu ghall-binja sovrastanti u dan jinghad senjatament ghall-entrata, tromba tat-tarag u indani u li jkun hemm anke servitujiet reciproci attivi u passivi tal-partijiet rizultanti mill-pozizzjoni tal-istess binja tal-fond 126 Mircar Flats, kif ukoll il-btiehi interni u retroposti u l-konfini taghhom tant illi meta l-omm bdiet titrasferixxi il-layers superjuri, l-square meterage tal-area jinkludi tali btiehi interni u retroposti. Illi sa minn meta saru l-kuntratti, dejjem hekk kien il-hsieb.

5. Il-partijiet kollha dejjem okkupaw il-proprjetà fiżikament in buona fede f'dan is-sens u ghalhekk il-pożizzjoni hija saldata, jekk mhux

b'rizultat tal-kuntratti fuq imsemmija u interpretazzjoni taghhom, permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva kemm dik stipulata fl-Artikolu 2140 (1) tal-Kodici Civili kif ukoll dik stabbiliti fl-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili u inoltre kwalsijasi pretenzjoni fil-kontra hija similment estinta b'applikazzjoni ta' tali artikoli.

6. L-atturi m'ghandhom l-ebda interess guridiku li jiddettaw lill-esponenti x'ghandu x' jaghmel fil-livell tal-arja tieghu u jekk jitilghu sular jew sulari ulterjuri fuq l-arja tal-appartament numru 4, huwa jkollu d-dritt illi jkompli jgholli l-istess tromba tat-tarag kif ukoll it-tarag.

7. Illi l-esponenti gja iddikjara fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni illi huwa m'ghandu l-ebda intenzjoni f'dan l-istadju li jbiddel l-entrata u t-tromba tat-tarag tal-126 'Mircar' fl-ewwel u fit-tieni livell. Ghalkemm inizjalment kien qed jahseb li jaghmel lift, stante li kien hemm oppozizzjoni, huwa ga ddikjara li huwa mhux ser jaghmlu u li jekk il quddiem ikollu ripensament, huwa bi hsiebu jkellem lil kulhadd u jimxi skont id-drittijiet li jigu moghtija lilu skont il-ligi dak iż-żmien.'

…omissis…

Ikkunsidrat;

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'kawza ta' allegat spoll vjolenti…

…omissis…

Illi l-Qorti rat illi l-partijiet fil-mori tas-smigh ta' din il-kawza ressqu diversi xhieda, provi dokumentarji u argumenti li prettament huma ta' natura petitorja. Il-Qorti taghmilha cara li l-investigazzjoni taghha fil-kaz odjern ser tkun limitata biss dwar jekk l-elementi tal-pussess, tal-att vjolenti u klandestin u t-terminu ta' xahrejn jissussistux sabiex tkun tista' tirnexxi l-kawza ta' spoll. Argumenti ohra li huma ta' natura petitorja relatati wkoll mat-titolu rispettiv tal-partijiet din il-Qorti mhux ser tidhol fil-mertu taghhom.

<u>Bazi legali:</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.'.

…omissis…

Illi mill-gurisprudenza tal-Qrati nostrana 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 trid ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

Illi jekk wahda minn dawn l-elementi tkun mankanti din l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin ma tirnexxix.

…omissis…

<u>Actor docere debet possedisse:</u>

…omissis…

Il-Qorti rat li r-rikorrenti esebew rapport ex-parte tal-Perit Anton Zammit a fol. 117 et seq tal-process fejn flimkien mieghu gew esebiti numru ta' ritratti li fihom jidher l-izvilupp kollu li sar mill-intimat u li dwaru r-rikorrenti jilmentaw minn spoll vjolenti u klandestin.

Da parti tieghu l-intimat Raymond Cassar, permezz tat-tieni eccezzjoni jsostni li l-ebda wiehed jew wahda mir-rikorrenti ma kellhom xi pussess fil-grad li tirrikjedi l-ligi fil-post fejn saru u ghadhom qed isiru x-xoghlijiet. Jeccepixxi wkoll li huwa ma cahhad ebda wiehed mir-rikorrenti mill-pussess ta' xi proprjeta' li r-rikorrenti seta' kellhom pussess taghha.

Illi dwar il-pussess r-rikorrenti Emmanuela Mallia tixhed billi taghti deskrizzjoni ta' kif il-proprjeta' giet ghandha u ghand hutha. Dwar l-uzu tal-bejt hija tixhed illi kienet titla' tonxor regolarment pero' minn meta bdiet tikber ma baqghetx titla' regolarment izda xorta baqghet titla' biex tonxor meta kien jkun hafna umdita':

…omissis…

Prattikament ix-xhieda l-ohra mressqa mir-rikorrenti sostnew l-istess verzjoni tal-fatti fosthom Catherine sive Katie Borg (a fol. 65 et seq tal-process), Josephine Camilleri (a fol. 72 et seq tal-process) u Grace

Farrugia (a fol. 76 et seq tal-process). Gie pprezentat ukoll kopja ta' affidavit ta' Josephine Sacco a fol. 69 tal-process liema affidavit kien gie pprezentat f'kawza diversa. Ix-xhud ukoll ikkonfermat li hija proprjetarja ta' appartament bin-numru 2 fil-blokka Micar Flats fi Triq il-Qrendi, Zurrieq u stqarret illi fil-kuntratt taghha ghandha dritt ta' tank u aeriel jew satellita u dritt ta' access ghal skop ta' manutenzjoni.

Illi l-intimat Raymond Cassar meta gie prodott bhala xhud mir-rikorrenti fis-seduta tas-26 ta' Novembru, 2020 ikkonferma li effettivament access ghal fuq il-bejt kellu kulhadd.

…omissis…

L-intimat ikkonferma wkoll li fuq il-bejt kien jintrama l-armar tal-festa.

…omissis…

Imbaghad l-intimat fix-xiehda tieghu moghtija bl-affidavit a fol. 190 et seq tal-process jibdel il-verzjoni tieghu u jghid li hadd mir-rikorrenti ma kien jaccedi fuq il-bejt la biex jonxru, peress li uhud mir-rikorrenti kellhom bitha, u lanqas sabiex igawdu l-loghob tan-nar billi skont hu r-rikorrenti kienu jmorru ghand ommhom u jgawdu l-festi minn hemm. Illi l-Qorti tifhem li anke minimament ghal fatt li r-rikorrenti kellhom l-arblu fuq il-bejt u kienu jdendlu l-bnadar kienet prova sufficjenti tal-pussess tar-rikorrenti stante li l-pussess jista' jkun wiehed qasir hafna u sahansitra momentanju[1]. Dan biex ma jinghadx li r-rikorrenti kienu jitilghu jonxru fuq l-bejt ghalkemm f'okkazzjonijiet sporadici xorta jibqa l-kaz li anke pussess qasir hafna huwa sufficjenti.

Illi mbaghad meta nigu ghall-formazzjoni ta' twieqi jharsu fuq il-proprjeta' ta' Carmelo Camilleri b'holqiet ta' servitu ta' introspezzjoni. L-intimat ma jichadx li huwa fforma twieqi pero' jargumenta li dawn it-twieqi nfethu fuq l-arja proprjeta' tieghu billi meta originarjament l-mejta Carmela Camilleri (omm il-mara tieghu) kienet tat l-appartament lill-mara tieghu, din kienet tatha l-arja qisa kexxun bl-arja b'kollox fuq il-btiehi. Isostni ghalhekk li meta huwa fetah it-twieqi huwa kien qieghed jaghmel dan fuq l-arja tieghu. Bhal ma gia inghad precedentement il-Qorti mhux ser tidhol fi kwistjonijiet petitorji u ser tillimita ruhha biss ghal kwistjoni minn lat ta' pussess. Illi l-Qorti rat ir-ritratti esebiti fl-atti partikolarment dawk esebiti mix-xhud Grace Farrugia a fol. 88 et seq tal-process fejn jidhru t-twieqi li fuqhom qeghdin jilmentaw ir-rikorrenti. Il-Qorti setghet tinnota li effettivament huwa minnu li dawn infethu ghal fuq il-btiehi tar-rikorrenti partikolarment dik ta' Carmelo Camilleri bil-konsegwenza li l-pussess tieghu gie certament affettwat b'mod negattiv.

Illi kif enuncjat fil-gurisprudenza l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin hija wkoll esperibbli fil-kaz ta' servitujiet.

---

[1] Salvina Mercieca et –vs- Andrew Vella et datata 26 ta' Lulju, 2017

…omissis…

Illi bla dubju r-rikorrenti flimkien mal-istess intimat kellhom minn dejjem il-pussess tal-bejt, di piu' meta nfethu t-twieqi fuq il-btiehi l-pussess taghhom gie skonvolt. In oltre l-intimat ukoll jammetti li hu ghamel tibdiliet fil-komun sabiex dan inbidel biex jigi jakkomoda s-sulari zejda li nbnew. Ma hemm l-ebda dubju li l-komun tal-appartamenti kien fil-pussess tas-sidien kollha u mhux biss tal-intimat.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost din il-Qorti tqis li l-element tal-pussess gie sufficjentement pruvat.

<u>Spoliatum Fuisse:</u>

…omissis…

Illi l-intimat Raymond Cassar fl-affidavit tieghu a fol. 190 et seq tal-process jikkonferma l-att spoljattiv u cioe' li huwa bena. Pero' jghid li huwa ghamel dan bis-sahha tal-kuntratt ta' meta l-mara nghatat l-arja biex tibni l-appartament taghha. Jghid illi:

'Intant ninsisti li il-bejt mhux veru li huwa ta' kulhadd, jiena bnejtu bis-sahha tal-kuntratt meta il-mara tieghi inghatat l-arja biex nibnu l-appartament taghna, kollu ghal is-spejjez tieghi inkluz il-kontrabejt. Il kuntratt tieghi huwa car, il mara tieghi inghatat l-arja kollha minghajr restrizzjoni ta' gholi. U l-arja li inghatat hija imkejjla u cioe' hija 223.89 metri kwadri (ara il-kuntratt datat 17 ta Mejju 1980 fl-atti tan-Nutar Nikola Said). Din l-arja tinkludi l-arja (kexxun) li qeghda fuq il-bitha. Ghalhekk stajt nibni u niftah it-twieqi li ridt ghax kont qed niftah twieqi fl-arja tieghi stess.'.

Illi kif gia inghat l-intimat stess jammetti li hu ghamel tibdiliet fil-komun sabiex dan inbidel biex jigi jakkomoda s-sulari zejda li nbnew. Ir-rikorrenti lkoll jikkonfermaw li dan sar minghajr il-kunsens taghhom anzi bi sfida nonostante li lkoll kienu esprimew mal-intimat id-disapporvazzjoni taghhom ghall-izvilupp.

…omissis…

Din il-Qorti rinfaccjata b'ammissjoni, anke jekk l-ammissjoni hija kamuffata bl-iskuza li huwa s-sid tal-arja, u fid-dawl tal-gurisprudenza li azzjoni ta' spoll tista tigi ezercitata anke kontra l-istess proprjetarju, tqis li dan l-element gie wkoll sufficjentement pruvat.

<u>Infra Bimestre Deduxisse:</u>

Illi dan it-tielet element jikkonsisti li l-kawza trid tigi ntavolata fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv.

…omissis…

Illi l-intimat fit-tieni eccezzjoni tieghu jeccepixxi li f'kull kaz l-azzjoni hija tardiva stante li x-xoghlijiet ilhom li bdew sa mit-12 ta' 20 Dicembru, 2019 u l-kawza infethet fil-25 ta' Frar, 2020 – ghalhekk ix-xahrejn kienu gja ghaddew.

Illi minn harsa lejn ix-xiehda tal-intimat a fol. 177 et seq tal-process jirrizulta li l-intimat innifsu kkonferma li x-xoghlijiet ta' kostruzzjoni bdew fi Frar, 2020 stante li r-rikorrenti meta tella' l-bricks fuq il-bejt lura f'Dicembru 2019 kienu ghamlulu mandat:

'Xhud: Sorry, twenty nineteen (2019). Twenty nineteen, skuzawni. Mela Dicembru twenty nineteen (2019) gibt il-bricks, imbaghad ghamluli mandat u fil-fatt kelli nieqaf ghax lanqas haddiema ma hallew jidhlu. Imbaghad il-mandat intilef, jigifieri irbahtu jiena. Imbaghad bdejt nibni fi Frar tat-twenty twenty (2020).

Dr Gianfranco Gauci: Sewwa, jigifieri l-ewwel tieqa, ghandek idea? L-ewwel gimgha, it-tieni gimgha ta' Frar meta kienet?

Xhud: Ifimha fil-bidu, fi Frar.'.

Illi ghalhekk fuq ammissjoni tal-intimat huwa car li x-xoghlijiet effettivament bdew fil bidu ta' Frar, 2020. Ghalkemm fl-affidavit tieghu l-intimat jaghti verzjoni mod iehor, il-Qorti tqis li l-ewwel xiehda tieghu moghtija quddiem din il-Qorti hija dik veritiera u mhux dak li xehed fl-affidavit tieghu li gie redatt wara l-istess xiehda. Il-kawza giet intavolata fil-25 ta' Frar, 2020 ghalhekk zgur li entro t-terminu ta' xahrejn.

<u>Konkluzjoni:</u>

Illi in vista li l-elementi kollha sabiex tirnexxi kawza ta' spoll vjolenti u klandestin gew debitament pruvati din il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tas-**socjeta' rikorrenti (sic).**

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-intimat ikkommetta spoll vjolenti fil-konfront tar-rikorrenti kollha bil-fatt li beda jibni fuq il-bejt li kien jinsab fil-pussess tal-partijiet kollha, minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, minkejja li kien jaf bl-opposizzjoni taghhom;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-intimat ikkommetta spoll vjolenti

fil-konfront tar-rikorrenti in partikolari Carmelo Camilleri bil-fatt illi, oltre li qed jibni, fetah aperturi godda jharsu ghal fuq il-proprjetà ta' Carmelo Camilleri b'mod li holoq servitù illegali u abbużiva ta' introspezzjoni;

4. Tilqa' t-tielet talba u tordna lill-intimat sabiex entro tlett xhur minn meta din id-decizjoni tghaddi in gudikat jirripristina l-bejt in kwistjoni ghall-istat li kien fih qabel ma bdew ix-xoghlijiet nkluz li jregga' t-tromba tat-tarag tal-komun kif kienet, u dan taht is-sorveljanza tal-Perit Valerio Schembri li qed jinhatar ghal dan l-ghan;

5. Tilqa' r-raba' talba u tordna lill-intimat sabiex entro l-istess terminu ta' tlett xhur inehhi kull apertura li taghti ghal fuq il-proprjetà partikolari ta' l-attur Carmelo Camilleri, u dan taht is-sorveljanza ta' l-istess Perit Valerio Schembri li qed jinhatar ghal dan il-ghan;

6. Tilqa' l-hames talba u tawtorizza lir-rikorrenti, f'każ illi l-intimat ma jezegwix ix-xoghlijiet ordnati fit-tielet u jew ir-raba' talbiet entro t-terminu prefiss, jeżegwixxu tali xoghlijiet huma a spejjeż tal-intimat.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat."

<u>Rikors tal-appell tal-konvenut (11.08.2022):</u>

5. L-aggravji tal-konvenut appellant huma, in suċċint, is-segwenti tlieta:

(i) <u>L-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta qieset li l-atturi għandhom il-pussess tal-bejt:</u>

Jargumenta li l-atturi stess lanqas ma huma ċerti mid-drittijiet o meno li jista' għandhom fuq il-bejt tal-blokka (tant li fis-sottomissjonijiet jgħidu li s-sidien tad-diversi proprjetajiet "*kien mingħalihom" li l-bejt u l-arja tal-blokka hija komuni).*

B'referenza għall-kuntratt tal-akkwist tal-2003 tal-atturi Sacco

jaċċenna għall-fatt li fih hemm dikjarat li għandhom id-dritt li jwaħħlu tank tal-ilma u *aerial* jew *satellite dish* u li għandhom dritt ta' aċċess f'każ ta' riparazzjoni u manutenzjoni: isostni li tali drittijiet ma jimpeduhx milli jiżviluppa.

Jaċċenna għall-fatt li t-talba għall-mandat ta' inibizzjoni ġie miċħud stante li l-asserzjonijiet tal-atturi ma rriżultawx *prima facie.*

Għalkemm ma jikkontestax li kien iħalli lill-atturi jitilgħu fuq il-bejt, isostni li dan kien biss b'tolleranza fil-kuntest familjari ta' bejniethom.

(ii) **<u>L-Ewwel Qorti kienet skorretta wkoll meta qieset li l-azzjoni attriċi nġiebet entro t-terminu ta' xahrejn:</u>**

Fit-tieni lok isostni li xogħlijiet inbdew iktar minn xahrejn qabel ma nfetħet il-kawża (li saret fil-25 ta' Frar 2020. Jaċċenna għall-fatt li l-attriċi Grace Farrugia stess xehdet li fit-12 ta' Diċembru 2019 tella' l-*bricks* u li fit-18 ta' Diċembru ġab it-travi u sar ir-rikors għall-mandat ta' inibizzjoni.

(iii) <u>L-Ewwel Qorti kienet skorretta wkoll meta qieset li l-konvenut wettaq att spoljattiv fil-konfront tal-atturi.</u>

Fit-tielet lok jilmenta li b'dak li ddeċidiet l-Ewwel Qorti allura qed tissuġġerixxi li qabel ma wieħed jiżviluppa ħwejġu jrid iġib il-permess mill-Qorti fil-petitorju b'mod preventiv għax inkella jista' jaqa' fin-nasba li jwettaq att spoljattiv jekk xi ħadd xi darba jkun iddeċieda li jonxor xi ħaġa fuq il-bejt. Jenfasizza li kulma għamel kien li żviluppa ħwejġu, u dan wara li tista' tgħid kellu l-barka tal-Qorti li ċaħdet it-talba għall-mandat ta' inibizzjoni.

<u>Risposta tal-appell tal-atturi appellati (14.09.2022):</u>

6. L-atturi wieġbu biex jgħidu li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma u li l-appell huwa nfondat u bla bażi, tant li speċjalment it-tieni u t-tielet aggravji huma frivoli u vessatorji.

<u>SFOND:</u>

(a) <u>L-ambjenti in kwistjoni:</u>

7. Carmela Camilleri kellha biċċa art fi Triq il-Qrendi, Żurrieq li fuq medda ta' snin ikkonċediet partijiet minnha u mill-arja tagħha b'titolu ta'

enfitewsi perpetwa lil uliedha Emanuela, Carmelo, Catherine, Catherine, Grace, Anthony u Rita kif isegwi:

26.03.1972 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said li permezz tiegħu Carmela Camilleri kkonċediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lil bintha **Emanuela Camilleri (illum Mallia):**

"*porzjoni maqsuma, ossia sit fabbrikabbli formanti parti mill-għalqa denominata "Tal-Glud" fi Qrendi Road, iż-Żurrieq tal-kejl superfiċjali din il-porzjoni ta' madwar tmenin qasba kwadra (Q.K.80) b'cirka wieħed u għoxrin pied lineari faċċata fuq l-imsemmija triq…...bir-riserva da parti tal-konċedenti għall-proprjeta` tal-arja tal-bjut tat-terran li l-enfitewta Emanuela Camilleri sejra tibni fuq l-imsemmi fond…..*"

Fuq din l-art illum jinsab it-terran 130 u garaxx 128 ta' Emanuela Camilleri.

30.10.1975 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said li permezz tiegħu Carmela Camilleri kkonċediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lil binha **Carmelo Camilleri**:

"porzjoni art maqsuma ossia sit fabbrikabili formanti parti mill-għalqa denominata "Tal-Glud" fi Qrendi Rd, iż-Żurrieq, tal-kejl superfiċjalil ta' cirka tmenin qasba kwadra (Q.K.80) b'cirka wieħed u għoxrin pied lineari faċċata fuq Qrendi Rd….. <u>bir-riserva da' parti tal-konċedenti Carmela Camilleri għall-proprjeta` tal-arja tal-bjut tat-terran</u> li l-enfitewta Carmelo Camilleri sejjer jibni fuq din il-porzjon art."

Fuq din l-art illum jinsab il-<u>garaxx 124 u t-terran 122</u> ta' Carmelo Camilleri.

09.03.1977 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said li permezz tiegħu Carmela Camilleri kkonċediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa:

(a) lil bintha **<u>Catherine Camilleri (illum Borg):</u>**

"*l-arja tal-bejt kollu tat-terran iż-Żurrieq, Qrendi Road, bla numru jismu "George M" proprjeta` ta' Emanuela Camilleri…liema arja tal-bejt tal-imsemmi terran hija tal-kejl superfiċjali ta' cirka wieħed u ħamsin qasba*

kwadra (Q.K.51)….Il-konċedenti Carmela Camilleri qiegħda tirriserva għaliha l-arja kollha tal-bjut tal-mezzanin ossia flat li l-istess enfitewta Catherina Camilleri sejra tibni fuq l-arja tal-imsemmi terran…"

Fuq din l-arja tal-bejt tat-terran ta' Emanuela Camilleri, illum jinsab l-appartament 126/1 ta' Catherine Camilleri.

(b) lil bintha **Grace Camilleri**

"*l-arja tal-bejt kollu tat-terran iż-Żurrieq, Qrendi Road, bla numru u bla isem ta' proprjeta` ta' Carmelo Camilleri…liema arja tal-bejt tal-imsemmi terran hija tal-kejl superfiċjali ta' cirka wieħed u ħamsin qasba kwadra (Q.K.51)….Il-konċedenti Carmela Camilleri qiegħda tirriserva għaliha l-arja kollha tal-bjut kollha tal-mezzanin ossia flat li l-enfitewta Grace Camilleri sejra tibni fuq l-arja tal-imsemmi terran…."*

Fuq din l-arja llum jinsab l-appartament 126/2 tal-konvenuti il-konjuġi Nazzareno u Josephine Sacco.

26.05.1978 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said li permezz tiegħu Carmela Camilleri kkonċediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lil binha **<u>Anthony Camilleri:</u>**

"l-arja kollha tal-mezzanin li qiegħed fl-ewwel sular u sovrappost għat-terran "George M" ta' Emanuela Camilleri, iż-Żurrieq, Qrendi Road, aċċessibbli din l-arja minn taraġ komuni li għandu bieb bla numru fuq l-imsemmija Qrendi Rd tal-kejl superfiċjali l-imsemmija arja ta' cirka sebgħa u erbgħin qasba kwadra ekwivalenti għal cirka… (206.33m²)…"

Fuq din l-arja llum jinsab l-<u>appartament 126/3,</u> li sidha mhux parti fil-kawża.

17.05.1980 Kuntratt fl-atti tan-nutar Nicola Said li permezz tiegħu Carmela Camilleri kkonċediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lil bintha **<u>Rita Camilleri:</u>**

"l-arja kollha tal-mezzanin proprjeta` ta' Grace Camilleri mart Carmelo Farrugia li qiegħed iż-Żurrieq, Qrendi Road, bla numru formanti parti minn blokka bini

fl-imsemmija triq…bl-isem "Micar" anke bla numru, l-imsemmi mezzanin a sua volta huwa sovrappost għat-terran fl-imsemmija triq, proprjeta` ta' Carmelo Camilleri, tal-kejl superfiċjali dina l-arja ta' cirka…(233.89m²)…"

Fuq din l-arja llum jinsab l-appartament 126/4 tal-konvenut Raymond Cassar li wiret lil martu Rita.

8. Għalhekk fil-konċessjonijiet enfitewtiċi ta' artijiet/arjiet li Carmela Camilleri għamlet lil uliedha fl-1972, 1975 u 1977 (fejn illum jinsabu t-terrani/garaxxijiet 130, 128, 124, u 122 fil-*ground floor* u l-appartamenti 126/1 u 126/2 fil-*first floor*) hija dejjem irriservat l-arja sovrastanti dak li kienet qed tikkonċedi, filwaqt li fil-konċessjonijiet tal-1978 u tal-1980 (fejn illum jinsabu l-appartament 126/3 ta' Anthony Camilleri u l-appartament 126/4 illum tal-konvenut Raymond Cassar, it-tnejn fis-*second floor*) - ma għamlet l-ebda tali riserva fir-rigward tal-arja sovrastanti.

9. Fit-23 ta' Settembru 2003 Grace Camilleri, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Sandra Bugeja, biegħet l-appartament 126/2 fil-*first floor* lill-konjuġi Sacco fejn ġie deskritt li t-trasferiment kien qed isir:

> *"….soġġett għad-drittijiet eżistenti mill-pożizzjoni tiegħu, inkluż kwart indiviż tal-partijiet komuni, fosthom l-entratura, t-taraġ u l-indani. Il-kumpraturi għandhom dritt iwaħħlu tank tal-ilma u aerial tat-television jew satellite dish u bid-dritt ta' aċċess għall-istess f'każ ta' riparazzjoni*

u manutenzjoni….”

10. Is-sidien tat-terrani/appartamenti tal-blokka għalhekk illum huwa s-segwenti:

<u>Fuq ix-xellug:</u>

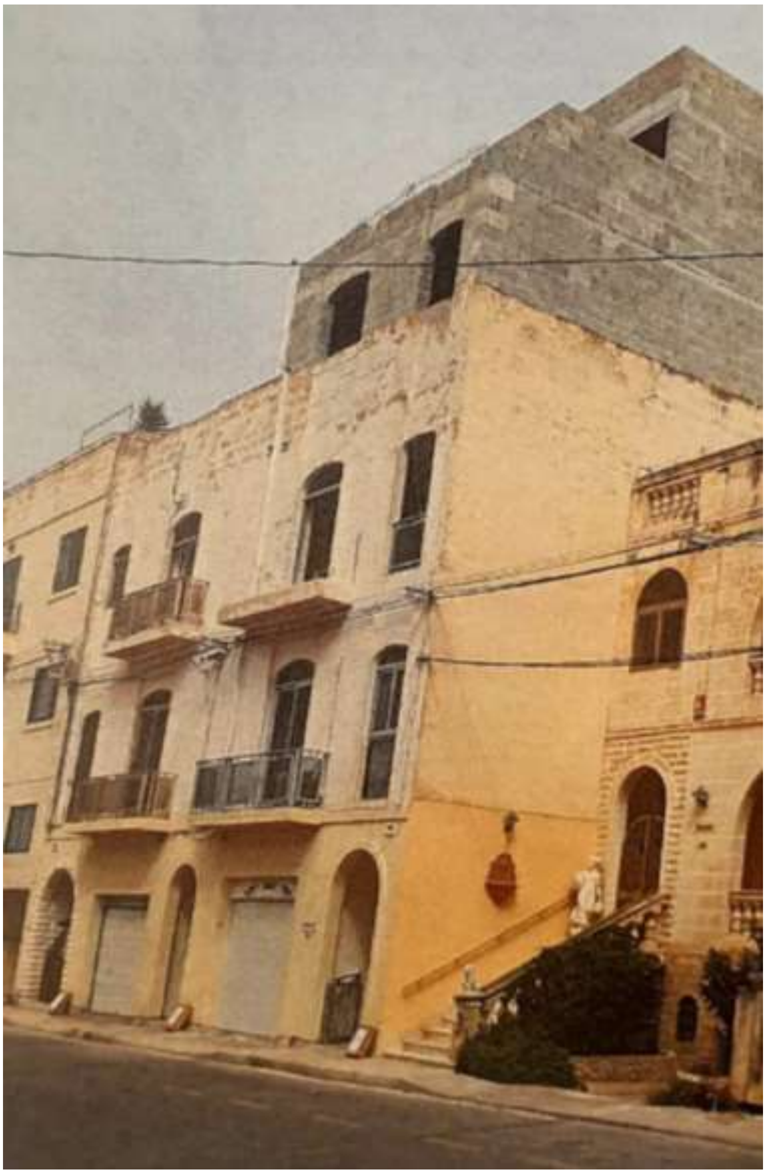
130/128	terran/garaxx fil-*ground floor* ta' Emanuela Mallia nee Camilleri
126/1	appartament fil-*first floor* ta' Catherine Borg nee Camilleri
126/3	appartament fis-*second floor* ta' Anthony Camilleri

<u>Fuq il-lemin:</u>

124/122	garaxx/terran fil-*ground floor* ta' Carmelo Camilleri
126/2	appartament fil-*first floor* tal-konjuġi Sacco (suċċessuri fit-titolu ta' Grace Camilleri)
126/4	appartament fis-*second floor* ta' Raymond Cassar (armel minn Rita Cassar nee Camilleri)

(Il-bieb tal-appartamenti (numru 126) jinsab fin-nofs bejn it-terran/garaxx 130/128 u l-garaxx/terran 124/122).

11. Ir-ritratt a fol 119 (*tergo*) juri tajjeb kif jinsabu l-proprjetajiet (terrani, garaxxijiet u appartamenti) li nbnew fuq id-diversi artijiet/arjiet li ġew konċessi b'enfitewsi perpetwa skont il-kuntratti fuq imsemmija. Jidher ukoll il-bini li tella' l-konvenut Raymond Cassar fuq l-appartament 126/4, liema bini huwa mertu ta' din l-azzjoni ta' spoll.



Estratt minn ritratt a fol 119 (tergo)

<u>(b) Il-mandat ta' inibizzjoni 1751/19/FDP:</u>

12. <u>Fit-18 ta' Diċembru 2019</u> l-atturi odjerni ppreżentaw rikors quddiem

il-Prim' Awla fejn talbuha biex tinibixxi lill-konvenut odjern (sid l-appartament 126/4) kif ukoll Anthony Camilleri (sid l-appartament 126/3), li mhux parti f'din il-kawża, milli (*inter alia*) jibnu sulari addizzjonali fuq l-arja tal-blokka ta' appartamenti, u milli jiftħu bibien/twieqi li jagħtu għal fuq btieħi/xaftijiet.

13. Fil-15 ta' Jannar 2020 il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, wara li eżaminat il-provi, inkluż il-kuntratti li bihom Carmela Camilleri kkonċediet id-diversi artijiet/arjiet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa, irriteniet illi:

> *"Mill-assjem tal-provi kif prodotti, ma jirriżultax, fuq bażi prima facie, illi r-rikorrenti ser ikollhom id-drittijiet tagħhom, jekk ippruvati, irrimedjabbilment preġudikati f' każ illi l-intimati, jew min minnhom, jgħaddu biex jiżviluppaw l-arja fuq il-proprjeta` tagħhom stess, u dana stante illi l-pretenzjonijiet tar-rikorrenti huma bbażati fuq asserzjonijiet u konklużjonijiet tagħhom li għad irid jiġu ppruvati u li ma jirriżultawx prima facie."*

u konsegwentement ċaħdet it-talba għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni kontra Raymond Cassar (il-konvenut odjern) u Anthony Camilleri.

(c) Il-kawża 1213/19/RGM:

14. Fit-18 ta' Diċembru 2019, l-atturi odjerni barra li ppreżentaw ir-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni, intavolaw ukoll il-kawża 1213/19/RGM kontra l-konvenut odjern Raymond Cassar, kif ukoll kontra Anthony Camilleri (li mhux parti f'din il-kawża). Spjegaw li l-kuntratti li permezz tagħhom l-omm qasmet l-artijiet/arjiet mhux ċari fid-diċitura

tagħhom dwar il-proprjetà tal-entrata u tat-tromba tat-taraġ (tal-appartamenti) u li għalhekk xtaqu jipprevalixxu ruħhom sia mill-*actio finium regundorum*, kif ukoll mill-*actio negatoria* biex jitolbu sentenza dikjaratorja tad-drittijiet rispettivi tagħhom tal-blokka in kwistjoni, relattivament għall-entrata, tromba u btieħi, sabiex jiġu definiti l-linji diviżorji u d-drittijiet ta' kull proprjetarju fil-blokka.

15. Fost it-talbiet diversi tagħhom, talbu li jiġi dikjarat li l-appartamenti tas-*second floor* m'għandhom l-ebda dritt jiftħu aperturi ġodda li jagħtu għall-btieħi, u li l-bini tas-sulari previsti mill-permessi tal-iżvilupp ikun jikser id-drittijiet tagħhom jew min minnhom. Talbu wkoll li kull tibdil strutturali li laħaq sar bi ksur tat-talbiet jerġa' jitreġġa' lura.

16. Il-kawża għadha pendenti quddiem l-Ewwel Qorti.

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:</u>

(i) <u>It-tieni aggravju</u>: *infra bimestre deduxisse*

17. Għall-prattiċità din il-Qorti sejra tibda' billi tikkunsidra l-aggravju tal-konvenut li jirrigwarda l-element tal-*infra bimestre deduxisse*.

18. L-atturi fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom kienu enfasizzaw is-

segwenti kronoloġija ta' fatti:

23 April 2019	inħareġ il-permess għall-bini
11/12 Diċ. 2019	il-konvenut beda jtella' l-*bricks*, siment, ramel u xaħx fuq il-bejt
18 Diċ 2019	sar il-mandat ta' inibizzjoni u ġie milqugħ proviżorjament
15 Jannar 2020	il-mandat ta' inibizzjoni ġie miċħud definittivament
3 ta' Frar 2020	beda x-xogħol tal-bini
20 ta' Frar 2020	tpoġġew il-blajjiet tat-twieqi
25 ta' Frar 2020	saret il-kawża odjerna

19. Dan mhux ikkontestat mill-konvenut: fil-fatt huwa stess fix-xhieda tiegħu qal li wara li ġie miċħud il-mandat ta' inibizzjoni huwa beda jibni fi Frar 2020. Huwa però jargumenta li t-terminu ta' xahrejn beda jiddekorri minn dakinhar li beda jtella' l-materjal fuq il-bejt, u mhux minn meta beda jibni, kif ikkonkludiet (skont hu, erronjament) l-Ewwel Qorti.

20. Din il-Qorti ma tarax li għandu raġun. Filwaqt li huwa minnu li bit-tpoġġija tal-materjal ta' kostruzzjoni fuq il-bejt tal-appartament tal-konvenut (126/4) kwalsiasi pussess tal-bejt li seta' kellhom l-atturi ġie minimizzat (kif jidher ben ċar mir-ritratti esebiti), meta mbagħad bdew

jinbnew is-sulari kwalsiasi pussess li seta' kellhom tal-bejt intilef kompletament. Fil-każ tal-ewwel kien għadu jeżisti aċċess (għalkemm limitat) iżda fil-każ tat-tieni l-aċċess għall-bejt intilef. Għalkemm it-tpoġġija tal-materjal kienet tista' tgħid il-prekursur tal-bini tas-sulari, din il-Qorti tqishom bħala żewġ atti differenti u separati, u b'effetti distinti minn xulxin.

21. Kwantu għall-ftuħ tal-aperturi li jagħtu għal fuq it-terran ta' Anthony Camilleri, dan ċertament li sar wara li nbeda l-bini, u għalhekk hawnhekk ukoll jiġi li l-kawża saret *entro termine.*

(ii) <u>L-ewwel aggravju</u>: *possedisse*

22. Is-segwenti xhieda (kollha aħwa/familjari):

- L-attriċi Emanuela Mallia (sid it-terran/garaxx 130/128),
- L-attriċi Catherine Borg (sid l-appartament fil-*first floor* 126/1),
- Josephine Camilleri, mart l-attur Carmelo Camilleri (sid il-garaxx/terran 124/122),
- Grace Farrugia (li kienet sid l-appartament fil-*first floor* 126/2

qabel ma dan inbiegħ lill-konjuġi Sacco)

li għandhom affidavits simili ferm, spjegaw *inter alia* li wara li nbnew l-appartamenti tas-*second floor* (ċioè il-126/3 ta' ħuhom Anthony Camilleri u l-126/4 ta' oħthom Rita Cassar) kien hemm żewġ bibien mit-tromba, li jagħtu għall-bjut, wieħed fuq kull naħa, u dawn kienu bil-firrolli mhux biċ-ċavetta. Xehdu wkoll li kemm Anthony u kif ukoll Rita bnew kamra fuq kull naħa tal-bejt sovrastanti l-appartament relattiv tagħhom (u Anthony anke kien poġġa gallinar tal-fniek) iżda jenfasizzaw li dawn il-kmamar kienu jokkupaw madwar 10% tal-bejt u l-kumplament baqa' jintuża minn kulħadd u jitqies li huwa wieħed komuni. Qalu li:

> *"Fil-fatt ngħid li dak iż-żmien kulħadd kien jonxor fuq il-bejt u kulħadd kien iqis il-bejt u juża l-bejt bħala komuni. Kulħadd kellu t-tank tiegħu, kif kulħadd għandu tank fuq il-bejt sal-ġurnata ta' llum…".*

23. Għalkemm qalu li ma baqgħux jonxru regolarment, iżda biss meta jkun hemm ħafna umdità, enfasizzaw li xorta kellhom l-aerials u s-servizzi u li dejjem għaddewhom mingħajr il-permess ta' ħadd. Qalu wkoll li bi ftehim bejn kulħadd kienu għamlu żewġ blokok tal-konkos u ħadid bħala pedament biex minn fuqhom itellgħu l-arbli u armar tal-festa, u li l-ispejjeż dejjem qasmuhom bejn sitta. Qalu wkoll li fi żmien il-festi kienu jitilgħu jgawdu l-logħob tan-nar u dan mhux taż-Żurrieq biss, iżda wkoll ta' parroċċi oħra f'dik iż-żona.

24. L-attriċi Josephine Sacco, li llum flimkien ma' żewġha l-attur Nazzareno huma sidien tal-appartament 126/2 li kien ta' Grace Farrugia, xehdet li skont il-kuntratt tal-akkwist (23 ta' Settembru 2003) hemm dikjarat li għandhom kwart tal-komun u dritt ta' tank u *aerial/satellite dish* u dritt ta' aċċess għal skop ta' manutenzjoni.

25. L-Ewwel Qorti qieset li bil-fatt li l-aħwa Camilleri kellhom il-bnadar fuq il-bejt u bil-fatt li kienu jitilgħu jonxru (anke jekk f'okkażjonijiet sporadiċi) tirriżulta l-prova tal-pussess. Kwantu għall-formazzjoni ta' twieqi fis-sulari tal-binja l-ġdida li ġew iħarsu fuq it-terran (122) proprjetà ta' Carmelo Camilleri hija qieset li dawn ċertament affettwawh b'mod negattiv.

26. Il-konvenut appellant ma jikkontestax li kien iħalli lil ħut il-mara tiegħu Rita jitilgħu fuq il-bejt iżda jargumenta li dan kien b'tolleranza fil-kuntest familjari ta' bejniethom. Din il-Qorti tosserva li għalkemm fir-risposta ġuramentata tiegħu ma eċċepiex li l-użu tal-bejt kien isir fuq bażi ta' tolleranza huwa eċċepixxa li l-atturi ma kellhomx il-pussess fil-grad rikjest mil-liġi fil-post fejn saru u għadhom qed isiru x-xogħlijiet, u tqis li tali eċċezzjoni hija wiesgħa biżżejjed biex tikkomprendi d-difiża tat-tolleranza.

27. L-atturi jibbażaw il-pussess tagħhom fuq il-bejt in kwistjoni fuq il-

fatt li kien "mingħalihom" li l-bejt huwa proprjetà komuni bejniethom. Però ħarsa lejn il-kuntratti li bihom l-omm, Carmela Camilleri, ikkonċediet b'ċens perpetwu l-artijiet li fuqhom kellhom jinbnew it-terrani u l-arjiet li fuqhom kellhom jinbnew l-appartamenti tal-*first floor*, turi li hija kienet għamlitha ċara li ma kinitx qed tinkludi l-arja sovrastanti dak li kienet qegħda tittrasferixxi, u għalhekk, minn qari tal-kuntratti rispettivi tagħhom kellu jirriżultalhom (**għallinqas *prima facie,* kif irriżulta lill-Qorti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni, tant li ċaħdet it-talba biex il-konvenut (u Anthony Camilleri) jiġi inibit milli *inter alia* jibni sulari addizzjonali)** li ma kellhom l-ebda proprjetà mill-bjut tal-appartamenti tas-*second floor.* Fil-fatt anke fil-premessi tar-rikors ġuramentat tal-kawża petitorja 1213/19/RGM jirrikonoxxu li fil-konċessjonijiet enfitewtiċi tal-art fejn kellhom jinbnew it-terrani u tal-arja ta' fuq it-terrani fejn kellhom il-*first floor apartments*, l-arja sovrastanti dejjem ġiet riservata minn ommhom, iżda mhux ukoll meta saret il-konċessjoni tal-arja li fuqha kellhom jinbnew is-*second floor apartments*:

> *"f' dawn l-aħħar kuntratti ma saritx riserva tal-arja tal-bejt, billi dak iż-żmien ma kinux jingħataw permessi għal sulari oħra, u għal din ir-raġuni l-intimati qed jivvantaw id-dritt li jibnu sulari addizzjonali meta dan mhux prevvist fil-kuntratt tagħhom."*

28. Din il-Qorti mhux konvinta minn dak premess mill-atturi li kien "*sa riċentement"* li kien mingħalihom li l-bejt kien komuni. Apparti li fil-kuntratti fuq imsemmija l-omm dejjem għamlitha ċara li kienet qed tirriserva l-arja relattiva għall-fondi tagħhom, evidenza tal-fatt li l-atturi

kienu jafu li mhumiex komproprjetarji tal-arja sovrastanti s-*second floor apartments* huwa wkoll il-fatt li ma jidhirx li oġġezzjonaw meta s-sidien rispettivi tas-*second floor apartments* (Anthony Camilleri u Rita Cassar) bnew kamra kull wieħed fuq il-bejt, u Anthony Camilleri anke kellu gallinar; in oltre meta Grace Camilleri lura fl-2003 biegħet l-appartament tagħha tal-*first floor* (126/2) lill-atturi il-konjuġi Sacco la ttrasferitilhom xi sehem mill-bejt, u lanqas ma ddikjarat li kienet qed tirriserva xi sehem mill-bejt. Għalkemm hemm referenza għal kwart indiviż tal-partijiet komuni *"fosthom l-entratura, it-taraġ u indani*", huwa sinifikanti kif il-bejt ma ssemmiex bħala parti mill-komun.

29. Din il-Qorti hija ben konxja tal-fatt li f'azzjoni ta' spoll hija għandha tillimita ruħha għal kwistjonijiet mil-lat ta' pussess, u għalhekk qegħda tagħmilha ċara li l-kunsiderazzjonijiet li għamlet fil-paragrafi preċedenti, minkejja li jmissu mal-petitorju, għamlithom limitatament biex tara jekk il-"pussess" vantat mill-atturi kienx verament pussess tutelabbli f'azzjoni ta' spoll jew jekk kienx invece pussess abbażi ta' tolleranza.

30. Fil-fatt il-ġurisprudenza tagħna tgħallem li l-prinċipju li f'azzjoni ta' spoll ma jiġix ikkummentat il-petitorju mhux wieħed assolut, għaliex kultant huwa neċessarju li ġudikant jeżamina dokumenti relatati ma' kwistjonijiet ta' dritt jekk dawn jistgħu jitfgħu dawl fuq fatti li jiddeterminaw l-ammissibilità tal-*Actio Spolii* jew le. Hekk per eżempju fis-sentenza

mogħtija fil-25 ta' Novembru 2016 fil-kawża fl-ismijiet **John Mary Fsadni pen v. Georgine Mallia et** (514/2012/JA) din il-Qorti tal-Appell kienet irriteniet hekk:

> "20. Il-qorti ma tistax ma tagħtix piż lil dak li hemm stipulat fil-kuntratt tal-1994, (senjatament ir-raba' patt/kundizzjoni li abbażi tiegħu sar il-bejgħ); jiġi enfasizzat pero` li dan qed tagħmlu mhux biex jiġi stabbilit jekk il-konvenuti appellati kellhomx "dritt" li jiftħu t-tieqa, iżda biex jiġi stabbilit jekk l-i"*spoliatum fuisse"* sarx bi vjolenza jew le (cioe` sarx kontra r-rieda tal-attur appellant jew le.)
>
> 21. F'dan ir-rigward tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fil-kawża fl-ismijiet **Giuseppe Bugeja Bonnici vs Carmelo Grima** (Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Frar 1948)[2] fejn ġie ritenut hekk:
>
>> *"Huwa veru li fil-possessorju mhux permess li jiġi kommentat il-petitorju; imma dan il-prinċipju mhux ta' applikazzjoni hekk assoluta sal-pont li fil-ġudizzju possessorju ma jistgħux jiġu eżaminati titoli li, għalkemm ikunu bażi tad-drittijiet esperibbli f' sede petitorja, huma fl-istess ħin neċessarji biex il-ġudikant jara jekk l-azzjoni possessorja hix ammissibbli jew le. Dana l-eżami pero` m'għandux javvera ruħu fuq l-effikaċja u l-effetti ġuridiċi tad-dokument imma sempliċement fuq il-prova li minnu tkun tista' titnissel biex l-att li jkun magħmul ikun jista' jiġi kwalifikat jew le bħala att kundannabbli għall-finijiet tal-actio spolii.*"

31. Iċċarat is-suespost, din il-Qorti ssib li hija inverosimili l-asserzjoni tal-atturi (partikolarment l-aħwa/familjari Camilleri) li l-użu li kienu jagħmlu mill-bjut ta' fuq l-appartamenti tas-*second floor*, fejn kienu jonxru, iqegħdu l-armar tal-festa u anke jitilgħu jgawdu l-logħob tan-nar kienu jagħmluh abbażi tal-fatt li kienu mingħalihom li kellhom il-"komproprjetà tal-bejt". Issib invece li tali użu kienu jagħmluh bit-tolleranza f'kuntest familjari tas-sidien tal-appartamenti tas-*second floor*, anke jekk dan kien taċitament.

32. Kwantu għat-tankijiet tal-ilma, servizzi, u l-aċċess li s-sidien tat-

[2] Kollez. Vol. XXXIII.ii.208

terrani u tal-appartamenti tal-*first floor* (inkluż issa l-konjuġi Sacco) kellhom għall-manutenzjoni rispettivi tagħhom, dawn invece jammontaw għal pussess tutelabbli b'azzjoni ta' spoll, iżda jekk tali pussess ġiex spoljat bil-bini tas-sulari in kwistjoni din il-Qorti ser tqisu fil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar it-tielet aggravju (dwar l-element tal-i*spoliatum fuisse*).

33. Kwantu għall-bitħa tal-attur Carmelo Camilleri li fuqha nfetħu t-twieqi fis-sulari l-ġodda, ma jistax jingħad li ma għandux pussess ta' tali bitħa, iżda jekk il-ftuħ ta' aperturi fil-bini l-ġdid jikkostitwixxix spoll f'dan ir-rigward din il-Qorti ukoll ser tqisu fil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar it-tielet aggravju.

(iii) <u>It-tielet aggravju:</u> *spoliatum fuisse*

34. Il-konvenut fix-xhieda tiegħu enfasizza hekk:

> *"Skont il-pjanti li ġew approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar hemm provdut aċċess mit-tromba għal fuq il-penthouse biex ikun hemm aċċess għat-tankijiet tal-ilma biex finalment jitpoġġew hemm. Għalhekk minix inneħħi u mhux ser inneħħi id-drittijiet u l-aċċess għat-tankijiet".*

35. Għaldaqstant din il-Qorti qed tifhem li l-pussess li kellhom l-atturi fuq il-bejt in kwistjoni permezz tat-tqegħid tat-tankijiet u servizzi, inkluż l-aċċess relattiv għalihom, ma ġiex spoljat bil-bini tas-sulari: sempliċiment ġiet affetwata l-pożizzjoni. Għalhekk ma jistax jitqies li bil-bini tas-sulari

addizzjonali il-pussess li kellhom l-atturi f'dan ir-rigward ġie turbat. (Kif jargumenta l-konvenut appellant, id-dritt ta' persuna li żżomm tankijiet/*aerial* u aċċess fuq bejt ta' ħaddieħor ma timpedix lil tali ħaddieħor milli jiżviluppa; ovvjament irid jinstab post u aċċess alternattiv għalihom, u dan jidher li effettivament ġie kkontemplat mill-konvenut).

36. Kwantu għat-twieqi tas-sulari addizzjonali, fil-ġurisprudenza nostrana ġie ritenut u kkonfermat diversi drabi li l-ftuħ ta' aperturi fuq proprjetà ta' ħaddieħor b'mod li tista' tinħoloq servitù tammonta għal spoll. F'sentenza mogħtija fis-26 ta' Jannar 1957 fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Rosario Dimech v. Antonia Fenech et*** il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili rriteniet illi:

> *"Illi huwa ormaj indubitat li l-azzjoni ta' spoll hija ammissibbli anke f' każ ta' ħwejjeġ inkorporali, bħal ma huma d-drittijiet kollha, fosthom dritt ta' servitu`(Kollez XXXIII-II-137 u 208); u għalhekk dik l-azzjoni hija esperibbli anke f' każ ta' ftuħ ta' twieqi jew aperturi oħra li jagħtu għal fuq proprjeta` ta' ħaddieħor b'mod li tista' tinħoloq servitu` (Kollez XXXIII-I-173)."*

37. Hekk ukoll f'sentenza mogħtija fit-30 ta' Mejju 2003 fil-kawża fl-ismijiet ***Salvu Gauci et v. Gaspare Psaila et*** din il-Qorti tal-Appell insenjat illi:

> *"…l-liġi trid li jiġi protett kull 'pussess ta' liema xorta jkun' u ċertament bl-intervent tal-konvenut ġie turbat il-pussess tal-jedd li kellhom l-atturi li ma jkollhomx twieqi prospiċjenti l-bitħa tagħhom."*

38. Huwa rrilevanti li t-twieqi ġodda li nfetħu għal fuq il-proprjetà ta' Carmelo Camilleri ma nfetħux f'sulari diġà eżistenti, iżda nfetħu fis-sulari

addizzjonali, xorta waħda jibqa' l-fatt li l-pussess ta' Carmelo Camilleri ġie turbat bil-ftuħ tagħhom. Għalhekk din il-Qorti ssib li l-ftuħ tagħhom jammonta għal aġir spoljattiv.

DECIDE:

39. Għal dawn il-motivi qegħda tilqa' limitatament l-appell tal-konvenut, u konsegwentement tvarja s-segwenti partijiet tas-sentenza appellata kif isegwi:

- **Dwar l-ewwel talba** (li ntlaqgħet mill-Ewwel Qorti)

  Tiċħad l-ewwel talba stante li ma jirriżultax li l-bini tas-sulari addizzjonali jammontaw għal spoll, b'dan illi fuq il-binja l-ġdida l-atturi għandhom ikollhom fakolta jqegħdu s-servizzi li kellhom fuq il-bejt li issa nbena;

- **Dwar it-tieni talba** (li ntlaqgħet mill-Ewwel Qorti)

  Tikkonferma l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti fejn laqgħet it-tieni talba u ddikjarat li bil-ftuħ tal-aperturi fuq il-proprjetà ta' Carmelo Camilleri ġie kommess spoll fil-konfront tiegħu;

- **Dwar it-tielet talba** (li ntlaqgħet mill-Ewwel Qorti fejn mhux biss ordnat dak mitlub, ċioè biex il-bejt jiġi ripristinat, iżda oltre minn

hekk anke ddikjarat li t-tromba tat-taraġ kellha titreġġa lura)

Tiċħad it-tielet talba stante li ladarba ma jirriżultax li l-bini tas-sulari addizzjonali fuq il-bejt in kwistjoni jammontaw għal spoll mhux il-każ li jiġi ripristinat l-istess bejt;

- **Dwar ir-raba' talba** (li ntlaqgħet mill-Ewwel Qorti):

  Tikkonferma l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti fejn laqgħet ir-raba' talba u ordnat lill-konvenut sabiex fi żmien tliet xhur ineħħi kull apertura li tagħti għal fuq il-proprjetà ta' Carmelo Camilleri u dan taħt is-sorveljanza tal-Perit Valerio Schembri, li qed jinħatar għal dan il-għan;

- **Dwar il-ħames talba** (li ntlaqgħet mill-Ewwel Qorti):

  Tikkonferma l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti fejn ordnat li f'każ li l-konvenut ma jesegwix ix-xogħlijiet ordnati minnha fit-terminu prefiss, l-atturi jkunu awtorizzati jesegwixxu tali xogħljiet huma a spejjeż tal-konvenut: dan però japplika biss fir-rigward tax-xogħlijiet ordnati fir-raba' talba**,** ċioè t-tneħħija tal-aperturi li jagħtu għal fuq il-proprjetà ta' Carmelo Camilleri**.**

40. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr