QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

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

Illum, il-Ġimgħa, 24 ta' Frar, 2023

Rikors Ġuramentat numru: 62/2020 BS

Andrew u Manuela konjuġi Attard

-vs-

Luca Falda u Gillian Griffin u b'digriet tal-24 ta' Marzu 2022 ġew kjamati in kawza David u Caroline konjuġi Bartoli

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi[1] illi ppremettew:

1. Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat tnejn (2) ta' Settembru, tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani l-esponenti akkwista l-utile dominju temporanju ghaz-zmien rimanenti fuq il-lok ta' djar numru mija u wiehed (101) u bl-isem 'Saint Therese', fi Triq Vajringa, Rabat, Ghawdex flimkien ma' parti diviza mill-art retrostanti;

[1] Fol 1 sa 4.

2. Illi dan l-ahhar u b'mod partikolari fl-ghaxra (10) ta' Lulju tas-sena kurrenti, 2020, jew f'dawk il-granet, intom ghamiltu xogholijiet edilizji u li permezz taghhom intom cahhadtu lill-mittenti mit-tgawdija tal-propjeta' taghhom;

3. Illi intom ostakolajtu s-servitu' ta' prospett minn numru ta' twieqi li jisporgu mill-propjeta', issa tal-esponenti, minhabba l-inalzament tal-hitan meta ghalaqtu u waqqaftu s-servitu' ta' prospett li tgawdi l propjeta' hawn fuq imsemmija;

4. Illi minkejja li intom gejtu interpellati diversi drabi mill-awturi fit-titolu tal-esponenti sabiex tnehhu l-hajt inalzat minnkom u tirripristinaw is-servitu' fl-istat originali taghha inkluz anke permezz tal-Ittri Ufficcjali 277/2020 u 306/2020 intom bqajtu inadempjenti u pprosegwejtu bl-agir illegali u abbuziv taghkom;

5. Illi dan l-aġir jikkostitwixxi disturb fil-pussess tal-esponenti in kwantu jispolja lill-esponenti mit-tgawdija libera tal-propjetà tieghu hekk kif indikat hawn fuq;

Talbu ghalhekk lill-konvenuti jghidu ghaliex m'ghandix din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi intom ikkommettejtu spoll vjolenti u klandestin għad dannu tar-rikorrenti meta intom ghollejtu l-hajt u ostakolajtu s-servitu' ta' prospett li tgawdi l-propjeta' tal-esponenti;

2. Tikkundannakom sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi prefiss, intom tirreintegraw lill-atturi fit-tgawdija tas-servitu' goduta mill-propjeta' msemmija u tnehhu l-hajt li intom tellajtu u li permezz tieghu ostakolajtu l-istess servitu';

3. Fin-nuqqas illi intom tirreintegraw lill-esponenti fit-tgawdija tas-servitu' fiż-żmien lilkom konċess, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jaghmlu dawk ix-xogħoljiet huma a spejjeż taghkom, okkorrendo taħt id-direzzjoni ta' perit nominand.

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni għas-subbizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Luca Falda u Gillian Griffin[2] illi eċċepew:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt in kwantu ma jissussistux l-elementi rikjesti bil-ligi sabiex jirradikaw l-azzjoni ta' spoll;

2. Illi ghalhekk din il-kawza ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-atturi.

Salvi eccezzjonjiet ohra ulterjuri.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-kjamati in kawza David u Caroline konjugi Bartoli[3] illi eċċepew:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt in kwantu ma jissussistux l-elementi rikjesti bil-ligi sabiex jirradikaw l-azzjoni ta' spoll;

2. Illi ghalhekk in kwantu jirrigwarda lilhom, din il-kawza ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

Fliet l-att.

Rat il-pjanti u l-kommunikazzjonijiet li għaddew bejn il-konvenuti u l-istess vendituri li biegħu l-proprjeta' numru 100 "Mount Carmel" lil konvenuti u dik numru 101 "St. Theresa" lill-atturi.[4]

Rat ir-ritratti esebiti mill-atturi a fol 60 tal-proċess.

Rat li fl-udjenza tal-15 ta' April, 2021 l-atturi ddikjaraw l-istadju tal-provi tagħhom magħluq għajr għal preżentazzjoni ta' affidavit ta' Louis Xuereb.[5]

---

[2] Fol 11 sa 12.
[3] Fol 112 sa 113.
[4] Kopji ta' emails u pjanti a fol 47 sa 58.
[5] Verbal a fol 64 sa 65.

Rat li b'rikors tal-24 ta' Frar, 2022 l-atturi talbu l-kjamat in kawża tas-sidien ġodda tal-proprjeta' numru 100 "Mount Carmel", ossia David u Caroline konjuġi Bartoli li assumew ukoll id-drittijiet litiġjuzi relattivi għal din il-kawża.[6]

Rat il-kuntratt ta' kompravendita' tal-proprjeta' 100, Triq Vajringa, ir-Rabat, Għawdex tas-27 ta' Jannar, 2022 bejn il-konvenuti Falda u Griffin u s-suċċessuri fit-titolu tagħhom David u Caroline konjuġi Bartoli.[7]

Rat li l-partijiet talbu li jsir aċċess fil-proprjetajiet involuti f'din il-vertenza[8] bl-aċċess inżamm nhar l-24 ta' Marzu, 2022.[9]

Rat li b'digriet ta' l-24 ta' Marzu, 2022, David u Caroline konjuġi Bartoli ġew ammessi fil-kawża bħala kjamati in kawża.[10]

Rat li fl-udjenza tat-22 ta' Ġunju, 2022 il-konvenuti u l-kjamati in kawża iddikjaraw il-provi tagħhom magħluqha bil-partijiet iddikjaraw il-kontro-eżamijiet eżawriti u l-kawża ġiet differita għal-lum għas-sentenza.[11]

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-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

B.Provi:

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

Andrew Attard, attur, xehed permezz ta' affidavit.[12] Jiddikjara li huwa kien mar jara l-proprjeta' numru 101 meta din ġiet għal-bejgħ. Jgħid li

[6] Rikors a fol 89.
[7] Fol 90 sa 101.
[8] Verbal a fol 103 sa 104.
[9] Verbal a fol 105
[10] Digriet a fol 107.
[11] Verbal tat-22 ta' Gunju, 2022 – mhux paginat.
[12] Fol 16 sa 17 b'dokumenti – ritratti – a fol 18 sa 19.

din kienet għoġbitu nkluż għaliex kellha diversi twieqi fuq in-naħa ta' wara li jagħtu għal mandra b'dan li kienet arjuża u mdawla. Jannetti ritratti li juru dan.

Jispjega li sar konvenju għal sitt xhur li ġie mġedded għal tlett xhur oħra. Jgħid li tul dan iż-żmien ħadd ma' qallu li xi twieqi kienu ser jingħalqu.

Jgħid ukoll li darba nduna li sid il-proprjeta' li tiġi wara d-dar numru 101 beda jgħolli l-ħajt li jiġi eżattament quddiem it-twieqi tal-kamra tas-sodda tad-dar numru 101. Jiddikjara li għalhekk bgħat ittra uffiċjali lis-sidien, ossia Luca Falda u Gillian Griffin sabiex ineħħu l-ħajt li kienu tellgħu u li kien qed iċaħħadlu mill-arja u d-dawl minkejja li l-proprjeta' numru 101 kienet tgawdi dritt ta' prospett fuq dik ta' Falda u Griffin. Jinsisti li t-tieqa fil-kamra tas-sodda tad-dar numru 101 ilha hemm għal għexirien ta' snin u dan jidher ċar inkluż mill-mursalli ta' l-injam.

Jgħid li minkejja li bagħat l-ittra lil Falda u Griffin dawn baqgħu jinjorawh bil-ħajt li tellgħu ma' tneħħix. Jghid ukoll li minbarra li qed jiġi mċaħħad mill-arja u mid-dawl il-ħajt huwa mibni bl-addoċċ u mhux kif trid is-sengħa b'dan jidher li kien sempliċiment intiż sabiex inaqqasslu mid-drittijiet tiegħu.

B'affidavit addizzjonali[13] xehed li meta mar jara id-dar numru 101 it-twieqi kienu kollha liberi b'uħud minnhom kienu jagħtu għal fuq il-proprjeta' ta' maġenbha.

Iżid li l-ħajt beda jinbena mill-konvenuti Falda u Griffin nhar l-10 ta' Lulju, 2020 meta innota bennejja ta' nazzjonalita' barranija jtellgħu l-istess b'ritmu mgħaġġel. Jgħid li dan il-ħajt telgħa f'kemm trod salib – tlesta f'ġurnata b'dan li nbena b'mod ħażin u addoċċ – quddiem it-twieqi tad-dar tiegħu numru 101.

Jiċċara li huwa fil-post kien imur kuljum b'dan li l-ħajt ċert li ttellgħa nhar l-10 ta' Lulju, 2020. Jgħid li peress li kien għadu fuq konvenju huwa kellem lill-vendituri li sa fejn jaf huwa bgħatu ittra lill-konvenuti Falda u Griffin.

[13] Fol 28 sa 29.

In kontro-eżami[14] jgħid li l-kawża odjerna hija rigward twieqi li hu ma' jistax igawdi l-pussess tagħhom. Jikkonferma li t-twieqi għadhom fil-post. Jgħid li meta seħħ l-att spoljattiv hu kienu għadu mhux sid il-proprjeta'.

Jikkonferma li l-ittri li kienu għaddejjin bejn Joseph Xuereb u l-konvenuti Falda u Griffin hu kien jaf bihom u seħħew meta huwa kien b'konvenju dwar il-fond 101. Iżid li anke kien imur għand l-avukat mal-vendituri tiegħu u ta' Falda u Griffin.

Jgħid ukoll li l-ħajt ittellgħa xahar jew xahrejn qabel sar il-kuntratt ta' bejgħ miegħu tal-proprjeta' adjaċenti. Jiċċara wkoll li l-ittri li għaddew bejn il-partijiet qabel ġie mgħolli l-ħajt hu ma kienx jaf bihom.

Jaċċetta li l-konvenuti Falda u Griffin kull m'għamlu għollew il-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tagħhom u dik tiegħu. Iżid iżda li l-ħajt mhuwiex skond l-arti u s-sengħa għax intuża ġebel tas-sebgħa minflok tad-disgħa. Jispjega li huwa ħajt perikoluż għax m'għandux ilqugħ.

Itenni li l-kawża fetaħa għaliex huwa l-post xtrah b'veduta li issa m'għadix hemm minħabba li qabel ma' kienx hemm ħajt quddiem it-twieqi mentri issa hemm.

Jaċċetta li bejn il-ħajt u t-tieqa hemm spazju u għalhekk tidħol l-arja mit-tieqa. Jgħid iżda li dan seħħ biss għaliex hemm xtur għax kieku għalquh għal kollox.

Jaċċetta wkoll li meta ġie mgħolli l-ħajt huwa ma' kienx sid il-fond 101 għaliex il-kuntratt finali kien għadu ma sarx u kien hemm biss konvenju. Jaċċetta wkoll li l-post ma' kien hemm ħadd fih u allura ma kienx hemm min jagħmel użu mit-tieqa.

Jgħid li t-twieqi li huma affetwati mill-ogħli tal-ħajt huma waħda fil-kamra tas-sodda, oħra fil-kamra tal-banju u oħra fil-kaxxa tat-taraġ.

Jgħid li l-kuntratt ta' Falda u Griffin huwa ma jafx x'fih.

[14] Seduta tal-10 ta' Mejju, 2022.

Joseph Xuereb, wieħed mill-vendituri kemm tal-fond numru 101 mixtri mill-atturi kif ukoll dak numru 100 bl-isem "Mount Carmel" mixtri mill-konvenuti, xehed permezz ta' affidavit[15]. Jiddikjara li huwa midħla tal-proprjeta' tal-atturi in kwistjoni billi din kienet ta' nannuh li huwa kien imur jara ta' spiss. Jispjega li lil nanuh kien jarah bejn darbtejn u tlett darbiet fil-ġimgħa sa' mindu kellu 8 snin b'illum għandu 59 sena.

Jispjega li t-twieqi fil-fond numru 101 mertu tal-kwistjoni jafhom sewwa. Jgħid li dawn kienu jagħtu għal fuq biċċa raba' kbira li għadha proprjeta' tal-familja tiegħu. Jgħid li kienu jagħtu wkoll għal fuq proprjeta' oħra aktar l-isfel li kienet ukoll tagħhom; dik bl-isem "Mount Carmel" li llum hija tal-konvenuti Falda u Griffin.

Itenni li l-proprjeta' tal-konvenuti Falda u Griffin inxtrat mingħand il-familja tiegħu bil-konvenuti kienu wkoll xtraw porzjon mir-raba' li hemm fuq wara u kienu konxji tat-twieqi fid-dar numru 101.

Jgħid li meta l-konvenuti xtraw il-proprjeta' tagħhom "Mount Carmel", id-dar numru 101 li xtraw l-atturi kienet għadha għand il-familja tiegħu bit-twieqi tagħha kien għadhom miftuħin.

Jiddikjara li huma kienu ġibdu l-attenzjoni ta' Falda u Griffin għal dawn it-twieqi ta' wara. Jgħid li huma kienu taw parir lill-konvenuti illi jekk għandu jsir xi ftehim dwar dawn it-twieqi dan kellu jsir ma min kien ser jakkwista d-dar numru 101 li dak iż-żmien kienet diġa għal-bejgħ.

Jinsisti li huwa u familtu qatt ma' qalu lill-konvenuti jew obbligaw rwieħhom li huma kienu ser jagħlqu dawn it-twieqi.

Jispjega li huwa u familtu kellhom biss l-utile dominju tal-proprjeta' u dan stante li l-proprjeta' qiegħdha b'ċens mingħand il-Gvern. Jgħid li għalhekk huma żgur li ma setgħux jagħlqu t-twieqi li hemm fiha.

In kontro-eżami[16] xehed illi t-twieqi fil-proprjeta' issa ta' l-attur jinsabu fuq in-naħa ta' wara tad-dar numru 101. Jgħid li dawn it-twieqi jagħtu għal fuq raba' li għadu proprjeta' tal-familja tiegħu. Iżid li waħda

[15] Fol 30 sa 31.
[16] Seduta tal-25 ta' Novembru, 2021.

minnhom hija ta' kċina u mdaqqsa b'dan li huwa dejjem jafha hemm u oħra lill'hemm minnha, f'kamra oħra, iżgħar.

Jgħid li t-twieqi hemm għadhom iżda telgħa ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' numru 100 issa tal-konvenuti u dik numru 101 issa ta' l-atturi.

Iżid li sakemm biegħu huma l-ħajt in mertu ma' kienx hemm u huwa sar jaf li telgħa mingħand l-attur.

Jispjega li l-proprjetajiet numru 100 u 101 dejjem kienu tnejn. Jiċċara li ħajt diviżorju bejniethom kien hemm. Jgħid li Falda tellgħa ħajt sabiex jifred il-proprjeta' numru 100 li kien xtara mingħandhom mill-kumplament tar-raba' tagħhom. Jgħid li hawn qatt ma kien hemm ħajt.

Jispjega li l-proprjeta' tal-konvenuti ma kellhiex ġnien u allura l-konvenuti xtraw xi għaxar piedi mir-raba' tal-vendituri fuq wara biex ikollhom ġnien. Jiċċara li l-konvenuti kellhom tieqa f'taraġ tagħti din in-naħa b'dan li anke kieku huma – il-vendituri – kellhom il-quddiem jiżviluppaw il-kumplament tar-raba' tagħhom xorta kien ikollhom iħallu l-10 piedi *clearance* minnha.

Jinsisti li l-konvenuti l-ħajt tellgħuh biex jifirdu l-ġnien tagħhom mill-bqija tar-raba'.

Rigward l-atturi jgħid li dawn ingħataw iċ-ċavetta tal-fond malli sar il-konvenju.

Jaċċetta li l-ħajt li bena l-konvenut kien ħajt ġdid. Jaċċetta wkoll li meta kkommunika mall-konvenut Falda bl-email ma kienx hemm diskors rigward l-għoli tal-ħajt iżda biss rigward fejn kellu jiġi l-ħajt – sabiex ikun aċċertat li l-parti li tingħalaq mal-fond numru 100 bħala ġnien għall-istess fond tkun dik tal-10 piedi maqbula.

Jafferma li t-twieqi ssemmew biss verbalment u li l-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjeta' ma jsemmi xejn dwar twieqi jew veduta.

Jgħid li meta marru mal-konvenut Falda sabiex jara l-proprjeta' huwa kien qallu li t-twieqi ilhom hemm mindu hu kien ċkejken ta' 7 snin u kien imur jara lil nannuh. Iżid li kien qallu ċar li dawk ilhom hemm u sa fejn

jaf hu għandhom il-ġust. Iżid li qallu li l-101 kien ukoll għal bejgħ b'dan li jekk ried jilħaq arranġament dwar it-twieqi kellu jagħmel dan ma' minn jixtri.

Rigward ittra uffiċjali mibgħuta mill-konvenuti lilhom fejn dawn infurmawhom li ser itellgħu ħajt diviżorju jgħid li jaftakar li l-avukat tiegħu rrisponda għall-istess. Iżid li minkejja l-ittra ma' kellux biża dwar it-twieqi għaliex anke lill-atturi kien spjegalhom li dawk ilhom hemm.

In-re-eżami,[17] jagħraf it-twieqi li xehed fuqhom bħala dawk li jidhru fir-ritratti a fol 18 u 19 tal-proċess.

Joseph Zammit, ieħor mill-vendituri kemm tal-fond numru 101 mixtri mill-atturi kif ukoll dak bl-isem "Mount Carmel" mixtri mill-konvenuti, xehed[18] li d-dar numru 101 kellha twieqi li jinfetħu għal wara u jagħtu għal fuq ġardina u għal fuq parti minn dar oħra li kienet tagħhom wkoll, ossia, id-dar "Mount Carmel" issa tal-konvenuti Falda u Griffin.

Jispjega li meta l-konvenut Falda mar jara l-proprjeta "Mount Carmel" huwa kien hemm ma' vendituri oħra u s-sensar u spjegaw lil Falda l-kwistjoni tat-twieqi u li dawn iridu jibqgħu miftuħin. Jiċċara li twieqi hemm 3 b'dawn ilhom miftuħin tant li huma dejjem hemm jafuhom.

Jispjega li kemm l-atturi kif ukoll il-konvenuti akkwistaw parti minn raba' akbar tagħhom – tal-vendituri – bħala ġnien ma' kull dar.

Jgħid li Falda mbagħad qabad u tellgħa ħajt quddiem tieqa minnhom. Jerġa' jgħid li dan minkejja li huma qalulu mill-ewwel, ossia minn dakinhar li mar mas-sensar li din kellha tibqa miftuħa.

Jispjega li minkejja dan, mart il-konvenut Falda kienet qaltlu li huma kellhom permess mill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex itellgħu l-ħajt u fil-fatt tellugħ. Iżid li huwa kien sorpriż u qalilha li skont hu dan ma' jistax ikun għax id-dar numru 101 tgawdi servitu'. Izid li huma fittxew il-permess izda ma' sabuħx. Izid li wara dan kellem lil Griffin bit-telefon fejn qalilha li l-ħajt ma' kellhomx jgħolluh b'din qatatlu t-telefon.

[17] Seduta tal-25 ta' Novembru, 2021.
[18] Udjenza tat-2 ta Marzu, 2021.

Jiddikjara li l-ħajt ġie nalzat f'Lulju, 2020.

Jiddikjara wkoll li huma kellhom biss l-utile dominju b'dan li d-dirett dominju huwa tal-Gvern u huma kienu jħallsu ċ-ċens.

In kontro-eżami[19] jgħid li kemm il-proprjeta' "Mount Carmel" li biegħu lill-konvenuti kif ukoll dik numru 101 li biegħu lill-atturi kienu lkoll tiegħu u ta' familtu fl-istess ishma. Jgħid li rigward it-twieqi m'hemm xejn bil-miktub fil-kuntratt ta' bejgħ u kull ma' ntqal sar bil-fomm biss. Jaqbel li t-twieqi hemm kienu u hemm għadhom. Jaqbel ukoll li t-twieqi qiegħdin hemm għall-arja u għad-dawl.

Michaelangelo Zammit, ieħor mill-vendituri kemm tal-fond numru 101 mixtri mill-atturi kif ukoll dak bl-isem "Mount Carmel" mixtri mill-konvenuti xehed[20] illi l-proprjeta' mibjugħa lill-atturi kellha twieqi li jħarsu għal fuq ġnien li darba kien jagħmel parti mill-proprjeta' bl-isem "Mount Carmel". Jiftakar xi 3 twieqi jew 4.

Rigward it-twieqi jgħid li dawn dejjem jiftakarhom hemm – b'dan li huwa għandu 61 sena – u minnhom kont tista tara r-raba' ta' wara kollu. Jispjega li llum tela' ħajt quddiemhom. Jgħid li dan ittella' minn Luca, sid id-dar "Mount Carmel".

Jispjega li l-ħajt itella bejn l-iffirmar tal-konvenju u l-iffirmar tal-att finali mall-atturi.

In kontro-eżami,[21] jgħid li għalkemm it-twieqi fid-dar numru 101 qiegħdin għall-arja u d-dawl, u għadhom hemm, waħda minnhom tant hi viċin il-ħajt li hija ostakolata, minnha ma tara xejn bil-veduta spiċċat u l-arja inqatgħet. Jispjega li l-ħajt tista tmissu jekk toħroġ idejk mit-tieqa.

Jinsisti li l-arja li dejjem kmandat din it-tieqa ġiet meħuda.

[19] Fl-istess udjenza tat-2 ta' Marzu, 2021.
[20] Udjenza tat-2 ta Marzu, 2021.
[21] Fl-istess udjenza tat-2 ta' Marzu, 2021.

Luca Falda, konvenut, xehed permezz ta' affidavit.[22] Iddikjara li hu u martu – il-konvenuta Gillian Griffin – kienu marru jaraw il-proprjeta' numru 100, "Mount Carmel", Triq Vajringa, ir-Rabat, Għawdex f'April, 2015. Jgħid li dakinhar din il-proprjeta' kellha ġnien ta' 3 metri biss u l-bejjiegħa aċċettaw li jbiegħulhom aktar art fuq wara.

Jispjega li l-vendituri mingħand minn xtraw kienu proprjetarji wkoll tal-fond numru 101 u r-raba' tal-madwar b'dan li kellu jintlaħaq ftehim dwar l-estent tad-dar u ġnien li kien ser jixtru huma.

Iżid li dan l-estent, u allura l-ħajt li jifred il-propjetajiet ġie pjantat bi qbil bejn Joseph Xuereb fuq in-naħa tal-vendituri u l-perit tiegħu u ta' martu, Perit Angelo Portelli. Jannetti kopja ta' korrispondenza bl-email li għaddiet bejnu u Joseph Xuereb fejn Xuereb stess bagħtlu l-pjanti relattivi.[23]

Jispjega li Xuereb ried li jkun preżenti fuq il-post qabel ma l-bennej jibda jpoġġi l-ħajt pjantat li kellu jifred il-proprjeta' tiegħu u ta' martu minn dik tal-vendituri. Iżid li ntlaħaq ukoll qbil li dan il-ħajt diviżorju jinbena kollu kemm hu fil-proprjeta' tiegħu u ta' martu. Jannetti kopja ta' korrispondenza bl-email li għaddiet bejnu u Joseph Xuereb rigward dan.[24]

Iżid li b'riżultat ta' dan, meta ġie mkejjel fejn kellu jinbena l-ħajt diviżorju irriżulta li dan kien ser jimblokka għal kollox bieb li kellu l-fond 101 fuq wara, għal fuq l-art tal-vendituri. Jgħid li dan il-bieb ġie fil-fatt imblukkat.

Iżid li l-proprjeta' inbiegħet lilu u lill-martu bħala ħielsa minn kull piż u bil-garanzija li la l-vendituri u l-anqas terzi m'għandhom xi dritt ta' servitu' fuqa.

Jgħid ukoll li peress li meta nbiegħet il-proprjeta' lilhom il-vendituri kien għadhom is-sidien tal-proprjeta' numru 101 kif ukoll l-art tal-madwar, huma kienu ġew assigurati li dawn – il-vendituri – kellhom id-drittijiet kollha li setgħu jgħaddu lilhom – lill-konvenuti – mal-bejgħ finali b'dan

[22] Fol 36 sa 46.
[23] Kopja ta' korrispondenza bl-email a fol 47 sa 58.
[24] Kopja ta' korrispondenza bl-email a fol 47 sa 58.

li ebda terz ma kien ser ikollu xi dritt fuq il-proprjeta' akkwistat minnhom.

Jgħid li ħadd mill-vendituri ma' qal mod ieħor la bil-kliem u anqas bil-miktub.

Jinsisti illi l-vendituri taż-żewġ propjetajiet – 100 u 101 – u l-art tal-madwar kienu l-istess u għalhekk kienu jafu x'inhi s-sitwazzjoni nkluż l-estent tal-fond numru 100 u allura kif dan jiltaqa mal-fond numru 101.

Jgħid li meta xtraw huma l-vendituri biegħulhom id-drittijiet kollha tagħhom fuq il-proprjeta' tant li meta l-bieb ta' wara tal-fond 101 ingħalaq bil-ħajt li nbena ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni. Ikompli jgħid illi l-affarijiet ħadu xejra differenti l-atturi ffirmaw konvenju fuq il-fond numru 101.

Ikompli li l-vendituri kienu anke offrewlhom jixtru l-proprjeta' adjaċenti numru 101, iżda peress li din kienet soġġetta għal ċens temporanju ta' tmenin sena huma m'għamlux hekk. Iżid li Joseph Zammit kien anke issuġġerielhom jifdu ċ-ċens iżda l-Perit Angelo Portelli kien infurmahom li dan ma setax isir billi huma kienu barranin u d-dar ma kienitx ser tkun ir-residenza prinċipali tagħhom.

Jgħid li f'April, 2020 wara diversi argumenti, il-konvenuta martu rat lill-attur Attard iwaddab qattus mejjet fi stat ta' dekompożizzjoni minn ġot-tieqa tal-fond numru 101 għal ġol-proprjeta' tagħhom. Jgħid li l-attur Andrew Attard kien qed jagħmel xogħol fil-proprjeta' numru 101 meta kien għadu taħt konvenju b'dan li jaħseb li ma' kienx infurmat mill-vendituri li l-fond numru 101 ma' jgawdi ebda sevritu' fuq dak numru 100 "Mount Carmel".

Iżid li l-attur kien anke ser jagħmel gallarija fuq wara tal-proprjeta' numru 101 tant li kien lesta l-vireg ġol-ħajt. Jgħid li din kienet ser tiġi viċin tal-ħajt diviżorju u għalhekk huma bagħtu ittra uffiċjali lill-vendituri sabiex ifakkruhom fl-obbligi tagħhom u jinfurmawhom illi kienu ser jgħollu l-ħajt diviżorju ta' bejn il-propjetajiet. Ikompli li din anke rreġistrawa tramite nutar sabiex tidher fir-riċerki għal fond numru 101 sabiex meta l-attur Attard jikkonkludi x-xiri – stante li hawn kien

għadu taħt konvenju – ma' jkollux skuża li ma' jafx bil-pożizzjoni tagħhom.

Ikompli jgħid illi huma għollew il-ħajt diviżorju u għamlu estensjoni tal-proprjeta' b'dawn ix-xogħolijiet saru wara li nħarġu l-permessi relattivi mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar.

Jgħid li fis-16 ta' Lulju, 2020 irċevew ittra uffiċjali mingħand Joseph Xuereb li kienet tgħid li l-vendituri kienu qed jiċħdu l-garanziji li kienu tawhom fil-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjeta' numru 100 "Mount Carmel" u ddikjaraw illi l-proprjeta' numru 101 kienet tgawdi servitu' ta' prospett għal fuq il-proprjeta' tagħhom. Jgħid ukoll li fl-istess ittra ntalbu jpoġġu lura katusa li qatt ma kienet hemm.

Rigward il-proprjeta' numru 101 jgħid li din inxtrat mill-atturi f'Settembru, 2020.

Jiddikjara li l-vendituri tal-proprjetajiet 100 u 101 kienu diġa biegħu n-numru 100 lilu u lil martu fit-8 ta' Lulju, 2016 qabel biegħu n-numru 101 lill-atturi f'Settembru, 2020 u kienu anke qablu fuq fejn għandu jinbena l-ħajt diviżorju b'dan li l-vendituri kienu biegħu d-drittijiet kollha fuq il-100 lilhom, mingħajr riserva ta' xi servitu', b'dan li ma setgħux jgħaddu tali dritt ta' servitu' gravanti fuq il-proprjeta' tagħhom lil Attard.

Jinsisti li meta l-ħajt ġie nalzat il-proprjeta' numru 101 ma kienitx ta' l-attur Andrew Attard għax il-kuntratt ta' bejgħ kien għadu ma sarx. Jgħid ukoll li l-attur ma kienx u lanqas qed jagħmel użu mill-proprjeta' u għalhekk ma jistax jargumenta li qed jitnaqqaslu d-dritt ta' tgawdija.

Rigward it-twieqi fil-fond numru 101 jgħid li dawn għadhom hemm u jistgħu jinfetħu faċilment, bid-dawl u l-arja tgħaddi minnhom mingħajr xkiel. Rigward il-ħajt jgħid li dan sar bil-permessi meħtieġa u skond ma trid il-liġi rigward id-distanza bejn il-propjetajiet.

In kontro-eżami[25] jgħid illi qabel xtraw il-proprjeta' kienu marru jarawha. Jikkonferma li llum il-proprjeta' inbiegħet lil terzi bil-bejgħ kien konkluż f'Jannar, 2022.

[25] Seduta tal-11 ta Marzu, 2022.

Jispjega li huma kienu akkwistaw il-proprjeta numru 100 fl-2016. Jgħid li qabel xtraw marru diversi drabi jaraw il-proprjeta' inkluż mal-aġent kif ukoll mal-kompropretarji awturi tiegħu Michael Zammit u Joseph Xuereb. Jgħid li ma' fehemx wisq milli dawn kienu jkunu jgħidu meta kienu jkunu fil-proprjeta' għaliex kienu jitkellmu bil-Malti. Iżid li ra' li kien hemm il-proprjeta' numru 101 li għandha t-twieqi. Iżid li kien konxju minn dawn it-twieqi jħarsu lejn il-fond 100.

Jgħid li kienu ottjenew żewġ permessi tal-bini bl-ewwel permess kien tal-2016 li kien ukoll waħda mill-kundizzjonijiet tal-bejgħ tal-proprjeta'. Jgħid li l-ħajt diviżorju li ttellgħa kien kopert bil-permess maħruġ fl-2016. Jgħid li kienet saret emenda fil-permess ta' l-2016 sabiex l-ogħli tal-ħajt jiżdied. Ma' jaqbilx li biż-żieda fl-għoli tal-ħajt it-twieqi ġew b'xi mod ostakulati.

Jispjega li l-ewwel nett, meta ra l-proprjeta' fl-2015 kien hemm 3 twieqi b'dan li l-ħajt qiegħed biss qrib waħda minnhom.

Ikompli billi jżid li it-tieqa waħda li tinsab qrib il-ħajt, ossia warajh, lanqas ma' ġiet ostakolata stante li arja u dawl xorta waħda jidħlu minnha billi l-ħajt ma jgħalaqix.

Jispjega li qabel inbena l-ħajt il-perit kejjel id-distanza sabiex kollox ikun skond kif trid il-liġi, inkluż il-boghod tal-ħajt mit-tieqa waħda qrib tiegħu, u għalhekk il-ħajt inbena b'rispett tad-distanza li trid il-liġi.

Itenni li huma għollew biss il-ħajt fejn dan diġa kien b'dan li d-distanza bejn l-istess ħajt u t-tieqa ma' ġietx varjata.

Jiċħad kategorikament illi Joseph Xuereb kien infurmah illi t-twieqi ma setgħux jingħalqu.

Jgħid li l-ħajt inbena minnhom f'Ottubru jew Novembru, 2016, ftit wara li ġie konkluż il-bejgħ. Iżid li mbagħad ġie mgħolli f'Lulju, 2019.

Louis Xuereb, ieħor mill-vendituri kemm tal-fond numru 101 mixtri mill-atturi kif ukoll dak numru 100 mixtri mill-konvenuti, xehed

permezz ta' affidavit.[26] Jiddikjara li huwa kien jgħix ma missieru u ħutu fil-fond 101, Triq Vajrinġa, ir-Rabat, Għawdex mill-1939 sa' l-1960 b'missieru baqa' fih sal-1983 b'dan li l-fond jafu tajjeb.

Jgħid li fil-fond 101 hemm numru ta' twieqi li jagħtu għal fuq proprjeta' oħra u għall-għalqa ta' wara li wkoll kienu proprjeta' tan-nannu tiegħu. Jispjega fejn kienu t-twieqi li jagħtu għal fuq din l-għalqa ta' wara u meta dawn infetħu – waħda, tal-kċina, fl-1939 u oħra, fil-kaxxa tat-taraġ, lejn l-1960.

Jgħid li kien hemm imbagħad tieqa oħra, f'kamra tas-sodda fl-ewwel sular, li dejjem jiftakarha hemm.

Jiċħad li meta biegħu lill-konvenuti kienu assigurawhom li t-twieqi fin-numru 101 kellhom jingħalqu. Jgħid ukoll li l-proprjeta' inbiegħet kif kienet u li l-konvenuti kienu marru jaraw il-proprjeta' fl-istat li kienet bit-twieqi tal-101 fejn kienu.

In kontro eżami[27] jgħid li huma kienu jgħixu fil-fond 101, Triq Vajrinġa b'dan kien mikri minn missieru mingħand nannuh – missier missieru – filwaqt li l-100 kien taz-zijiet tiegħu li kienu jgħixu fih. Jiċċara li l-100 u l-101 dejjem kienu żewġt' idjar differenti.

Jiddeskrivi l-fond 101 fejn kiber huwa bħala kantina, l-ewwel sular – fejn terrazzin oriġinali kien inbidel fi kċina minn missieru, taraġ li fih infetħet tieqa minn missieru, u kmamar tas-sodda fuq.

Jgħid ukoll li minn meta miet missieru fl-1983 il-quddiem il-fond 101 baqa' dejjem vojt sakemm inbiegħ.

Rigward il-konvenuti jgħid li huwa kien parti fil-bejgh meta dawn xtraw il-100 stante li kellu sehem mill-100. Jgħid li l-konvenuti raw il-post u xtrawh kif rawh.

Jispjega li l-101 fejn huwa kien jgħix ma' missieru ġnien ma' kellux iżda kellu terrazzin jagħti għal fuq il-ġnien tal-100 li missieru kellu parti minnu. Jgħid li meta t-terrazzin ġie konvertit fi kċina b'dan li fetħa fih

[26] Fol 67.
[27] Fol 70 sa 79.

inżammet bħala tieqa ħadd m'oġġezzjona. Jgħid li mit-tieqa kellhom dawl u arja iżda wkoll il-veduta.

Rigward il-fatt li l-ħajt ġie mgħolli mill-konvenuti jgħid li huwa ma jaf xejn.

Jikkonferma li fil-kuntratt tal-konvenuti it-twieqi ma jissemmew imkien.

David Bartoli, kjamat in kawża, xehed permezz ta' affidavit.[28] Iddikjara li huwa u martu xtraw il-proprjeta' numru 100 mingħand Luca Falda u Gillian Griffin fis-27 ta' Jannar, 2022. Iżid li huwa ma kienx is-sid tal-fond meta allegatament saru xi xogħolijiet f'Lulju, 2020 u għalhekk ma kellu x'jaqsam xejn magħhom u ma' jistax jinsab responsabbli għalihom.

Caroline Bartoli, kjamata in kawża, xehdet l-istess bħal żewġgħa b'affidavit separat tagħha.[29]

C. Ikkunsidrat:

Preliminari:

Din il-kawża ġiet intavolata mill-atturi kontra l-konvenuti għax skond l-atturi, l-konvenuti fl-10 ta' Lulju, 2020 għamlu xogħolijiet edilizji b'konsegwenza ta' liema xogħolijiet huma ġew imċaħħdin mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom. Jgħidu li billi l-konvenuti tellgħu ħajt huma ostakolaw is-servitu' ta' prospett minn numru ta' twieqi. L-atturi jinsistu li minkella diversi interpellazzjonijiet sabiex ineħħu l-ostaklu li ħolqu huma stess, il-konvenuti baqgħu inadempjenti u għalhekk huma kellhom jirrikorru għal din il-kawża.

Permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-konvenuti kkommettew spoll. Minbarra f'hekk qed jitolbu li l-konvenuti jiġu ordnati jirrintegraw lill-atturi fit-tgawdija tas-servitu' goduta mill-

[28] Affidavit mahluf fit-13 ta' Gunju, 2022 anness ma' nota pprezentata fit-22 ta' Gunju, 2022.
[29] Affidavit ukoll mahluf fit-13 ta' Gunju, 2022 anness ma' nota pprezentata fit-22 ta' Gunju, 2022.

proprjeta', u jitolbu li jekk il-konvenuti ma jagħmlux dak ordnat lilhom, huma jingħataw il-fakolta li jagħmlu x-xogħolijiet huma a spejjeż ta' l-istess konvenuti.

Il-konvenuti minn naħa tagħhom jilqgħu għat-talbiet attriċi billi jinsistu li t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ukoll li ma jeżistux l-elementi sabiex tirnexxi kawża ta' spoll u li għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Il-kjamati in kawża jilqgħu għat-talbiet atturi bl-istess eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi qabel tibda bil-kunsiderazzjonijiet legali, din il-Qorti tħoss li jkun opportun li jiġu stabbiliti l-fatti saljenti li wasslu għal din l-istanza.

Din l-istanza tirrivolvi madwar pretensjonijiet tal-atturi fuq proprjeta' mixtrija minnhom u oħra biswiet tagħha.

Dawn iż-żewġ proprjetajiet huma dawk numru 100 u 101 fi Triq Vajringa, ir-Rabat, Għawdex.

Jirriżulta mill-atti proċeswali, u partikolarment mit-testimonjanza mogħtija mix-xhieda Joseph Xuereb, Joseph Zammit, Michaelangelo Zammit, u Louis Xuereb – li huma lkoll membri tal-istess familja estiża – li dawn iż-żewġ proprjetajiet kienu oriġinarjament proprjeta' tal-istess familja.

Din il-familja biegħet il-proprjeta' numru 100 "Mount Carmel" lill-konvenuti Luca Falda u Gillian Griffin fit-8 ta' Lulju, 2016[30] u l-utile dominju temporanju fuq dik numru 101 "Santa Theresa" lill-atturi Andrew u Manuela konjuġi Attard fit-2 ta' Settembru, 2020.[31]

Jirriżulta li qabel daħlu fix-xena l-atturi konjuġi Attard, u dan fl-2016 meta il-konvenuti Falda u Griffin kien għadhom jinnegozjaw ix-xiri minnhom tal-fond numru 100, l-istess konvenuti Falda u Griffin kienu

[30] Ref. xhieda tal-konvenut Luca Falda – affidavit fol 36 sa 46.
[31] Ref. l-1 premessi fir-rikors guramentat tal-atturi.

nvoluti f'diskussjonijiet mal-awturi fit-titolu tal-fond u vendituri tagħhom. Dawn id-diskussjonijiet kien, *inter alia*, dwar il-possibli xiri mill-konvenuti stess tal-proprjeta' numru 101 ukoll iżda, u aktar importanti għal mertu ta' din l-istanza, dwar it-tlugħ ta' ħajt ta' diviżjoni bejn il-proprjeta' li l-konvenuti kienu diġa qablu li jixtru – dik numru 100 – u l-kumplament tal-proprjeta' tal-awturi tagħhom – ossia raba' ulterjuri kif ukoll il-fond numru 101.

Jirriżulta kjarament li l-konvenuti Falda u Griffin sa mil-bidu riedu jaċċertaw rwieħhom mill-estent tal-proprjeta' li kienu qed jakkwistaw, b'dan li wasslu għal ftehim mhux biss dwar fejn kellu jittella ħajt ta' diviżjoni iżda wkoll dwar kif u fil-preżenza ta' min kellu jiġi pjantat u jittella l-istess ħajt.

Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza ampja għal:

i. korrispondenza bl-email bejn il-konvenut Luca Falda u Joseph Xuereb, awtur tal-konvenuti fit-titolu tal-fond numru 100 kif ukoll tal-atturi fit-titolu tal-fond numru 101, u xi drabi xi terzi nkluż periti, a fol 47 sa 58 tal-proċess. Minn hawn jirriżultaw ċar in-negozjati bejn dawn in-nies dwar kif u fejn kellu jiġi pjantat u jittella l-ħajt diviżorju;
ii. xhieda tal-konvenut Luca Falda kemm permezz tal-affidavit tiegħu a fol 36 sa 46 tal-proċess kif ukoll in kontro-eżami fis-seduta ta' nhar il-11 ta' Marzu, 2022 – minn fejn jirriżulta ċar li l-konvenuti Falda u Grififn tellgħu l-ħajt diviżorju qabel deheru fix-xena l-atturi konjuġi Attard tant li jixhed Luca Falda li l-ewwel ħajt kien kompriż fil-permess mogħti mill-Awtorita' tal-Ippjanar fl-2016, il-ħruġ ta' liema kien ukoll kundizzjoni fil-konvenju, u;
iii. xhieda tal-attur Andrew Attard fejn jikkonferma li l-ħajt ta' diviżjoni kien eżistenti fil-mument li huma ffirmaw konvenju fuq il-fond numru 101, b'kull m'għamlu l-konvenuti wara li daħlu fix-xena huma – l-atturi – kien li għollew l-istess. L-attur Andrew Attard jikkonferma wkoll li x-xogħol addizzjonali li sar mil-konvenuti fuq il-ħajt ta' diviżjoni kien jikkonsisti f'żieda tal-għoli tal-istess ħajt, b'dan ix-xogħol ukoll sar waqt li huwa u martu kien għadhom fuq konvenju.[32]

[32] Ref. xhieda tal-attur Andrew Attard in kontro-ezami moghtija fis-seduta ta' nhar l-10 ta' Mejju, 2022.

Wara li ġie mgħolli l-ħajt ta' diviżjoni allura diġa eżistenti saret il-kawża mill-atturi bil-kawża saret jumejn wara li ġie ffirmat il-kuntratt ta' akkwist finali mill-atturi – kuntratt ta' akkwist iffirmat fit-2 ta' Settembru, 2020, mentri l-ħajt ġie mgħolli nhar l-10 ta' Lulju, 2020, kif dikjarat mill-attur Andrew Attard u kif konfermat mill-konvenut Luca Falda in kontro-eżami fis-seduta tal-11 ta' Marzu, 2022.[33]

B'dan li, allura, kemm il-bini tal-ħajt ta' diviżjoni oriġinali kif ukoll l-inalzament tal-istess ħajt seħħew qabel ma' l-atturi akkwistaw l-utile dominju temporanju tal-fond numru 101, iżda mentri l-bini tal-ħajt oriġinali seħħ meta l-atturi anqas kienu fix-xena, l-inalzament tiegħu seħħ meta l-atturi kienu fuq konvenju.

Dan kollu huwa msejjes fuq dikjarazzjonijiet tal-partijiet atturi u konvenuti stante li l-Qorti ma' ġietx provvista bl-atti ta' kompravendita' u konvenji msemmija. L-istess dikjarazzjonijiet iżda ma' ġewx kontradetti anzi ġew asseriti bix-xhieda ta' parti kontra l-oħra.

Magħdud dan, din hija kawża ta' spoll kif kkontemplata fil-liġi nostrana fl-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.*

Minn dan l-aritkolu jirriżultaw l-elementi essenzjali sabiex attur jirnexxi f'azzjoni ta' spoll.

Dawn l-elementi huma tlieta:

[33] Il-Qorti tinnota li ghgalkemm fil-kontro-ezami tieghu l-konvenut Luca Falda jghid li l-hajt gie mgholli f'Lulju, 2019, jirrizulta mill-assjem tal-provi li din kien zbaljat tant li qatt tul il-proceduri ma' gie negat li z-zieda fl-gholi sehhet f'Lulju, 2020 kif dikjarat mill-atturi.

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

Rigward l-ewwel element, il-*possedisse*, huwa pacifiku li l-espressjoni *"pussess ta' liema xorta jkun"* tikkomprendi kwalunkwe' tip ta' "pussess" inkluż dak ċivili *kemm dak sempliciment naturali u anke dak vizzjuz*.[34]

Ingħad infatti:

> *"Neanche' e' permesso in questa causa di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo domini o no; perche' la legge non richiede che un possesso materiale e di fatto; tanto e' vero che si concede la detta azione anche al possessore che avesse in tempo precedente usurpato con violenza la cosa altrui" (Vol X p55).*[35]

Li huwa meħtieġ, allura, huwa li attur f'kawża ta' spoll jipprova li għandu l-pussess.

Jingħad ulterjorment li anke jekk il-pussess ikun wieħed qasir ħafna u saħansitra momentarju, dan xorta waħda huwa suffiċjenti sabiex jawtorizza l-azzjoni ta' spoll, imbasta jkun univoku u mhux ibbażat fuq mera tolleranza.[36]

Fid-deċizjoni mogħtija nhar it-30 ta' April, 2004 fl-ismijiet ***Farrugia Carmelo et vs Farrugia Carmelo et***,[37] il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili rritenit li pussess kwalunkwe', anke purament materjali u di fatto, anke qasir ħafna u saħansitra momentarju huwa suffiċjenti, basta jkun univoku u ma jkunx ibbażat fuq mera tolleranza. Dan għaliex huwa ben risaput illi minn jiddetjeni ħaġa b'sempliċi tolleranza ma' jistax jeżerċita l-*actio spolii*.

---

[34] Vol XLII p. II p. 973. Ara wkoll id-decizjoni moghtija nhar il-31 ta' Jannar, 2003 fl-ismijiet ***John Sammut vs Emmanuel Sammut***, Citazz. Nru. 941/1995/2 PS.
[35] Iccitat fl-istess decizjoni moghtija nhar il-31 ta' Jannar, 2003 fl-ismijiet ***John Sammut vs Emmanuel Sammut***, Citazz. Nru. 941/1995/2 PS.
[36] Vol XXXVII p. II p. 642. Ara wkoll id-decizjoni moghtija nhar l-24 ta' April, 1947 fl-ismijiet ***Cortis vs Sammut***.
[37] Citazzjoni Numru. 564/1998/1.

Fid-deċiżjoni mogħtija mil-Qorti tal-Appell nhar it-30 ta' Ġunju, 2004 fl-ismijiet ***Marianna Dean vs Joseph Abela***,[38] ġie ritenut li m'hemmx pussess tutelabbli fejn hemm sempliċi tolleranza.

B'dan li, fid-deċiżjoni mogħtija nhar il-25 ta' Mejju, 2007 fl-ismijiet ***Michael Aquilina et vs Andrew Briffa et***,[39] il-Qorti tal-Appell sostniet li:

> *Huma meqjusin bhala atti ta' semplici tolleranza dawk imnissla "nei rapporti di buon vicinato in grazia dei quali si permetta o si tollera che altrui faccia sulla cosa che gli appartiene cio` che non avrebbe diritto alcuno di farvi" - Ricci, "Corso Teoretico - Practico di Diritto Civile", Vol. V. pagna 73. Fi kliem iehor, jitqies li tkun zamma b'semplici tolleranza dik fejn il-haga tkun mizmuma b'semplici kortezija jew fejn haddiehor ikun jista' jirtiraha x'hin irid. B'zieda ma' dan kollu, jinghad ukoll li l-ghemejjel ta' semplici tolleranza ghandhom xejra ta' transitorjeta` u saltwarjeta`.*[40]

Il-Qorti hija wkoll konxja mill-fatt li l-azzjoni ta' spoll hija radikata fuq l-esigenzi ta' l-utilita' soċjali, intiża biex tagħti protezzjoni lil kwalunkwe' pussess u jiġi mpedut liċ-ċittadin privat milli jieħu l-ġustizzja f'idejh.

Il-fini tal-azzjoni huwa nfatti dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt, jew turbat.[41] Huwa proprju għalhekk li l-istess disposizzjoni tal-liġi tagħmel referenza espressa għall-Artikolu 791 tal-Kap. 12 li jrid illi l-konvenut f'kawża ta' spoll ma jista' jagħti ebda eċċezzjoni li mhix dilatorja qabel ma jkun reġa' qiegħed il-ħaġa fl-istat pristinu. Huwa b'din il-mira li l-ġurisprudenza u d-dottrina legali jinsistu li l-Qorti għandha teżamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt ta' l-ispoll.

Fil-każ in deżamina, m'hemmx dubbju li l-atturi konjuġi Attard kellhom diġa l-pussess meħtieġ għal finijiet tal-Artikolu 535 fir-rigward tal-fond numru 101 u t-twieqi misjuba fih.

Dan il-pussess jemani mix-xhieda tal-attur Andrew Attard li jixhed li għalkemm huwa u martu l-attriċi kien għadhom fuq konvenju, huma kienu diġa ottjenew iċ-ċwievet tal-fond numru 101 tant li huwa kien anke

---

38 Appell Civili Numru. 930/2003/1.
39 Appell Civili Numru. 2947/1996/1.
40 Ara wkoll id-decizjoni moghtija nhar it-12 ta' Jannar, 2005 mil-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Cuschieri v. Cilia***.
41 Vol XLII p. II p. 973 kif ukoll Vol XLI p. II p. 846.

beda xi xogħol fil-fond. L-istess jikkonfermah ix-xhud Joseph Xuereb – awtur fit-titolu tal-atturi u l-konvenuti – li jikkonferma li l-atturi ġew mogħtija ċavetta tal-fond malli sar il-konvenju.[42]

Il-konvenuti ma' jinnegawx dan, anzi, il-konvenut Luca Falda jirrikonoxxi li l-atturi bdew xi xogħolijiet fil-fond 101 qabel ma' iffinalizzaw l-akkwist tagħhom tal-istess proprjeta' tant li l-istess konvenut jgħid li, sa mill-2019 huwa u martu nnutaw ċaqliq f'forma ta' xogħolijiet fil-kantina tal-fond 101.[43]

Li l-pussess tal-fond kien jikkomprendi wkoll il-pussess tat-twieqi huwa iċċarat mill-awturi fit-titolu tal-partijiet li jixhdu b'mod konsistenti li sa' minn żmien in-nannu tagħhom diġa kien hemm aperturi varji fil-fond 101 jagħtu għal kumplament tar-raba' tagħhom kif ukoll għal fond 100. Jixhdu wkoll – partikolarment ix-xhud Louis Xuereb li trabba fil-fond 101 flimkien ma' missieru u ħutu wara mewt ommu li xi twieqi oħrajn infetħu minn missieru wara li kera l-fond 101 mingħand nannuh u dan waqt li l-fond 100 kien f'idejn iz-zijiet tiegħu li ma' oġġezzjonawx għal dan il-ftuħ.

Il-konvenut Luca Falda inniffsu jixhed kjarament li kien ra u kien konxju mit-twieqi tal-fond 101 sa' mill-2015, meta l-ewwel li mar jara l-fond 100.

Kemm kien ilhom hekk miftuħa kull tieqa fil-fond 101 mhijiex kwistjoni rilevanti sabiex jiġi meqjus eżistenti l-pussess rikjest mill-Artikolu 535 sabiex tista tirnexxi kawza ta' spoll. Dan stante li kif diġa enunċjat, id-dottrina u l-ġurisprudenza kostanti huma ċari li l-pussess jista anke jkun temporanju jew għal żmien qasir basta jkun inekwivoku u mhux ibbażat fuq mera tolleranza.

B'dan allura, li fuq il-kwistjoni tal-pussess materjali mill-atturi konjuġi Attard tal-fond numru 101 u t-twieqi misjuba fih m'hemmx dubbju. M'hemmx anqas dubbju li l-istess pussess, prekarju kemm setgħa kien stante li fil-mument tal-allegat spoll kien f'idejn l-atturi biss permezz ta' konvenju; huwa biżżejjed għall-eżiġenzi tal-Artikolu 535, stante li ma' kienx fuq mera tolleranza.

[42] Ref/ xheida ta' Jospeh Xuereb in kontro-ezmai ta' nahr il-25 ta' Novmebru, 2021.
[43]affidavit tal-konvenut Luca Falda a fol 36 sa 46.

Jibqa' iżda l-kwistjoni tal-pussess tad-drittijiet vantati mill-atturi konjuġi Attard.

Sa' mill-istadju bikri tar-rikors ġuramentat tagħhom, l-atturi konjuġi Attard ivvantaw dritt ta' servitu' ta' prospett mit-twieqi li kienu inekwivokabilment fil-pussess tagħhom b'dan li t-talbiet tagħhom jirrigwardaw proprju dan ossia; l-allegat ostakolar mill-konvenuti Falda u Griffin tas-servitu' ta' prospett.

Il-Qorti hawnhekk ħasbet fit-tul.

Huwa minnu li fir-rigward ta' servitu' fil-kuntest ta' kawża ta' spoll il-Qorti għandha biss tħares lejn l-użu tas-sena ta' qabel jew, fil-każ ta' servitujiet li jitgawdew f'intervalli ta' iżjed minn sena, lejn l-użu tal-aħħar tgawdija.

Dan, ai termini tal-Artikolu 537 tal-Kap. 16 li jipprovdi:

> **537.** *Fil-kwistjonijiet ta' pussess f'każijiet ta' servitù, il-jeddijiet u d-dmirijiet tal-proprjetarji tal-fond dominanti u serventi u ta' kull persuna oħra li jkollha interess, jiġu stabbiliti fuq l-użu tas-sena ta' qabel, jew, fil-każ ta' servitujiet li jitgawdew f'intervalli ta' iżjed minn sena, fuq l-użu tal-aħħar tgawdija.*

B'dan iżda li fil-każ *de quo*, irriżulta inkonfutabilment mil-provi prodotti li sa' minn qabel ma' akkwistaw l-atturi konjuġi Attard, u speċifikatament sa' mill-2016; il-konvenuti Falda u Griffin ikkollaboraw mill-awturi fit-titolu tal-partijiet ghal-proprjetajiet 100 u 101 sabiex l-istess proprjetajiet jiġu kjarament diviżi b'ħajt diviżorju.[44]

Il-konvenut Luca Falda jmur imbagħad oltre billi jixhed li fil-15 ta' Lulju, 2020 huwa u martu bagħtu ittra uffiċjali lill-awturi fit-titolu tagħhom fejn infurmawhom li kienu ser jgħollu dan il-ħajt diviżorju.[45]

In kontro-eżami nhar il-11 ta' Marzu, 2022, imbagħad jispjega ulterjorment illi wara din l-ittra, huwa u martu issoktaw bit-tlugħ tal-għoli tal-ħajt diviżorju. Hawnhekk isemmi s-sena 2019 iżda l-Qorti

[44] Ref., *inter alia*, l-emails bejn il-konvenut Falda u Joseph Xuereb a fol 47 sa 58.
[45] Ref. it-tieni paragrafu fil-pagna tal-affidavit tieghu specifikatament a fol 43

tifhem – anke tenut kont tad-data ta' l-ittra uffiċjali msemmija li ntbgħatet mill-konvenuti lill-awturi tagħhom – li ried jgħid 2020 b'dan li, kemm hu kif ukoll l-attur Andrew Attard jikkonfermaw li l-ħajt ġie mgħolli waqt li l-atturi kien għadhom fuq konvenju.

Mingħajr ma' allura din il-Qorti tidħol fil-mertu ta' l-eżistenza o meno tas-servitu' ta' prospett reklamata mill-atturi – stante wkoll li fl-atti proċesswali hemm dikjarazzjonijiet rigward il-kontenut tal-kuntratti ta' kompravendita' tal-atturi u l-konvenuti rigward dan li ma' jistgħux jiġu sindakati mil-Qorti li hija sprovvista mil-kopji tal-kuntratti relattivi – din il-Qorti tqis li f'dak l-istadju, għalkemm l-atturi konjuġi Attard effettivament kellhom il-pussess neċessarju tal-proprjeta' u t-twieqi sabiex imexxu b'kawża għal spoll; ma' jistax jingħad li kellhom ukoll l-interess ġudizzjarju mistħoqq u meħtieġ sabiex imexxu b'tali kawża fuq pretensjoni ta' eżistenza ta' servitu' li fiċ-ċirkostanzi tal-każ kellha semmai tkun protetta mill-awturi tagħhom.

Dan jingħad senjatament għaliex l-atturi konjuġi Attard f'dak l-istadju kellhom anke l-opzjoni li jmexxu kontra l-awturi fit-titolu tagħhom li jidher li, konxji min dak li kienu proġettaw li jagħmlu l-konvenuti Falda u Griffin, ma' mexxewx kontrihom.

Infatti, l-attur Andrew Attard inniffsu jgħid ċar li huwa kien involut fil-passi kkunsidrati mill-awturi tiegħu. Jgħid fil-fatt li saħansitra kien imur għand l-avukat magħhom. Jidher ukoll li l-awturi tal-partijiet bagħtu ittra uffiċjali lil konvenuti – ref it-tieni paragrafu fil-pagna tal-affidavit tal-konvenut Falda speċifikatament a fol 44. B'dan iżda li ma' ssoktawx kontra tagħhom b'kawża.

Il-Qorti jisobiha li bl-istess mod li ħadd mill-partijiet ma' ressaq quddiemha l-kuntratti ta' akkwisti relattivi, anqas hadd ma' ressaq kopji tal-varji ittri uffiċjali msemmija bħala mibgħutha bejn il-partijiet. B'dan iżda li mill-assjem tal-provi, l-invijar ta' tali ittri jirriżulta mhux talli inkontestat iżda addirittura ammess.

Dawn il-fatturi jwasslu lil din il-Qorti sabiex temmen li sa' minn qabel ma' akkwistaw il-fond numru 101 l-atturi konjuġi Attard, kien hemm akkwiexxenza da parti tal-awturi tal-partijiet rigward iż-żieda fl-għoli

tal-ħajt diviżorju u, b'konsegwenza ta' dan, it-terminazzjoni ta' kwalunkwe' dritt għal servitu' ta' prospett talvolta eżistenti.

Akkwiexxenza valida fil-liġi sabiex anke jekk kien tassew hemm servitu' ta' prospett, din ġiet estinta mid-dakinhar sidien proprji tal-fond serventi u dak gravanti – ossia l-konvenuti Falda u Griffin u l-awturi fit-titolu tagħhom li, notifikati bl-intenzjoni tal-konvenuti Falda u Griffin li jżiedu l-għoli tal-ħajt, jista jkun li bagħtu ittra uffiċjali iżda ma' prosegwewx sabiex jipproteġu xi dritt ta' servitu' ta' prospett kif issa pretiż mill-atturi konjuġi Attard.

L-uniku prosegwiment seħħ fil-fatt mill-atturi konjuġi Attard wara li l-istess ħajt kien diġa inalzat u allura, fl-istadju meta s-servitu' ta' prospett, jekk tassew eżistenti, kienet diġa estinta mill-partijiet li kellhom is-setgħa jwaqqfuha ossia; is-sidien proprji tal-fond servjenti u dak gravanti.

B'dan li allura, ma' jistax jingħad li ġie spoljat xi dritt ta' servitu' ta' prospett lill-atturi konjuġi Attard.

Il-Qorti tagħraf ir-riċerka estensiva magħmulha fin-nota ta' osservazzjonijiet finali tal-konvenuti u l-kjamati in kawża fuq il-punt tas-servitu' ta' prospett u kif dinha sseħħ validament. Tqis iżda li fir-rigward ta' din l-istanza, l-eżami ta' tali fatturi m'huwiex tant neċessarju ladarba rriżulta li dawk li semmai setgħa jissussistu tali dritt ta' servitu' ta' prospett favurihom – l-awturi tal-partijiet – akkiexxew għat-terminazzjoni tal-istess meta, nfurmati bl-intenzjonijiet tal-konvenuti Falda u Griffin, naqsu milli jieħdu passi opportuni.

Il-Qorti tissofferma biss fuq punt wieħed imqajjem fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti u l-kjamati in kawża, ossia dak edott mid-deċiżjoni mogħtija mil-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-16 ta' Novembru, 2005, kif konfermata fl-appell b'sentenza ta' nhar il-25 ta' Mejju, 2007 fl-ismijiet ***Anthony Farrugia pro et noe et vs Angelo Micallef et***[46] fejn ġie ritenut li:

> *Huwa minnu illi l-atturi għandhom loġġja illi tidher illi ilha teżisti żmien twil fil-proprjeta' tagħhom, tagħti għal ġo setaħ wiesa mhux iżjed minn tliet piedi u aċċessibbli mill-istess loġġja. Infatti din il-loġġja tissemma*

[46] Citazzjoni Numru. 127/1999/1.

wkoll f'kuntratt tal-1863. Imma ma nġiebet ebda prova oħra dokumentata minn fejn jista' jirriżulta illi l-atturi jgawdi xi servitu' bħal dan. Wara kollox biex ikun hemm il-prospett, it-tieqa trid tkun fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet rispettivi, u fil-każ tagħna, din tinsab irtirata fil-proprjeta' ta' l-atturi għal ċirka tliet piedi. Għalhekk lanqas huwa l-każ illi l-atturi setgħu akkwistaw xi servitu' in konnessjoni ma' din il-loġġja bis-saħħa tal-preskrizzjoni. Il-konvenuti żgur li qatt ma setgħu jagħmlu xejn f'dan ir-rigward, ġialadarba din il-loġġja kienet saret fi ħwejjeġ l-atturi stess u mhux fil-ħajt diviżorju. Mill bqija kull ma sar mill-konvenuti kien linalzament tal-ħajt diviżorju. Dan id-dritt huwa impreskrivibbli, u qatt ma jista' jikkostitwixxi spoll.

Għal darb'oħra mingħajr ma' tidħol fil-mertu tal-eżistenza o meno tas-servitu' ta' prospett pretiża mill-atturi konjuġi Attard; stante li fejn si tratta minn kawża ta' spoll, il-Qorti għandha biss tħares lejn il-pussess – *sic et sempliciter* - jiġi osservat iżda li anke f'din il-kawża odjerna, it-twieqi tal-atturi konjuġi Attard ma' jinsabux f'ħajt diviżorju iżda jinsabu rtirati mill-istess tant li fuq ammissjoni tal-atturi stess, u korroborazzjoni tal-konvenuti Falda u Griffin, meta ġie inalzat il-ħajt diviżorju l-istess twieqi ma' nagħlqux u baqaw jirċievu dawl u arja.[47] B'dan allura li dak li segwa mill-azzjoni tal-konvenuti Falda u Griffin meta għollew il-ħajt diviżorju kien eżerċizzju impreskrivibbli tad-dritt tagħhom li jinalzaw ħajt diviżorju ai termini tal-Artikolu 414 tal-Kap. 16 meta m'hemmx irbit kuntrattwali favur l-*altius non tollendi*.

Ikkunsidrat dan, l-anqas jissussisti tassew il-bżonn sabiex din il-Qorti tindaga r-rimanenti żewġ elementi rikjesti sabiex tirnexxi kawża ta' spoll.

Jingħad biss li it-tieni elementi, ossia **il-kwistjoni ta' l-att spoljattiv nniffsu – *spoliatum fuisse*** – ossia, li l-ispoljant għamel azzjoni kontra r-rieda tal-pussessur li eskludiet lill-pussessur mill-pussess l-anqas ma' jreġi.

Dan għaliex, fuq l-istess element ta' *spoliatum fuisse* jingħad kif isegwi:

Dwar it-tieni element, huwa mehtieg li jintwera li l-ghamil spoljattiv ikun wiehed arbitrarju u maghmul kontra r-rieda tal-possessur b'mod li jista' jaghti lok ghal azzjoni ta' danni kontra min ikun wettqu. Huwa wkoll

[47] Ara wkoll ir-ritratti ezebiti mill-atturi a fol 60.

mahsub li l-ghamil irid ikun wiehed vjolenti jew imqar mistur ghall-gharfien tal-persuna li kellha l-pussess. [48]

Mill-assjem tal-provi jirriżulta ċar daqs il-kristall li l-għemil tal-konvenuti Falda u Griffin meqjus mill-atturi konjuġi Attard bħala spoljattiv la kien arbitrarju, la kien magħmul kontra r-rieda tal-pussessur, la kien vjolenti u anqas kien mistur da parti tal-konvenuti Falda u Griffin.

Infatti, u kif diġa intqal supra, il-konvenuti Falda u Griffin għarrfu lill-awturi fit-titolu tagħhom, li sa dak iż-żmien kellhom ukoll il-pussess tal-fond numru 101 flimkien mall-atturi konjuġi Attard, tant li għalkemm l-atturi konjuġi Attard kellhom pussess materjali tal-fond u kienu anke ffirmaw konvenju, l-awturi fit-titolu tagħhom baqgħu jidħlu fl-istess fond. Joseph Xuereb, in fatti in kontro-eżami xehed li anke meta Attard kien għadhom fuq konvenju, huwa ġieli daħal fil-fond 101. Oltre dan, il-konvenuti Falda u Griffin kienu nfurmaw lill-istess awturi tagħhom fit-titolu bl-intenzjonijiet tagħhom li jgħollu l-għoli tal-ħajt u dan sa mil-bidu ta' Lulju, 2020, kemm verbalment kif ukoll b'ittra ġudizzjarja.[49] –

B'dan allura li l-att hekk ikkunsidrat mill-atturi konjuġi Attard bħala spoljattiv ma' jistax jitqies tali kemm għaliex ma' seħħx bil-mod li l-ġurisprudenza nostrana konsistentement ikkunsidrat neċessarju, kif ukoll għaliex kif diġa ritenut fis-sezzjoni ta' din id-deċiżjoni li tittratta l-pussess; seħħ fi stadju fejn it-titolu fil-proprjeta' tal-atturi kien għadu mhux legalment trasferit b'dan li semmai, jekk kellu xi ħadd imexxi b'kawża għal spoll dan kellu jkun l-awturi tal-partijiet li dak iż-żmien ġew infurmati bl-intenzjonijiet tal-konvenuti Falda u Griffin u kienu huma responsabbli jmantnu kwalunkwe' servitu' kif b'kwalunkwe' mod akkwisita kieku hekk riedu jagħmlu.

Tenut kont ukoll tal-fatt li fuq dikjarazzjonijiet tal-partijiet stess, m'hemm xejn fil-kuntratti ta' kompravendita' rispettivi tagħhom dwar drittijiet pretiżi mill-atturi konjuġi Attard gravanti fuq il-proprjeta' dakinhar tal-konvenuti Falda u Griffin u issa tal-kjamati in kawża konjuġi Bartoli. Anzi, semmai, skond il-konvenuti Falda u Griffin hemm dikjarazzjoni li

---

[48] Ref. decizjoni moghtija nhar it-23 ta' Jannar, 2003 fl-ismijiet ***Filomena Ellul vs Carmel sive Charles Ellul,*** Citazz. Nru. 428/2000/1 JRM.

[49] Affidavit tal-konvenut Luca Falda, specifikatament it-tieni u r-raba' paragrafi a fol 43.

l-proprjeta' numru 100 mixtrija minnhom u mibjugħa lill-kjamati in kawża kienet mixtrija ħielsa minn kull piż u servitu'.

Deċide:

Għaldaqstant, in vista tal-premess u għar-raġunijiet kollha hawn fuq espressi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Luca Falda u Gillian Griffin kif ukoll dawk tal-kjamati in kawża konjuġi David u Caroline Bartoli u tiċħad it-talbiet atturi.

Bl-ispejjeż a karigu tal-atturi.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur