MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-5 ta' Dicembru, 2014

Appell Civili Numru. 8/2011/2

Neil u Lysanne konjugi Baldacchino Kerr

v.

Samuel Baldacchino

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-atturi Neil u Lysanne Baldacchino Kerr mis-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar l-10 ta' Lulju 2013, li permezz tieghu qed jitolbu lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata u tipprovdi billi minflok ma tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tichad it-talbiet taghhom, tilqa' invece t-talbiet taghhom u tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut.

2. Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell is-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti qeghda tigi hawnhekk riprodotta fl-intier taghha:

> "Rat ir-rikors guramentat ipprezentat mill-atturi Neil u Lysanne konjugi Baldacchino Kerr fis-6 ta' Jannar 2011 li permezz tieghu premettew:
>
> "Illi l-esponenti akkwistaw, il-fond, ossia dar bin-numru 1, fi Sqaq numru 2, fi Triq Hal-Dwieli gewwa Haz-Zebbug, Malta, u dan permezz ta' kuntratt in atti n-Nutar Naomi Micallef Mugliette tal-ewwel (1) ta' Awissu elfejn u tmienja (2008).
>
> "Illi l-imsemmija dar, ghandha tieqa thares fuq ghalqa fi sqaq numru 1, kuntrada ta' Hal-Dwin, gewwa Haz-Zebbug, li prezentement hija okkupata mill-intimat Samuel Baldachcino.
>
> "Illi ricentement ir-rikorrenti, permezz ta' terzi, bdew xoghlijiet ta' restawr fuq l-imsemmija dar, liema xoghlijiet kienu jinkludu t-tnehhija ta' diversi cnagen li kienu mpoggijin mal-hajt kollu, fejn hemm it-tieqa sabiex iservu ta' appogg ghall-istess hajt li kien perikoluz, kif ukoll it-tibdil ta' diversi gebel mill-istess hajt li jhares ghall-fuq l-ghalqa okkupata mill-intimat, u dan kif jindikaw is-segwenti ritratti mmarkati Dok NK1 sa Dok NK4.
>
> "Illi wara li tlestew dawn ix-xoghlijiet l-intimat illegalment u abusivament, u minghajr ebda awtorizzazzjoni qabad u ghalaq din it-tieqa minn naha tal-ghalqa permezz ta' pjanca tal-metall, injama, travu, u l-gebel, kif jindikaw is-segwenti ritratti mmarkati Dok NK5 sa Dok NK7.

“Illi l-esponenti interpellaw lill-intimat permezz ta’ ittra gudizzjarja pprezentata nhar is-16 ta’ Dicembru 2010, izda baqa’ inadempjenti (kopja mmarkata Dok NK8).

“Illi b’dan l-agir, l-intimat, b’mod klandestin, spussess u spolja lill-esponenti mill-pussess tal-proprjeta’ taghhom, partikolarment tat-tieqa illi mill-proprjeta’ taghhom thares ghall-fuq il-proprjeta’ okkupata mill-intimat, u ghalhekk dan l-agir, jaghti lok ghall-ezercizzju tal-*actio spolii*, kontra tieghu.

“Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

> “1. Tiddikjara u tiddeciedi illi bl-agir tieghu l-intimat spussessa u spolja b’mod klandestin u vjolenti lir-rikorrenti, mill-pussess u l-godiment tal-proprjeta’ taghhom b’mod partikolari tat-tieqa illi mill-proprjeta’ taghhom thares ghal fuq il-proprjeta’ okkupata mill-intimat; u
>
> “2. Konsegwentement, tordna lill-intimat jerga’ jqieghed mill-gdid fil-pussess lir-rikorrenti, u dan billi tordnalu, inehhi l-pjanca tal-metall, injama, t-travu, u l-gebel, b’dan illi l-imsemmija tieqa ma tibqax aktar ingumbrata.

“Bl-ispejjez kontra l-intimat, minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni mahlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

“Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Samuel Baldacchino pprezentata fid-19 t’Awissu 2011, li permezz taghha eccepixxa:

“Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-elementi sabiex tirnexxi l-*actio spolii ai termini* tal-Artikolu 535 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta ma jissussistux fil-kaz odjern, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

“Illi *inoltre* u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent ma kkommetta ebda spoll privileggjat kif allegat mill-atturi;

“Illi subordinatament ghas-suespost l-esponent agixxa sabiex jissalvagwardja l-interessi tieghu *di fronte* ghall-abbuz kommess mill-istess atturi meta fethu l-imsemmija tieqa abbuzivament waqt li kienu qed jaghmlu x-xoghlijiet ta’ restawr kif ser jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza, u dan in konformita mal-principju *vim vi ripellere licet*;

“Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.

“Rat id-dikjarazzjoni mahlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

“Rat l-inkartament tal-kawza;

“Semghet il-provi;

“Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tal-20 ta’ Mejju 2013 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza wara li saret it-trattazzjoni mill-avukati rispettivi;

“Ikkunsidrat;

“Illi kif jidher car mir-rikors promotur din hija kawza ta’ spoll. L-atturi qed isostnu li l-konvenut ghalaq tieqa li skond l-istess atturi kienet fil-hajt li jaqsam il-proprjetajiet rispettivi taghhom ghal fuq il-bitha taghhom kif indikat fl-istess rikors. Kif hu maghruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta’ spoll tirnexxi, u cjoe’:

“1. il-pussess – ***possedisse;***

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

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

“Illi l-konvenut qed jikkontesta bil-qawwa l-kawza u jeccepixxi illi ma jezistux l-elementi tal-azzjoni msemmija u li huwa ma kkommetta ebda spoll, *semmai* huwa rrisponda biex jiddefendi ruhu minn spoll li kkomettew l-atturi fil-konfront tieghu.

"Illi fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **"Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello"** inghad illi:

""Il-gurisprudenza tat-Tribunali taghna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-ligijiet fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiza biex timpedixxi li wiehed jaghmel gustizzja b'idejh minghajr l-intervent tat-tribunal civili u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' agir simili. Ghalhekk il-ligi tivvjeta l-allegazzjoni ta' kwalsiasi eccezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u ticcirkoskrivi l-ezami tal-Qorti ghall fatt biss tal-pusses u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni ghandha dejjem tigi ordnata mill-Qorti, kwanutnkwe l-pussess jista' jkun vizzjat u min jikkommetti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-haga li minnha l-possessur taghha jkun gie spoljat."

"Illi f'din is-sentenza l-Qorti ccitat sentenza riportata fil-**Volum XXXIII-ii-83** illi irriteniet *"che la reintegrazione dovra' essere dalla Corte ordinate, comunque viziato possa essere il possesso dell' attore, comunque il citato possa essere il vero propietario della cosa di cui l' attore avesse sofferto lo spoglio; sicche' l' indagine intormo alla legittimita' del possesso, da farsi in altra sede, tornerebbe oziosa in questo giudizio'.*

"Illi fis-sentenza **"Delia vs Schembri"** (deciza mill-Prim' Awla fl-4 ta' Frar 1958) gie ritenut illi:

""L-azzjoni ta' spoll iservi biex tipprotegi l-pussess, ikun x'ikun ... li jigi vjolentement jew okkultament mehuda minghand il-possessur jew detentur, u gie deciz kemm-il darba li tapplika wkoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet legali, u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata ... jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jezercitah minghajr intervent tal-Qorti."

"Illi fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjolent huwa *"qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato"*. (Vol III Sez. 52).

"Illi kif ukoll intqal fil-kawza **"Margherita Fenech vs Pawla Zammit"** deciza fit-12 ta' April 1958:

""L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut ta' gustizzja hija eminentement intiza l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jigi mpedut lic-cittadin privat li jiehu l-ligi f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat."

"Illi wiehed ukoll isib dikjarat illi:

""Kif kellha okkazjoni tesprimi ruhha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indagini li trid issir hija wahda limitatissima, rigoruza u skarna, u ma tinsab f'ebda legislazzjoni ohra, u kompliet tghid illi ghalhekk indaginijiet ibbazati fuq x'jghidu u ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani huwa ghal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna …" – Appell Civili – **"Cardona vs Tabone"** – deciza fid-9 ta' Marzu 1992).

"Illi l**-attur** meta xehed fis-seduta tat-12 ta' Dicembru 2011 qal li kien hemm tieqa li taghti ghal fuq il-proprjeta' tal-konvenut u kif lesta x-xoghlijiet ta' restawr tal-progett tieghu meta mar jittawwal fuq il-post sab it-tieqa mblukkata; huwa esebixxa xi dokumenti (ritratti) fir-rigward. Dan kien *circa* Novembru 2010; jghid illi qabel beda x-xoghol it-tieqa kienet imblukkata minn gebel li kien fuq in-naha tal-konvenut. Naturalment il-bennejja tieghu kienu nehhewhom biex setghu jahdmu. L-attur rega' xehed fis-seduta tat-13 ta' Frar 2012 fejn ippreciza li l-bieb kien imblukkat ukoll minn gewwa b'gebel imkahhal filwaqt li t-tieqa kienet imblukkata kif kien gja' qal, minn barra.

"Illi xehed il-bennej Anthony Magro li qal li huma talbu l-permess tal-konvenut biex dahlu jahdmu mill-ghalqa tieghu u biex inehhu l-gebel li kien qed jaghlaq it-tieqa in kwistjoni. Kontro-ezaminat ikkonferma li l-konvenut kien qallu biex ma jhallilux it-tieqa miftuha meta jintemm ix-xoghol. Insista pero' li huma ma fethu xejn ghaliex it-tieqa kienet biss imbarrata bil-gebel min-naha tal-konvenut u meta spiccaw stivawh fejn qalilhom l-istess konvenut.

"Illi l**-konvenut** xehed fis-seduta tat-3 ta' Ottubru 2012 u qal li qatt ma kien hemm twieqi li jaghtu ghal fuq il-proprjeta' tieghu. Kien ghamel il-gebel *circa* 37 sena qabel biex l-annimali ma jmissux il-hajt fuq talba tas-sid ta' dakinhar. Qal li fejn l-atturi jridu jifthu t-tieqa kien hemm armarju tal-gebel u l-istess atturi faqghuh. Allura wara li qal lill-atturi biex jergghu jaghalquha u dan ma ghamluhx huwa rega' ghalaqha hu ftit granet wara.

“Illi l-konvenut ipproduca bhala xhud lil certu Victor Bonavia li qal li xi snin qabel huwa kien interessat jixtri l-fond tal-atturi izda ma kienx xtrah ghax ma kienx hemm twieqi; kien tkellem mal-konvenut li kien qallu l-istess haga. Xehdu persuni ohra fis-sens li dejjem kien jafu l-ghalqa minghajr twieqi ghal go fiha. L-istess xehed il-Perit Joseph Fenech, a fol 140 tal-process.

“Illi l-konvenut *in sintesi* eccepixxa li filwaqt li hu minnu li ghalaq it-tieqa in kwistjoni, din qatt ma kienet hemm u huwa ppermetta lill-atturi biex jiftuha sakemm ilestu x-xoghol. Barra minn hekk huwa ghalaqha meta rrealizza li l-atturi ma kellhomx intenzjoni jergghu jaghlquha huma. Ghalhekk qed jinvoka l-principji *vim vi ripellere licet*.

“Illi fuq dan l-aspett, il-Qorti tal-Appell fil-kawza **“Camilleri vs Bonello”** (deciza fil-5 t’Ottubru 1998) konsidrata mill-Qrati taghna bhala *leading case* fil-materja, qalet illi:

> *““F’azzjoni possessorja ta’ din ix-xorta l-att turbattiv tal-pussess li ta’ lok ghaliha ghandu dejjem ikun identifikabbli u ghandu jigi bi precizjoni identifikat (spolitaum fuisse) bhala fatt li sar fi zmien determinat mhux biss ghaliex mill-mument meta javvera ruhu li d-dekadenza estintiva tal-azzjoni jibda jiddekorri imma wkoll ghaliex it-talba jehtieg tkun ghar-reintegrazzoni ta’ l-attur.”*

“Illi giet ukoll citata sentenza riportata fil-**Vol LXXIII-II-273**) fejn intqal:

> *““Contro l’ altrui azione violenta e’ consentita anche l’ auto difesa. Percio’ posso oppormi alla violenza mentre questa ‘ in atto (in continenti e non ex intervallo). Se invece la violenza e’ cessata devo ricorrere al giudice esprendo l’ azione possessoria.”*

“Illi l-Qorti ccitat ukoll sentenza ohra antika (**Vol XXIV pt 1 pagna 281**) illi irriteniet:

> *““Dell’ altro canto chi rimuove ostacoli trovati el passaggio ale proprie terre per apririvi l’ accesso che prima possedeva non fa’ atto violento, ne’ commette spoglio, ne’ si fa’ giustizia da se ma esercita il su diritto entro i limiti del suo*

> *possesso, o meglio, afferma e continua il proprio possesso di cui era in godimento legittimo che fu turbato da chi ha posto quegli ostacoli."*

"Illi l-Qorti mbaghad qalet li dan naturalment japplika *a contrario senso.* Naturalment pero' din l-azzjoni tal-konvenut trid tkun saret **immedjatament** wara li jkun sar l-ispoll tal-attur biex tkun gustifikata. (Ara wkoll is-sentenzi **"Pellegrini Petit vs Sammut"** – deciza mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Jannar 1920 u **"Sammut vs Sammut"** – deciza mill-Prim' Awla fil- 31 ta' Jannar 2003).

"Illi ghalhekk f'kazi simili, il-Qorti trid tiddeciedi jekk kienx l-istess attur li ha l-ligi b'idejh u kwindi kkommetta l-ispoll hu u allura l-konvenut kellux dritt jirrespingi l-ispoll permezz ta' spoll iehor – haga li hija permessa mill-gurisprudenza purke l-azzjoni tieghu tkun proporzjonata (fis-sens li jerga' jpoggi l-affarijiet ghall-istat li kienu qabel l-ispoll) u immedjata.

"Illi l-Qorti jidhrilha li dan il-principju gie zviluppat biex iservi ta' difiza ghal min ikun gie spoljat mill-pussess tal-haga u jirreagixxi billi jerga' jistabbilixxi l-*istatus quo ante,* fis-sens li jerga' jakkwista l-pussess tal-haga li jkun gie spoljat minnha. Huwa minhabba f'hekk l-azzjoni tal-konvenut trid tkun immedjata ghall-ispoll kommess mill-attur. Dan anke ghaliex il-gurisprudenza hadet kont tal-fatt illi n-natura umana hija li hi u huwa naturali li l-bniedem jirreagixxi b'dan il-mod. Madankollu l-Qrati ma jistghux jippermettu li l-ispoljat jiehu l-ligi f'idejh la b'mod sproporzjonat u lanqas wara li jghaddi wisq zmien fuq l-ispoll originali – dejjem jekk dan ikun sar. (**"Mifsud vs Farrugia"**, deciza mill-Prim' Awla fit-13 ta' April 2005).

"Illi l-Qorti wara li semghet lill-partijiet jixhdu, u wara li ezaminat fil-fond il-provi tqis din l-eccezzjoni gustifikata f'din il-kawza. L-azzjoni tal-konvenut tassew ma kinitx daqshekk immedjata izda wiehed jifhem li kien ikun imprudent kieku qabad u ghalaq it-tieqa aktar qabel; bir-ragun stenna li t-tieqa terga' tinghalaq mill-istess atturi. Jidher car li t-tieqa ma kinitx hemm meta l-atturi bdew ix-xoghlijiet u allura l-manteniment tal-*istatus quo ante* kien jirrikjedi li terga' tinghalqa; jekk l-atturi jidhrilhom li ghandhom dritt li jifthu t-tieqa ghandhom jipprocedu gudizzjarjament u mhux bil-mod li mxew.

"Illi ghalkemm il-kwistjoni ma tqajmitx, il-Qorti ghandha ukoll id-dubju taghha kemm l-atturi kellhom il-pussess rikjest mill-ligi, u hija aktar propensa tghid li

huma kien fethu t-tieqa in kwistjoni b'tolleranza; dan ghaliex il-kwistjoni ta' jekk min jippossjedi b'tolleranza jistax jipprocedi *ai termini* tal-artikolu 535 jidher li ilha li giet deciza fin-negattiv. Originarjament il-kwistjoni nqalghet minhabba l-fatt li kif gja' ssemma, l-artikolu msemmi meta jitkellem fuq pussess jghid li dan jista jkun *"ta' liema xorta jkun'.* Madankollu numru ta' sentenzi rritenew li *"atti ta' mera tollerenza ma jistghux iservu ta' fondament ghall-akkwist tal-pussess."* **("Antonio Pace vs Antonio Cilia" –** deciza mill-Prim' Awla, fis-26 ta' Gunju 1965); din is-sentenza ticcita wkoll is-sentenzi riportati fil-volumi **XXIV-i-451, XXXIII-i-173** u **XXXVII-ii-642** kif ukoll il-Kassazzjoni ta' Ruma u Turin f'zewg gudizzji separate, u cjoe' rispettivament wahda tat-**23 ta' Gunju 1905** fejn intqal illi: *"non e' possesso giuiridicament reintegrabile quello che emana da una semplice concessione dell' propietario"*; u ohra tas-**27 ta' Dicembru 1907** fejn intqal illi: *"Non ricorre quell possesso di fatto che da' diritto alla protezione mediante l' azione di reintegra ogni qual volta il preteso spogliato abba il godimento basato sulla semplice tollerenza del preteso spogliatore."*

"Illi s-sentenza **"Pace vs Cilia"** tkompli tghid li:

> *""Dana l-principju jemana mid-dispozizzjoni tal-artikolu 563 (illum 526) tal-Kodici Civili li jghid li l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jithallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistghux jiswew ta' bazi ghall-ksib tal-pussess. Il-legislatur kien qieghed deliberatament jirreferi ghal kwalunkwe pussess u mhux ghal pussess legittimu, meta qal li l-attijiet ta' tollerenza ma joholqux il-pussess. Sir Adrian Dingli fin-notamenti tieghu ghall-artikolu in kwistjoni (allura numru 221 tal-Ordinanza VII tal-1868) kien osserva 'ho soppresso la parola 'legittimo' perche' secondo la mia definizione questi atti non danno luogo ad alcun possesso propriamente ditto".*

"Illi ma hemmx dubju ghalhekk ghall-Qorti li ghandha tichad it-talbiet attrici.

"DECIZJONI

"Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tiddeciedi din il-kawza billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tichad it-talbiet attrici.

"L-ispejjez ikunu a kariku tal-atturi."

<u>Rikors tal-appell tal-konvenuti appellanti:</u>

3. L-atturi hassew ruhhom aggravati bid-decizjoni tal-ewwel Qorti u ghalhekk interponew dan l-appell minnha.

L-aggravji tal-appellanti

L-ezistenza tat-tieqa: (pussess)

4. Kuntrarjament ghal dak li kkonkludiet l-ewwel Qorti, (u cioe` li t-tieqa inkwistjoni ma kinitx hemm qabel ma l-atturi bdew ix-xoghlijiet[1]), l-atturi appellanti jsostnu li t-tieqa effettivament kienet hemm qabel ma huma bdew ix-xoghlijiet. Jirreferu ghar-ritratt a fol. 27 biex juru li kien hemm it-tieqa diga` hemm qabel ma huma bdew ix-xoghlijiet u ghas-*survey* datat 6 ta' Awwissu 2008[2] (senjatament ghall-pjanta a fol. 65 fejn it-tieqa inkwistjoni tidher indikata). Huma jsostnu li l-ewwel Qorti kellha tqis bhala veritjiera x-xhieda prodotta minnhom u li kellha tibbaza d-decizjoni taghha fuq il-premessa li l-fond li akkwistaw l-atturi kellu tieqa thares ghal fuq l-ghalqa tal-konvenut.

Il-fatt tal-ispoll

[1] *"Jidher car li t-tieqa ma kinitx hemm meta l-atturi bdew ix-xoghlijiet….."*
[2] Dok A2, fol 64 et seq

5. L-atturi appellanti jaghmlu riferenza ghall-ammissjoni tal-konvenut stess li t-tieqa effettivament inghalqet minnu ghaliex skont hu hemmhekk kien hemm armarju u li ghalhekk irripristina dan il-lok billi gabu, skont hu, ghall-istat li kien fih qabel, u dan billi ghalaq it-tieqa bil-gebel, u pogga anke travu u pjanca.

Vim vi repellere licet:

6. L-atturi l-ewwelnett jghidu li l-ewwel Qorti kkunsidrat id-difiza tal-*vim vi repellere licet* fuq premessa zbaljata (u cioe` li l-agir tal-konvenut sehh b'reazzjoni ghall-episodju ta' meta l-armarju infaqa' mis-sidien precedenti ghall-atturi, u ghalhekk qabel l-atturi akkwistaw il-proprjeta` taghhom).

7. Fit-tieni lok jghidu li l-azzjoni li tiggustifika l-principju tal-*vim vi repellere* licet trid tkun wahda proporzjonata ghall-agir tal-attur u trid issir fl-istess zmien.

8. Jghidu li jekk xi hadd qabilhom faqa' dak li skont il-konvenut kien armarju, dan ghamlu qabel ma huma akkwistaw il-fond, u allura qabel l-1 ta' Awwissu 2008. Jirreferu ghar-ritratt a fol. 27 li l-attur Neil Baldacchino Kerr fix-xhieda tieghu qal li huwa datat 2002[3] u li l-konvenut stess fix-xhieda tieghu kkonferma li qabel ma nbdew ix-xoghlijiet is-sitwazzjoni kienet kif tidher f'dan ir-ritratt[4]. Jargumentaw illi minn dan ir-ritratt (u mix-xhieda msemmija) jirrizulta li t-tieqa kienet hemm qabel ma nbdew ix-xoghlijiet u ghalhekk ir-reazzjoni tal-

[3] Fol 35
[4] Fol 111

konvenut sehhet aktar minn tmien snin wara li seta' sehh dak li skont hu kien it-tifqiegh tal-imsejjah armarju.

Risposta tal-konvenut appellat:

9. Il-konvenut wiegeb biex juri li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma fl-interezza taghha.

Dwar il-ezistenza o meno tat-tieqa (pussess)

10. Il-konvenut appellat josserva li l-atturi, fir-rigward tal-allegazzjoni taghhom li t-tieqa inkwistjoni kienet tezisti qabel ma huma akkwistaw il-fond, jaghmlu enfasi fuq is-*survey* datat 6 ta' Awwissu 2008 irrilaxxjat minn Randolph Camilleri Surveys Ltd (Dok A2). Huwa jikkummenta li l-persuna li hejjiet tali *survey* qatt ma tressqet biex tixhed jew biex tikkonferma l-kontenut tas-*survey*. In oltre josserva li mhux car ghal liema skop kien thejja tali *survey* u jaccenna ghall-fatt li mal-kuntratt tal-akkwist fl-atti tan-Nutar Naomi Micallef Muglietta datat 1 ta' Awwissu 2008 kienu diga` gew annessi pjanti, u li fil-fatt minn tali pjanti jirrizulta ben car li ma kienet tezisti l-ebda tieqa li taghti ghal fuq il-proprjeta` tieghu. Anzi josserva li fuq il-pjanta tal-*ground floor* jidher car li l-hajt divizorju huwa shih u minghajr fethiet.

11. Jirreferi wkoll ghas-*survey* tal-perit Joseph Fenech fuq inkarigu tieghu[5]

[5] Dok JG1, fol 136.

fejn jidher evidenti li ma kien hemm l-ebda aperturi ta' terzi jaghtu ghal fuq il-proprjeta` tieghu. Josserva illi ghalkemm skont l-istess perit is-*survey* kien sar fl-1994, huwa (il-perit) kien mar xi ghaxar darbiet ohra fuq il-post u s-sitwazzjoni qatt ma raha fl-istat li tidher fir-ritratt a fol. 27.

12. Il-konvenut appellat jaghmel riferenza ghax-xhieda mressqa minnu li kkonfermaw li t-tieqa ma kinitx tezisti qabel ma l-atturi appellanti bdew ix-xoghlijiet tar-restawr tad-dar li kienu akkwistaw. Jaccenna wkoll ghall-fatt li ghalkemm l-atturi appellanti indikaw lix-xhieda precedenti tal-post fil-lista tax-xhieda taghhom, huma naqsu li jressquhom.

13. Ghalhekk il-konvenut appellat isostni li mill-provi prodotti ghandu jirrizulta li t-tieqa ma kinitx tezisti meta l-atturi appellanti bdew ix-xoghlijiet u li ghalhekk kienet korretta l-ewwel Qorti meta kkonkludiet li l-element tal-pussess ma jirrizultax.

Dwar l-ispoll u l-principju tal-vim vi repellere licet:

14. Il-konvenut appellat ma jikkontestax li kien hu li ghalaq it-tieqa inkwistjoni b'reazzjoni wara li din infethet u thalliet miftuha abbuzivament mill-atturi appellanti meta huwa rrealizza li ma kellhomx intenzjoni jaghlquha. Jispjega li kien f'dan il-kuntest li huwa invoka l-pincipju tal-*vim vi repellere licet*.

15. Jaghmel riferenza ghar-ritratt (a fol. 27) li skont l-attur appellant ittiehed

fl-2002 u jargumenta li ma jirrizultax mir-ritratt stess x'kienet id-data li ttiehed, u l-isem ta' min hadu baqa' mistur, u wisq inqas ma ttella' jixhed min hadu; ghalhekk jissottometti li ma tressqitx l-ahjar prova f'dan ir-rigward. Jghid li l-argument tal-atturi appellanti li l-ispoll seta' sehh tmien snin qabel minn terzi persuni ma jsibx konfort fil-provi.

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

Sfond

16. L-atturi fl-1 ta' Awwissu 2008 xtraw dar f'Haz-Zebbug li ghandha hajt minnhom jikkonfina mal-proprjeta` (ghalqa) tal-konvenut. Huma jsostnu li f'tali hajt hemm tieqa thares fuq l-ghalqa tal-konvenut u li meta lestew ix-xoghlijiet ta' restawr li kienu qeghdin jaghmlu fil-proprjeta` taghhom, sabu din it-tieqa maghluqa min-naha tal-ghalqa tal-konvenut permezz ta' pjanca tal-metall, injama, travu u gebel (kif jidher fir-ritratti Dok NK5 sa NK7)[6]. Ghalhekk huma pprocedew b'din l-azzjoni ta' spoll.

Decizjoni tal-ewwel Qorti

17. L-ewwel Qorti kkonkludiet li t-tieqa inkwistjoni ma kinitx hemm meta l-atturi bdew ix-xoghlijiet u li kien invece l-konvenut stess li ppermetta li din tithalla miftuha sakemm ilestu x-xoghlijiet. Wara li qieset il-provi hija dehrilha li

[6] Fol 10-12

kien iktar verosimili li t-tieqa kienet infethet minnhom b'tolleranza da parti tal-konvenut. Qieset ukoll li l-eccezzjoni tal-konvenut tal-*vim vi repellere licet* kienet gustifikata, fis-sens li meta ra li l-atturi ma regghux ghalqu t-tieqa wara li lestew ix-xoghlijiet, ghalaqha hu biex b'hekk jipprezerva l-i*status quo ante*. Ghalhekk hija laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenut u cahdet it-talbiet tal-atturi.

(1) L-ezistenza o meno tat-tieqa (pussess)

18. L-atturi appellanti jsostnu li t-tieqa inkwistjoni effettivament kienet hemm qabel ma huma bdew ix-xoghlijiet. Jghidu li din ma kinitx maghluqa bil-gebel izda kellha l-uzu taghha bhala tieqa parzjalment ostakolata minhabba xi gebel li l-konvenut kellu stivat fuq il-proprjeta` tieghu adjacenti ghall-hajt tal-proprjeta` taghhom li fiha tinsab l-allegata tieqa. It-tezi taghhom hi li meta l-bennejja taghhom gew biex jarmaw l-i*scaffolding*, kienu nehhew il-gebel li kellu l-konvenut stivat ma' genb il-hajt taghhom, u li kif tlestew ix-xoghlijiet u telqu l-bennejja sabu li t-tieqa taghhom kienet giet imblokkata mill-konvenut permezz ta' pjanca, travu, injama u gebel.

Ir-ritratt DOK X1.

19. L-atturi appellanti jaccennaw ghar-ritratt DOK X1 a fol. 27 tal-process fejn jidher il-hajt tal-proprjeta` taghhom bil-gebel tal-konvenut stivat ma' genbu. Effettivament tidher apertura parzjalment mghottija b'dan l-imsemmi

gebel b'mod li parti zghira hafna minnha tidher mikxufa. Fix-xhieda tieghu tat-12 ta' Dicembru 2011 l-attur spjega li dan ir-ritratt ittiehed mill-gholi, minn fuq bejt, fis-sena 2002[7]: "*Hawnhekk ir-ritratt jidher minn fuq, jidher minn fuq il-bejt jigifieri jidhru dawk il-gebel kif qeghdin stivati hemmhekk min-naha ta' fuq ghax tajjeb li nsemmi dak ir-ritratt huwa datat 2002, jigifieri l-art kif jidher hawnhekk inbidlet…Il-gebel kien qieghed hemm jigifieri ghalhekk l-art hawnhekk inbidel ghax ghaddew is-snin.*"[8]

20. Il-konvenut appellat fir-risposta tal-appell tieghu jghid li baqa' mhux maghruf min kien ha dan ir-ritratt u li lanqas ma jirrizulta korroborat b'xi prova ohra li dan ir-ritratt huwa fil-fatt datat 2002. Din il-Qorti tosserva li l-attur, fl-istess xhieda tieghu tat-12 ta' Dicembru 2011 ikkonferma li r-ritratti kollha, (jigifieri dawk li kienu diga` esebiti fil-process u dawk esebiti minnu dakinhar – Dok X1 sa X5) kien hadhom hu hlief ghall-ewwel wiehed (jidher li kien qed jirreferi ghal Dok X1) fejn spjega li kien ghaddihulu gar. Ifisser ghalhekk li fiz-zmien li ttiehed dan ir-ritratt effettivament kien hemm xi fetha fil-hajt, pero` ghalkemm qed jghid li dan ir-ritratt ittiehed fl-2002, jirrizulta mill-pjanti annessi mal-kuntratt tal-1 ta' Awwissu 2008 (kif ser naraw iktar 'il quddiem) li meta l-atturi xtraw il-post taghhom, ma kien hemm l-ebda apertura fil-hajt inkwistjoni li jaghti fuq l-ghalqa tal-konvenut.

Is-survey ta' Randolph Camilleri Surveys

---

[7] Ghalkemm ma jindikax li qed jitkellem fuq Dok X1, jidher li fil-fatt qed jitkellem fuqu ghaliex ma hemmx ritratt iehor li juri l-gebel stivati fuq xulxin.

[8] Xhieda tal-attur tat-12 ta' Dicembru 2011 (fol 32 et seq)

21. L-atturi appellanti jirreferu wkoll ghas-*survey* ta' Randolph Camilleri Surveys Ltd datat 6 ta' Awwissu 2008[9] u senjatament ghall-pjanta tal-ground floor a fol. 65 fejn it-tieqa inkwistjoni (f'wahda mill-kmamar indikati bhala *"loft"*) tidher indikata bhala apertura u mhux bhala armarju u jaccennaw ghall-fatt li fejn hemm l-armarji, dawn fil-fatt gew indikati bhala armarji fuq l-istess pjanta.

22. Hawnhekk ukoll il-konvenut appellat isostni li din mhix l-ahjar prova peress li l-persuna li hejjiet is-*survey* qatt ma tressqet biex tikkonferma l-kontenut tas-*survey* tenut kont tal-fatt li dan mhux iffirmat. Il-konvenut appellat josserva wkoll li dan is-*survey* bil-pjanta msemmija thejja biss hamest ijiem wara li l-atturi xtraw il-proprjeta` taghhom permezz tal-kuntratt tal-1 ta' Awwissu 2008[10] u jaccenna ghall-fatt li fil-pjanti annessi mal-kuntratt ta' bejgh jirrizulta ben car li fil-proprjeta` li kienu qeghdin jixtru l-atturi appellanti ma kienet tezisti l-ebda tieqa li taghti ghal fuq il-proprjeta` tal-konvenut. Fil-fatt fil-pjanta tal-ground floor (li fuqha tidher il-firma tal-perit Alison Attard bid-data 30.07.2008), fejn jidher il-hajt li jaghti ghal fuq il-proprjeta` tal-konvenut, hemm indikati fil-hajt innifsu "*blocked window*" u "*blocked door*", u jekk wiehed iqabbel din il-pjanta mal-pjanta tal-*ground floor* tas-*survey* datata 6 ta' Awwissu 2008, jigi li dak li huwa indikat bhala tieqa miftuha fis-*survey* tas-6 ta' Awwissu 2008, huwa dak li huwa indikat bhala "*blocked window*" fil-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1 ta' Awwissu 2008.

[9] Dok A2, fol 64 et seq
[10] Dok A1, fol 50 et seq

23. Ghalhekk kieku wiehed kellu jaghmel *timeline* tal-fatti bazat fuq il-prova dokumentarja prodotta mill-atturi appellanti, jigi li fl-2002 (dejjem skont l-attur appellant) kien hemm il-fetha fil-hajt, fl-1 ta' Awwissu 2008 ma kienx hemm fetha, u fis-6 ta' Awwissu 2008 rega' kien hemm.

24. Ix-xhieda prodotta miz-zewg partijiet hija wkoll konfliggenti fir-rigward tal-ezistenza *o meno* tal-apertura fil-hajt tal-proprjeta` taghhom qabel ma bdew ix-xoghlijiet.

Verzjoni tal-atturi appellanti:

25. L-attur appellant Neil Baldacchino Kerr xehed li meta huwa kien mar jara d-dar qabel ma xtraha, it-tieqa kien raha u kienet parzjalment maghluqa bil-gebel li kien impoggi quddiemha. Qal li l-hajt kien dghajjef "*u kien qed jigi mizmum f'postu through dak il-gebel li kien hemm impoggi..*." Jghid li qabel ma nbdew ix-xoghlijiet tnehhew il-gebel u l-bennejja armaw l-i*scaffolding* mal-hajt ta' fejn tinsab it-tieqa inkwistjoni. Isostni li waqt l-andament tax-xoghol it-tieqa kienet miftuha u jirreferi ghar-ritratti li juru kif kienet it-tieqa f'dak iz-zmien.

26. Il-bennej Anthony Magro, prodott mill-atturi, xehed li qabel ma bdew ix-xoghlijiet kienu kellmu lill-konvenut appellat u dan kien tahom il-permess biex jidhlu fl-ghalqa tieghu biex jahdmu. Kienu nehhew il-gebel li kien imqieghed wiehed fuq l-iehor adjacenti ghall-hajt proprjeta` tal-atturi appellanti (li skont hu kien tqieghed hemm biex izomm il-bini tal-atturi milli jkompli jaqa') u armaw l-i*scaffolding* ma' dan il-hajt tal-atturi appellanti. Qal li t-tieqa inkwistjoni kienu

sabuha miftuha. “*It-tieqa miftuha kienet*.” “*Ahna l-fetha li sibna tat-tieqa, hi kienet maghluqa just bil-gebel wiehed fejn l-iehor, ma ftahna l-ebda fetha.*” Spjega li waqt li l-haddiema kienu ghaddejjin bix-xoghlijiet, kienu jnewwlu l-gebel lil xulxin minn gewwa ghal barra proprju minn din il-fetha fil-hajt. Mistoqsi in kontro-ezami jekk il-konvenut kienx ghamillu premura biex ma jiftahlux twieqi u fethiet fil-hajt, huwa wiegeb fl-affermattiv. Mistoqsi wkoll jekk il-konvenut kienx qallu biex jaghlaqlu xi fetha, qal li “*Ma ftahnilu l-ebda fetha.*” *“Jien ma nistax naghlaq tieqa meta ma kinitx maghluqa."*

Verzjoni tal-konvenut appellat:

27. Il-konvenut appellat Samuel Baldacchino, xehed li l-proprjeta` tieghu ilha fil-familja tieghu ghal madwar mija u hamsin sena. Jghid li fil-hajt tal-proprjeta` tal-atturi li jaghti ghal fuq tieghu qatt ma kien hemm twieqi. “*Twieqi ma kien hemm qatt*”. Huwa spjega li huwa bennej u kien ippustja l-gebel tieghu ma’ genb il-hajt inkwistjoni snin qabel. Qal li qalghu xi pulzier u nofs jew zewg piedi ’il barra. Qal ukoll li mhux minnu li l-gebel tqieghed hemm ghax il-hajt (tal-proprjeta` tal-atturi) kien se jaqa’.

28. Jirrakonta wkoll episodju fi zmien meta s-sidien tal-post illum tal-atturi kienu nies ohra u dawn kienu ppruvaw jifthu apertura fil-hajt. Jghid li “*Darba minnhom kont hemmhekk kien il-Hadd, u dan kif jghiduha, nisma’ bhal gebel qisu ser jaqa’ u jien mort nigri nara u nsib tlett ibniet u ragel bil-jack minn dan li*

jibdlu l-konkos, u faqa' l-armarju…..Konna lletikajna daqsxejn u kienu gew il-Pulizija u ghadda kollox u qatt ma kellmuni xejn." Kompla jghid li ma fethuhiex dakinhar, imbaghad ghadda z-zmien u kien sema' li l-post inbiegh (lill-atturi).

29. Dwar ix-xoghlijiet li kienu qeghdin jaghmlu l-atturi, huwa ikkonferma li kien fil-fatt ta l-permess lill-bennejja biex jghaddu minn ghandu u jarmaw l-i*scaffolding*. Ftehmu li l-gebel li kellu imqieghed quddiem il-hajt tal-proprjeta` tal-atturi appellanti kellhom inehhuh il-bennejja. Isostni li kien qalilhom "*Isma hawnhekk ara ma tifthulix xi twieqi jew xi toqob."* Kompla jispjega li l-bennejja fil-fatt ghamlu fetha fil-hajt ghal ghandu, *"..dan kien hemm din il-kaxxa li hi armarju u fethu din u gie ghal ghandi, qalli 'ghax sibna eqreb'"*. Qal li kien qalilhom "*alright*" izda kien ghamlilhom premura biex kif ilestu jergghu jaghlqu l-fetha. Spjega li meta ra li baqghu ma ghalquhiex, ghalaqha hu bil-pjanca u bit-travu u bil-gebel.

30. Victor Bonavia, prodott mill-konvenut appellat, xehed li xogholu huwa fil-proprjeta`, jixtri u jbiegh. Qal li darba minnhom kien mar jara l-post tal-atturi u kkonferma li fil-hajt li jaghti ghal fuq il-proprjeta` tal-konvenut ma kienx hemm twieqi. Qal li anke mill-proprjeta` tal-konvenut appellat kien jidher li l-hajt tal-atturi appellanti ma kien fih l-ebda twieqi. Ippreciza li kulma kien hemm min-naha ta' gewwa tal-post kien armarju imma dak mhux tieqa. Spjega li l-hajt ikun fih tliet filati u tnejn minnhom kienu jaghmluhom armarju, b'mod li l-ahhar filata tibqa' qoxra. Mistoqsi jekk jeskludix li kien hemm twieqi wara l-gebel li kien impoggi ma' genb il-hajt, irrisponda "*Neskludi, meta dhalt fil-post minn*

gewwa ma kienx hemm.” “*Minn gewwa armarju kien hemm, ma rajtx twieqi zgur.”*

31. Paul Gauci, prodott mill-konvenut appellat, u habib tieghu, xehed li fil-proprjeta` tal-atturi appellanti hemm zewgt ikmamar fuq gewwa “*u ma kien hemm l-ebda fetha jew xi tieqa.”* Ikkonferma li dak il-hajt qatt ma jafu b’xi fetha. “*Jiena ma naf bl-ebda forma ta’ toqba jew…”* Pero` qal ukoll li ma jafx li kien hemm gebel imqieghed mal-hajt.

32. Il-perit Joseph Fenech, prodott mill-konvenut appellat, mistoqsi jekk meta kien ghamel *survey* tal-proprjeta` tal-konvenut appellat, kienx osserva xi aperturi fil-proprjeta` tal-atturi appellanti li jaghtu ghal fuq il-proprjeta` tal-konvenut appellat, irrisponda fin-negattiv. Xehed li “*Hajt maghluq kien hemm*”. Qal li meta kien ghamel is-*survey* kien mas-*surveyor* u kien idur il-gardina kollha, jimxi ftit passi u jerga’ jiehu punt u “…*kieku kien hemm twieqi dawn zgur kienu jigu elenkati fil-pjanta u kont nikteb fuqhom ‘third party window’. Dik dejjem naghmilha jien. F’dan il-kaz ma kienx hemmhekk.*” (Fil-fatt fil-pjanta li ghamel hu[11], li giet esebita ftit wara x-xhieda tieghu, ma giet indikata l-ebda tieqa ta’ terzi fuq il-proprjeta` tal-konvenut appellat.) Spjega li ghalkemm is-*survey* kien ghamlu fl-1994 kien mar kemm-il darba hemmhekk. Muri r-ritratt a fol. 27 tal-process qal li meta mar fuq il-post is-sitwazzjoni qatt ma raha fl-istat li tidher fir-ritratt.

33. Charles Guntrip, prodott mill-konvenut appellat, xehed li ilu jiffrekwenta

[11] Dok JG1, fol 136

l-ghalqa u kkonferma li qatt ma kien hemm twieqi. Spjega li l-gebel li kien ippustjat mal-hajt tal-atturi appellanti kien poggih hu. "*Iva, dak il-gebel jiena ippustjajtu hemm. Kont ghent biex dak il-gebel resaq hemm ghax dak il-gebel kien imferrex madwar l-ghelieqi*." Mistoqsi jekk il-hajt li dan il-gebel tqieghed mieghu kellux aperturi, wiegeb fin-negattiv. Muri r-ritratt a fol. 27, huwa kkonferma li l-gebel tal-kantun kien proprju kif jidher f'tali ritratt, pero` ppreciza li meta kienu qeghdu l-gebel it-tieqa ma kinitx hemm. "*Sorry, imbaghad hemm hag' ohra; meta l-gebel gie ppustjat hekk din it-tieqa ma kinitx hawn. It-tieqa ma kinitx hawn, meta dan gie ppustjat it-tieqa ma kinitx hemm…..Dan ir-ritratt gie wara, zgur mhux forsi….Meta ahna ghamilna l-gebel it-tieqa ma kinitx hemmhekk*."

34. Mario Mifsud, prodott mill-konvenut appellat, spjega li huwa kien jixtri l-bhejjem minghand il-konvenut u li baqa' hbieb mieghu. L-ahhar li kien mar kien madwar sentejn qabel ix-xhieda tieghu[12]. Mistoqsi kienx hemm twieqi fil-hajt inkwistjoni huwa wiegeb "*Le, la bibien u lanqas twieqi*." Qal li l-hajt jafu shih.

35. Ghalhekk min-naha tal-atturi hemm zewg xhieda li jghidu li fiz-zmien li kienu ser isiru x-xoghlijiet fuq il-hajt inkwistjoni l-fetha fil-hajt kienet diga` tezisti u li l-knaten tal-konvenut kienu sempliciment stivati mal-hajt taghha, filwaqt li min-naha tal-konvenut appellat xehdu sitt persuni li jghidu invece li ma jafux li kien hemm xi twieqi fil-hajt proprjeta` tal-atturi appellanti.

[12] Huwa xehed fl-1 ta' Marzu 2013.

36. Din il-Qorti, in vista tal-verzjonijiet tal-partijiet u tad-dokumenti esebiti, hi tal-fehma li fil-mument li kienu ser isiru x-xoghlijiet il-fetha fil-hajt tal-atturi appellanti kienet diga` hemm, pero` kienet saret zmien qabel, u wara li kienu gew stivati l-knaten tal-konvenut mal-hajt tal-atturi appellanti b'mod li l-konvenut appellat ma setax ikun jaf biha ghax kienet mohbija bl-istess knaten. Hawnhekk isir accenn ghax-xhieda ta' Guntrip fejn qal li r-ritratt a fol. 27 (li juri li kien hemm fetha wara l-knaten) zgur li ttiehed wara li kienu qeghdu l-knaten mal-hajt ghax meta stivaw il-knaten ma kienx hemm tali fetha.

37. Fil-fehma ta' din il-Qorti f'xi zmien kienet saret fetha fil-hajt inkwistjoni li jaghti ghal fuq l-ghalqa tal-konvenut izda tali fetha baqghet mistura minhabba l-knaten u jekk kien hemm xi parti esposta mill-blata 'l isfel, il-konvenut appellat ma setax jaraha mil-livell tal-ghalqa tieghu. Jirrizulta li huwa nnota li kien hemm fetha fil-hajt proprju waqt li kienu qeghdin isiru x-xoghlijiet tar-restawr meta tnehhew il-knaten u gie armat l-i*scaffolding*. Anke jekk din ma nfethitx proprju fiz-zmien li saru x-xoghlijiet izda kienet infethet ad insaputa tieghu zmien qabel, u huwa ma kienx induna ghaliex kellu l-knaten jghattuha, fil-fehma ta' din il-Qorti ghandu jitqies daqs li kieku din infethet proprju dak iz-zmien ghax kien proprju f'dak iz-zmien li seta' induna biha: huwa f'dak iz-zmien li l-fetha giet esposta. Sa tali zmien certament li l-atturi appellanti ma jistghux jghidu li kellhom il-pussess u l-godiment effettiv ta' tieqa fuq l-art tal-konvenut appellat.

38. Issa l-konvenut appellat isostni li meta induna bil-fetha huwa kien

sempliciment ippermetta li din tithalla miftuha sakemm jitlestew ix-xoghlijiet, peress li l-bennejja kienu spjegawlu li kien aktar komdu ghalihom li jghaddu l-gebel minn din il-fetha. Din il-Qorti hija tal-istess fehma bhall-ewwel Qorti inkwantu jidher li l-fetha fil-hajt kienet fil-pussess tal-atturi appellanti b'tolleranza da parti tal-konvenut. L-attur appellant innifsu jidher li kien konsapevoli ta' dan il-fatt ghaliex xehed li ghalkemm ma kienx prezenti meta l-konvenut kien oggezzjona mal-bennejja dwar il-fetha fil-hajt, il-bennejja kienu infurmawh li kien hemm xi problema dwarha mal-konvenut appellat. Huwa xehed li kienu qalulu "*Li gie jikkustinja ghax kien hemm issue bit-tieqa*." Jidher li l-konvenut appellat kien ghamilha cara li kien qed joggezzjona ghall-fetha u li kien qed jippermetti li din tithalla miftuha sakemm jitlestew ix-xoghlijiet, u ghalhekk isegwi li l-atturi appellanti f'dak il-perjodu kienu qeghdin jippossjedu l-fetha b'tolleranza, u kif inhu risaput, atti ta' tolleranza ma jistghux iservu ta' fondament ghall-akkwist tal-pussess. Fl-assenza tal-prova tal-pussess, l-azzjoni ta' spoll ovvjament tfalli.

39. Izda anke kieku, ghall-grazzja tal-argument, kellu jitqies li ma giex pruvat sodisfacentement li l-pussess li kellhom l-atturi appellanti tal-apertura fiz-zmien li bdew isiru x-xoghlijiet kien pussess b'tolleranza, u li invece fiz-zmien li kienu qeghdin isiru x-xoghlijiet, mill-mument li tfaccat il-fetha, l-atturi appellanti kellhom effettivament il-"pussess" taghha kif rikjest mil-ligi, hemm imbaghad (apparti z-zewg rekwiziti ohra ta' spoll) id-difiza tal-*vim vi repellere licet* li tqajmet mill-konvenut appellat x'wiehed jikkunsidra. Dan huwa s-suggett

tat-tielet aggravju, li din il-Qorti ser tikkunsidra iktar 'il quddiem.

(2) Il-fatt tal-ispoll

40. L-atturi appellanti jghidu li johrog car daqs il-kristall anke minn ammissjoni tal-konvenut appellat stess, li t-tieqa inghalqet minnu billi pogga gebel, pjanca u anke travu, kif jidher mir-ritratti Dok NK5, NK6 u NK7.

41. Dan mhux ikkontestat mill-konvenut, biss l-argument tieghu hu li ghalaqha b'reazzjoni wara li din infethet u thalliet miftuha abbuzivament mill-atturi appellanti, meta huwa rrealizza li ma kellhomx l-intenzjoni jergghu jaghlquha huma. Fil-fatt fit-tielet eccezzjoni tieghu l-konvenut kien qal li huwa kien agixxa sabiex jissalvagwardja l-interess tieghu *di fronte* ghall-abbuz kommess mill-atturi meta fethu t-tieqa abbuzivament waqt li kienu qeghdin jaghmlu x-xoghlijiet ta' restawr u dan in konformita` mal-principju tal-*vim vi repellere licet.*

(3) *Vim vi repellere licet*

42. L-atturi appellanti jghidu li l-ewwel Qorti kkunsidrat id-difiza tal-*vim vi repellere licet* fuq premessa zbaljata, u cioe` fir-rigward tal-episodju li xehed dwaru l-konvenut appellant meta s-sidien precedenti tal-proprjeta` illum tal-attur kienu "*faqghu l-armarju*". L-atturi jsostnu li l-ewwel Qorti fehmet li kienu huma li "*faqghu l-armarju*" u li kien b'reazzjoni ghal dan li l-konvenut rega' ghalaqha.

43. Izda dan mhux korrett. L-ewwel Qorti invokat il-principju tal-*vim vi repellere licet* mhux b'referenza ghall-episodju ta' meta s-sidien precedenti kienu ttentaw jifthu t-tieqa fil-hajt li jaghti ghal fuq il-proprjeta` tal-konvenut snin qabel. Fil-fatt skont il-konvenut, dak iz-zmien ma kinitx infethet il-fetha: huwa xehed li hu u n-nies li kienu "*faqghu l-armarju*" kienu illetikaw u gew anke l-pulizija izda l-fetha baqghet maghluqa.

44. Huwa car li l-ewwel Qorti (ghalkemm uzat il-kliem "*faqghu l-armarju*", li kienu l-precizi kliem li uza l-konvenut meta kien qed jirreferi ghall-episodju ta' meta s-sidien precedenti ppruvaw jifthu t-tieqa) kienet qeghda tirreferi ghall-episodju ta' meta tfaccat l-apertura fiz-zmien li kien qed isir ix-xoghol ta' restawr mill-haddiema tal-atturi appellanti u li skont il-konvenut appellat, huwa kien ittollerahom ihalluha miftuha sakemm ilestu x-xoghlijiet. Fil-fatt fir-rigward ta' dan l-episodju meta kienu qeghdin isiru x-xoghlijiet da parti tal-atturi appellanti, il-konvenut appellat xehed "*Iva…fethu dan l-armarju, hemmhekk ma kienx hemm twieqi*."

45. Huwa fir-rigward ta' dan l-episodju meta l-konvenut innota li kien hemm fetha fil-hajt waqt li kienu qed isiru x-xoghlijiet li l-ewwel Qorti rriferiet ghat-tielet eccezzjoni tal-konvenut appellat fejn kien qal li kien agixxa sabiex jissalvagwardja l-interessi tieghu *di fronte* ghall-abbuz kommess mill-atturi appellanti meta fethu t-tieqa abbuzivament waqt li kienu qed jaghmlu x-xoghlijiet ta' restawr u dan in konformita` mal-principju tal-*vim vi repellere licet*. Bl-apparenza tal-fetha li taghti ghal fuq il-proprjeta` tal-konvenut appellat huwa

gie spoljat mill-pussess li kellu tal-proprjeta` tieghu, hielsa minn aperturi ta' terzi li jaghtu ghal fuqha. Anke jekk il-fetha saret zmien qabel, dawn ic-cirkostanzi partikolari u eccezzjonali tal-kaz odjern huma tali fejn jista' jinghad li "spoll" kien wiehed latenti minhabba l-knaten u gie ghad-dawl proprju mat-tnehhija tal-istess knaten.

46. Fic-cirkostanzi partikolari li rrizultaw f'dan il-kaz, din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li ghalkemm ir-reazzjoni tal-konvenut appellat ma kinitx daqshekk "immedjata", dan kien ghaliex abbazi tal-premura li kien ghamel lill-bennejja (biex jaghlqu l-fetha kif jitlestew ix-xoghlijiet) ta cans li t-tieqa tinghalaq minnhom wara li tlestew ix-xoghlijiet fuq dik il-parti tad-dar qabel ma qabad u ghalaqha hu, biex b'hekk jirripristina l-proprjeta` tieghu ghall-istat li kienet qabel.

47. Kif irriteniet l-ewwel Qorti, ma kien hemm l-ebda fetha taghti ghal fuq l-ghalqa tal-konvenut appellat qabel ma l-atturi bdew ix-xoghlijiet fuq dik il-parti tal-proprjeta` taghhom u ghalhekk il-manteniment tal-*istatus quo ante* jirrikjedi li din tinghalaq.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qeghda tichad dan l-appell tal-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha.

L-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jithallsu mill-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------