QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 28 ta' Jannar 2016

Kawza Numru : 34
Rikors Guramentat Numru : 1103/2013/LSO

Dave Alan Caruana (ID121474M)

vs

Domenic Grech

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tal-attur Dave Alan Caruana datat 15 ta' Novembru 2013 fejn espona: -

Illi l-esponent huwa l-proprjetarju tal-appartament internament immarkat bin-numru tlieta (3) gewwa Blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Carlew Flats, fi Sqaq Rudolfu, Sliema u dana in forza ta' kuntratt pubbliku atti Nutar Anthony Grech Trapani datat 9 ta' Ottubru tas-sena 2001 anness u markat Dok A;

Illi skont l-istess kuntratt tal-akkwist il-proprjeta` tal-attur tgwadi minn dritt ta' servitu` ta' prospett ghal fuq il-bejt ta' certa Irene Hannah l-aventi kawza fit-titolu tal-konvenut u liema dritt kien gie kostitwit in forza ta' kuntratt pubbliku iehor atti Nutar Anthony Grech Trapani datat 7 ta' Awwissu tas-sena 1992 kopja ta' liema qed jigi anness u markat Dok "B";

Illi dan l-ahhar *entro* xahrejn mil-lum, il-konvenut esegwixxa diversi xoghlijiet strutturali fuq il-bejt proprjeta` tieghu fil-fond bl-isem ta' St Mary, Triq Moroni Sliema konsistenti fost affarijiet ohra f'bini ta' sular wiehed addizzjonali u *washroom*;

Illi per konsegwenza tal-istess xoghlijiet, parti minn dawn qieghdin iservu sabiex jostakolaw il-pussess tad-dritt reali li l-proprjeta` tal-attur ghandha l-jedd li tgawdi fuq l-imsemmija proprjeta` tal-konvenut *a tenur* tas-servitu` fuq indikat u dana kif jirrizulta anke spjegat fl-anness rapport peritali markat Dok "C";

Illi ghalkemm il-konvenut gie mitlub diversi drabi nkluz *tramite* ittra ufficjali datata 4 ta' Ottubru 2013 annessa

markata Dok "D" biex jirrimedja ghal tali agir abbuziv u illegali u kwindi jirrientegra l-proprjeta` tal-attur fl-istat *quo ante* tieghu, huwa naqas li jaghmel dan;

Illi ghalkemm l-istess konvenut, wieghed ghal diversi drabi li kien bi hsiebu jirrimedja tali nuqqasijiet bl-esekuzzjoni tax-xoghlijiet strutturali opportuni, huwa naqas li jonora tali promessi u ghalhekk kellha tigi istitwita l-odejrna kawza;

Illi l-imsemmi agir tal-konvenut jikkostitwixxi spoll *di fronte* tal-attur *ai termini* tal-Artikoli 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kwindi jimmerita li l-stess konvenut jigi kkundannat jirripristina s-sitwazzjoni ghall-i*status quo ante* billi jnehhi u jirrimwovi kull xoghol ta' ostakolu li kkreja quddiem it-tieqa, proprjeta` tal-attur u jqieghed lura kollox fl-istat li kienu qabel ma ezegwixxa x-xoghlijiet tieghu hawn lamentati;

Illi l-fatti li jifformaw parti mill-kontenut tal-premessi huma lkoll maghrufa personalment mill-attur.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet premessi:-

1. Tiddikjara illi l-agir tal-konvenut kif fuq spjegat jikkostitwixxi spoll *ai termini* tal-Artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u sussegwentement;

2. Tordna u tikkundanna lill-istess konvenut *occorrendo* taht supervizjoni ta' periti nominandi sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss, jirripristina s-sitwazzjoni tas-

servitu` ta' prospett minn fuq proprjeta` ghall-ohra ghall-i*status quo ante* u dana billi jnehhi kull ostakolu li huwa kkreja minn fuq il-proprjeta` tieghu a skapitu u a pregudizzju tal-proprjeta` tal-attur;

3. Tawtorizza lill-attur jezegwixxi huwa stess ix-xoghlijiet kollha mehtiega u opportuni kif ordnati fil-konfront tat-tieni talba sabiex jerga' jigi riprestinat fid-dritt reali tieghu tal-prospett u dana a spejjes tal-konvenut fil-kaz li t-terminu moghti lill-konvenut ghal dan il-ghan ighaddi inutilment;

B'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-istess attur.

Bl-ispejjes kontra l-konvenut li minn issa qed jigi ngunt personalment ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-16 ta' Jannar 2014.

Rat ir-risposta ta' Domenic Grech datata 3 ta' Jannar 2014 (fol 27) fejn espona :

1. Illi l-azzjoni attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi preliminarjament jigi sottomess illi l-proprjeta` in kwistjoni m'hijiex proprjeta` ta' jew fil-pussess ta' l-esponenti biss, u ghaldaqstant, l-azzjoni kif interposta hija nulla *stante* li m'hijiex diretta kontra s-sidien jew il-possessuri kollha tal-istess proprjeta`;

3. Illi minnghajr pregudizzju ghas-suespost, kull xoghol li sar mill-esponent sar bil-konsapevolezza totali tar-rikorrent, u certament mhux bi vjolenza jew b'xi mod klandestin, tant illi r-rikorrent kien mgharraf u inghata d-dettalji kollha tax-xoghlijiet qabel mal-istess xoghlijiet saru u tlestew kif ukoll waqt il-kors tax-xoghlijiet, kif ukoll peress illi l-istess xoghlijiet saru bil-permessi kollha mehtiega wara d-debiti pubblikazzjonijiet;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ix-xoghlijiet li saru mill-intimat bl-ebda mod ma vjolaw is-servitu` li ghandu ir-rikorrent, *stante* li s-servitu` tar-rikorrent hija limitata ghall-ftuh ta' tieqa liema u xejn aktar, u liema tieqa fil-fatt thalliet;

5. Illi minnghajr pregudizzju ghas-suepost, jigi daqstant iehor relevat illi l-istess tieqa tar-rikorrent ma sservix sabiex il-kamra tar-rikorrent tiehu xi dawl jew arja necessarja taht il-Kap.10 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghaldaqstant, l-esponent ma kellux l-obbligu li jhalli xi distanzi *a tenur* tal-istess Kap. 10 tal-Ligijiet ta'Malta.

Ghaldaqstant *in vista* tas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbali kollha tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta inkluz dak tal-access mizmum fis-6 ta' Ottubru 2015. Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta'

Ottubru 2015, fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-partijiet assistiti. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza qed tigi differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Jannar 2016 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawza ta' spoll fejn l-attur qieghed jallega li b'konsegwenza ghal xoghlijiet strutturali u binja li tella' l-konvenut, qed jostakola dritt reali li jgawdi l-attur minn tieqa ta' kcina fil-proprjeta` tieghu. L-intimat laqa' billi sostna li din l-azzjoni hija infondata fil-fatt u fid-drittu li x-xoghlijiet li saru mill-konvenut ma sarux b'mod klandestin, izda, bil-konsapevolezza tal-attur stess, kif ukoll li x-xoghlijiet esegwiti mill-konvenut ma jivjolaw l-ebda servitu` ghax it-tieqa tieghu thalliet.

Fatti:

Jirrizulta li l-attur hu proprjetarju tal-appartament numru tlieta (3) fil-blokk bl-isem "Carlew Flats", Sqaq Rudolfu, Sliema, li tgawdi minn servitu ta' prospett ghal fuq il-bejt ta' certa Irene Hannah (fol 7), liema dritt ta' servitu hu fil-konfront tal-proprjeta` tal-konvenut li hu proprjetarju tal-fond servjenti. Illi l-konvenut beda zvilupp fil-proprjeta` tieghu konsistenti f'bini ta' zewg sulari u *washroom*, wara li ottjena l-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar. Izda, meta l-

konvneut ra li dan l-izvilupp qed jisporgi fuq id-dritt reali, u cjoe` s-servitu` ta' prospett mit-tieqa tal-kcina, hu pproceda billi baghat ittra ufficjali biex jinterpella lill-konvenut. Jirrizulta wkoll li kien hemm tentattiv ghal ftehim, li ma kellux ezitu pozittiv. U ghalhekk, l-attur ipproceda bil-kaz odjern.

Xhieda rilevanti:

Dave Alan Caruana xehed b'affidavit (fol 40-41) li mid-data tal-akkwist tal-fond tieghu sa mis-sena 2001, dejjem gawda d-dritt ta' prospett ghal fuq il-bejt tal-konvenut, kellu arja u vista mhux ostakolata, sakemm il-konvenut beda xoghlijiet ta' natura strutturali fuq l-arja tal-bejt tal-proprjeta` tieghu, u b'dan il-bini l-arja u l-vista inghalqet ghal kollox. Qal li dawn ix-xoghlijiet saru minghajr il-kunsens tieghu. Qal li mar il-MEPA biex jara jekk ix-xoghlijiet sarux skont il-permess, meta ra l-applikazzjoni ra li t-tieqa li hu kellu servitu minnha mhix imnizzla fil-pjanti sottomessi, u nkariga lill-Perit Edgar Caruana Montaldo li hejja rapport wara li acceda fuq il-post. Illi qabel fetah dan il-kaz, semma li pprova jasal fi ftehim mal-konvenut izda ma ntlahaqx ftehim u ghalhekk kellu jipprocedi legalment qabel jghaddu x-xahrejn.

In **kontro-ezami** (fol 42-47)[1] (fol 144)[2] qal li l-konvenut bena zewg sulari u kamra tal-bejt li telghu fi ftit xhur, izda hu nduna li kien hemm problema dakinhar li beda jqieghed

[1] Seduta tas-17 ta' Gunju 2014
[2] Seduta tat-30 ta' April 2015

it-travu li fuqu bena quddiemu. Semma li l-konvenut kien infurmah li ser jibni. Izda, meta ra l-problema, inkariga lill-Perit Caruna Montaldo li hejja rapport. Semma li kkomunika mal-konvenut biex jippruvaw isibu soluzzjoni izda wara komunikazzjoni li saret bejniethom, ma ntlahaqx ftehim. Qal li l-proposta tas-Sur Grech kien li jizboh it-tarag celesti car. Qal li t-tieqa in kwistjoni hija tieqa ta' kcina, u fil-kcina ghandu tieqa ohra ghal fuq ix-*shaft* tieghu stess. Semma li m'ghandux kopji tal-permessi tal-appartament tieghu.

Huwa ndika il-kamra u t-tieqa in kwistjoni fuq il-pjanta a fol 136 qal li ma jafx meta tnehha l-hajt immarkat bil-blu fuq din il-pjanta. Dan il-permess huwa datat 1991, izda huwa xtara wara u l-ftehim dwar it-tieqa in kwistjoni sar wara dan il-permess u din il-pjanta. Indika wkoll it-tieqa in kwistjoni bil-blu fuq din il-pjanta.

Xehed **Oliver Magro** (fol 83)[3] (fol 137)[4] ufficjal tal-MEPA, li esebixxa kopja tal-permess u tal-pjanti PA2262/10. Esebixxa wkoll fuq rikjesta tal-avukat tal-konvenut, il-permess u l-pjanti ta' PB4524/91 tal-fond tal-attur.

Xehed **il-Perit Edgar Caruana Montaldo** permezz ta' affidavit (fol 92) u kkonferma li hu hejja r-rapport fuq struzzjonijiet ta' Dave Alan Caruana.

[3] Seduta tal-15 ta' Lulju 2014
[4] Seduta tal-10 ta' Marzu 2015

Xehed **Domenic Grech** permezz ta' affidavit (fol 114) qal li kull xoghol li sar, sar bil-konsapevolezza tal-attur stess u nghata anke d-dettalji ta' x'kien ser isir. Semma wkoll li l-bini sar skont il-permessi. Qal li hu ma vjola l-ebda servitu tal-attur ghax it-tieqa in kwistjoni thalliet. Xehed li mhux minnu li l-attur avvicinah biex isir tentattiv ghal ftehim. Qal li l-attur baghat skrittura annessa b'e-mail bil-proposti tieghu, u esebiha bhala Dok DG2.

In **kontro-ezami** qal (fol 140-141)[5] li Dave Alan Caruana oggezzjona mieghu meta tlesta x-xoghol, izda mhux fil-bidu li bdew ix-xoghlijiet. Huwa kkonferma wkoll li fil-fatt kien hemm tentattivi biex jaslu ghal ftehim. Ikkonferma li rcieva l-iskrittura a fol 116 u 117, izda hu ma qabilx maghha. Qal li fil-pjanti li ssottometta hu lill-MEPA ma kienx hemm indikat it-tieqa tal-attur. Qal li l-attur mghandux inqas dawl u inqas arja permezz tal-bini li tella'.

Xehdet **Dr. Luella Grech** permezz ta' affidavit (fol 120) qalet li kull xoghol li sar, sar bil-konsapevolezza tal-attur stess u nghata anke dettalji x'kien qed isir. Semmiet ukoll li l-bini sar skont il-permessi. Qalet li ma vjolaw l-ebda servitu tal-attur ghax it-tieqa in kwistjoni thalliet. Xehdet li mhux minnu li l-attur avvicina lil zewgha u ghamel tentattivi ghal ftehim, izda pprova jaghmel proposta biss biex jiehu vantagg permezz tal-iskrittura annessa b'*email* esebita Dok DG2.

[5] Seduta tat-30 ta' April 2015

In **kontro-ezami** (fol 142-143)[6] qalet li l-attur kien iltaqa' maghhom u qalilhom li kellu dubju fuq ix-xoghlijiet li kienu qed isiru. Qalet li l-iskrittura a fol 116 u 117 ircevieha zewgha bhala proposta minghand l-attur permezz ta' *e-mail* u ma qablux mal-proposta.

Xehed **Manwel Micallef**, permezz ta' affidavit (fol 126) li qal li kien inkarigat mill-konvenut biex jaghmel xoghol ta' kostruzzjoni u qal li kien prezenti meta l-konvenut avza u nforma lil Dave Alan Caruana bix-xoghlijiet li ser isiru.

In **kontro-ezami** (fol149-151)[7] qal li hu kien inkarigat mill-konvenut bhala bennej tax-xoghlijiet li saru. Qal li l-attur qatt ma oggezzjona fir-rigward tal-bini. Meta mistoqsi jekk l-attur oggezzjonax meta sar it-travu f'hogor it-tieqa, qal li dak it-travu tqieghed mal-appogg u mhux ma' hogor it-tieqa. U qal li qatt ma ra l-perit tal-attur fuq is-sit.

Il-**Perit John Attard** xehed permezz ta' affidavit (fol 129) u qal li hu kien il-perit inkarigat ghall-estensjoni li saret fuq it-'terraced house' St Mary Triq Moroni, Sliema. Saret l-applikazzjoni u nhareg il-permess. Fir-rigward tat-tieqa in kwistjoni f'dan il-kaz, semma li din skont il-permess PB4524/91 kienet go kamra tal-banju. Ma kinitx inkluza fil-permess tal-bini u allura kienet illegali, u l-istess kamra kellha tieqa ohra ghall-bitha interna. Minbarra dan kollu, qal li t-tieqa nzammet kif fil-fatt kienet.

---

[6] Seduta tat-30 ta' April 2015
[7] Seduta tal-11 ta' Gunju 2015

In **kontro-ezami** (fol 146-148)[8] qal li t-tieqa in kwistjoni ta' Dave Alan Caruana ma gietx inkluza fl-applikazzjoni ghall-permess ta' zvilupp li ried jaghmel il-konvenut. Il-binja mtella' mill-konvenut qeghda quddiem din it-tieqa imma t-tieqa hija libera kif inhi. Qal li fejn hemm it-tarag jinsab ftit iktar minn metru boghod mit-tieqa.

<u>It-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut:</u>

Referibbilment ghat-tieni eccezzjoni gie esebit il-kuntratt tal-akkwist datat 24 ta' Frar 2010 (fol33-36), fejn jirrizulta li l-konvenut Dominic Grech akkwista l-fond St. Mary, Moroni Street, Gzira, flimkien ma' martu Dr. Luella Grech. Izda, gie verbalizzat li l-attur ma nsistiex fuq il-kjamat in kawza ta' Dr. Luella Grech peress li din hija kawza ta' spoll privileggjat. (fol 38).

Il-konvenut da parti tieghu ma rrinunzjax ghal din l-eccezzjoni u ssottometta li l-kawza giet intavolata kontrih fil-vesti tieghu ta' sid tal-fond adjacenti. Difatti mhuwiex l-uniku sid u jirrizulta pruvat li l-fond adjacenti ghal dak tal-attur gie mixtri mill-konjugi Grech.

L-artikolu 535 tal-Kap 16 jghid li l-persuna spoljata tista' titlob b'azzjoni "*kontra l-awtur tal-ispoll*" li terga' tigi mqieghda f'dak il-pussess. Gie ritenut li "*lo spoglio essendo un fatto comesso a danno di un altro non puo' essere imputato se non alle persone che lo commisero, of*

8 Seduta tal-11 ta' Gunju 2015

a qelle per comando delle quali fu commesso" (A.G. 1 Febbraio ,1877 **Zerafa v Micallef).**

Illi hu pacifiku li l-azzjoni ta' spoll tista' tigi esperita sia kontra l-awtur materjali tal-att spoljattiv, sia kontra l-awtur morali tal-ispoll (il-mandanti).(**Kollezz XXXII-I-451).**

Ikkonsidrat li l-azzjoni odjerna hija azzjoni possessorja, u ghalkemm jinghad li *'spoliatus ante omnia restituendus',* tali ordni tqieghed lill-ispolljat fil-pussess tieghu minghajr ma timporta xi gudikat fuq id-drittijiet reali bejn il-kontendenti.

Illi fil-kaz odjern ma hemmx kontestazzjoni li l-intimat kien direttament responsabbli ghall-agir spolljattiv.

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi respinta.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' dritt:</u>

Illi l-azzjoni odjerna hija wahda ta' spoll *ai termini* tal-**artikolu 535 tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Illi skont l-istess artikolu, u a bazi ta' gurisprudenza kostanti huwa rispaut li l-element vitali ta' din l-azzjoni li l-attur jehtieglu jipprova huma s-segwenti.

(i) *Possedisse*

(ii) *Spoliatum fuisse*

(iii) *Infra bimestre deduxisse*

Illi dawn il-principji gew ribaditi f' diversi sentenzi fosthom **"Margherita Fenech vs Pawlu Zammit"** (12-4-1958, Vol.XLII D.11.973); **"Caterina armla Galea vs Joseph Vella"** (23-6-1965 per Onor. Eduardo Magri) u f' **"Joseph Vella pro et noe vs Salvu Micallef"** (30-4-1991 JSP).

Illi fuq l-iskorta tal-gurisprudenza kostanti jirrizulta li "*materja ta' din l-azzjoni, ma taghtix lok ghall-ebda indagini ohra barra dik li tistabbilixxi: (a) il-fatt tal-pussess/detenzjoni u (b) il-fatt tal-ispoll……… stante li din l-indagini hija wahda limitatissima rigoruza u skarna*." (**"Carlo sive Cahrles Cardona et vs Francesco Tabone" -** A.C. 9 ta' Marzu 1992). F'dan l-istess kaz, intqal ukoll li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll mhux mehtieg xi *animus spoliandi.*

Illi ghalhekk fil-fatt inghad illi "*din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil had jiddisturba stat ta' fatt, arbitrarjament u hija ntiza unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekk biss, kif ighid bl-iktar mod car l-artikolu 791(1) Kap 12, li sfortunatament jigi hafna drabi injorat*."

Illi f'dan il-kuntest il-pussess mehtieg huwa dak materjali u "de facto" tant li gie ritenut ukoll li:

"*Hu maghruf illi l-pussess mehtieg hu dak materjali u 'de facto'; ikun x'ikun, u mhux mehtieg il-prova li l-attur ghandu dritt ta' proprjeta` jew ta' servitu` fuq il-haga li minnha huwa gie spolljat bi vjolenza jew klandestinament. Anzi, hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spolljat ghandu semplici detenzjoni*." (**"Kaptan Stefano Xuereb vs Nobbli Charles Sant Fournier" –** (A.C. 12 ta' Dicembru 1952) Ghalkemm tali pussess m'ghandux ikun inekwivoku, anzi ghandu jirrizulta li huwa manifest u dan fih innifsu huwa stat ta' fatt **"Gio Maria Tonna vs Giuseppi Maria Tonna"** – (P.A. 21 ta' Frar 1983) u **"Marthese Borg vs George Borg"** – (25 ta' Frar 1983), u mhux wiehed ta' mera tolleranza **"Joseph Vella Gatt nomine vs Joseph Camilleri" –** A.C. 26 ta' Jannar 1996). Jinsab ukoll ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li "*All attore in reintegrazione e sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione.."* (**Camilleri vs Agius** P.A. 20 ta' Ottubru 1882)

Illi "fil-*fatt, kull pussess huwa ammess, benche` ippruvat huwa protett tant li f'din l-azzjoni l-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimita` tal-pussess tal-persuna turbata, u takkorda r-reintegrazzjoni anki kontra l-possessuri ta' mala fede u kontra l-istess proprjetarju tal-haga li taghha jkun hemm pretensjoni li gie kommess l-ispoll*." (**"Saverio Farrugia vs Eugenio Borg"** P.A. 31 ta' Marzu 1952).

Illi gie ritenut fil-kaz **"Delia vs Schembri",** P.A. – 4 ta' Frar 1958,

"L-*azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess ikun x'ikun….. u gie deciz kemm-il darba li tapplika ukoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet reali u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita` privata ikun ghamel ghad-dannu ta' terza persuna atti li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jezercitah minghajr l-intervent tal-Qorti."* (Ara wkoll **"Francis Grogan et vs Shawn Scerri et"**, P.A. deciza fit-2 ta' Dicembru 2004).

F'dan l-istess kaz, **Grogan et vs Scerri et,** inghad ukoll, li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll lanqas ma hu mehtieg li l-pussessur ikun privat mid-dgawdija tal-haga jew ostakolat b'mod determinant fl-uzu tal-haga; hu bizzejjed li jkun imfixkel fil-mod ta' kif igawdi dik il-haga. Issemma per ezempju, l-istallazzjoni ta' *air condition unit* li jisporgi fuq sqaq komuni fil-kaz **"Ripard et vs Fenech noe"** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju 2000 li gie meqjus bhala att spolljattiv li kien jimmerita r-rimedju permezz ta' din l-azzjoni.

Dan l-istess principju gie enuncjat fil-kaz **"Mag. Peter Cordina vs Raymond Aquilina,** Appell Kummercjali deciz 12 ta' Dicembru 1988:

"….sabiex tirnexxi l-azzjoni possessorja mhux mehtieg li l-attur ikun sofra privazzjoni totali tal-haga imam bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet jew hsara lil min isofri l-ispoll."

Fil-kaz odjern, l-attur jilmenta li gie spolljat fit-tgawdija tal-prospett tat-tieqa tieghu ghal fuq il-bejt in mertu. Dan hu kontestat mill-intimat li jghid li xorta hallielu d-dawl u l-arja.

Huwa utili li wiehed jara d-distinzjoni bejn servitu` ta' prospett u servitu` *ad lumen* u f'dan ir-rigward huma diversi s-sentenzi li dahlu fl-istess fosthom **"Maria Stilon Depiro vs Vincenza Axisa"** (P.A. (E.M.) 24 ta' Jannar 1958 – XLII.c.ii.872) fejn gie ritenut li:-

"*Difetti, kif josserva* ***Pacifici Manzoni****, 'per prospetto, preso in termine in senso generale, s'intende un'apertura o finestra, senza o con invetriate mobile, mediante la quale l'aria puo' pentrare nell'ambiente a cui serve e una persuna puo' affaciarsi e guardare nei sottoposti* luoghi. (Istituzioni Vol.III. para. 112). *Dan ukoll huwa l-insenjament ta'* ***Ricci*** *(Diritto Civile, Vol.II, para. 355). Mbghad din is-servitu` tista' tassumi sinfikat aktar ristrett, jigifieri, fil-kliem ta' Lomonaco, 'soltanto quell'apertura da cui si ha una veduta diretta sul fondo vicino'*. (Diritto Civile Italiano, pag.289)".

Illi fil-kaz odjern, it-tieqa tal-fond tal-attur ma kienetx semplici fetha ghall-arja (ventilatur) imma tieqa li tgawdi prospett fuq il-bejt adjacenti. Dan qed jinghad dejjem fil-parametri tal-kawza odjerna, b'riferenza biss ghall-element ta' pussess, billi kull konsiderazzjoni petitorja tezorbita mill-mertu tal-kaz odjern.

Illi jrid jigi ppruvat ukoll l-ispoll innifsu li jikkonsisti fis-segwenti kif deskritt fis-sentenza **"Joseph Scerri vs Spiridione Falzon"** P.A. 24 ta' Jannar 1958):-

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

Sabiex jirrikorri l-element tal-fatt materjali tal-ispoll mhux mehtieg li sabiex dan ikun vjolenti, ikun hemm *vis atrox* jew *vie di fatto* imma bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta' kunsens espress jew tacitu ta' min isofri l-ispoll. Ghalhekk, l-att spolljattiv irid ikun sar kontra l-kunsens tal-possessur. (Ara **"John Mifsud vs John Giordmaina et",** P.A. deciza fit-23 ta' April 2012).

Fir-rigward tal-element ta' 'spoliatum fuisse', gie ritenut ukoll li l-element spolljattiv mhux bilfors jissarraf f'ghemil ta' tkissir jew qerda ta' oggett mizmum mill-attur, izda huwa bizzejjed li l-ghemil spolljattiv isir kontra r-rieda tieghu jew minghajr ma jithalla jintebah bih. (**Francis Tonna et vs Constantino Borg** P.A. - deciza fl-1 ta' April 2003).

Hawnhekk, huwa relevanti l-kliem ta' Pacifici Mazzoni, spoll vjolent huwa "*qualunque atto arbitrio che per forza privata si compia contro la volontarieta` dello spogliato*." (Vol.III

Sez. 52). **"Emanuel Falzon et vs Michael Vella et",** P.A. deciz fl-10 ta' Ottubru 2011.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, il-Qorti hi tal-fehma li t-talba hi gustifikata. Jirrizulta li l-element tal-pussess, riferibbilment ghas-servitu` ta' prospett mit-tieqa in kwistjoni, huwa ppruvat.

Jirrizulta li meta inbniet l-istruttura ezistenti mill-konvenut li tisporgi quddiem it-tieqa tal-atturi, iddisturba l-pussess minghajr l-awtorizzazzjoni tal-ligi, u minghajr il-kunsens tal-attur. Fil-fatt, l-iskrittura a fol 116 u 117 turi li kien hemm tentattiv bejn il-partijiet biex jaslu ghal soluzzjoni bejniethom, izda dan il-ftehim ma ntlahaqx, hekk kif ikkonferma il-konvenut fix-xhieda tieghu.

Irrizulta wkoll mill-access li sar fuq is-sit in kwistjoni, li b'referenza ghall-prospett mit-tieqa tal-kcina tal-attur, il-prospett tal-parti sa nofs it-tieqa hija mblukkata bit-tromba tat-tarag li bena l-konvenut li hija gholja sular sas-saqaf tal-kamra tal-bejt ta' fuq il-proprjeta` tal-attur. (fol 152).

Gie sostnut mill-attur li meta l-konvenut applika ghall-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar, irrizulta li din it-tieqa tal-kcina tal-attur ma tidhirx fil-pjanti sottomessi mill-konvenut, izda jidher hajt maghluq. Fil-fatt, dan issemma kemm fl-ittra ufficjali li ntbaghtet lill-konvenut mill-avukat difensur tal-attur esebita fil-process a fol 18 u 19. Dan l-istess aspett issemma fir-rapport tal-perit inkarigat mill-attur, Edgar Caruana Montaldo. Illi dan ma jaffetwax l-ezitu tal-

kaz in ezami *stante* li m'hemmx bzonn ta' '*animus spoliandi*' biex tirnexxi l-kawza ta' spoll. Irrizulta sussegwentement, mill-pjanta esebita a fol 136, ipprezentata mill-ufficjal tal-Awtorita` tal-Ippjanar, wara li giet immarkata t-tieqa tal-kcina tal-attur li ma tidhirx senjalata hemmhekk lanqas fil-pjanta originali tal-fond tal-attur. Izda, jekk it-tieqa kinitx koperta minn permess tal-Awtorita` *o meno*, m'ghandhiex impatt fuq il-vertenza odjerna, stante li hawnhekk *si tratta* ta' spoll privileggjat u l-element tal-"pussess" huwa r-rekwizit necessarju hekk kif diga gie enuncjat.

Fir-rigward tal-ahhar rekwizit, u cjoe` li l-kawza trid tkun saret fi zmien xahrejn mid-data tal-ispoll. Jidher li dan hu sodisfatt. L-attur sostna li Dominic Grech qal fl-affidavit li x-xoghlijiet strutturali bdew madwar il-15 ta' Mejju 2013. L-attur qal li nduna li kien hemm problema meta beda jitqieghed it-travu li fuqu bena quddiem it-tieqa tieghu. Il-Perit Edgar Caruana Montaldo li acceda fuq il-post wara li tqabbad mill-attur, hejja rapport (fol 52-81) datat 5 ta' Ottubru 2013.

Irrizulta li huwa minnu li kien hemm tentattivi ghal ftehim, dan sussegwentement ghall-ittra ufficjali tal-4 ta' Ottubru 2013. L-attur baghat kopja tal-iskrittura (fol 116-117) li ma gietx iffirmata u esegwita mill-partijiet permezz ta' *e-mail* fit-28 ta' Ottubru 2013. (fol 115). Fil-kaz odjern gie istitwit fil-15 ta' Novembru 2013. Jirrizulta li biex jissusisti dan l-element, it-terminu jibda jiddekorri minn meta gie spolljat l-attur.

Il-gurisprudenza tal-qrati taghna hija konkorda fuq il-punt li t-terminu ma jibdiex jiddekorri mid-*die scientiae* imma mid-data meta l-attur ikun gie fizikament spolljat mill-pussess tieghu. (*Vide* App.Civ.**Av.Dr. Frank Xavier Vassallo et v Joseph Baldacchino et.** (dec.fl-4 ta' Dicembru 1998.

L-att spoljattiv beda meta x-xoghlijiet qabzu l-livell tal-bejt u minn dik id0data ghandu jiddekorri t-terminu ta' xaharejn. Fix-xhieda tieghu (fol 43) l-attur qal li induna li kien hemm problema "*dakinhar li beda jqieghed it-travu li fuqu bena quddiemi; anzi meta bena quddiemi....L-ewwel ma kellimt lill-Perit Caruana Montalto ..il-Perit dakinhar ghamel ir-rapport tieghu."*. Dan lanqas mhu kontradett mill-konvenut li ma ressaqx eccezzjoni f'dan is-sens..

Ghaldaqstant, jirrizulta li l-attur agixxa mill-ewwel bl-ittra ufficjali, u in segwitu bil-kaz in ezami.

Ghaldaqstant il-Qorti hija soddisfatta li jikkonkorru t-tlett elementi kostituttivi ta' din l-azzjoni li timmerita li tigi akkolta.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tilqa' t-talbiet tal-attur:

1. Tilqa' l-ewwel talba tal-attur u tiddikjara illi l-konvenut ikkommetta spoll fil-konfront tal-attur u dan *ai termini* tal-Artikolu 535 tal-Kap 16.

2. Tilqa' t-tieni talba tal-attur u tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien perentorju ta' xahrejn mil-lum, jerga' jirripristina l- prospett fit-tgawdija kif kienet qabel l-ispoll, billi jnehhi kull ostakolu a skapitu u pregudizzju ghall-proprjeta` tal-attur.

3. Tilqa' t-tielet talba tal-attur u tordna li f'kaz li l-konvenut ma jaghmilx dan fiz-zmien lilu moghti mill-Qorti, tawtorizza lill-attur li jaghmel ix-xoghlijiet necessarji u ordnati mill-Qorti hu stess a spejjez tal-attur, taht is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar li qed jigi nominat u nkarigat minn din il-Qorti a spejjez tal-konvenut.

L-ispejjez jithallsu mill-konvenut.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
28 ta' Jannar 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
28 ta' Jannar 2016