MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-26 ta' Ġunju, 2017

Rikors Maħluf Numru 981/14LM

Charles Ebejer (K.I. 379286M)

vs.

Stefan Muscat u Anthony Mifsud

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fis-7 ta' Novembru, 2014 mill-attur **Charles Ebejer** (minn issa 'l quddiem "l-attur"), li jgħid kif ġej:

1. *Illi r-rikorrent huwa s-sid u jippossjedi l-proprjetà konsistenti fi flat numru tnejn (2) li tinsab fi Spring Flats, Triq tal-Wej, Mosta, li tinkludi l-użu tal-bejt skont l-anness dokument (Dok.A[1]);*

[1] *A fol.* 4 sa 7 tal-proċess, datat 11.02.1999, fejn jingħad dan li ġej dwar l-appartament numru 2 fl-ewwel sular "... u li jifforma parti minn blokk ta' tliet *flats* b'bieb komuni ..., bil-komunjoni tal-partijiet komuni mal-*flats* l-oħra tal-istess blokk, bl-użu in komun tal-entrata, taraġ u bejt,...".

2. *Illi ġewwa Spring Flats hemm żewġ flats oħra, fejn is-sidien ukoll għandhom użu tal-bejt u b'hekk l-użu tal-bejt huwa komuni bejn is-sidien tat-tliet flats, filwaqt illi wieħed mis-sidien għandu parti esklussiva tiegħu;*

3. *Illi l-intimati f'dawn l-aħħar xhur waħlu pannelli fuq parti komuni tal-bejt u waħlu wkoll solar heaters li qiegħed jilimita u jtellef l-użu u l-godiment tal-użu tal-bejt tar-rikorrenti;*

4. *Illi l-intimati ġew interpellati diversi drabi sabiex tieqaf din il-molestja iżda baqgħu inadempjenti għat-talba tar-rikorrenti;*

5. *Illi bl-aġir illegali tagħhom l-intimati qegħdin jimmolestaw d-drittijiet tar-rikorrent fil-pussess tiegħu;*

6. *Illi għalhekk kellu jiġi intavolat dan ir-rikors ġuramentat;*

Jgħidu għalhekk l-intimati għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni meħtieġa u opportuna, għar-raġunijiet fuq imsemmija li:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-aġir tal-intimati ossia t-twaħħil tas-solar heaters fuq il-bejt huwa wieħed abbużiv u illegali kontra r-rikorrenti bi ksur tal-liġi inter alia bi ksur tal-artikolu 534 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-aġir tal-intimati ossia t-twaħħil tal-pannelli fuq il-bejt huwa wieħed abbużiv u illegali kontra r-rikorrenti bi ksur tal-liġi inter alia bi ksur tal-artikolu 534 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Tordna u tipprefiġi illi l-intimati fi żmien qasir u perentorju ffissat minn din l-Onorabbli Qorti jneħħu l-pannelli u s-solar heaters minn fua il-parti tal-bejt fejn ir-rikorrenti għandu l-użu;*

4. *Tordna illi fin-nuqqas li l-intimati jagħmlu dak lilhom ordnat, ir-rikorrenti jkun awtorizzat sabiex jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji huwa stess a spejjeż tal-istess intimati;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenut **Anthony Mifsud** (minn issa 'l quddiem "il-konvenut Mifsud") li ġiet ippreżentata fil-5 ta' Frar, 2015, li permezz tagħha eċċepixxa:

1 *Illi preliminarjament in limine litis l-esponent qiegħed jeċċepixxi n-nuqqas ta' kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti stante li l-pretensjonijiet mressqin mir-rikorrent huma regolati bl-Att dwar il-Kondominia, Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn l-arbitraġġ huwa wieħed mandatarju;*

2 *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjoni suriferita, l-esponent qiegħed jissottometti li huwa mhux il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża stante li kwalunkwe dritt ta' użu jew pussess li jista' għandu r-rikorrent hu biss frott tal-kuntratt ta' akkwist bejn l-istess rikorrenti u t-terza persuna;*

3 *Illi mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe eċċezzjoni oħra, l-esponent jeċepixxi l-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili u dan stante li dawn il-pannelli solari u s-solar water heater twaħħlu aktar minn sena qabel ġiet istitwita l-kawża. Fil-fatt l-pannelli solari ilhom imwaħħlin aktar minn sena u nofs waqt li s-solar water heater twaħħal aktar minn tliet snin ilu;*

4 *Illi bla preġudizzju wkoll l-intimat preliminarjament jeċċepixxi wkoll in-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju, stante illi l-intimat Anthony Mifsud huwa miżżewweġ u l-attur istitwixxa din il-kawża kontrih biss u għalhekk huwa għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;*

5 *Illi premessi l-eċċezzjonijiet preliminari hawn fuq deskritti, l-pretensjoni tal-attur hija waħda infondata fil-fatt u fid-dritt u dan peress;*

6 *Illi t-twaħħil tal-pannelli fuq il-bejt b'ebda mod ma naqqas l-użu tal-bejt lill-attur. Fil-fatt dawn twaħħlu parti fuq proprjetà ta' Stefan Muscat, parti oħra fuq saqaf tat-tromba li l-attur ma għandu l-ebda dritt fuqha u sitta minnhom fuq passaġġ komuni. Dawn ta' fuq il-passaġ komuni twaħħlu b'tali mod li l-attur jista' xorta waħda jibqa' jagħmel użu minn dan il-passaġġ;*

7 *Illi jingħad ukoll li r-rikorrent qiegħed joġġezzjona għall-pannelli u s-solar water heater tal-intimat meta huwa stess għandu antenna satellitari mwaħħla ta' dijametru ta' ċirka żewġt metri fuq l-istess bejt;*

8 *Illi mingħajr preġudizzju wkoll, l-esponenti m'għandux ibati l-ispejjeż tal-kawża stante li ma ġiex interpellat b'ittra uffiċjali;*

9 *Salv u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jemerġu bħala ġustifikati pendente lite;*

Għal dawn ir-raġunijiet l-intimat qiegħed umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet tal-attur fl-intier tagħhom bl-ispejjeż.[2]

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenut **Stefan Muscat** (minn issa 'l quddiem "il-konvenut Muscat), ippreżentata fis-16 ta' Frar 2015, li biha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament in limine litis l-esponent qiegħed jeċċepixxi n-nuqqas ta' kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti stante li l-pretensjonijiet mressqin mir-rikorrent huma regolati bl-Att dwar il-Kondominia, Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn l-arbitraġġ huwa wieħed mandatarju;*

2. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjoni suriferita, l-esponent qiegħed jissottometti li huwa mhux il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża stante li kwalunkwe dritt ta' użu jew pussess li jista' għandu r-rikorrent hu biss frott tal-kuntratt ta' akkwist bejn l-istess rikorrenti u t-terza persuna;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe eċċezzjoni oħra, l-esponent jeċepixxi l-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili u dan stante li dawn il-pannelli solari u s-solar water heater twaħħlu aktar minn sena qabel ġiet istitwita l-kawża. Fil-fatt l-pannelli solari ilhom imwaħħlin aktar minn sena u nofs waqt li s-solar water heater twaħħal aktar minn tliet snin ilu;*

---

[2] Ġew ippreżentati diversi dokumenti mill-konvenut Mifsud mar-Risposta Maħlufa tiegħu, fosthom: kopja tal-fattura tas-*solar water heater* datata 30.09.2011 *a fol.* 26 u kopja tal-irċevuta fiskali tagħha wkoll datata 30.09.11, *a fol.* 27; kopja tal-fattura tal-pannelli datata 28.06.2013, *a fol.* 28 u kopja tal-irċevuta fiskali bl-istess data tal-fattura, *a fol.* 29; kopja tal-kuntratt tal-bejgħ u xiri tal-*flat* terran numru 1, inkluż il-*front* u *back garden* lill-konvenut Mifsud u Josephine Frances Azzopardi datat 02.10.1980, *a fol.* 30 sa 36 tal-proċess; kopja tal-att korrettorju datat 06.10.2006, fejn ġie speċifikat li l-appartament trasferit "għandu l-komunjoni mal-*flats* sovraposti d-dritt ta' użu komuni tat-taraġ, l-entrata, it-tromba, il-bejt ...", *a fol.* 39 u 40 tal-proċess; kopja ta' *e-mail* datata 27.10.2014 mibgħuta mill-konvenut Mifsud lil Paul Vella ta' Ballut Blocks, fejn qed jirringrazzjah talli ta l-kunsens tiegħu biex huwa u l-konvenut l-ieħor ikunu jistgħu jwaħħlu l-pannelli fuq il-parti komuni tal-bejt u fejn assigurah li jekk jsir aktar bini fuq it-tromba, jafu li huma obbligati li jridu jneħħu l-pannelli minn hemm u wara jinstallawhom fuq is-sular il-ġdid a spejjeż tagħhom, u fejn qed jikkonfermalu li s-sitt pannelli fl-*area* komuni huma 2 metri għoljin mill-art u ma jfixxklux l-użu tal-parti komuni, bi pjanti tal-bejt bi u mingħajr pannelli *a fol.* 42 u 43, u fejn tidher il-parti tal-bejt li xtara l-konvenut Muscat u b'ritratt tal-pannelli mwaħħlin, *a fol.* 55.

4. *Illi bla preġudizzju wkoll l-intimat preliminarjament jeċċepixxi wkoll in-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju, stante illi l-intimat Stefan Muscat huwa miżżewweġ u l-attur istitwixxa din il-kawża kontrih biss u għalhekk huwa għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;*

5. *Illi premessi l-eċċezzjonijiet preliminari hawn fuq deskritti, l-pretensjoni tal-attur hija waħda infondata fil-fatt u fid-dritt u dan peress;*

6. *Illi t-twaħħil tal-pannelli fuq il-bejt b'ebda mod ma naqqas l-użu tal-bejt lill-attur. Fil-fatt dawn twaħħlu parti fuq proprjetà tal-esponenti u fejn jidher li ma hemmx l-ebda kontestazzjoni fuqhom. Il-kumplament ossija żewġ pannelli twaħħlu fuq passaġġ komuni b'mod li l-attur jista' xorta waħda jibqa' jagħmel użu minn dan il-passaġġ;*

7. *Illi jingħad ukoll li r-rikorrent qiegħed joġġezzjona għall-pannelli u s-solar water heater tal-intimat meta huwa stess għandu antenna satelitari mwaħħla ta' dijametru ta' ċirka żewġt metri fuq l-istess bejt;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju wkoll, l-esponenti m'għandux ibati l-ispejjeż tal-kawża stante li ma ġiex interpellat b'ittra uffiċjali u offra diversi drabi sabiex dawn iż-żewġ pannelli jiġu installati fuq il-parti tiegħu tal-bejt fejn ma hemm l-ebda kontestazzjoni;*

9. *Salv u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jemerġu bħala ġustifikati pendente lite;*

Għal dawn ir-raġunijiet l-intimat qiegħed umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet tal-attur fl-intier tagħhom bl-ispejjeż.[3]

Rat l-atti kollha tal-kawża.

---

[3] Ġew esebiti diversi dokumenti mill-konvenut Muscat flimkien mar-Risposta Maħlufa tiegħu, fosthom: kopja tal-kuntratt tal-bejgħ u xiri tal-appartament nru 3 fit-tieni sular mill-konvenut Muscat u Lara Agius, datat 10.06.2010, *a fol.* 49 sa 68, fejn jingħad "u għandu komuni mal-*flats* l-oħra tal-blokk tal-entrata, l-entratura, tat-taraġ, tat-tromba tat-taraġ sal-bejt u tal-istess bejt...", *fol.* 61; kopja tal-kuntratt tal-bejgħ u xiri ta' parti mill-bejt lill-istess konvenut u Lara (illum miżżewġa) Muscat, datat 22.07.2010, *a fol.* 69 sa 73 fejn il-bejt illum huwa żewġ terzi proprjetà ta' Ballut Blocks Limited u terz proprjetà tal-konvenut Muscat; kopja tal-*e-mail, a fol.* 74, imsemmija fin-nota 2 *in calce;* kopja tal-fattura tas-*solar water heater* u tal-irċevuta fiskali tal-istess, it-tnejn datati 13.06.11 *a fol.* rispettivament 75 u 76 tal-proċess; kopja taċ-ċertifikati tal-Malta Resouces Authority rigward il-pannelli, datat 02.08.2013 u rigward is-*solar water heater,* datat 25.04.2011, rispettivament *a fol.* 77 u 78 tal-proċess; kopja ta' ittra legali mibgħuta lill-konvenuti mill-konsulent legali tal-attur *a fol.* 79 u 80 tal-proċess datata 16.10.2014, fejn l-attur interpellahom biex jerġgħu jinstallawlu l-*aerial* tat-televiżjoni, is-serratizz għall-inxir u jitneħħew il-*bricks* li tħallew fuq il-bejt u il-pannelli u s-*solar water heater,* b'dan li tal-konvenut Muscat jitpoġġew fuq il-parti tal-bejt esklussiva tiegħu u l-oħrajn jitneħħew. F'din l-ittra l-attur informa wkoll lill-konvenuti li hu mhux interessat f'kumpens u allega li minħabba fihom il-valur tal-proprjetà tiegħu tnaqqset.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda tal-partijiet.

Rat is-sentenza *in parte* tagħha tal-21 ta' Mejju, 2015[4], fejn ġiet miċħuda l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Muscat u Mifsud rigward in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti in vista tal-arbitraġġ mandatarju taħt l-Att dwar tal-Kondominja.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-1 ta' Marzu, 2017 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti tas-sottomissjonijiet tal-partijiet.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

L-azzjoni eżerċitata mill-attur hija l-*actio manutensionis* abbażi tal-artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili, fejn l-attur qed jikkontendi li bħala s-sid il-*flat* numru 2 u kopossessur ta' parti mill-bejt ta' blokk ta' tliet appartamenti (inkluż l-imsemmi flat numru (2) bl-isem *Spring Flats,* fit-Triq Tal-Wej, Mosta, saret molestja fil-konfront tiegħu fis-sens li l-konvenuti, kopossessuri tal-istess parti tal-bejt (u sidien tal-*flats* 1 u 3 fl-istess blokka) qalgħu *aerial* tat-

[4] *A fol.* 92 sa 96 tal-proċess.

televiżjoni li l-attur kellu mwaħħal mat-tromba tal-imsemmi bejt u manxar fejn kien jonxor il-ħwejjeġ u waħħlu pannelli tal-enerġija mix-xemx fuq il-parti in komun tal-imsemmi bejt u fuq it-tromba tal-istess bejt u waħħlu wkoll *water heaters* fuq in-naħa ta' wara tal-bejt in komun b'mod li qed itellfuh mill-użu u l-godiment ta' dan il-bejt. Għalhekk l-attur qiegħed jitlob li jitneħħew l-istallazzjonijiet li saru mill-konvenuti bi ksur tal-artikolu 534 tal-Kap. 16 u fin-nuqqas ineħħihom l-attur, u b'dan il-mod jinżamm indisturbat il-pussess tiegħu tal-imsemmi bejt. Minħabba n-natura tal-azzjoni u ċjoè l-*actio manutensionis* sabiex jinżamm indisturbat il-pussess tal-bejt in komun, l-iskop ta' din l-azzjoni huwa it-tneħħija tal-pannelli u tal-*water solar heaters* u mhux ir-reintegrazzjoni tal-oġġetti allegatament maqlugħin mill-konvenuti.

Il-konvenuti f'żewġ risposti maħlufa kważi identiċi, laqgħu għat-talbiet attriċi billi eċċepew in linea preliminari n-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* liema eċċezzjoni ġiet miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

L-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li fadal x'jiġu deċiżi huma: (i) il-preskrizzjoni ta' sena *ai* termini tal-istess artikolu 534 tal-Kap. 16; (ii) li l-konvenuti mhumiex il-legittimi kuntradditturi f'din l-azzjoni stante li r-relazzjoni tagħhom hi biss fir-rigward ta' mingħand min akkwistaw; (iii) in-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju stante li l-kawża ma saritx ukoll kontra n-nisa tagħhom; (iv) fil-mertu l-pretensjoni tal-atturi hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li fir-rigward tal-pannelli li twaħħlu f'dik il-parti tal-bejt li tappartjeni esklussivament lill-konvenut Stephen Muscat m'għandu jkun hemm l-ebda kontestazzjoni dwarhom; il-pannelli li twaħħlu fuq it-tromba, l-attur m'għandu ebda dritt

fuq l-imsemmija tromba u s-sitt pannelli li twaħħlu fil-passaġġ komuni tqiegħdu 'l fuq b'mod li wieħed jista' jgħaddi minn taħthom.

Inoltre l-konvenuti jikkontendu illi l-attur ma jistax joġġezzjona għall-pannelli u s-*solar water heaters* għax hu stess waħħal antenna satellitari fuq il-bejt u fi kwalunkwe każ il-kovenuti m'għandhomx ibatu l-ispejjeż stante li r-rikors maħluf ma kienx preċedut b'ittra uffiċjali. Barra minn hekk il-konvenut Muscat isostni wkoll illi fil-każ tiegħu m'għandux ibati ebda spejjeż għax huwa kien offra li ż-żewġ pannelli tiegħu fil-parti komuni jitwaħħlu fuq il-parti tal-bejt li tappartjeni esklussivament lilu.

<u>Provi u riżultanzi</u>

L-attur **Charles Ebejer** fl-affidavit tiegħu[5] jgħid illi l-konvenuti sabiex għamlu s-*solar water heaters* tagħhom qalgħu l-manxar li huwa kellu u meta waħħlu l-pannelli qalgħulu l-*aerial* tat-televiżjoni li kien imwaħħal mat-tromba. L-istallazzjoni tal-pannelli u tas-*solar water heaters* mill-konvenuti saret mingħajr il-kunsens tiegħu u minkejja li hu interpella lill-konvenuti biex ineħħuhom, huma naqsu li jagħmlu dan.

Meta xehed in kontroeżami[6] l-attur ma tantx wera li kien jaf eżatt fejn huma l-pannelli u fejn eżatt tinsab il-parti tal-bejt li tappartjeni esklussivament lill-

[5] *A fol.* 16 tal-proċess.
[6] *A fol.* 152 sa 168 tal-proċess.

konvenut Muscat. Fir-rigward tal-pannelli li ġew installati fuq it-tromba, l-attur jgħid li l-konvenuti ma kellhomx dritt jagħmluhom għax hu kellu parti mit-tromba. L-attur jinsisti li ladarba fil-kuntratt tal-akkwist tiegħu hemm stipulat li huwa kellu użu tal-bejt, dan kien jinkludi anki it-tromba ta' fuq il-bejt li hu jsejjħilha wkoll turretta.

L-attur għalkemm jgħid li kien juża l-bejt biex jonxor, huwa xejn ma deher konvinċenti meta ġie ssuġġerit lilu mill-avukat difensur tal-konvenuti li huwa qatt ma kien jonxor u li ma kienx juża l-bejt għax ta' spiss ma kienx ikun il-post tiegħu, tant li l-injam tal-manxar kien immermer u kien ilu ma jkun hemm ħbula. Fil-fatt dwar is-*satellite dish* jgħid li dan kien ħallih is-sid ta' qablu u dwar l-*aerial* tat-televiżjoni jammetti li dan ma kienx ikkonnettjat ma' xi sett tat-televiżjoni tiegħu. Kwantu għal dawk il-pannelli li l-konvenuti jsostnu li kienu tqiegħdu fuq dik il-parti tal-bejt li tappartjeni esklussivament lill-konvenut Muscat, l-attur jistqarr illi jekk il-pannelli kienu tassew f'dik il-parti tal-bejt, huwa ma kellux oġġezzjoni għalihom. Fir-rigward ta' dawk il-pannelli li tqiegħdu fil-parti tal-passaġġ komuni, l-attur jgħid li għalkemm tista' tgħaddi minn taħthom, fejn jinżlu 'l isfel kien ħabat rasu magħhom, in-naħa tat-tankijiet tal-ilma. Kwantu għal dik il-parti tal-bejt li tappartjeni esklussivament lill-konvenut Muscat, l-attur jgħid[7]:

> "Iva għandu erbatax-il pied minnhom u sebgħa minnhom ma jistax jibni fuqhom xejn, issa fuq is-sebgħa l-oħra seta' għamel il-pannelli li qed tgħid inti, allura ma nsibx oġġezzjoni jekk qegħdin fuq dawk is-sebgħa."

[7] *A fol.* 156.

L-attur isostni wkoll[8]:

> "Għax qiegħda fil-kuntratt tiegħu, imma nofsha qiegħda bil-liġi li jista' jagħmel il-pannelli, fuq in-nofs l-ieħor ma jistax, issa jekk il-pannelli qegħdin fuq is-sebgħa li huma tiegħu, inħallihomlu hux. Jien ma rridx pannelli fuq in-naħa tiegħi għax jien għandi parti minn hemmhekk hux."

Preżumibbilment l-attur hawnhekk kien qed jagħmel riferiment għall-kundizzjonijiet imposti mill-Awtorità tal-Ippjanar għar-rigward ta' twaħħil tal-pannelli in ġenerali. Fil-fatt l-attur ippreżenta rapport tal-perit arkitett Ludovico Micallef[9] li ġie inkarigat mill-attur, fejn jagħmel riferiment għall-*Policy 13.3 Photovoltaic (PV) Modules* tal-*2007 Development Control Policy and Design Guidance* maħruġ mill-MEPA, fejn hemm stipulat li dawk il-pannelli mqegħdin fuq *stairhoods* iridu jkunu żewġ metri *"from the front and back edge of the roof of...For roofs that are less than 4m deep services are to be placed at least 2 m from the front edge of the roof only."*[10] Il-Perit Micallef ikompli jgħid li l-pannelli, mir-ritratti annessi[11] jidher li huma sa fuq l-opramorta. Però l-opramorta indikata mill-perit kienet fil-ġenb tal-bejt u mhux fuq in-naħa ta' quddiem jew ta' wara tal-bjut.

L-attur ikkonferma li dan l-aħħar kien mitlewwem mal-konvenuti u ma kinux qed jitkellmu, però jgħid ukoll illi anki qabel ma kinux jitkellmu. L-attur jammetti li huwa qatt ma għamel jew ħallas sehmu mill-manteniment tal-bejt. In kontroeżami l-attur kien evażiv ħafna fir-risposti tiegħu u meta ġie

---

[8] *A fol.* 157.
[9] *A fol.* 112 sa 120.
[10] Il-perit esebixxa kopja tal-policies rilevanti a fol. 116 sa 119 tal-proċess.
[11] *A fol.* 114 u 115 tal-proċess.

issuġġerit lilu li l-manxar kien spiċċa biż-żmien u l-konvenut Mifsud kien offrilu li jerġa' jagħmilulu, l-ewwel qal iva, u mbagħad biddel il-verżjoni u qal li kienu offrewlu l-flus biex ma jtellagħhomx il-Qorti u meta ġie mistoqsi jekk jerġgħu jiġu biex jagħmluh il-manxar hu kienx ser jirrifjuta, sempliċement qal: "jekk huma qalgħuh mhux huma jridu jerġgħu jagħmluh."

L-attur Charles Ebejer għalkemm ammetta li hu ma riedx jixtri sehmu mill-bejt, qal[12] li hu kellu l-parti tiegħu tal-bejt fejn kellu l-manxar, fejn issa jinstabu s-*solar water heaters.*

L-attur jinsisti[13] li fis-Sajf tal-2014 kienu saru l-pannelli flimkien mas-*solar water heaters.* Meta ġie suġġerit lilu mill-avukat tal-kontroparti li l-pannelli saru f'Mejju 2014, ma qabilx ma' dan. Suġġerit lilu wkoll li s-*solar water heaters* saru tliet snin qabel, l-attur ma qabilx ma' dan għax qal li kien tela' darba fuq il-bejt gimagħtejn qabel ma saru l-pannelli u ma kien ra xejn, però meta kien għaddej mit-triq ġimagħtejn wara u ra l-pannelli fuq il-bejt, tela' u sab kollox, inkluż is-*solar water heaters*. Issuġġerit lilu li kien ilu ma jitla' fuq il-bejt ħames snin, ma qabilx ma' dan, però ma ftakarx meta tela' l-aħħar fuq il-bejt. Filwaqt li l-kawża l-attur għamilha abbażi tal-artikolu 534 tal-Kap. 16, huwa ma ppreċiżax kemm mill-pannelli kienu fuq il-parti tal-passaġġ u fuq it-tromba tal-bejt.

Fix-xhieda tiegħu l-**Perit Ludovico Micallef**, apparti r-rapport tiegħu esebit mill-attur, esebixxa l-parti tal-*Development Control Design Policy Guidance and Standards 2015,* li qal li ġiet fis-seħħ fl-2016, rigward kundizzjonijiet

[12] *A fol.* 162.
[13] *A fol.* 165

ġodda applikabbli għal pannelli u *solar water heaters*[14], kif ukoll sett ritratti tal-pannelli[15] li jinsabu fuq il-bejt mertu tal-kawża u spjega li l-imsemmija pannelli jridu jkunu *screened* b'ħitan u ma jistgħux ikunu aktar minn metru ogħla mill-bejt. Madankollu l-Qorti tinnota li l-*policy* il-ġdida tispeċifika metru minn l-ogħla bejt, f'dan il-każ it-tromba. Il-perit kompla jispjega:

> "Oltre dan il-kwistjoni l-oħra jekk hemmx dritt titlob permess jew le, illum iridu jiġu reġistrati mar-*regulator for energy and water services* u din qiegħda speċifikata ċarissima, jekk jaqbzu sittax-il amp fuq il-bejt trid iġġib il-permess mingħand il-MEPA jekk ma jkunux jimxu mal-*policies* tal-MEPA. F'dan il-każ dawn ma jimxux u jrid ikun hemm permess tal-MEPA mingħand ir-*regulator.*"

Però in kontroeżami il-Perit Ludovico Micallef jammetti li l-pannelli inkwistjoni kienu regolati bil-*policies* tal-2007, iżda jargumenta li ladarba kif spjega fir-rapport tiegħu, dawn ma kinux skont il-*policies* tal-2007, illum iridu jkunu konformi mal-*policies* tal-2015. Rinfaċċjat bil-fatt li rappreżentant tal-MEPA, Eric Sacco, kien mar jispezzjona l-pannelli inkwistjoni u sab illi dawn kienu skont ir-regolamenti, il-Perit Micallef wieġeb li dan kien minħabba li l-Awtorità kienet timxi *b'mano leggera.* Però l-Qorti ma taqbilx li l-imsemmija pannelli effettivament eċċedew id-distanza minima mill-opramorta ta' quddiem u dan stante li dak li qed jidher fir-ritratti hija dejjem l-opramorta tal-ġenb. Rinfaċċjat ukoll bil-fatt li r-regolatur tad-dawl u l-ilma kien tal-fehma li ma kienx hemm bżonn ta' permessi għax dawn kienu kkunsidrati bħala żewġ settijiet ta' pannelli u mhux ta' persuna waħda, il-Perit Micallef ma qabilx ma din l-interpretazzjoni u qal li suppost jiġu kkunsidrati bħala sistema waħda

[14] *A fol.* 240 u 241.
[15] *A fol.* 242 sa 245 tal-proċess.

għax kienu fuq l-istess bejt u għalhekk, skont hu, bejniethom jaqbżu s-sittax-il amp u jirrikjedu permess mill-Awtorità tal-Ippjanar illum.

Prodott in subizzjoni l-konvenut **Anthony Mifsud**[16] jgħid li l-pannelli twaħħlu f'Ġunju 2014, però l-irċevuta fiskali[17] li kien qed jagħmel riferiment għaliha kienet datata Ġunju 2013. Dwar is-*solar water heaters* jgħid li dawn saru fil-2011 u fil-fatt l-irċevuta fiskali kienet datata 30 ta' Settembru, 2011[18], u jikkonferma li meta installawhom ma kienx avża lill-attur la fl-2011 u lanqas fl-2013.

Il-konvenut Anthony Mifsud[19] jikkonferma li żewġ terzi tal-bejt jappartjenu lil Paul Vella ta' Ballut Blocks, filwaqt li terz jappartjeni lill-konvenut Muscat. Il-konvenut Mifsud jgħid illi huwa kellu biss dritt ta' użu fuq iż-żewġ terzi tal-bejt, però jammetti li l-attur skont il-kuntratt tal-akkwist tiegħu kellu dritt ta' użu fuq il-bejt kollu.[20] Il-konvenut Mifsud jispjega li fuq it-tromba hemm tnax-il pannella, parti tiegħu u parti tal-konvenut Muscat. Fuq il-parti tal-passaġġ hemm erbgħa tiegħu u tnejn tal-konvenut Muscat u fuq il-parti tal-bejt li tappartjeni esklussivament lill-konvenut Muscat hemm erba' pannelli tiegħu u erba' pannelli ta' Muscat. Il-konvenut Mifsud spjega li fuq in-naħa ta' wara tal-bejt hemm iż-żewġ *solar water heaters* tal-konvenuti. Il-konvenut Mifsud jgħid ukoll li l-pannelli kienu għamluhom forma ta' *canopy* biex ma jaffetwawx il-passaġġ in komun u l-attur kellu fejn jonxor kemm fin-naħa ta' quddiem tal-bejt u kemm fin-naħa ta' wara fejn qabel kien hemm manxar. Il-konvenut Mifsud qal ukoll lill-attur kien offrielu li jagħmillu manxar ġdid. Mifsud jgħid li

[16] *A fol.* 132 sa 134.
[17] *A fol.* 29.
[18] *A fol.* 27.
[19] *A fol.* 98 sa 109.
[20] *A fol.* 100.

l-manxar inkwistjoni kien tal-injam u tmermer u kien neħħih hu għax kien perikoluż. Dwar l-*aerial,* spjega li dan kien fadal minnu biss kanna u *wires* maqsumin. Anthony Mifsud jgħid li kienu ltaqgħu mal-avukati tagħhom biex jaraw jekk is-sitt pannelli fuq il-passaġġ setgħux ipoġġuhom x'imkien ieħor u kienu disposti li jagħmlu dan, kif għadhom sal-lum, però qal li f'daqqa waħda l-attur kien dawwar il-ħsieb.

Filwaqt li l-avukat tal-attur qabel li l-konvenuti kien għamlulu proposta biex imexxu s-sitt pannelli għal dik il-parti tal-bejt li tappartjeni esklussivament lill-konvenut Muscat, staqsa lill-konvenut Mifsud għaliex ma qabadtx u għamel dan. Mifsud wieġeb illi din kienet ser tiswielu mal-elf euro u ma kienx għamilha għax l-attur kien qed ibiddel il-ħsieb, daqqa jgħid li għandu l-użu tal-bejt kollu u daqqa jgħid li għandu biss l-użu tal-parti tal-bejt li ma tappartjenix esklussivament lill-konvenut Muscat.

Dwar il-kwistjoni tal-permessi, meta reġa' ttella' jixhed għat-tieni darba mill-attur in subizzjoni, il-konvenut Anthony Mifsud jgħid li qatt ma applika mal-MEPA għax ma kienx hemm bżonn dak iż-żmien, iżda kien hemm bżonn biss li tapplika mal-Malta Resources Authority li tathom permess. Il-konvenut Mifsud ikkonferma li fuq il-bejt inkwistjoni hu kellu 16-il pannella u l-konvenut Muscat 10 pannelli. Ikkonferma li kienu 'l bogħod sewwa mill-faċċata tat-triq u minn wara.

Il-konvenut **Stefan Muscat** prodott in subizzjoni[21] kkonferma li bl-ebda mod ma kien infurma lill-attur dwar it-twaħħil tal-pannelli għax dan ma kienx ikun

[21] *A fol.* 125 sa 127 tal-proċess.

fl-appartament tiegħu u lanqas kienu avżawh b'xi ittra. Il-konvenut jgħid li huma ma kinux applikaw il-MEPA għax fuq id-direzzjoni tas-*suppliers* Euromed kienu meħtieġa biss li japplikaw għall-permess mill-MRA u jgħid li s-sistema tagħhom kienet taħt is-sittax-il amp u ma kienx hemm bżonn ta' permessi mill-MEPA. Il-konvenut Stefan Muscat jgħid li kemm l-attur u kemm il-konvenuti għandhom aċċess għall-bejt, però għat-tromba hu u l-konvenut Mifsud biss għandhom aċċess. Muscat jikkonferma li hu għandu 10 pannelli u l-konvenut Mifsud għandu 16-il pannella. Il-konvenut Muscat jgħid li mill-passaġġ komuni fuq il-bejt hu jgħaddi sew minn taħt il-pannelli għad li hu l-itwal wieħed mill-partijiet. L-għoli tal-pannelli hu ta' xi żewġ metri mill-art tal-bejt il-baxx, mhux tat-tromba.

Il-konvenut **Anthony Mifsud** ippreżenta żewġ affidavits, l-ewwel wieħed[22] fejn jerġa' jispjega l-kuntratti esebiti u jgħid li fit-28 ta' Ġunju, 2013, il-kumpannija Euromed Eco Power Co. Limited installatlu s-sistema ta' 16-il pannella li huma taħt is-16-il amp u din il-kumpannija installat ukoll il-pannelli tal-konvenut l-ieħor. Il-Malta Resources Authority kienet infurmatu li għaldaqstant ma kellux bżonn ukoll ta' permess mill-MEPA u dan hu kkonfermat ukoll mis-sit elettroniku tal-MRA.[23] Il-konvenut Mifsud ikkonferma li l-uffiċjal tal-infurżar tal-MEPA kien għamel spezzjoni f'Ottubru tat-2014, preżumibbilment fuq rapport tal-attur, u kkonferma li l-konvenuti kellhom kollox in regola.

Il-konvenut Mifsud jgħid li xi sena wara biss li ġew installati l-pannelli l-attur beda joġġezzjona u saru diversi tentattivi biex jintlaħaq ftehim bejn il-partijiet u ppreżenta ukoll l-ittra li kitbu permezz tal-avukat, bil-proposta biex imexxu is-sitt pannelli fuq il-passaġġ in komun għal fuq l-parti tal-bejt li tappartjeni

[22] *A fol.* 132 sa 134 tal-proċess.
[23] Dok. C *a fol.* 139 tal-proċess.

esklussivament lill-konvenut Mifsud.[24] Il-konvenut Mifsud jgħid li fl-ittra li kitbilhom l-attur bi tweġiba fl-10 ta' Settembru, 2014, semma għall-ewwel darba li l-konvenuti kienu dawwrulu s-sistema tas-satellita, kissrulu l-*aerial,* kissrulu l-manxar u semma għall-ewwel darba wkoll il-*water solar system.*[25]

Fit-tieni affidavit tiegħu l-konvenut Mifsud[26] sempliċement iwieġeb għax-xhieda li kien ta l-attur u jissemmew ħafna affarijiet oħra ta' inkwiet bejniethom, li ma għandhom ebda rilevanza għall-vertenza odjerna. Mifsud jiddeskrivi wkoll l-istat mitluq li fihom l-attur kien iħalli l-oġġetti tiegħu li kellu fuq il-bejt u li l-manutenzjoni tal-bejt kienet issir mill-konvenuti.

Anki l-konvenut **Stefan Muscat** ippreżenta affidavit[27] fejn jikkonferma dak li stqarr il-konvenut Mifsud fl-affidavit tiegħu. Muscat jikkonferma li kienu installaw *s-solar water heaters* fit-13 ta' Ġunju, 2011 u l-pannelli fl-2013 biex jieħdu opportunità mill-iskema tal-Gvern.

In kontroeżami għal domanda tal-kontroparti li bil-pannelli li hemm fil-passaġġ in komun ingħalaq il-godiment tax-xemx tal-attur, Stefan Muscat wieġeb li dik il-parti tal-bejt kienet isservi biss ta' passaġġ u qal illi jekk tagħmel ix-xita wieħed ikun jista' jistkenn taħt il-pannelli.

Xehed ukoll **David Zammit**[28], rappreżentant tas-soċjetà Solar Solutions Limited, li kienet installat is-*solar water heaters* u kkonferma l-irċevuta fiskali

[24] *A fol.* 142 tal-proċess.
[25] *A fol.* 147.
[26] *A fol.* 197 u 198.
[27] *A fol.* 212 sa 214.
[28] *A fol.* 175 u 176.

tas-*solar water heater* maħruġa fl-2011[29], u kkonferma li bħala proċedura jirralaxxjaw l-irċevuta fiskali meta jissupplixxu s-sistema jew iwaħħluha.

Xehed ukoll **Tony Zammit**, rappreżentant tas-soċjetà Euromed Echo Power Company Limited, li installat il-pannelli[30] u kkonferma li l-pannelli tal-konvenuti ġew installati bejn is-26 u t-28 ta' Ġunju, 2013.

Xehed ukoll ir-rappreżentant tal-MEPA **Eric Sacco**[31], li kkonferma li fl-2014 fuq ilment li kienu rċievew, kien għamel spezzjoni fuq il-pannelli tal-konvenuti u ma sab xejn kontra l-liġi. In kontroeżami spjega li d-distanzi rikjesti huma mill-opramorta tal-faċċata tat-triq u mhux mill-opramorta tal-ġnub. Ix-xhud jikkonferma li l-konvenuti kellhom ukoll ċ-ċerifikati tal-*Malta Resources Authority* li jikkonfermaw li sar kollox b'mod regolari.

Xehed ukoll **Peter Mifsud**[32] in rappreżentanza tar-Regolatur għas-Servizzi tal-Elettriku u l-Ilma, li kkonferma illi r-Regolatur jagħti l-permess biex il-pannelli jitqabbdu mal-*feed* tal-Gvern. Ix-xhud spjega li jekk is-sistema tkun ta' aktar minn 16-il amp ikun meħtieġ il-permess tal-MEPA. Ix-xhud ikkonferma li l-pannelli kienu taħt dak il-limitu. In kontroeżami, mistoqsi jekk żewġ sidien jagħmlu l-pannelli flimkien, kif jikkunsidrawhom mil-lat regolatorju, ix-xhud wieġeb li huma jikkalkulaw is-sistemi separatament skont kif imqabbda ma' kull *meter* tal-Enemalta u dan minħabba l-kapaċità li ħa tkun imqabbda mal-*grid.*

[29] *A fol.* 75.
[30] *A fol.* 189 sa 191.
[31] *A fol.* 177 sa 183.
[32] *A fol.* 192 sa 194.

Kunsiderazzjonijiet legali

Kif jirriżulta speċifikament mit-talbiet attriċi fir-Rikors Maħluf, l-attur qed jibbaża l-azzjoni tiegħu fuq l-artikolu 534 tal-Kap. 16 u ċjoè l-*actio manutensionis*. Jekk il-fatti u ċirkostanzi tal-każ skont il-provi prodotti jinkwadraw ruħhom f'din id-dispożizzjoni, allura l-azzjoni tal-attur għandha tirnexxi. Jekk xi element minn din id-dispożizzjoni jirriżulta karenti, allura t-talbiet attriċi fl-assjem tagħhom ikollhom jiġu respinti.

L-artikolu 534 tal-Kap. 16 jaqra hekk:

> "Kull min ikun jinstab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' ħaġa immobbli jew ta' universalità ta' ħwejjeġ mobbli, jista', **fi żmien sena mill-molestja**[33], jitlob li jinżamm f'dak il-pussess basta li ma jkunx ha b'idejh il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza jew bil-moħbi, jew ma jkunx kiseb mingħandu dak il-pussess b'titolu prekarju."

Għalhekk huma erbgħa l-elementi tal-*actio manutensionis*:

1. Il-pussess ta' ħaġa immobbli jew ta' universalità ta' ħwejjeġ mobbli;

2. Ikun hemm atti ta' molestja għal dan il-pussess;

3. L-azzjoni trid tiġi dedotta fi żmien sena mill-molestja;

---

[33] Enfasi ta' din il-Qorti.

4. L-attur ma jkunx ħa l-pussess bi vjolenza jew bil-moħbi mingħand il-konvenut.[34]

Għal dak li huwa apprezzament tal-provi, il-kriterju determinanti mhuwiex jekk il-ġudikant assolutament jemminx dak li jkun ġie spjegat lilu, iżda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosimili fiċ-ċirkostanzi svarjati tal-ħajja.[35] Il-grad ta' prova rikjest fil-kamp ċivili huwa dak biżżejjed li jkun inissel ċertezza morali f'moħħ il-ġudikant li tkun indotta minn preponderanza ta' provi meqjusa fuq bilanċ ta' probabbilitajiet.[36]

Fl-aħħar nett sabiex tirnexxi l-*actio manutensionis*, l-erba' elementi jridu jissussistu flimkien.

1. Dwar l-ewwel element

Fis-sentenza tal-Prim'Awla fl-ismijiet **Mary Debono *et vs*. Concetta Scerri *et***[37] sar studju dettaljat dwar dan l-element:

> "Issa bħala punt ta' dritt irid jingħad li l-azzjoni skont l-Art. 534 tal-Kap. 16 tispetta biss lil min huwa possessur kif definit fil-liġi (ara – **Mamo *vs.* Camilleri** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Marzu, 1962) u ċioè min huwa detentur *cum animo domini* (ara **Arrigo *vs.* Anastasi** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Ġunju, 1959). U l-kliem tal-liġi "ta' liema xorta

[34] Ara s-sentenzi ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **Grixti *et vs.* Schembri** (31.01.1948), **Attard *vs.* Cutajar** (14.03.2001) u **Mamo *vs.* Galea** (18.02.2004), u dawk deċiżi mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Gatt *vs.* Micallef** (22.11.1954), **Borg *vs.* Zammit** (07.12.1956) u **Agius *pro et noe vs.* Cutajar** (13.02.1959).
[35] **Borg *vs.* Bartolo**, Appell Inferjuri, 25.06.1980.
[36] Ara wkoll **Caruana *vs.* Laurenti** - P.A., (08.04.1994), **Borg *vs.* *Manager* tal-Intrapriża tal-Ħalib,** Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (17.07.1981), **Vassallo *vs.* Pace (**Vol.LXX.II.144) u **Zammit *vs.* Petrococchino,** Appell Kummerċjali (25.02.1952).
[37] 30.09.2010.

jkun" għandu jkun imfisser bħala marbut mal-'*pussess*' mhux ma' kull xorta ta' detenzjoni.

Hawn huwa propju fejn l-*actio manutensionis* tiddistingwi ruħha mill-*actio spolii*, għalkemm it-tnejn huma azzjonijiet possessorji. Għall-fini tal-Art. 534 tal-Kap. 16, id-detenzjoni mhix pussess.

Trabucchi (*Istituzione di Diritto Civile, ed. XXXIX, Cedam, Italia, 1999*) jiċċita l-artikolu relattiv mil-liġi Taljana li jirriżulta simili għal dak fit-test Malti: *"Il possesso è definito dall'art 1140 come un potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà o di un altro diritto reale"* (paġna 455).

Imbagħad ikompli jgħid li d-distinzjoni bejn *pussess* u *detenzjoni* tinsab fl-*animus*:

"È l'animus, dicevamo, che distingue le due figure del possessore e del detentore, mentre l'uno e l'altro appaiono in un uguale rapporto di fatto con la cosa. Si ha detenzione quando manca l'animus di esercitare la proprietà o altro diritto sulla cosa. Nella posizione del detentore rispetto alla cosa esiste l'implicito riconoscimento di una preminente posizione altrui, e in qualche caso di una propria dipendenza da quella **…** *Si avrà detenzione e non possesso in chi tiene la cosa … d) nell'interesse proprio del detentore per esercitare un diritto personale sopra la cosa altrui (conduttore della cosa avuta in locazione, comodatario, ecc)".*

Fl-istess sens igħid Galgano (*Diritto Privato, quinta ed., Cedam, Italia, 1988*):

*"Occorre, per essere possessore, l'animo o intenzione di possedere (per i romani: animus possidendi), ossia l'intenzione di comportarsi come proprietario della cosa … Non è, invece, possessore chi detenga la cosa per un titolo (ad esempio, per contratto di locazione, o di affitto o di noleggio) che implichi riconoscimento dell'altruità della cosa" (*paġna 130)*".*

Torrente u Schlesinger (*Manuale di Diritto Privato, dodicesima ed., Giuffrè, Milano, 1985*) jaqblu li *l'animus* hu dak li jiddistingwi pussess minn detenzjoni *(*paġna 387*)* u jgħidu:

> *"La detenzione – che è la situazione possessoria base – consiste nell'avere la disponibilità di una cosa, ossia nell'avere la possibilità di utilizzarla (*corpus*) tutte le volte che si voglia, senza bisogno di superare ostacoli seri e duraturi, pur riconoscendo (*animus detinendi*) che essa è di altri, cui si deve render conto dell'uso del bene (così, ad es., detentori sono il conduttore, il commodatario, ecc.)" (*paġna 381*).*
>
> Ikomplu jgħidu b'riferenza għall-*actio manutensionis* li *"a differenza dell'azione di spoglio, non spetta al detentore"* (paġna 403*)*.
>
> Għaldaqstant id-detenzjoni mhix inkluża fil-kliem "*pussess ta' liema xorta jkun*" fl-Art. 534. Dan isib konferma fid-disposizzjoni ta' wara u ċioè l-Art. 535 tal-Kap. 16 li jittratta l-azzjoni ta' spoll u fejn għad-differenza ta' dak li jipprovdi l-Art. 534, isemmi kemm il-"*pussess ta' liema xorta jkun*" kif ukoll "*id-detenzjoni*" sabiex bl-aktar mod ċar jingħad li l-azzjoni ta' spoll tista' titressaq mhux biss mill-possessur iżda anke mid-detentur. Mhux l-istess fil-każ tal-*actio manutensionis* fejn dik trid tkun intavolata mill-possessur *animo domini*."

Fil-każ odjern jirriżulta mill-provi li l-proprjetà tal-bejt inkwistjoni hija terz tal-konvenut Muscat u żewġ terzi ta' Paul Vella ta' Ballut Blocks Limited. Però mill-kuntratt tal-akkwist tal-appartament 2 mill-attur, jirriżulta li l-attur għandu d-dritt ta' użu komuni tal-bejt flimkien mal-konvenuti sidien tal-appartamenti 1 u 3.

Tqis illi skont it-tagħlim ġurisprudenzjali suċitat, dan it-tip ta' użu jidħol fid-definizzjoni ta' pussess rikjest bħala element essenzjali għall-eżerċizzju tal-*actio manutensionis.*

Minkejja li fil-kuntratt tal-akkwist tagħhom il-konvenuti ngħatalhom l-użu tal-bejt u tat-tromba u fil-kuntratt tal-akkwist tal-attur kien hemm indikati biss bħala komuni "entrata, taraġ u bejt", il-Qorti tqis illi ma kinitx l-intenzjoni tal-partijiet f'dak il-kuntratt li jelimina mid-dritt ta' użu tal-attur it-tromba tal-

bejt. Fuq kollox l-aċċess għall-bejt hu mill-bieb tat-tromba tal-bejt u ċertament l-attur għandu l-użu ta' din it-tromba. Barra minn hekk meta ġie stipulat d-dritt tal-attur għall-użu tal-bejt, dan għandu jiftiehem bħala l-bejt kollu[38] inkluż għalhekk il-livelli differenti tal-bejt, li jinkludi wkoll il-bejt tat-tromba tat-taraġ.

Għalhekk dan l-ewwel element rikjest mil-liġi sabiex tiġi eżerċitata l-*actio manutensionis* huwa preżenti fl-attur. Id-dritt ta' użu tal-bejt in komun kien stipulat fil-kuntratt tal-akkwist tal-attur ta' appartament numru 2, datat 11 ta' Frar, 1999, u għad li l-konvenut Muscat akkwista terz mill-prorprjetà tal-bejt b'kuntratt datat 10 ta' Ġunju, 2010, ma jfissirx li dan xtrah liberu minn kull dritt ta' użu tas-sidien l-oħra tal-appartamenti fil-blokka. Id-dritt ta' użu tal-attur baqa' jissussisti anki fuq dik il-parti tal-bejt li llum hija proprjetà esklussiva tal-konvenut Muscat.

Min-naħa l-oħra l-attur wera bid-dikjarazzjonijiet li għamel waqt ix-xhieda tiegħu li kien kuntent jekk jitneħħew l-pannelli minn fuq il-parti komuni tal-passaġġ kif ukoll minn fuq it-tromba u li jitneħħew is-*solar water heaters* minn fejn jinsabu u jitqiegħed kollox fil-parti tal-bejt li tappartjeni esklussivament lill-konvenut Muscat. Dan kien jammonta għal rinunzja da parti tal-attur li ma kienx qed jallega molestja għall-pussess tiegħu bit-tqegħid ta' pannelli li kienu effettivament fuq il-parti tal-bejt li tappartjeni b'mod esklussiv lill-konvenut Muscat, fejn mix-xhieda u minn Dok. E[39] jirriżulta li hemm żewġ pannelli tal-konvenut Muscat u erba' pannelli tal-konvenut Mifsud. It-tqegħid lura tal-kanna tal-*aerial* tat-televiżjoni u tal-injam tal-manxar lanqas jistgħu jiġu

---

[38] *Vide* is-sentenza fl-ismijiet **Patrick Caruana Dingli *et vs.* Albert Bonello Ghio**, Q.A., 27.04.2015.
[39] *A fol.* 141.

kkunisdrati għax fl-ewwel lok mhumiex parti mit-talbiet attriċi u fit-tieni lok l-artikolu 534 tal-Kap. 16 ma jagħtix lok għal reintegrazzjoni bħall-*actio spolii* taħt l-artikolu 535.

Tqis għalhekk f'dan l-istadju li l-molestja tal-konvenuti li qed tiddisturba l-pussess tal-attur hija bir-rimanenti tnax-il-pannella tal-konvenut Mifsud (erbgħa fuq il-passaġġ in komun, u tmienja fuq it-tromba tal-bejt), u bir-rimanenti sitt pannelli tal-konvenut Muscat (tnejn fuq il-passaġġ in komun u erbgħa fuq it-tromba tat-taraġ) u biż-żewġ *solar water heaters* tal-konvenuti fuq in-naħa ta' wara tal-bejt, li mhux kkontestat li hu komuni.

2. Dwar it-tieni element

Kwantu għat-tieni element li jeħtieġ li jkun hemm atti ta' molestja għal dan il-pussess, dan mhux biss ġie ampjament ippruvat mill-attur, iżda dwar dan kien hemm l-ammissjoni wkoll da parti tal-konvenuti, avolja skont huma l-attur ma kellux id-dritt ta' użu tat-tromba u jippretendu għalhekk illi jekk jgħaddu il-pannelli minn fuq it-tromba u jħallu minn fejn wieħed jgħaddi minn taħthom huma setgħu jeżoneraw ruħhom mir-responsabbiltà.

Tqis li hawnhekk ma treġġix l-eċċezzjoni tal-konvenuti li l-attur qed joġġezzjona għall-pannelli u għas-*solar heaters* tal-konvenuti meta hu ħalla *satellite dish* antik fuq il-bejt ukoll. Dan għax *semmai* l-konvenuti messhom fl-ewwel lok oġġezzjonaw għas-*satellite dish* u mhux jaġixxu bl-istess mod u fit-tieni lok mill-provi jirriżulta li dan id-dish kien tħalla mis-sid preċedenti tal-appartament li xtara l-attur u qatt ma ġie utilizzat mill-attur, nonostante li

b'pika, fl-ittra tal-avukat tiegħu lill-konvenuti[40] kien akkużahom li dawwrulu is-sistema tas-satellita.

Illi kwantu għall-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti dwar in-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju stante li l-kawża ma saritx kontra n-nisa tagħhom ukoll, din ma tistax tiġi akkolta għax mill-provi prodotti jirriżulta li l-molestja saret mill-konvenuti Muscat u Mifsud u mhux mill-konjuġi tagħhom, li għalhekk qatt ma setgħu jkunu parti f'dawn il-proċeduri possessorji. Naturalment li kieku din kienet azzjoni petitorja u li allura tkun tittratta l-proprjetà nnifisha u kwindi s-sehem tal-konjuġi rispettivi tal-konvenuti wkoll, l-interess tal-konjuġi kien ikun ovvju. Imma dan mhuwiex il-każ hawnhekk u għalhekk din l-eċċezzjoni ma tistax tiġi milqugħa.

Illi kwantu għall-eċċezzjoni tal-konvenut li mhumiex il-legittimi kuntradditturi f'din l-azzjoni stante li r-relazzjoni tagħhom hi biss fil-konfront ta' mingħand min akkwistaw l-appartament tagħhom, din l-eċċezzjoni ma treġġix għax ir-relazzjoni ġuridika tal-attur hija ma' min għamel il-molestja. L-interess ġuridiku[41] tal-attur fil-konfront tal-konvenuti huwa dirett u personali, attwali u li d-domanda attriċi jrid ikun fiha ipoteżi tal-eżistenza ta' dritt fil-fatt ġie ppruvat kwantu għall-ewwel element tal-artikolu 534 tal-Kap. 16, u l-vjolazzjoni ta' dak id-dritt u ċjoè l-molestja, li hija it-tieni element rikjest bl-artikolu 534.

[40] *A fol.* 147.
[41] Ara pereżempju **J. Muscat *et vs.* R. Buttigieg *et*** (27.03.1990 - Vol LXXIV.iii.481); **Falzon Sant Manduca *vs.* Weale** (09. 01.1959, Kollezz. Vol XLIII.i.I); **A. Calleja *vs*. O. Micallef** (01.04.1992 - Vol LXXVI.ii.247); **George Laferla *et vs.* Joseph Lauri *et nomine*** (P.A. (TM) 02.05.2002); u **Onor. E. Fenech Adami *vs.* Dr. George Abela *et*** (A.C. (JSP), 06.10.1999 - Vol. LXXXIII. Ii.331).

3. Dwar it-tielet element

L-azzjoni trid issir "fi żmien sena mill-molestja". Kliem li fil-fehma tal-qorti ma jagħti lok għal ebda dubju li s-sena, terminu ta' dekadenza, tibda tiddekorri minn meta ssir il-molestja u mhux minn meta l-attur isir jaf biha.[42]

Filwaqt li l-kawża ġiet intavolata fis-7 ta' Novembru, 2014, ġie ppruvat mingħajr ebda dubju li x-xogħlijiet li kkostitwew il-molestja, l-istallazzjoni tal-pannelli u s-*solar water heaters,* saru iktar minn sena qabel. Filwaqt li x-xiehda tal-attur f'dan ir-rigward ma kinitx affidabbli u ma tistax toqgħod fuqha, l-konvenuti kienu kostanti fix-xiehda tagħhom li kienet korraborata wkoll bi provi dokumentali. Veru li fix-xiehda tiegħu l-konvenut Mifsud f'mument minnhom ħa żball meta qal li l-pannelli ġew installati f'Ġunju tal-2014, però mid-dokumenti li għamel riferiment għalihom, l-irċevuta fiskali maħruġa mis-soċjetà li ssupplixxiet u installat il-pannelli, jirriżulta li l-istallazzjoni kienet saret f'Ġunju 2013. Din id-data ġiet ikkonfermata wkoll bix-xiehda indipendenti ta' Tony Zammit ta' Euromed Echo Power Company Limited li kkonferma li l-PV installation taż-żewġ konvenuti[43] kienet ġiet istallata bejn is-26 u t-28 ta' Ġunju, 2013. Hekk ukoll fir-rigward tas-*solar water heaters,* dak li jsostnu l-konvenuti li l-istallazzjoni tagħhom kienet saret fl-2011, huwa kkorraborat bl-irċevuti u bix-xhieda ta' David Zammit ta' Solar Solutions.

---

[42] *Vide* f'dan is-sens P.A. fl-ismijiet **Norman Dimech *et vs.* Paul Carbonaro *et***, 26.09.2013 u Q.A. **Joachim Camilleri *et vs.* Walter William u Claudia Maria Izzo**, 15.02.2013.

[43] *Vide fol.* 189 tal-proċess.

Għaldaqstant fir-rigward ta' dan it-tielet element rikjest għall-*actio manutensionis,* l-azzjoni attriċi hawnhekk tfalli stante l-perijodu ta' dekadenza ta' sena biex tiġi istitwita azzjoni taħt l-artikolu 534 tal-Kap. 16 kien diġà għadda meta ġiet intavolata din il-kawża.

4. Dwar ir-raba' element

Ikun inutli li l-Qorti tgħaddi biex tikkunsidra r-raba' element rikjest bl-artikolu 534 tal-Kap. 16 għax ladarba f'din il-kawża falla t-tielet element rikjest bl-imsemmi artikolu, tfalli l-azzjoni tal-attur kollha kemm hi. Madankollu għandu jingħad illi l-konvenuti bl-ebda mod ma allegaw li l-attur kien ħa l-pussess bi vjolenza jew bil-moħbi mingħand il-konvenuti u għalhekk ir-raba' element għandu jitqies li jirriżulta wkoll.

Għar-rigward tas-sottomissjoni tal-attur li l-pannelli ma kinux saru skont il-*policies* tal-2007 li kienu viġenti meta kienu twaħħlu, fejn jingħad *"2 meters from the front ... of the roof of the penthouse, stair-hood and washroom"*[44], din mhijiex korretta għax din il-*policy* qiegħda tirreferi għal meta l-istruttura titpoġġa kollha kemm hi fuq il-bejt tat-tromba tat-taraġ jekk tkun kbira biżżejjed, jew kompletament fuq *penthouse* jew *washroom* jew kombinazzjoni tat-tnejn, ċjoè tibda mill-bejt tat-tromba u titla' 'l fuq. Fil-każ odjern il-pannelli kienu jaslu sa hemm però kienu jibdew mill-opramorta tal-ġenb tas-saqaf prinċipali u mhux mill-opramorta tal-faċċata. Fi kwalunkwe każ din is-sottomissjoni teżorbita 'l barra mill-konfini tal-azzjoni odjerna li hija l-*actio*

44 *A fol.* 117.

manutensionis, u *semmai* jekk kien il-każ, l-attur kellu jipproċedi b'azzjoni kompletament differenti minn din kontra l-konvenuti u jew kontra l-Awtorità tal-Ippjanar.

Jibqa' biss għalhekk li tiġi eżaminata l-eċċezzjoni li fi kwalunkwe każ l-ispejjeż għandu jsofrihom l-attur għax il-konvenuti qed jgħidu li qatt ma ġew notifikati b'ittra uffiċjali qabel ma ġiet istitwita din l-azzjoni. Oltre dan il-konvenuti jgħidu li għamlu minn kollox biex jippruvaw jakkomodaw lill-attur. B'mod ġenerali l-ispejjeż tal-kawża għandu jsoffrihom l-attur, però l-konvenuti xorta għandhom isofru parti mill-ispejjeż għar-rigward tal-eċċezzjonijiet preliminari intavolati minnhom u li qegħdin jiġu miċħuda.

Decide

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. **Tiċħad it-tieni eċċezzjoni ta' kull wieħed mill-konvenuti;**

2. **Tiċħad ir-raba' eċċezzjoni ta' kull wieħed mill-konvenuti;**

3. **Tilqa' t-tielet eċċezzjoni ta' kull wieħed mill-konvenuti fis-sens li l-azzjoni ttentata mill-attur hija preskritta ai termini tal-artikolu 534 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;**

4. **Għaldaqstant tiċħad t-talbiet kollha tal-attur.**

Bi tliet kwarti tal-ispejjeż a karigu tal-attur u l-kwart rimanenti tal-ispejjeż a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.