QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 20 ta' Gunju, 2018

Numru 2

Rikors Guramentat Nru. 1127/2015

David Aquilina

vs

**John u Mary Ann sive Anna konjugi Mifsud;
Eduardo u Jessica konjugi Do Nascimento; u
Jonathan Mifsud**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tat-30 ta' Novembru, 2015 li jghid hekk:

1. IIIi r-rikorrent huwa I-proprjetarju tal-fond 'Dacxville', gia', 'Youkishan', 95, Triq San Gorg, San Giljan u dana in forza ta' kuntratt datat it-12 ta' Novembru 1979 (Dok. DKA1) u iehor datat it-28 ta' Jannar 1986 (Dok. DKA2) ppubblikati fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt; fejn permezz tal-ahhar kuntratt akkwista n-nofs sehem indiviz fl-istess proprjeta minghand huh Martin Aquilina.

2. IIIi permezz ta' kuntratt datat is-7 ta' Mejju tas-sena 1986, ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza (Dok. DKA3), ir-rikorrent, ghan-nom tas-socjeta Indamar Limited bieghet u ttrasferiet lis-socjeta Alfonso Limited il-lukanda bl-isem Eagle Court Hotel, gewwa Triq il-Qaliet, San Giljan, liema proprjeta hija adjacenti minn naha ta' wara mal-proprjeta fuq imsemmija, u cioe, 'Dacxville', 95, Triq San Gorg, San Giljan.

3. Illi ghall-habta tas-snin 1979/1980, r-rikorrent u fil-kapacita tieghu ta' Direttur tas-socjeta Indamar Limited ezegwixxa xoghlijiet ta' skavar fil-bitha tal-lukanda kif ukoll taht I-ahhar zewgt ikmamar tal-lukanda adjacenti mal-bitha tal-istess, b'dan illi bhala konsegwenza tax-xoghlijiet inholoq basement taht il-lukanda iIIi kellu access biss

mill-proprjeta tieghu personali, cioe, Dacxville, 95, Triq San Gorg, San Giljan, kif jirrisulta mill-annessa pjanta, Dok. DKA4.

4. Illi meta r-rikorrent fil-kapacita tieghu ta' Direttur ta' Indamar Limited biegh u ttrasferixxa l-imsemmija lukanda kien stipulat car illi “It is further declared that the Vendor has constructed at its expense a floor area at ground floor level in the backyard of the Hotel which is the roof of a basement accessible and forming part of the Villa 'Dacxville', formerly 'Youkishan', Saint George's Road. Saint Julians only. Vendor has moreover at his expense made the necessary alterations and segregated the Villa from the Hotel. The said construction work and alteration has been carried out to the satisfaction of the Purchaser" (vide pagni 9 u 10 tal-kuntratt anness u mmarkat Dok. DKA3) .

5. IIli minn dak iz-zmien, huwa okkupa u ppossjeda l-imsemmija proprjeta sotterranea tieghu, li kienet isservi ta' estenzjoni tad-dar tar-rikorrent, b'mod kontinwu ininterrott.

6. IIli tul dan l-ahhar kwazi tletin sena l-lukanda biddlet idejn diversi drabi, b'tal-ahhar, fis-17 ta' Frar 2014, fejn Alain Mangion fil-kapacita tieghu ta' Direttur tas-socjeta Gefa Limited (C-31696) bieghet u ttrasferiet l-imsemmija lukanda, illum maghrufa bhala Spinola Hotel, gia Hotel Alfonso lill-intimati, u dan permezz ta' kuntratt ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia (Dok. DKA5).

7. IIli waqt illi Alain Mangion noe u l-intimati kienu ghadhom fuq konvenju, senjatament nhar it-30 ta' Jannar 2014, r-rikorrent skopra illi llegalment u abbuzivament, u minghajr l-awtorizzazzjoni tar-rikorrent, huma nifdu access mill-livell tal-art tal-lukanda ghal gewwa l-imsemmija basement tar-rikorrent. IIli wara diskussjonijiet mal-fuq imsemmija Mangion u whud mill-intimati, huma rrepristinaw il-proprjeta tar-rikorrenti ghal kif kienet originarjament, billi esegwew ix-xoghlijiet necessarji kollha, kif jirrisulta mir-ritratti li qed jigu esebiti u mmarkati Dok. DKA6. Illi wara dan l-akkadut, r-rikorrent haseb illi l-kwistjoni kienet rizolta.

8. IIli hekk kif ir-rikorrent beda jirrifjuta kull proposta maghmula da parti tal-intimati biex huwa ibieghlhom zewgt ikmamar minn tlieta tal-basement tieghu (illi ftit jiem qabel ppruvaw japproprjaw ruhhom minnhom), ghall-uzu kummercjali taghhom, ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet odjerni ddegenerat.

9. IIli minkejja danakollu fis-17 ta' Frar 2014, huma ffirmaw il-kuntratt fuq citat, b'dan illi "... il-Proprjeta hawn in vendita ... ma hijiex is-suggett ta' kwistjonijiet ma' terzi persuni", u fuq kollox, illi bejgh kien jinkludi "s-sottosuol relattivi taghha", meta kienu jafu ben tajjeb illi l-imsemmija sottosuol kienet tappartjeni lir-rikorrent [dana jirrisuta ampjament mill-kuntratt ta’ bejgh tal-lukanda (Dok. DKA3], tant illi ftit jiem qabel l-imsemmi kuntratt huma rrepristinaw l-imsemmi fond proprjeta ta’ David Aquilina ghall-istat li fih dejjem kien, qabel ma huma wettqu x-xoghlijiet abbuzivi.

10. IIli fit-23 ta' Dicembru 2014 sat-28 ta' Ottubru 2015 ir-rikorrent kien qieghed jirrisjedi gewwa l-Ingilterra, minhabba ragunijiet ta' natura medika.

11. IIli l-ghada li wasal Malta, ir-rikorrent induna illi minn tlett ikmamar illi kienu jikkostitwixxu l-basement tieghu, l-intimati bl-aktar mod sfaccjat, illegali u abbuziv

approprjaw ruhhom minn zewgt ikmamar minnhom, illi huma qed jintuzaw bhala parti mill-lukanda. Illi fejn qabel, fl-ewwel kamra tal-basement kien hemm bieb tal-metal illi kien gie nstallat fis-sena 1980, u li kien jaghti ghal zewgt ikmamar l-ohra, dan il-bieb tnehha u gie ngombrat, billi minfloku ttella' hajt tal-bricks illi permezz tieghu, ir-rikorrent gie ghal kollox imcahhad mill-access ghall-proprjeta tieghu illi kien ilu jgawdi ghal aktar minn tletin sena (Dok. DKA7). Inoltre, fetha ta' bieb iehor (32"- 80cms), zghir u jaghti mill l-ewwel kamra ghat-tielet kamra ukoll gie mbarrat u mblokkat bil bricks (Dok. DKA8).

12. Illi l-azzjoni tal-intimati qieghed jtellef lir-rikorrent mill-uzu u godiment ta' dawn iz-zewgt ikmamar, illi fejn qabel kienu accessibbli biss mill-ewwel kamra tal-basement tieghu, issa saru accessibbli biss mill-lukanda proprjeta tal-intimati; b'dan illi rrestringew l-ezercizzju tal-pussess illi precedentement kien jgawdi l-attur.

13. Illi minkejja interpellati sabiex jirripristinaw il-fond proprjeta tal-attur ghall-istat originali tieghu, permezz ta' ittra datata l-5 ta' Novembru 2015, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

14. Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett iii din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara illi l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi molestja fil-konfront tal-attur fid-dritt tal-pussess li kellu u li kien ilu jgawdi ghal aktar minn tletin sena;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jnehhu l-ostakoli u l-ingombri, senjatament billi jitnehhew l-hitan mibnija mill-konvenuti sabiex jerghu jinfethu l-aperturi konsistenti f'zewg bibien li kienu jezistu bejn l-ewwel parti tal-basement u zewgt ikmamar l-ohra; kif ukoll li tinghalaq kwalsiasi forma ta' access iehor illi setghu fethu l-intimati bejn il-lukanda u il-proprjeta tal-attur, u cioe, l-basement ta' tlett ikmamar;

3. Fin-nuqqas ta' adempjiment min-naha tal-konvenuti tawtorizza lill-istess rikorrent jaghmel dawk ix-xoghlijiet necessarji kollha a spejjez tal-intimat, occorrendo taht direzzjoni ta' periti nominandi;

4. Tikkundanna l-intimati jhallsu l-ispejjez ta' din il-kawza.

B'riserva ghall-kwalsiasi azzjoni ghad-danni spettanti lill-attur, kemm dawk ingenti kif ukoll dawk illi jista' jsofri jew jigi espost ghalihom bhala konsegwenza tal-agir abbusiv tal-konvenuti.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament jigi rilevat li r-Rikors Guramentat tal-attur huwa irritu u null a tenur tal-Artikolu 789(1)(c) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta stante illi dan ma fihx "dikjarazzjoni li tfisser b'mod car u sewwa l-eggett tal-kawza" a tenur tal-Artikolu 156(1)(a) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, liema nuqqas jippregudika d-drittijiet ta' difiza tal-esponenti.

F'dan ir-rigward, jigi rilevat illi, minn qari tar-Rikors Guramentat tal-atturi, mhuwiex car jekk l-azzoni tal-attur hijiex wahda ta' natura petitorja jew ta' natura possessorja, u dan in vista tal-fatt illi fl-istess Rikors Guramentat huwa jiddikjara li "gie ghal kollox imcahhad mill-access ghall-proprjeta tieghu illi kien ilu jgawdi ghal iktar minn tletin sena", u dan b'mod kontinwu u mhux interrott, filwaqt li l-ewwel (1) taiba tieghu hija ghal dikjarazzjoni "illi l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi molestja fil-konfront tal-attur fid-dritt tal-pussess li kellu u li kien ilu jgawdi ghal aktar minn tletin sena." B'zieda ma' dan, fil-paragrafi bin-numri erbgha (4), hamsa (5) u disgha (9) tal-istess Rikors Guramentat, l-attur jinkludi konsiderazzjonijiet intrinsikament marbutin mat-titolu li jippretendi li ghandu fuq il-basement mertu tal-kawza odjerna, allegazzjonijiet li huma, fi kwalunkwe kaz, kkontestati mill-esponenti.
Naturalment, dikjarazzjoni da parti ta' din l-Onorabbli Qorti li l-attur ilu jgawdi minn dan id-dritt ta' access ghal iktar minn tletin sena, kif mitlub permezz tal-ewwel (1) taiba tieghu, dement li jissussistu l-kriterji rikjesti mil-ligi, tippresupponi accertament ta' dritt ta' proprjeta, liema allegazzjoni hi, fi kwalunkwe kaz, ikkontestata mill-esponenti u liema accertament ghandu jigi rizervat ghal investigazzjoni dwar mertu li huwa, min-natura tieghu stess, intrinsikament konness ma' gudizzju petitorju.
Min-naha l-ohra, l-uzu tal-frazi "molestja fil-konfront fid-dritt tal-pussess li kellu" fl-ewwel (1) talba, kif ukoll id-dicitura uzata fit-tieni (2) u fit-tielet (3) talba tar-Rikors Guramentat tal-attur, huma sinonimi mal-azzoni ta' Spoll privileggjat, ossia ma' azzjoni possessorja, li tippresupponi l-htiega ta' eccezzjonijiet, provi u konsiderazzjonijiet li huma ghal kollox differenti minn dawk relattivi ghal gudizzju petitorju.

2. Illi, ghaldaqstant, minghajr pregudizzju ghas-suespost u filwaqt illi jzommu ferm l-kontestazzjoni taghhorn relattiva ghan-nullita tar-Rikors Guramentat tal-attur kontenuta fl-ewwel (1) eccezzjoni suesposta, l-esponenti qeghdin, fi kwalunkwe kaz u a skans ta' kwalsiasi ekwivoku f'dan ir-rigward f'kaz li din l-eccezzjoni ma kelliex tigi kkunsidrata jew milqugha, jirrizervaw kull dritt spettanti lilhom sabiex iressqu linji difensjonali u eccezzjonijiet ulterjuri, kemm procedurali u kemm fil-mertu, fl-eventwalita illi kellhom isiru xi forma ta' kjarifiki relatati man-natura tal-azzjoni tal-attur illi jistghu talvolta jitqiesu permissibbli minn din l-Onorabbli Qorti, u dan prevja d-dikjarazzjonijiet opportuni f'dan ir-rigward b'rispett lejn id-drittijiet ta' difiza tal-istess esponenti.

3. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet suesposti, f'dan l-istadju jista jinghad biss illi, f'kaz li l-azzjoni promossa mill-attur hija, fil-fatt, wanda ta' Spoll privileggjat, l-istess azzjoni hija improponibbli, irritwali u monka stante li giet intavolata wara d-dekors ta' xaharejn minn meta sehh l-ghemil allegatament spoljattiv, u dan kif rikjest mill-Artikolu 535 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

4.Illi b'zieda ma' dak eccepit fit-tielet (3) eccezzjoni suesposta, f'kaz li l-azzjoni promossa mill-attur hija, fil-fatt, wanda ta' Spoll privileggjat, jigi rilevat li din l-Onorabbli Qorti ghandha tillimita ruhha ghal investigazzjoni relattiva ghall-pussess jew ghad-detenzjoni bhala stat ta' fatt u kif dan seta' gie spoljat, u dan minghajr ma tittrattjeni l-ebda forma ta' analizi relattiva ghac-cirkostanzi li jistghu jservu ghall-ksib ta' drittijiet ta' proprjeta, liema provi u konsiderazzjonijiet huma rizervati ghal gudizzju ta' natura petitorja. Ghaldaqstant, l-ewwel (1) talba tal-attur, kif impostata, ma tistax tintlaqa' u ghandha tigi michuda.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

Wara li d-difensur tal-attur iddikjara li l-premessi fit-talbiet attrici huma cari fis-sens li qeghda titressaq l-*actio manutentionis,* id-difensur tal-konvenut filwaqt li rtira l-ewwel eccezzjoni, talab li jipprezenta eccezzjonijiet relatati mat-talba attrici kjarifikata, liema talba ntlaqghet minn din il-Qorti.

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi, preliminarjament, l-azzjoni tal-attur hija improponibbli u irritwali stante illi, a tenur tal-artikolu 534 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-actio manutentionis, hija disponibbli biss ghal pussessur li jallega li gie mmolestat fil-pussess tieghu u li "jitlob li jinzamm f'dak il-pussess". Minn qari, kemm tal-premessi, kif ukoll tat-talbiet kontenuti fir-Rikors Guramentat tal-attur, jirrizulta bic-car, senjatament minn qari tat-tieni (2) talba hemm kontenuta, li l-istess attur qieghed jitlob li l-fond in kwistjoni jigi ripristinat "ghall-istat originali tieghu" u li l-istess attur jigi reintegrat, u mhux li jinzamm, f'dan il-pussess - elementi li huma sinonimi u intrinsikament marbutin mal-azzjoni ta' spoll privileggjat rregolata permezz tal-artikolu 535 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi, b'zieda izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ewwel (1) talba tal-attur, kif impostata, ghandha tigi michuda stante li, f'gudizzju possessorju, din l-Onorabbli Qorti hija prekluza milli tinvestiga u milli tippronunzja ruhha ghar-rigward ta' cirkostanzi u elementi li jistghu jservu ghall-ksib ta' titolu ad usucapionem.
Fl-isfond tad-dikjarazzjonijiet tal-attur fir-Rikors Guramentat tieghu, fosthom l-allegazzjoni li hu "gie ghal kollox imcahhad mill-access ghall-proprjeta tieghu illi kien ilu jgawdi ghal iktar minn tletin sena", u dan b'mod kontinwu u rnhux interrott, kif ukoll dawk kontenuti fil-paragrafi bin-numri erbgha (4), hamsa (5) u disgha (9) tal-istess Rikors Guramentat u l-kuntratti nfushom ipprezentati mal-istess Rikors Guramentat, dikjarazzjoni da parti ta' din l-Onorabbli Qorti li l-attur ilu jgawdi mill-allegat "dritt tal-pussess li kellu u li kien ilu jgawdi ghal aktar minn tletin sena", kif mitlub permezz tal-ewwel (1) talba tieghu, dement li jissussistu l-kriterji rikjesti mil-ligi, tipprezupponi accertament ta' dritt ta' proprjeta, liema allegazzjoni hi, fi kwalunkwe kaz, ikkontestata mill-esponenti u liema accertament ghandu jigi rizervat ghal investigazzjoni dwar mertu li huwa, min-natura tieghu stess, intrinsikament konness ma' gudizzju petitorju.
F'dan l-isfond, din l-Onorabbli Qorti ghandha tillimita ruhha ghal investigazzjoni-relattiva ghall-pussess bhala stat ta' fatt u kif dan seta' gie mmolestat mill-esponenti, u dan minghajr ma tittrattjeni l-ebda forma ta' analizi relattiva ghac-cirkostanzi li jistghu jservu ghall-ksib ta' drittijiet ta' proprjeta, liema provi u konsiderazzjonijiet huma rizervati ghal gudizzju ta' natura petitorja.

Ghaldaqstant, l-ewwel (1) talba tal-attur, kif impostata, ma tistax tintlaqa' u ghandha tigi michuda.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.

Rat il-verbal tat-2 ta' Marzu, 2016, fejn id-difensur tal-konvenuti rtira t-tieni, t-tielet u r-raba' eccezzjonijiet tal-ewwel risposta guramentata u dana peress li gietipprezentata risposta ulterjuri.

Rat is-sentenza preliminari li nghatat minn din il-Qorti fil-5 ta' Ottubru, 2016, li permezz taghha gew michuda l-ewwel zewg eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti;

Rat l-atti;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

L-azzjoni odjerna hija l-hekk imsejha *actio manutentionis,* kif kontemplata fl-Artikolu 534 tal-Kodici Civili, li jipprovdi:

> Kull min waqt li jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' haga immobbli jew ta' universalita ta' hwejjeg mobbli, jigi mmolestat f'dak il-pussess jista', fi zmien sena mill-molestja, jitlob li jinzamm f'dak il-pussess, basta li ma jkunx ha b'idejh il-pussess minghand il-konvenut bi vjolenza jew bil-mohbi, jew ma jkunx kiseb minghandu dak il-pussess b' titolu prekarju.

Jibda billi jigi pprecizat li din l-azzjoni hija wahda possessorja u bhala tali din il-qorti mhix qeghda tiddeciedi min hu l-proprjetarju tal-immobbli oggett tal-kawza. Gie ritenut li*:*

> … din l-azzjoni hija ghalhekk immirata mill-atturi sabiex tiddefendi l-pussess taghhom u biex twaqqaf lill-konvenuti milli jimmolestaw fl-istess godiment u allura l-iskop taghha l-funzjoni konservattiva tal-pussess u c-cessazzjoni tal-molestja. (**Vol. LI PI p100**).

Provi

Fil-5 ta' Frar, 1975, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Paul Pullicino (Dok. DAQ1 a fol. 199 tal-process), is-socjeta Indamar Limited (li l-azzjonisti taghha kienu l-attur u zewg hutu, Mark u Martin Aquilina), xtrat blokka ta' tliet appartamenti maghrufa bhala "Seabreeze", fi Triq gdida bla isem li kienet taghti ghal fuq Triq San Gorg, San Giljan sabiex tinvesti fl-istess proprjeta bhala progett fit-turizmu u ddawwarha f'lukanda. Permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Novembru, 1979, fl-atti tan-nutar Anthony Gatt (Dok. DK1 a fol. 6 tal-process), l-attur flimkien ma' huh Martin Aquilina, akkwistaw id-dar bl-

isem "Youkishan" bil-garaxx sottostanti fi Triq San Gorg, San Giljan. Dawn iz-zewg proprjetajiet kienu jmissu ma xulxin fuq in-naha ta' wara taghhom (Dok. DKA4 a fol. 33 tal-process). Bejn Novembru tas-sena 1980 (Dok. DAQ3 a fol. 216 tal-process) u Jannar 1981 (Dok. DAQ4 a fol. 218 tal-process) tqattghu zewgt ikmamar fil-blat, taht zewgt ikmamar tal-lukanda u kamra ohra taht il-gnien tal-lukanda, li kienu jizbukkaw ukoll ghal gol-gnien tad-dar "Youkishan", sabiex ikollhom aktar spazju fejn setghu jahznu l-affarijiet. Dan kollu jinsab korroborat mix-xhieda ta' Martin Aquilina, hu l-attur, li fiz-zmien in kwistjoni kellu sehem mill-kumpannija Indamar Limited.

Bis-sahha tal-kuntratt tat-28 ta' Jannar, 1986, fl-atti tan-nutar Anthony Gatt (Dok. DKA2 a fol. 16 tal-process), l-attur akkwista n-nofs sehem indiviz tad-dar bl-isem "Youkishan" bil-garaxx sottostanti fi Triq San Gorg, San Giljan, minghand huh Martin Aquilina. Sussegwentement din id-dar issemiet "Dacxville". Fl-istess gurnata l-attur, bhala Direttur tas-socjeta Indamar Limited dahal f'konvenju (Dok. DAQ2 a fol. 211 tal-process) fejn obbliga ruhu li jbiegh lil Winston Zahra, l-lukanda Eagle Court Hotel (qabel appartamenti bl-isem ta' Seabreeze fi Triq Qaliet (qabel triq bla isem li tisbokka fi Triq San Gorg), San Giljan, suggett ghal numru ta' kundizzjonijiet, fosthom:

> Vendor is to construct at its expense and within one month from today a floor area at groundfloor level in the Backyard of the Hotel which is the roof of a basement accessible and forming part of the Villa "Youkishan" only. Vendor shall at his expense make also within one month from today the necessary alterations to segregate the Villa from the Hotel

Permezz ta' kuntratt datat 7 ta' Mejju, 1986, ippubblikat fl-atti tan-nutar Victor Bisazza (Dok. DKA3 a fol. 23 tal-process), is-socjeta Indamar Limited, bieghet u ttrasferiet lil Alfonso Limited il-lukanda, bla numru u bl-isem Eagle Court Hotel, fi Triq Qaliet, f' San Giljan li fih jinghad:

> It is further declared that the Vendor has constructed at its expense a floor area at groundfloor level in the backyard of the Hotel which is the roof of a basement accessible and forming part of the Villa "Dacxville" formerly "Youkishan" Saint George's Road, St. Julians only. Vendor has moreover at his expense made the necessary alterations and segregated the Villa from the Hotel. The said Construction work and alteration has been carried out to the satisfaction of the Purchaser.

Dawn is-siltiet huma relevanti in kwantu jsostnu dak li jinghad mill-attur fis-sens li kien hu li qatta' u bena l-kmamar sottostanti l-lukanda u li ssegregahom sabiex saru jifformaw parti mill-villa biss.

Sussegwentement din il-lukanda bidlet l-idejn diversi drabi. Fl-ahhar tas-sena 2013, l-attur skopra li kien qieghed isir xi xoghol gewwa l-lukanda u wara li ghamel il-verifiki rrizultalu li l-konvenuti waqt li kienu ghadhom fuq konvenju, kienu bdew jaghmlu xoghlijiet estensivi ta' renovazzjoni, fosthom toqob fl-art kollha peress li riedu jaghmlu *open plan* u fetha ta' madwar 0.8 metru kwadru li kienet taghti ghal gewwa wahda mill-kmamar sottostanti li kellu fil-villa. Wara li saret laqgha bejna l-attur, il-konvenuti John Mifsud u Edoardo Di Nascimento u Alain Mangion, filwaqt li l-attur jikkontendi li huwa rrifjuta li jbiegh dawn it-tliet ikmamar sottostanti l-lukanda, jidher li ntlahaq ftehim parzjali li dik il-fetha fis-saqaf tinghalaq. Effettivament it-trasferiment sehh nhar is-17 ta' Frar, 2014, fejn permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-nutar Jean Paul Farrugia (Dok. DA5 a fol. 35 tal-process), il-konvenuti lkoll bejniethom akkwistaw il-lukanda tliet stilel bl-isem Alfonso Hotel, gia bl-isem Eagle Court Hotel, fi Triq il-Qaliet, San Giljan, inkluz l-arja u s-sottosuol relattivi taghha, b'dan illi jinghad ukoll li "*Parti zghira li tinsab fuq wara ta' din il-proprjeta tinsab sovraposta proprjeta ta' terzi persuni*."

L-attur jishaq li filwaqt li huwa kien imsiefer ghal ragunijiet ta' sahha bejn Dicembru 2014 u Ottubru 2015, meta gie lura huwa sab li l-affarijiet, inkluz ghamara u l-bibien li kellu f'zewgt ikmamar (B u C kif indikati fuq il-pjanta a fol. 34 tal-process) kollha mitfughin fl-ewwel kamra (A), filwaqt li l-aperturi tal-bieb bejn il-kamra A u B, kif ukoll dik bejn A u C kienu mblukkati bil-bricks. Konsegwentement infethu dawn il-proceduri f'Novembru 2015.

Konsiderazzjonijiet Legali

L-attur qieghed jikkontendi li sofra molestja fid-dritt ta' pussess tieghu ta' dawn iz-zewgt ikmamar u ghalhekk intavola l-azzjoni in ezami. Huwa ritenut li l-*actio manutentionis* ghandha erba' elementi:

1. Il-pussess ta' haga immobbli jew ta' universalità ta' hwejjeg mobbli;
2. Il-molestja f'dak il-pussess
3. L-azzjoni trid tigi dedotta fi zmien sena mill-molestja;
4. Li l-attur ma jkunx ha l-oggett bi vjolenza jew bil-mohbi minghand il-konvenut.

Dwar l-element tal-pussess, fil-kawza **Domenica Mamo et vs Antonia Galea et** deciza fit-18 ta' Frar 2004, kien osservat minn din il-Qorti li:

> **Issa l-pussess tutelabbli li jillegitima l-azzjoni hu dak definit fl-Artikolu 524(1) tal-Kapitolu 16. Pussess li allura ghandu jkollu b'rekwizit il-karattru tal-pussess ad usucapionem, ossija l-pussess pacifiku, kontinwu, pubbliku u ininterrott. "Pussess li kellu jfisser bhala minimu detenzjoni ta' haga animo domini …** (ara wkoll **Melita Bonello Micallef vs Marie Louise Parnis England**, deciza 09/05/1957, Vol. XLI.ii.1005)

Fil-kawza fl-ismijiet **Borg vs Cachia Zammit,** deciza minn din il-Qorti fit-8 ta' Ottubru, 2004, inghad illi:

> Issa huwa veru li l-artikolu 534 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-azzjoni ta' manutenzjoni jista' jressaqha min "jinsab fil- pussess ... ta' haga immobbli" u li dan il-pussess jista' jkun "ta' liema xorta jkun"; izda dan ma jfissirx li d-detenzjoni hija bizzejjed ghax detenzjoni mhijiex pussess. Kemm "pussess ta' liema xorta jkun" ma jinkludix ukoll id-detenzjoni jidher aktar car mill-artikolu ta' wara (l-artikolu 535) dwar l-azzjoni ta' spoll li, kontra dak li jipprovdi l-artikolu 534, isemmi kemm il-"pussess ta' liema xorta jkun" kif ukoll "id-detenzjoni" biex juri li l-azzjoni ta' spoll jista' jressaqha wkoll id-detentur.

Dan gie wkoll konfermat fil-kawza fl-ismijiet **George Camilleri vs George Bonello** deciza minn din il-Qorti fl-20 ta' Ottubru, 2005, fejn wara li gharblet il-gurisprudenza hawn fuq imsemmija ddikjarat kif isegwi:

> Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament, u tqis li l-*actio manutensionis* tista' tigi ezercitata biss min min ikollu "pussess", fis-sens tal-ligi, tal-proprjeta' in kwistjoni.

Rilevanti wkoll hija r-referenza ghal dak li osserva l-gurista Baudry (ara sentenza fl-ismijiet **Alfredo Cachia Zammit et vs Raffaele Barbara** deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Novembru 1959 Vol. XLIII.ii.822):

> il possesso,una volta acquisito, si conserva benche' il possessore non abbia fatto atti di possesso, se del resto aveva la possibilta' di farli…. Il possesso legale d'un immobile una volta acquistato, si conserva colla sola intenzione del possessore, **per tutto il tempo nel quale non ha subito interruzione proveniente da un terzo** o finche' non sia stato volontariamente abbandonato.

Mentri fis-sentenza recenti tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Mejju, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Emerenziana Bugeja vs Joseph Muscat** inghad:

> Dwar l-element ta' "pussess", din giet studjata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza **Vella vs Boldarini**, deciza fl-24 ta' Frar, 1967. F'dik il-kawza, l-Onorabbli Qorti tat interpretazzjoni wiesgha tar-rekwizit tal-pussess, u osservat li fis-sistema tal-ligi taghna, il-vizzju tal-prekarjeta, jeskludi l-azzjoni biss meta jkun fil-konfront tal-konvenut, u osservat li dan jirrizulta car mill-kliem "minghandu" fl-ahhar tal-artikolu. Dik l-Onorabbli Qorti qalet ukoll li dik kienet l-intenzjoni cara tal-legislatur kif jirrizulta min-noti ta' Sir Adrian Dingli dwar dan l-artikolu stess li jaghmlu enfasi fuq is-

sopressjoni tal-kelma "legittimu" li kienet tinsab fil-kodici Taljan relattivament ghall-pussess mantenibbli. (Ara **Lanfranco vs Falzon**, Qorti tal-Appell, 25 ta' Mejju 2005)

…l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni taghha ghaliex fil-fehma taghha l-attrici appellanti ma kenitx tkun regolarment fil-fond in kwistjoni u allura ma kellhiex il-pussess rikjest mill-artikolu msemmi tal-ligi. Madankollu, anke fl-istess sentenza **Vella vs Boldarini** l-attrici kienet irnexxiet fil-kawza taghha bhala sid fil-konfront tal-istess inkwilini u dan ghaliex il-fatt li s-sid ikun qed jircievi kera (jew il-qbiela f'dan il-kaz) hija minghajr dubbju ta' xejn manifestazzjoni esterna ta' pussess. "*il possesso e' definito.. come un potere sulla cosa che si manifesta in un' attivita' corrispondente all'esercizio del diritto di propieta' o din un altro diritto reale*" – **Trabucchi – Istituzione di Diritto Civile pagna 455)**

Filwaqt li din il-Qorti thaddan l-insenjamenti hawn appena citati, meta tapplikahom ghall-kaz in ezami, jirrizulta li l-attur kellu l-pussess mehtieg ghall-fini tal-Artikolu 534 tal-Kodici Civili. Dan qieghed jinghad lil hinn mir-rassenja ta' kuntratti esebiti in atti, peress li kif inghad qabel, l-istharrig li jrid isir minn din il-qorti f'din l-azzjoni mhux id-dritt ta' proprjeta ossia li jigi verifikat l-element petitorju, izda dak possessorju u jekk meta sar l-allegat att turbattiv da parti tal-konvenuti, l-attur kellux il-pussess tal-kmamar in kwistjoni. Hawnhekk huwa opportun li ssir referenza ghal varji dokumenti esebiti in atti, li fil-fehma tal-qorti jsostnu l-azzjoni attrici, fosthom ir-rapport tal-perit Ivan Muscat datat 5 ta' Frar, 2003 (Dok. DAQ14 a fol. 256 tal-process), meta kien hemm skontrat perkolazzjoni ta' ilma fil-kmamar sottostanti, proprju kif hemm indikat; korrispondenza li saret fi Frar 2005 (Dok. DAQ16 a fol. 261 tal-process), bejn l-attur u terzi persuni li tindika trattativi sabiex jinkrew jew jinbieghu l-kmamar wahedhom jew flimkien mal-villa; korrispondenza li giet skambjata f'Mejju 2008 (Dok. DAQ9 a fol. 239 tal-process) bejn l-attur u l-predecessur fit-titolu tal-lukanda tal-konvenuti, li xxejjen ix-xhieda al kwantu konfuza ta' Alain Mangion; u l-aktar dokument, li fil-fehma ta' din il-qorti, huwa importanti huwa r-rapport tal-perit Henry Attard li sar fl-14 ta' April 2014 (Dok. DAQ11 a fol. 241 tal-process), cioe xahrejn wara li akkwistaw il-lukanda l-konvenuti, liema rapport jitratta "**Inspection of back rooms – 'Dacxville', 95, St. George's Road, St. Julian's",** li jinkludi fih kemm ritratti tat-tliet ikmamar, kif ukoll jinghad hekk fir-rigward:

At the request of Mr. David Aquilina, owner of the captioned dwelling, I have inspected the **store-rooms behind the backyard of his dwelling.**

These rooms lie underneath the back-area (at basement level) of the third-party property abutting Mr. Aquilina's backyard (ex-Alfonso Hotel in Qaliet Road, St. Julian's. However due to the topography of the area, the same rooms are almost level with Mr. Aquilina's yard.

The ex-Alfonso Hotel is currently undergoing a major refurbishment.

Dawn id-dokumenti huma prova sodisfacenti li l-attur kellu pussess kif titlob il-ligi tat-tliet ikmamar in kwistjoni, anke jekk jidher li dawn il-kmamar kienu jintuzaw principalment sabiex jahzen l-affarijiet u ma kienx isir daqstant uzu minnhom. Wara kollox ghandu jinghad ukoll li l-konvenuti ma ressqu ebda prova li l-attur ceda jew abbanduna l-pussess tal-istess kmamar. Ghalkemm Alain Mangion, direttur ta' Gefa Limited, li bieghet il-lukanda lill-konvenuti, fix-xhieda tieghu jikkontendi li l-kamra mmarkata bl-ittra A kienet tal-attur, u l-kmamar B u C kienu taghhom u jressaq pjanta (Dok. AM1 a fol. 170 tal-process) sabiex jispjega, il-provi fir-rigward ma jsostnux il-verzjoni tieghu. Dan jinghad peress li mhux biss mill-istess pjanta ma jirrizultax access mill-lukanda ghall-kmamar sottotanti li seta' jaghti ndikazzjoni ta' pussess, talli mix-xhieda (fol. 154 tal-process) tal-istess Mangion jinftiehem li l-access ghal dawn il-kmamar kien mill-gnien tal-attur, li jxejjen kwalunkwè pretensjoni ta' pussess li jista' jkollhom il-konvenuti.

Fir-rigward tat-tieni element, cioe dak tal-molestja, kif inghad minn din il-Qorti, diversament komposta, fis-sentenza taghha tat-30 ta' Mejju, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Prim Imhallef Emeritus Giuseppe Mifsud Bonnici et vs Pawlu Camilleri:**

> Hu pacifiku, ghal dak li jirrigwarda dan l-element, li kull attentat ghall-ezercizzju tal-pussess mahsub li jfixkel it-tgawdija u maghmul bl-ghan jew intenzjoni li jwettaq dak ix-xkiel, jikkostitwixxi l-molestja mehtiega biex issejjes l-azzjoni. Fis-sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet **Cauchi vs Vella et** deciza fis-16 ta' Marzu 1935, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell, fl-20 ta' Marzu 1936, (Kolezz. Vol. XXIX.ii.373), gie ritenut:
>
> Ghaldaqstant, dik il-molestja tirrizulta kemm jekk hija wahda ta' fatt u kif ukoll jekk tkun wahda ta' dritt, diment li timplika dejjem sfida ghall-pussess tal-attur. U b'rizultat ta' hekk lanqas huwa mehtieg li jigi muri li l-attur garrab xi hsara (dannu materjali). **Nicholas Attard et vs Peter Paul Cutajar** (JRM) P.A. – deciza fl-14 ta' Marzu 2001.

Fil-kaz **Teresa Vella vs Mary Boldarini et**, Appell Civili deciz fl-24 ta' Frar 1967, fir-rigward tal-molestja inghad:

> Hi testerna ruhha f'att kompjut kontra l-volonta tal-possessur – u bl-animus contrarius- li jostakola l-pussess jew ibiddel jew jillimita l-mod kif dan kien jigi qabel esplikat anke minghajr ma l-molestanti jafferma ghalih stess pussess kuntrarju. (Ara wkoll **Michele Calleja vs Emanuela Cassar et**, Appell Civili deciz fis-7 ta' Novembru 1994).

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, ma hemm ebda dubju li bl-azzjonijiet taghhom il-konvenuti approprjaw ruhhom miz-zewgt ikmamar sottostanti l-lukanda

taghhom, precedentement fil-pussess tal-attur u mbarrawhom permezz tal-bricks, fil-post fejn qabel kien hemm il-bibien, kif jirrizulta mir-ritratti (Dok. DKA 7A sa Dok. 7G a fol. 51 sa 57 tal-process) annessi mar-rikors promotur. Huwa minnu li kif inghad fis-sentenza ta' **Bugeja vs Scicluna**, citata qabel, li l-azzjoni *manutentionis* hija kawza intiza ghall-konservazzjoni tal-pussess (differentement mill-actio spolii li hija intiza ghar-reintegrazzjoni), madankollu sservi wkoll biex dak il-pussess li jkun gie **interrott** mill-konvenuti jigi ezercitat ghal kif kien qabel.

Fil-fehma tal-qorti, l-attur irnexxielu jipprova li huwa kien jippossjedi dawn il-kmamar *uti dominus* u li gie turbat meta l-konvenuti bl-azzjoni taghhom iddisturbaw l-*istatus quo ante* fl-ambjenti in kwistjoni, kontra l-volonta tieghu, liema azzjoni tikkostitwixxi molestja stante li l-konvenuti fixklu lill-attur fit-tgawdija tieghu tal-istess kmamar.

Imiss li jigi trattat l-element taz-zmien. L-attur xehed li huwa telaq minn Malta ghall-habta ta' Dicembru 2014, minhabba problemi ta' sahha u gie lura f'Ottubru 2015, meta sab l-biben ghaz-zewgt ikmamar imbarrati. Din ix-xhieda tal-attur ma giet kontradetta bl-ebda mod. L-azzjoni odjerna giet intavolata fit-30 ta' Novembru 2015, li jfisser li l-azzjoni in ezami giet intavolata entro s-sena kif mitlub mill-Artikolu 534 tal-Kodici Civili. Jinhass opportun li jigi sottolinjat ukoll li l-fatt li l-attur ghamel ghaxar xhur barra minn Malta, ma jfissrux li l-attur tilef il-pussess, peress li kif inghad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell, tad-19 ta' April, 2012, fil-kawza fl-ismijiet **Maryanne Attard et vs Francis Mercieca et:**

> l-pussess ma jintilifx bl-inerzja tal-possessur biss izda bil-pussess ta' haddiehor jew bl-abbandun volontarju.

Dwar l-ahhar element li l-attur ma hax il-pussess bi vjolenza jew bil-mohbi minghand il-konvenuti, ma hemm ebda kontestazzjoni dwar dan ir-rekwizit anqas. Anzi mill-atti jirrizulta li filwaqt li l-attur ilu jezercita l-pussess *uti dominus* fuq dawn il-kmamar ghal aktar minn tletin sena, l-konvenuti akkwistaw il-lukanda permezz tal-kuntratt ta' bejgh tas-17 ta' Frar, 2014, fl-atti tan-nutar Jean Paul Farrugia. Kwindi ma jistax jissusisti l-kaz li l-attur ha il-pussess tal-kmamar in kwistjoni minghand il-konvenuti bi vjolenza, bil-mohbi jew b'titolu prekarju.

Ladarba jikkonkorru l-erba' rekwiziti tal-*actio manutentionis* mehtiega a tenur tal-Artikolu 534 tal-Kodici Civili, t-talbiet attrici jimmeritaw li jintlaqghu. Il-Qorti taghmilha cara li b'daqshekk m'hijiex qeghda tesprimi ruhha dwar ta' min hi l-proprjeta *de quo,* mertu li jibqa' rizervat li jigi trattat u deciz f'azzjoni petitorja u mhux f'din il-kawza.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet tal-attur u tiddikjara li l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi molestja fil-konfront tal-attur; tordna lill-konvenuti kollha sabiex fiz-zmien perentorju ta' xahrejn mil-lum ireggghu lura lill-attur l-pussess tal-kmamar in kwistjoni, billi jnehhu l-hitan u b'hekk jergghu jinfethu l-bibien li kienu jezistu bejn l-ewwel kamra u z-zewgt ikmamar l-ohra, kif ukoll li jinghalaq l-access li setghu fethu l-konvenuti bejn il-lukanda u l-proprjeta tal-attur, sabiex kollox jitregga' lura ghall-istat li kien fih qabel il-molestja mwettqa minnhom; fin-nuqqas li l-konvenuti jottempraw ruhhom mas-sentenza fiz-zmien moghti lilhom, tawtorizza lill-attur sabiex jaghmel ix-xoghlijiet mehtiega a spejjez tal-konvenuti; tinnomina lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex jissorvelja x-xoghlijiet mehtiega f'kull kaz.

Spejjez kollha tal-kawza, inkluz tal-perit nominat, jibqghu a kariku tal-konvenuti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur