Spoll - Legittimu Kuntradittur

Interess Guridiku

Integrita' fil-Gudizzju

spoll bejn Kompropjetarji

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 31 ta' Jannar 2019

Kawza Numru : 24
Rikors Guramentat Numru : 812/2015/LSO

Maria Vella (0128138M), Victoria Amato Gauci (0076440G), Merle-Louise Joyce Whale (Passaport tal-Afrika ta' Isfel Numru A01976267), Peter Paul Bonnici (0442762M) u Veronica Bonnici (0216465M), Angela Tabone (0685958M) kemm f' isimha personali kif ukoll in

rapprezentanza tal-assenti Ishwar Bhagwandas Chugani (Passaport Malti Numru 1131047) u Jyoty (Patricia) Chugani (Passaport Malti Numru 1035828)

vs

George Mangion (107849M) u Pierre-Etienne Mangion (532476M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Maria Vella (0128138M), Victoria Amato Gauci (0076440G), Merle-Louise Joyce Whale (Passaport tal-Afrika ta' Isfel Numru A01976267), Peter Paul Bonnici (0442762M) u Veronica Bonnici (0216465M), Angela Tabone (0685958M) kemm f' isimha personali kif ukoll in rapprezentanza tal-assenti Ishwar Bhagwandas Chugani (Passaport Malti Numru 1131047) u Jyoty (Patricia) Chugani (Passaport Malti Numru 1035828) datat 27 ta' Awwissu 2015 fejn riverentement bil-gurament taghha Angela Tabone, detentrici tal-karta tal-identita' bin-numru 0685958M, f'isimha u f'isem ir-rikorrenti l-ohra kkonfermat li hija taf bis-segwenti fatti personalment bil-gurament taghha kkonfermat:-

Illi r-rikorrenti huma propjetarji ta' diversi appartamenti fil-blokka maghrufa bin-numru 63, bl-isem 'Texada Court', Triq Tigne`, Sliema. L-istess rikorrenti huma wkoll ko-propjetarji tal-*garage area* sottostanti l-imsemmija blokka, billi huma propjetarji ta' *parking spaces* filwaqt illi l-bqija tal-*garage area* hija proprjeta' komuni bejn il-ko-propjetarji;

Illi l-intimat George Mangion huwa l-propjetarju tal-appartament bin-numru wiehed (1) formanti parti mill-istess imsemmija blokka maghrufa bin-numru 63, bl-isem 'Texada Court', Triq Tigne`, Sliema u huwa wkoll ko-propjetarju fil-*garage area* gia msemmija;

Illi jirrizulta li ricentement l-appartament in kwistjoni kien qieghed jigi uzat mill-intimat l-iehor Pierre Mangion;

Illi r-rikorrenti jgawdu l-pussess tal-imsemmija *garage area* flimkien mal-ko-propjetarji l-ohra, u cioe` bejniethom flimkien mal-intimat George Mangion jew l-intimat l-iehor bhala utilitant tal-propjeta';

Illi nhar it-13 ta' Gunju 2015 l-intimat Pierre-Etienne Mangion baghat ittra lill-ko-propjetarji kollha fejn avzahom illi huwa kien ser ikun qieghed jesegwixxi xi xoghlijiet fl-appartament tieghu pero' naqas milli jinformahom x'tip ta' xoghlijiet ser ikun qieghed jesegwixxi kif jirrizulta mill-istess ittra, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata Dok 'A';

Illi lejn l-ewwel gimgha ta' Lulju 2015, ir-rikorrenti innotaw illi l-intimati jew persuni inkarigati minnhom kienu qeghdin

jesegwixxi xoghlijiet fil-partijiet komuni tal-*garage area* billi jhaffru hofra fis-saqaf tal-istess *garage* u jghaddu pajpijiet u servizzi mill-istess u dan minghajr il-kunsens tar-rikorrenti;

Illi dan l-agir tal-intimati jew persuni inkarigati minnhom jikkostitwixxi spoll fil-konfront tar-rikorrenti *stante* illi bhala rizultat ta' dan l-agir tal-intimati, ir-rikorrenti gew spussessati mill-godiment li kellhom u li ghad iridu jaghmlu tal-istess proprjeta';

Illi ghaldaqstant kellha ssir il-prezenti kawza ;

Ghaldaqstant jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha, salv kwalsijasi dikjarazzjoni ohra opportuna,

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti jew min minnhom jew persuni inkarigati minnhom ikkommettew spoll vjolenti, klandestin u vjolazzjoni ta' proprjeta' fil-konfront tal-atturi u cioe' tal-*garage area* sottostanti l-blokka maghrufa bin-numru 63, bl-isem 'Texada Court', Triq Tigne`, Sliema, u li dan l-ispoll gie kommess entro dawn l-ahhar xahrejn;

2. Tikkundanna u tordna lill-konvenuti jew min minnhom jew persuni inkarigati minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn din il-Qorti jergghu jqieghdu lill-atturi fi stat assolut ta' godiment tad-dritt tal-pussess u uzu tal-propjeta' imsemmija u cioe' li jigu integrati fid-drittijiet taghhom li minnhom gew spoljati mill-konvenuti u jirripristinaw is-sitwazzjoni ghal dik prevalenti qabel ma saru x-xoghlijiet fuq imsemmija; u

3. In difett li l-konvenuti jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega fiz-zmien lilhom moghti mill-Qorti, tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xoghlijiet necessarji huma stess a spejjez u riskju tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-3 ta' Novembru 2015.

Rat ir-risposta guramentata ta' George Mangion (107849M) u Pierre-Etienne Mangion (532476M) datata 13 ta' Novembru 2015 (fol 20) fejn bir-rispett u bil-gurament tieghu Pierre-Etienne Mangion ikkonferma li jaf personalment illi:

1. Preliminarjament l-eccepjent George Mangion mhuwiex legittimu kontraditturu ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. L-eccepjent George Mangion kien trasferixxa l-proprjeta' mertu ta' din il-kawza b'kuntratt tat-28 ta' Awwissu 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion.

2. Qabel xejn, kull wiehed u wahda mill-atturi ghandhom jikkonfermaw id-diminuzzjoni tal-pussess, dannu jew tfixkil fit-tgawdija ta' xi drittijiet possessorji allegati minnhom.

3. Fil-mertu, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

4. F'kull kaz, u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-eccepjent Pierre-Etienne Mangion ma kkommetta ebda diminuzzjoni tal-pussess, dannu jew tfixkil fit-tgawdija ta' xi drittijiet possessorji ta' xi wiehed jew aktar mill-atturi.

5 Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi Maria Vella (ID 128138M) datata 23 ta' April 2018 a fol 118 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti George Mangion u Pierre Etienne Mangion datata 6 ta' Settembru 2018 a fol 124 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem din il-Qorti hekk presjeduta inkluz dak tal-Hamis, 11 ta' Ottubru 2018 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Alessandro Lia ghall-konvenuti. Dr James D'Agostino msejjah tliet darbiet ma deherx. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-31 ta' Jannar 2019 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija kawza ta' spoll fejn ir-rikorrenti qed jallegaw li b'konsegwenza ghal xoghlijiet li saru da parti tal-intimati fil-partijiet komuni tal-area tal-garaxx, billi thaffret hofra fis-saqaf

tal-istess garaxx, u billi tqeghdu pajpijiet u servizzi mal-istess minghajr il-kunsens tar-rikorrenti. L-intimati laqghu preliminarjament li George Mangion mhuwiex il-legittimu kontradittur. Illi gie eccepit ukoll li kull wiehed u wahda mir-rikorrenti jridu jikkonfermaw id-dannu jew tfixkil fit-tgawdija tad-drittijiet possessorji allegati. Fil-mertu, l-intimati sostnew, li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u Pierre Etienne Mangion ma kkommetta ebda diminuzzjoni tal-pussess, dannu jew tfixkil fit-tgawdija tad-drittijiet possessorji tar-rikorrenti.

Fatti:

Jirrizulta li l-intimat Pierre Etienne Mangion huwa proprjetarju tal-appartament numru wiehed (1) fil-blokka maghrufa bin-numru 63, “Texada court”, Triq Tigne`, Sliema. Illi r-rikorrenti jew uhud minnhom huma proprjetarji tal-appartamenti u ta’ spazji ta’ parkegg fl-isemmija blokka. Illi jirrizulta, li wara li Pierre Etienne Mangion akkwista l-appartament numru wiehed minghand il-genituri tieghu permezz ta’ kuntratt datat 28 ta’ Awwissu 2013 (Dok A fol 22 *et sequens*), u ottjena permess ghal alterazzjoni mill-Awtorita` tal-Ippjanar, hu kiteb ittra lis-sidien tal-appartamenti, liema ittra tinsab esebita bhala Dok A (fol 6) fejn infurmahom b’xoghlijiet li kellhom jigu esegwiti. Illi malli uhud mir-rikorrenti nnutaw dak li kien qed isir fl-ispazju tal-garaxx u fil-partijiet komuni tal-garaxx, referibbilment ghal toqba fis-saqaf tal-garaxx fejn saret ukoll estensjoni ta’ pajp mas-sistema li kien hemm diga ezistenti, intbaghtu ittri legali ghan-nom tar-rikorrenti esebiti bhala Dok C u D (fol 54-55). Sussegwentement, ladarba x-xoghol kien tkompla jigi esegwit, r-rikorrenti pprocedew bil-kaz odjern.

Provi:

Angela Tabone xehdet permezz ta' affidavit (fol 49) u qalet li kienet akkwistat l-appartament numru tmienja f'Texada Court f'Tigne` Street, Sliema, u akkwistat ukoll spazju ta' garaxx fl-istess blokka. Hija spjegat, li l-garaxx ta' taht l-art hu diviz fi spazji ta' parkegg, u l-partijiet l-ohra li mhumiex spazji ta' parkegg huma partijiet komuni fil-garaxx, regolarment uzati mis-sidien. Semmiet li permezz ta' ittra datata 13 ta' Gunju 2015, Pierre Mangion, kien informa lis-sidien tal-blokka li kien ser jibda xoghlijiet fid-29 ta' Gunju 2015, fejn issemma li f'parti zghira mill-garaxx kellu jsir xi xoghol, u ma ssema xejn dwar xoghol fil-partijiet komuni tal-garaxx. Qalet li meta fil-bidu ta' Lulju 2015 ghaddiet mill-garaxx, rat toqba fis-saqaf tal-partijiet komuni tal-garaxx, u hi flimkien ma' sidien ohrajn kienu baghtu ittri legali esebiti a fol 54 u 55 tal-process sabiex Pierre Mangion jieqaf mix-xoghlijiet li kien qed jesegwixxi, izda x-xoghol xorta gie esegwit, u twahhlu pajpijiet u 'gulley' mit-toqba mhaffra fis-saqaf. Sussegwentement, kienet intbaghtet 'e-mail' minn Pierre Mangion datata 17 ta' Lulju 2015, annessa Dok E a fol 56, fejn talab il-kunsens ghall-esekuzzjoni tax-xoghlijiet, liema xoghol kien diga lest u esegwit.

In kontro-ezami qalet (fol 101-108)[1] fil-blokka hemm tmien appartamenti u hanut. Qalet li l-appartament numru tnejn hu ta' Mrs Vella, l-appartament numru tlieta kien ta' Victoria Amato Gauci li bieghet lil terz, hemm Mrs Whale, is-sinjuri Cugani li bieghu l-appartament ukoll, l-appartament sebgha hu ta' Peter Bonnici, u hi ghandha l-appartament numru tmienja, u l-informazzjoni dwar is-sidien ser tigi pprezentata b'nota.

[1] Seduta tal-5 ta' Ottubru 2017.

Murija r-ritratt a fol 53, qalet li dawk huma l-pajpijiet fil-'common areas' tal-garaxx. Spjegat li Pierre Mangion qabbad il-pajp li nstalla fil-'borehole'. Qalet li dan il-kaz jirrigwarda l-'borehole' fis-saqaf u t-tqeghid ta' *gully* u estensjoni ta' pajp fil-'common areas' tal-garaxx. B'referenza ghal fol 91 qalet, li ghal dak qed tirreferi u li huma anke kitbu lil Pierre Mangion biex jieqaf mix-xoghlijiet. Meta gie l-Perit li nkarigat, ried ikellem lill-Perit ta' Pierre Mangion rigward il-'gully' ghax ma kienx kif suppost, u qabel ma kienx hemm 'gullies' fil-'common areas' tal-garaxx.

Il-**Perit Edward Bencini** xehed permezz ta' affidavit (fol 57-58) fejn qal li gie inkarigat minn Angela Tabone, fejn hu kien spezzjona l-post fl-24 ta' Novembru 2015. Hu kkummenta dwar ir-ritratti annessi, li saret toqba fis-saqaf, fejn ikun hemm ir-rinforzi tas-saqaf, b'dannu potenzjali ghall-istruttura. Ikkumenta wkoll dwar il-'gully trap' li skont hu ma twahhalx bil-procedura normali fejn suppost ikunu f'arja ventilata.

Veronica Bonnici xehdet permezz ta' affidavit (fol 62) fejn qalet li hi u zewgha huma sidien tal-appartament numru sebgha (7) f'Texada Court f'Tigne`, Sliema, u huma wkoll sidien ta' spazju ta' garaxx fl-istess blokka. Qalet li tikkonferma l-kontenut tal-affdavit ta' Angela Tabone. Ziedet tghid li Pierre Mangion kien kellimha dwar ix-xoghlijiet, izda hi xorta ma tatx il-kunsens taghha.

Peter Paul Bonnici xehed permezz ta' affidavit (fol 63) fejn qal, li hu u martu huma s-sidien tal-appartament numru sebgha (7) f'Texada Court f'Tigne`, u sidien ta' spazju ta' garaxx fl-istess blokka. Hu kkonferma l-kontenut tal-affidavit ta' Angela Tabone.

Pierre Etienne Mangion xehed (fol 75-83) (fol 85-87) (fol 92-93)[2] u qal li l-proprjeta` f'Texada Court f'Tigne` hija tieghu, u meta gie ntavolat dan il-kaz, diga kienet tieghu. Spjega li inizjalment kien juzah izda mbaghad hu akkwista l-proprjeta` minghand il-genituri tieghu. Semma li hu kellu 'conservatory' li kienet imsaqqfa b'*sheeted panels*, u ried isaqqafha permanentement bil-konkos. B'referenza ghal Dok A fol 50 li kien tefa fil-*letter boxes* tas-sidien l-ohra fil-blokk, b'referenza ghall-permess tal-MEPA, qal li qed jitkellem dwar l-istess xoghol. Qal li taht l-appartament tieghu hemm il-garaxx. Spjega li hu kellu jcaqlaq id-*drain* u l-'culvert', li kellhom jigu spostati. Hu kkonferma li kienet saret toqba fis-saqaf tal-garaxx. Hu zied il-c*onnection* mal-*pipe* li kien hemm, li giet barra mill-'conservatory' originali tieghu. Izda peress li estenda fuq gewwa, l-estensjoni giet fuq gewwa, liema estensjoni kienet mejta u ma tahdimx. Spjega li hu ma biddel xejn mill-katusi u s-sistema ta' drenagg, izda zied biss pajp ta' tliet metri, ma' dak diga ezistenti, li qeghda fis-saqaf u ma tintlahaqx bl-idejn.

Zied ighid li l-katusa tghaddi minn mal-hajt minn fejn hu passagg biex jghaddu s-sidien tal-'car spaces'. Qal li kellu jqabbad lill-kuntrattur biex itaqqab toqba, u fil-fatt ammetta li dan ix-xoghol ma specifikahx fl-ittra li baghat lis-sidien fil-*letter boxes*. Hu esebixxa r-ritratti PM1, it-toqba fis-saqaf, u PM2, iz-zieda tal-pajp, PM3 il-pajpijiet ezistenti, PM4 ir-rapport tal-perit tieghu. Qal li kien dakinhar tas-6 jew is-7 ta' Lulju 2015, li Angela Tabone kienet oggezzjonat fis-7.30a.m li ma kinitx tat il-kunsens taghha ghal dawn ix-xoghlijiet. Qal li kien hemm ukoll Maria Vella u Peter Paul Bonnici ta' appartament numru sebgha. Qal li sussegwentement kien ircieva ittra minghandhom permezz tal-avukat, fejn talbu 'method

[2] Seduta tad-19 ta' Jannar 2017; Seduta tat-23 ta' Frar 2017; Seduta tas-6 ta' Aptil 2017

statement' minn perit, u meta baghat dan il-'method statement', gie notifikat bil-kaz odjern. B'referenza ghal Victoria Amato Gauci qal, li qatt ma kellmitu fuq dan il-kaz, peress li dak iz-zmien kienet imsiefra. Dwar Miss Whale, qal, li kienet giet issaqsih ghax-xoghlijiet u talbitu l-informazzjoni, izda s-Sinjura Cugani qal li qatt ma ltaqa' maghha.

Xehed ulterjorment, li Marie Louise Joyce Whale qaltlu bil-kitba li ma tafx fuq x'hiex inhu dan il-kaz, u s-Sinjuri Cugani ma jghixux Malta u lanqas ghadhom is-sidien tal-appartament fil-blokka in kwistjoni, izda l-proprjeta` inbieghet lil Helen Grech. Qal li anke Victoria Amato Gauci m'ghadhiex tirrisjedi f'Malta u bieghet il-proprjeta` taghha f'dan il-blokk. Esebixxa dokumenti mill-Whats App u *Messenger* tieghu a fol 89-90, u ritratt a fol 91, fejn tidher il-katusa mmarkata bi vlegga.

In kontro-ezami qal li l-*gully* li kellu fit-terrazin tieghu kellu bzonn jersaq minhabba l-alterazzjoni. Mistoqsi l-perjodu meta sar ix-xoghol kienx Gunju-Lulju 2015 qal li iva. Mistoqsi jekk hu kienx estenda pajp mas-sistema diga ezistenti qal li iva. Mistoqsi jekk, kienx hemm xi hadd mis-sidien li tah il-kunsens tieghu wara li kien halla l-ittra fil-*letterbox* taghhom, wiegeb li ma jafx ghalfejn ghandu jkollu kunsens, izda zied ighid li hadd ma tah il-kunsens biex ikompli. Hu kkonferma li kien imposta fil-*letterbox* l-ittra li tidher a fol 50. Qal li l-ewwel darba li kien gie l-kuntrattur kien effettivament fid-29 ta' Gunju 2015, u l-'gully' in kwistjoni li tqieghed kien ghall-ilma tax-xita.

Il-Perit Joseph Saliba xehed (fol 94-98)[3] u qal li gie nkarigat minn Pierre Mangion, biex jestendi kamra li taghti ghal fuq it-terrazzin, u minhabba f'hekk kellhom jaghmlu toqba biex

[3] Seduta tas-6 ta' April 2017.

iressqu d-*drains* ‘il barra. Hu kkonferma li l-appartament in kwistjoni jinsab fi ‘ground floor level’ u immedjatament taht hemm il-garaxxijiet. Qal li hu kkomunika biss ma’ Pierre Mangion u ma kkomunikax ma hadd iehor fil-bokka. Spjega li meta saret it-toqba fis-saqaf saret toqba b’*standard methods*, bil-‘corer’. Qal li din it-toqba saret fl-art tal-appartament tas-Sur Mangion, u hu kien prezenti u ssorvelja meta saru l-‘piping works’, fejn twahhal pajp li kien hemm mas-sistema ezistenti.

In kontro-ezami qal, li t-thaffir tat-toqba u t-tqeghid tal-pajpijiet hu process li jiehu xi saghtejn. Ippreciza li t-toqba tinsab fl-art tal-proprjeta` ta’ Pierre Mangion, izda l-pajp estiz jinsab fl-arja tal-garaxxijiet.

L-ewwel eccezzjoni preliminari dwar li r-rikorrent George Mangion mhuwiex il-legittimu kontradittur.

Illi gie eccepit preliminarjament li George Mangion mhuwiex il-legittimu kontradittur *stante* li kien ittrasferixxa l-propjeta` mertu tal-kaz b’kuntratt datat 28 ta’ Awwissu 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion, ghalhekk mhuwiex aktar sid tal-appartament numru wiehed (1) fl-imsemmija blokka.

Illi dwar din l-eccezzjoni, l-Qrati taghna dejjem irrikonoxxew li l-legittimita' passiva f'kawza ta' spoll tapplika ghall-awtur materjali tal-ispoll, li jista' ma jkunx it-titolari tal-fond, imma sahansitra persuna imqabbda mis-sid biex iwettaq l-azzonijiet abbuzivi. Jista' ikun ukoll is-sid tal-fond fejn qed jitwettqu x-xoghlijiet abbuzivi, u dan *stante* li l-azzjoni timmira ghar-reintegrazzjoni tal-pussess ta' dak li jkun. Ghal dak huwa utilili s-sid ikun parti mill-proceduri.

Fil-kaz **Fenlex Enterprises Ltd vs Paul Camilleri**, P.A. (738/2006JRM) – 24 ta' Gunju 2015 gie ribadit li *"eccezzjoni bhal din ma tistax titqies tajba f'azzjoni possessorja (ghaliex hija eccezzjoni li tintrabat ma' aspett petitorju ghall-ahhar) u fil-limiti tal-eċċezzjonijiet li jistgħu jingħataw taħt l-artikolu 791 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.*" F'dik il-kawza, izda, l-Qorti kompliet tirrikonoxxi li fil-kaz in disamina, l-intimat kien waqqa' l-eccezzjoni tieghu stess billi gie ammess li huwa kien l-awtur materjali tal-agir spoljattiv. Hekk ukoll il-Qorti tal-Appell fil-kaz **Meliton Group Ltd v Alexander u Antonia konugi Debono** - 30 ta' Settembru 2011, irriteniet li "*Dak li hu rilevanti, invece, għal finijiet ta' kawża ta' spoll, hu jekk Alexander Debono kienx involut (direttament jew indirettament) fix-xogħlijiet mertu ta' din l-azzjoni."*

Dawn il-principji gew spjegati mill-Qorti tal-Appell fil-kaz **Dimitry Orlov *et* vs Edward Pavia proprio *et nomine*,** deċiża fl-14 ta' Jannar 2002) "*Kif sewwa rriteniet l-ewwel Qorti, l-actio spolii toriġina ex delicto fuq fatt illeċitu. Kull min jikkonkorri fil-kommissjoni ta' l-illeċitu kien azzjonabbli u dana personalment. Kien għalhekk illi s-soċjetà kienet azzjonabbli tramite d-diretturi tagħha jekk jiġi ritenut illi hi kienet konsapevoli ta' dak li kellu jseħħ u li fil-fatt seħħ u allura kienet komparteċipi fl-att delittwuż. Kien ukoll azzjonabbli min effettivament iwettaq l-illeċitu li, fl-aħjar ipotezi għalih, seta' biss jiġi konsidrat bħala l-mandatarju li aġixxa fl-interess tal-mandant espress jew taċitu li użufruwixxa mill-att illeċitu li għalih l-istess mandatarju kellu jiġi wkoll tenut personalment responsabbli. L-azzjoni ta' spoll hija esperibbili kontra l-awtur tal-ispoll kif ukoll kontra l-kompliċi tiegħu fosthom*

il-mandanti li jkunu inkarigawh" **(Volum XXXII.i.451; Volum XXVIII.i.188 ; Volum XLI.ii.849)'**

Finalment issir riferenza għas-sentenza fl-ismijiet **Peter Paul Muscat et vs Peter Muscat Scerri et,** deċiża fis-26 ta' Ġunju 2009, imsemmija mill-konvenuti stess fejn intqal illi: "*Hu aċċettat li attur irid jagħmel l-indaġini tiegħu qabel ma jipproċedi kontra terz f'kawża, biex jassigura li l-konvenut imħarrek huwa verament il-leġittimu kontradittur tiegħu; però, meta t-terz interpellat ma jiċħadx l-involviment tiegħu, ma hux mistenni li l-attur ikompli jindaga dwar jekk dak it-terz huwiex jew le l-leġittimu kontradittur."*

Illi jirrizulta mill-kuntratt Dok A, esebit mar-risposta tal-intimat li George Mangion u martu Maria Anna Mangion ittrasferew lil Pierre Mangon l-appartament numru wiehed fil-blokka Texada Court, f'Tigne` Street, Sliema, kif ukoll l-ispazju ta' parkegg fil-garaxx tal-istess blokka. Illi evidentement, jirrizulta minn dawn l-atti esebiti, li fiz-zmien tal-prezentata ta' dan il-kaz, is-sid tal-appartament numru wiehed fl-imsemmija blokka kien Pierre Etienne Mangion.

Illi jirrizulta, inoltre, li George Mangion ma kienx involut fil-korrispondenza bejn ir-rikorrenti u l-konvenut ibnu. Kien ibnu li baghat l- ittra lis-sidien tal-appartamenti l-ohra dwar ix-xoghlijiet li kienu qed isiru. Ghaldaqstant din il-Qorti ma taqbilx li George Mangion kien direttament jew indirettament involut fl-agir spoljattiv.

Ghaldaqstant ser tilqa' l-ewwel eccezzjoni u tillibera lil George Mangion mill-osservanza tal-gudizzju *stante* li mhuwiex il-legittimu kontradittur ghat-talbiet tar-rikorrenti f'din il-kawza.

It-tieni eccezzjoni : Nuqqas ta' interess guridiku ta' uhud mir-rikorrenti:

Illi l-kwistjonijiet ta' nuqqas ta' interess guridiku ta' uhud mir-rikorrenti gie sottolineat fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati. Huma ssottomettew li dan in-nuqqas jista' jitqajjem *ex officio.* Jigi osservat li l-intimati ma ressqux eccezzjoni ulterjuri f'dan is-sens. Fit-tieni eccezzjoni taghhom eccipew li kull wiehed u wahda mir-rikorrenti ghandhom jikkonfermaw id-dimunizzjoni tal-pussess, dannu jew tfixkil fit-tgawdija tad-drittijiet possessorji allegati minnhom.

Ikkonsidrat li hu pacifiku li l-interess guridiku jkun *"konkret u jezisti fil-konfront ta' dak li kontra tieghu t-talba ssir";*[4] u li "*Dan l-interess irid jezisti fil-mument tal-bidu tal-kawza u jrid jibqa' jissussisti sal-ahhar taghha"*[5]*.*

F'dan il-kuntest, ta' min isemmi, li referribbilment ghall-interess guridiku, fil-kaz, **Martin Portelli vs Eliza Company Limited**, Prim' Awla (1035/06/JRM) – 18 ta' Mejju 2017, *il-Qorti, wara li riaffermat li kull parti fil-kawza jehtigilha turi ukoll li l-interess guridiku taghha baqa' jissussisti matul iz-zmien kollu li l-kawza tkun miexja, irribadiet li biex tqis l-eccezzjoni sollevata mill-*

---

[4] Ara, per ezempju, sentenza ta' din il-Qorti (PASP) moghtija fit-13 ta' Marzu 1992, fil-kawza fl-ismijiet **Francis Tonna vs Vincent Grixti**, (Kollezz. Vol LXXV1.iii.592) li jiccita **Brockdorff v Pace Balzan** -Vol.XVII.P.III p.15.

[5] **Veronique Amato Gauci et vs Marco Zammit et**, (Qorti tal-Appell Sede Inferjuri) (1388/2000/1) – 19 ta' Mejju 2004. *Vide* wkoll ghall-elementi tal-interess guridiku **J Muscat et vs R Buttigieg et.** (27 ta' Marzu 1990 – Vol LXXIV.iii.481):.

intimata trid izzom quddiem ghajnejha l-ghamla ta' kawza li ghandha quddiemha. *"L-azzjoni hija wahda ta' spoll u huwa f'dan id-dawl li l-kwistjoni tal-interess tal-attur trid titkejjel."*

Hekk fil-kaz fuq citat **Fenlex Enterprises Ltd vs Paul Camilleri** l-Qorti tajjeb osservat li *"Illi hija fin-natura tal-azzjoni tal-ispoll li l-Qorti tqis biss il-kwistjonijiet intimament marbutin magħha, mingħajr ma tindaħal f'dawk marbutin mat-titolu vantat mill-partijiet u li jagħmel sehem mill-istħarriġ ta' aspetti petitorji".*

Fil-kaz in ezami jirrizulta li fil-mori, u dan mhuwiex ikkontestat, li Victoria Amato Gauci u l-assenti Ishwar Bhagwandas Chugani u Jyoty Chugani ittrasferew il-proprjeta` li kellhom fil-blokka in kwistjoni lil terzi persuni. Jirrizulta wkoll li Angela Tabone kellha l-prokura ghall-assenti Sinjuri Chugani, (prokura esebita a fol 64 tal-process). Madankollu, r-rimanenti rikorrenti li ghadhom jighixu fil-blokka in kwistjoni ghadhom sidien tal-appartamenti u tal-garaxxijiet, u, kif ikkonfermat fl-affidavits u x-xhieda ghad ghandhom l-interess guridiku mehtieg b'referenza ghall-pretensjonijiet possessorji taghhom.

Ikkonsidrat li l-kawza thalliet ghall-finali trattazzjoni wara l-prezentata tan-noti ta' sottomissjonijiet izda ma saritx trattazzjoni fuq il-punti sollevati. Ghaldaqstant *stante* li *si tratta* ta' principju sollevabbli *ex officio* din il-Qorti ser tghaddi biex tqies li Victoria Amato Gauci u s-Sinjuri Chugani m'ghadx ghandhom l-interess guridiku mehtieg f'din il-kawza ghalkemm dan kien prezenti fil-bidu tal-kawza.

Nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju:

Din is-sottomissjoni dwar in-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju ta' Victoria Amato Gauci u tas-Sinjuri Chugani kienet ukoll biss imressqa fil-konkluzjoni tal-kaz, u cioe` fin-nota ta' sottomissjonijiet, u ma tirrrispekkjax ruhha fl-eccezzjonijiet tal-intimati. Madanakollu din l-eccezzjoni hija meqjusa bhala wahda ta' ordni pubbliku u kif gie ribadit:

"Huwa principju maghruf illi l-Imhallef civili ghandu, fl-ghoti tas-sentenza f'kawza, joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwistjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet, min-naha l-ohra ma jistax jitratta u jirrizolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu, ammenokke non si tratta minn kwestjonijiet ta' ordni pubbliku li l-Imhallef hu obbligat jirrileva "ex officio" – "**Joseph Gatt –vs- Joseph Galea**", Appell Civili, 12 ta' Lulju 1965; "**Regina mart Francis Cacciottolo -vs- Francis Cacciottolo**", Appell Civili, 30 ta' Gunju 1976".

Ikkonsidrat li l-kwistjoni ta' nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju, hi ta' natura dilatorja, li ghandha titqajjem fil-bidu tal-kaz izda ghalkemm ma titqajjimx formalment bhala eccezzjoni, l-Qorti tista' dejjem tissejjah fil-kawza persuna/persuni necessarji ghall-integrita' tal-gudizzju *a motu proprio.*[6]. Difatti, n-natura ta' eccezzjoni ta' nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju hija mibnija fuq tliet konsiderazzjonijiet: (1) fuq il-htiega li l-kawza jiehdu sehem dawk kollha li huma interessati fil-kwistjoni; (2) li jigi assikurat li l-gudizzju jkun wiehed effikaci; u (3) li jithares kemm jista' jkun

[6] Ara ad ez. Partit Nazzjonalista et. v Kummissjoni Elettorali et. QK 29 ta' Mejju 2015

il-principju tal-ekonomija tal-gudizzju. Inoltre l-*litis consortio* tas-sidien kollha fil-kawza promossa hija mehtiega fejn l-azzjoni tkun mahsuba ghat-thassir jew tibdil ta' stat guridiku wiehed. (Ara **Vincent Agius pro et noe vs Mario Borg** P.A. (PS) - 28 ta' Marzu 2003; **Josef Sapiano et vs Doreen Baldacchino noe**, P.A. (1113/2011/JRM) – 12 ta' Gunju 2012).

Illi fil-kaz odjern, l-ghan tar-rikorrenti hu dak li jinzammu fil-pussess tal-partijiet komuni appartenenti fil-blokk, u tal-partijiet komuni tal-garaxxijiet. Huwa principju ben stabbilit li l-azzjoni ta' spoll tista' tigi ezercitata meta l-ispoljant ikollu komproprjeta' tal-haga li taghha l-ispoljat ikun sofra l-ispoll (**"Carmela Bugeja vs Pietro Borg"** – P.A. – 1 ta' Marzu 1951; **"Perit Lawrence Mintoff et vs Michael Schembri et"** – A.C. – 27 ta' Marzu 2003. Ara wkoll f'dan is-sens, Vol. VI p. 80; Vol. XVI P II p 214; Vol. XXXV P II p 365; "**Peter Ripard et -vs- Alf. Fenech et**" Appell, 19 ta' Mejju 2000).

Ghalhekk, *stante* li din hija azzjoni possessorja, din il-qorti tqies li hija validament esperibbli minn uhud mill-konsorti minghajr il-htiega li jkunu parti mill-azzjoni l-konsorti kollha.

Ghaldaqstant filwaqt li **ma taqbix mat-tieni punt sollevat li din il-kawza hija monka mill-integrita' tal-gudizzju,** tqies li l-interess guridiku ta' **Victoria Amato Gauci u tas-Sinjuri Chugani** gie nieqes fil-mori ghar-ragunijiet fuq premessi.

Konsegwentement tillibera lill-intimati mill-osservanza tal-gudizzju limitatament u fil-konfront ta' Victoria Amato Gauci u s-Sinjuri Chugani.

Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:

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 risaput 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 tistabilixxi: (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 hadd jiddisturba stat ta' fatt, arbitrarjament u hija ntiza unikament biex igieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekkbiss, 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" :

"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 spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Anzi, hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat 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 mit-tgawdija tal-haga jew ostakolat b'mod determinant fl-uzu tal-haga; hu bizzejjed li jkun imfixkel fil-mod ta' kif igawdi dik il-haga. Isemma ad 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 gie meqjus bhala att spoljattiv 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 imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet jew hsara lil min isofri l-ispoll."

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 spoljattiv 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 spoljattiv mhux bilfors jissarraf f'ghemil ta' tkissir jew qerda ta' oggett mizmum mill-attur, izda huwa bizzejjed li l-ghemil spoljattiv 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 private 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.

Element mehtieg ghall-azzjoni ta' Spoll kommess minn koproprjetarju fil-konfront ta' koproprjetarju/i ohra.

Jibda biex jigi senjalat il-principju li l-legislatur taghna ried li kull wiehed mill-ko-propjetarji ma jistax jinqeda bil-haga kontra l-interessi tal-komunjoni (**Artikolu 491 (b) Kodici Civili)**. Aktar importanti mbaghad hi l-precizazzjoni li ebda wiehed mill-ko-proprjetarji ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga komuni minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, lanqas jekk il-komproprjetarju jidhirlu li t-tibdil kien ta' gid ghal kulhadd (**Artikolu 493, Kodici Civili)**.

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Estelle Azzopardi Vella v Michael Muscat** (Dec. 27 ta' Lulju 2007) rribadiet hekk:

"Li, pero` ghall-ezercizju ta' din l-azzjoni (ta' spoll) bejn konsorti hija indispensabbli l-prova li l-innovazzjonijiet deprekati kienu ta' pregudizzju ghall-komunjoni (Vol. X p 287). B'innovazzjonijiet gie dejjem miftiehem li huma dawk l-alterazzjonijiet fil-haga komuni li jtendu biex ibiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-haga komuni, u dawk il-kostruzzjonijiet li jbiddlu

*n-natura tal-haga (Vol. XIX P II p 44; Vol. XXXII P II p 50) - "**Caterina armla Gerada -vs- Joseph Vella**, Prim' Awla, Qorti Civili, per Imh. E. Magri, 28 ta' Gunju 1965;*

*B'segwitu ghal dan il-hsieb gie rilevat illi "dan l-element ta' pregudizzju ghandu jitqies allura li hu element essenzjali u addizzjonali mat-tliet rekwiziti klassici ta' l'actio spolii" u cioe` (a) possedisse (b) spoliatus fuisse (c) infra bimestre deduxisse" - "**Maria Dolores Fenech et -vs- Charles Mifsud**", Appell, 7 ta' Ottubru 1997;"*

B'hekk il-qorti ikkonkludiet f'dik is-sentenza li :

*“Meta dawn il-fatti u kostatazzjonijiet jitqieghdu fil-qafas tal-principji dottrinali u gurisprudenzjali ghandu jkun bil-wisq ovvju illi l-att tal-konvenut incida sew fuq il-haga komuni, u li bhala tali ma jistax ma jitqiesx wiehed spoljattiv gjaladarba, 'oltre alla privazione del potere di fatto in danno della vittima del comportamento lesivo' gab ukoll "l'impossessamento da parte dello spoliator" (Masi, Tr. Rescigno, VIII, 463). Hekk ukoll l-att gab modifika fin-natura u l-konsistenza tal-haga u dan fis-sens tad-decizjoni citata "**Gerada -vs- Vella**"."*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami jigi ritenut, li l-fatt tal-pussess irid jintwera mill-parti li tallega li l-pussess taghha gie disturbat. Ikkunsidrat li l-intimat ikun irid agixxa b’mod li r-rikorrenti gew spussessati mill-uzu u mill-godiment taghhom. Illi kif ritenut fil-gurisprudenza, l-azzjoni ta’ spoll ma tharisx biss lejn il-pussess esklussiv tal-parti li tkun, izda anke jekk il-pussess ikun kongunt jew pussess flimkien ma’ persuni ohrajn.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-pussess gie stabbilit mill-provi mressqa, partikolarment mill-konferma tal-istess perit inkarigat mill-intimat Pierre Mangion, li l-pajp li gie estiz jinsab fl-arja tal-garaxxijiet, liema pussess tal-arja komuni tal-garaxxijiet fejn twahhal dan il-pajp huwa vestit fir-rikorrenti, b'mod kongunt u jifforma parti komuni fil-proprjeta' in kwistjoni. L-istess intimat xehed ikkonferma fix-xhieda tieghu a fol 79 *a tergo li "Il-katusa tghaddi mal-hajt minn fejn huwa l-passagg biex jghaddu l-owners tal-car spaces.*" Huwa kompla jixhed u kkjarifika li m'hemmx 'car space' taht fejn twahhlet il-katusa, izda certament mhuwiex ikkontestat li huwa passagg formanti mill-arja komuni minn fejn jghaddu s-sidien tal-garaxxijiet.

Illi izda tikkonsidra li din l-azzjoni tfalli in kwantu li r-rikorrenti ma ppruvawx li l-agir lamentat jikkostitwixxi alterazzjoni fil-haga komuni li *"jtendu biex ibiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-haga komuni, u dawk il-kostruzzjonijiet li jbiddlu n-natura tal-haga*." (**Caterina armla Gerada -vs- Joseph Vella** fuq citat).

Jirrizulta li l-intimat Pierre Etienne Mangion, ammetta u kkonferma fix-xhieda tieghu li fix-xoghlijiet li kienu qed jitwettqu hu ghamel toqba fis-saqaf tieghu, kif jidher a fol 51 u a fol 68 u a fol 72 fir-rapport tal-Perit Joseph Saliba, Dok PM 4. Skont dan ir-rapport, u kif anke jirrizulta mix-xhieda fl-atti, saret toqba fis-saqaf tal-garaxx li hija sottostanti l-appartament tal-intimat. Gara li l-intimat ried jestendi kamra ghal got-terrazzin tieghu u biex jaghmel hekk kellu jispostja s-sistema ta' dranagg tal-ilma tax-xita sabiex din tigi sitwata fit-terrazzin, altrimenti kienet

tibqa' sitwata gewwa l-kamra tieghu kif estiza. Kif spjega l-Perit Saliba, u dan mhuwiex ikkontestat mir-rikorrenti "*The yard was already drained using the same system,however since the indoors was extended, the old floor drain now came within the living room extension and thus not fit for purpose".* (fol 73)

L-intimat esebixxa ritratti li juru sistemi simili ta' mghoddija ta' pajpijiet fis-saqaf tal-garaxx komuni kif konstatat fir-rapport tal-Perit Saliba li jghid "*Holes in the basement roof are common in most local apartment buildings <u>including the same Texaca Court as evidenced by the photos below</u>*." (fol 72 - sottolinear ta' din il-Qorti).

Illi l-Perit Edward Bencini, fir-rapport tieghu esebit a fol 57 u 58 sab li b'hekk l-intimat holoq servitu' gdid. Izda tali konsiderazzjoni tesorbita mill-indagni li trid taghmel din il-Qorti fil-kawza odjerna. Jekk, kif qed jigi sostnut, l-intimat holoq servitu' gdid, tali kostatazzjoni tispetta f'azzjoni petitorja u mhux possessorja.

Illi jirrizulta mill-provi li kien hemm gja sistema ta' pajpijiet fis-saqaf tal-garaxx. L-intimat Pierre Mangion, esebixxa Dok PM3 a fol 70 biex juri li diga kien hemm sistema ta’ katusi tad-drenagg, precedentement ghax-xoghlijiet. Il-pajp il-gdid tqabbad mas-sistema ezistenti (*vide* r-ritratti tal-Perit Bencini f’Dok MV2, a fol 57 tal-process).

Illi fic-cirkostanzi, taqbel ma' dak sottomess mill-intimat li l-intervent tal-intimat kien biss billi sposta katusa minn post ghall-iehor, dejjem bejn it-terrazzin tieghu u l-garaxx sottostanti u li

gja kien hemm toqba li minnha tohrog katusa li twassal ghas-sistema komuni.

Ghaldaqstant ma tarax kif b'tali agir l-intimat jista' jitqies li seta' incida sew fuq il-proprjeta' komuni tali li spussessa lir-rikorrenti kif trid il-gurisprudenza fuq citata. Ghalaq toqba biex fetah ohra u ma holoqx sistema komuni gdida ghad-drenagg tal-ilma tax-xita.

Kwindi ser tghaddi biex tilqa' r-raba' eccezzjoni sollevata mill-intimat u ssib li bl-agir tieghu l-intimat ma kkommettiex spoll fuq il-proprjeta' komuni bi pregudizzju ghar-rikorrenti.

Illi *stante* din il-konkluzjoni din il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tidhol fl-ezami tal-elementi rimanenti ta' din l-azzjoni. Madanakollu ghall-kompletezza tghid li ssib li l-intimat agixxa minghajr il-kunsens tar-rikorrenti. Ghalkemm jghid li huwa kien informa lis-sidien u lill-proprjetarji fl-imsemmija blokka "Texada Court" billi kien halla ittra fil-"letterbox" ta' kulhadd, liema ittra tinsab esebita a fol 50. Illi f'din l-ittra m'hemm l-ebda accenn ghal xoghlijiet jew ghal tqeghid ta' pajp fil-garaxx. Illi jissemma biss "*the dismantling of existing temporary roofing on my terrace and construction of permanent roofing using reinforced concrete*." L-uniku accen ghall-garaxx f'din l-ittra hu li *"…..a small part of the garage could be busy with the carrying of materials necessary for the works."* F'kull kaz, permezz ta' din l-ittra, l-intimat ma kienx ottjena l-kunsens izda kien biss qed jinforma lis-sidien dwar xoghlijiet li kienu ser jigu esegwiti. Il-fatt imsemmi fl-istess ittra esebita a fol 50, li x-xoghlijiet kienu qed isiru skont permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar, li gie approvat

fit-23 ta' Mejju 2014, ma jimpingix fuq il-mertu tal-kaz in ezami *stante* li hawnhekk *si tratta* ta' spoll privileggjat u tali permess jinhareg minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi.

Fil-fatt, tant ma kellux il-kunsens tas-sidien fl-imsemmi blokk, li Angela Tabone u s-sidien l-ohra, malli ntebhu li kien tqieghed il-pajp fl-gholi fin-naha tas-saqaf tal-garaxx, kienu baghtu ittri legali lill-intimat, liema ittri jinsabu esebiti a fol 54 u 55. Dan *nonostante*, x-xoghol tkompla da parti tal-intimat. L-istess intimat Pierre Etienne Mangion ikkonferma li hadd ma kien tah il-kunsens biex ikompli jesegwixxi x-xoghlijiet u ma jafx ghalfejn kellu jkollu l-kunsens tas-sidien rigwardanti dawn ix-xoghlijiet. Lanqas ma huwa ikkontestat li kien proprju Pierre Mangion li l-pajp li gie estiz sar fuq struzzjonijiet tal-intimat Pierre Mangion.

Inoltre jirrizulta wkoll li t-terminu ta' xahrejn huwa soddisfatt billi din il-kawza giet istitwita fis-27 ta' Awwissu 2015 filwaqt li l-intimat Pierre Mangion kien ta l-avviz li ser jibdew ix-xoghlijiet, bl-ittra esebita a fol 50 tal-process, datata 13 ta' Gunju 2015. In kontro-ezami l-intimat ikkonferma li x-xoghlijiet sehhew f'Lulju - Awwissu 2015. Difatti fl-istess xhieda tal-intimat qal li ghalkemm ix-xoghlijiet kellhom jigu esegwiti fi tnax-il jum hadu xi tlieta sa erba' gimghat.

Madanakollu kif gja premess, din il-qorti ma ssibx li r-rikorrenti ppruvaw l-elementi kollha mehtiega sabiex din l-azzoni tirnexxi tenut kont li l-azzjoni tikkoncerna beni komuni u dan bl-applikazzjoni tal-linja gurisprudenzjali fuq citata.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta’** u **tiddeciedi**, billi, filwaqt li tillibera lil George Mangion mill-osservazzjoni tal-gudizzju, tilqa’ t-tieni eccezzjoni fil-konfront ta' Victoria Amato Gauci, Bhagwandas Chugani u Jyoty (Patricia) Chugani, tilqa' wkoll ir-raba' eccezzjoni sollevata u kwindi tichad it-talbiet *stante* li r-rikorrenti ma ppruvawx l-elementi kollha mehtiega ghal din l-azzjoni skont il-Ligi.

L-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti *in solidum* bejniethom.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
31 ta’ Jannar 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
31 ta’ Jannar 2019