QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 19 ta' Gunju, 2019

Rikors Guramentat Nru: 990/2016 AF

Rosaria Maria sive Rose Marie Galea

vs

Isabelle Formosa u Joseph Formosa

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attriċi Rosaria Maria sive Rose Marie Galea, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-attrici hija l-proprjetarja tal-fond numru wiehed (1), Villa Riviera, Dawret in-Nawfragju, Xemxija.

Il-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond kontigwu bin-numru tnejn (2), Villa Riviera, Dawret in-Nawfragju, Xemxija.

Dawn il-fondi kienu jaghmlu parti minn Villa Riviera, Dawret in-Nawfragju, Xemxija, li giet maqsuma f'hames fondi separati u *boat houses* li gew assenjati lill-partijiet permezz ta' kuntratt tad-disgha (9) ta' Gunju 1989 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard.

Il-fond tal-atturi jgawdi minn servitù ta' tieqa fuq il-bitha tal-fond tal-konvenuti, liema tieqa ilha in ezistenza minn qabel ma sar il-kuntratt ta' divizjoni tad-disgha (9) ta' Gunju 1989 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard.

Il-konvenuti qed jaghmlu xi xogholijiet fil-fond taghhom u recentement, f'Lulju ta' dina s-sena, l-konvenuti abbuzivament u illegalment, tellghu hajt tal-brikks fil-bitha tal-fond taghhom li permezz tieghu imblukkaw it-tieqa tal-fond tal-attrici bin-numru wiehed (1), Villa Riviera, Dawret in-Nawfragju, Xemxija, kif jidher fuq ir-ritratti hawn annessi u mmarkati bhala Dok. A, Dok. B, Dok. C, Dok. D u Dok. E.

B'hekk il-konvenuti mmolestaw lill-attrici fil-pussess u tgawdija taghha tat-tieqa fuq imsemmija.

Permezz ta' ittra ufficcjali tal-20 ta' Settembru 2016, hawn annessa u mmarkata bhala Dok. F, il-konvenuti gew interpellati sabiex immedjatament iwaqqghu l-hajt tal-brikks illi huma tellghu fil-bitha li permezz tieghu qed jimblukkaw it-tieqa tal-fond tal-attrici bin-numru wiehed (1), Villa Riviera, Dawret in-Nawfragju, Xemxija.

Il-konvenuti baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir dina l-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti abbuzivament u illegalment tellghu hajt tal-brikks li permezz tieghu immolestaw il-pussess tal-attrici tat-tieqa li l-fond taghha numru wiehed (1), Villa Riviera, Dawret in-Nawfragju, Xemxija jgawdi fuq il-bitha tal-fond tal-konvenuti bin-numru tnejn (2), Villa Riviera, Dawret in-Nawfragju, Xemxija.

2. Tordna u tikkundanna lill-konvenuti, sabiex, f’terminu prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, inehhu l-hajt tal-brikks li permezz tieghu qed jimblukkaw l-istess tieqa taht id-direzzjoni ta’ perit arkitett hekk nominat minn dina l-Onorabbli Qorti.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici sabiex tnehhi l-hajt tal-brikks fuq imsemmi a spejjez tal-konvenuti u taht id-direzzjoni tal-perit arkitett hekk nominat.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali numru 3089/2016 tal-20 ta’ Settembru 2016 kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti in subizzjoni, u b’rizerva ghal kull azzjoni ulterjuri inkluz ghad-danni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Isabelle Formosa u Joseph Formosa, li permezz tagħha eċċepew illi:

L-azzjoni attrici ma tista’ qatt tirnexxi u dan peress li l-azzjoni odjerna kellha tkun wahda spoljattiva u mhux ta’ manutenzjoni, liema tentattiv juri bic-car li sar sempliciment ghaliex iddekorra t-terminu li tikkontempla l-Ligi ghal *Actio Spolii*.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni odjerna hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt stante li ma tirrigwardax dritt ta’ pussess hekk fuq liema hi msejsa l-*Actio Manutensionis*, izda hija wahda dikjaratorja tad-drittijiet li qeghda b’mod abbuziv tittenta li tivvanta l-attrici.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni odjerna titratta fuq hajt divizorju, liema piz fuq tali hajt jista’ jigi biss kostitwit esplicitament b’kuntratt.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-attrici qatt ma setghet tavvanta l-ebda pussess fil-kaz in ezamina, minhabba li kull pretensjoni li hija qeghda tippretendi hi msejsa fuq illegalità, u tinqeda biha biss a bazi ta’ mera tolleranza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat li din tal-lum hija l-*actio manutensionis*. L-attriċi qiegħda titlob lill-Qorti ssib illi l-konvenuti mmolestaw il-pussess tagħha ta' tieqa fil-proprjetà tagħha u konsegwentement, tikkundanna lill-konvenuti jneħħu l-ħajt li bnew fil-bitħa tagħhom.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-attriċi hija s-sid tal-fond numru 1, Villa Riviera, Dawret in-Nawfraġju, Xemxija, u l-konvenuti huma sidien tal-fond kontigwu numru 2, Villa Riviera, Dawret in-Nawfraġju, Xemxija. Il-fond tal-attriċi għandu tieqa li tagħti għal fuq il-bitħa tal-konvenuti. Jirriżulta li ftit xhur qabel ma ġiet intavolata l-kawża, l-konvenuti tellgħu ħajt fil-bitħa tagħhom ftit pulzieri 'l bogħod minn din it-tieqa b'mod illi m'għadhiex tinfetah u naturalment lanqas jista' jgħaddi dawl minnha. L-attriċi għalhekk intavolat din il-kawża.

Il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet kienu originarjament jagħmlu parti minn proprjetà waħda magħrufa bħala Villa Riviera li kienet tal-ġenituri tal-attriċi u tal-konvenuta li huma aħwa. Il-ġenituri tal-partijiet kienu ddeċidew li jaqsmu din il-villa f'ħames postijiet biex kull wieħed mill-ulied ikollu post hemmhekk.

Jirriżulta li t-tieqa in kwistjoni kienet ilha hemmhekk minn qabel ma' l-villa nqassmet bejn l-aħwa. Mhux kontestat illi din it-tieqa kienet iżgħar u li oriġinarjament kienet tal-injam iżda li r-raġel tal-attriċi, illum mejjet, kien kabbarha u minflok għamilha tal-*aluminium*. Filwaqt illi l-attriċi tinsisti li din it-tieqa dejjem kienet tinfetaħ, il-konvenuta tgħid illi dan

mhuwiex minnu stante li qabel kienet tieqa żgħira fissa u li l-attriċi għamlet tieqa akbar u li tinfetaħ mingħajr il-kunsens tagħha.

L-Artikolu 534 tal-Kapitolu 16 jaqra hekk:

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

In linea ta' prinċipju ġenerali, fil-każ ta' Domenica Mamo et vs Antonia Galea et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-18 ta' Frar 2004, intqal hekk:

> "*L-atturi f'din il-kawza qeghdin jezercitaw l-actio manutentionis a norma ta' l-Artikolu 534 tal-Kodici Civili fejn allura l-elementi essenzjali taghha huma s-segwenti:-*
>
> *(a) il-pussess ta' haga immobbli jew ta' universalità ta' hwejjeg mobbli;*
>
> *(b) l-atti li jikkostitwixxu l-molestja ghal dan il-pussess;*
>
> *(c) il-proponiment ta' l-azzjoni fi zmien sena mill-molestja;*
>
> *Azzjoni bhal din timmira biex tassikura l-godiment pacifiku tal-pussess u biex tinibixxi kull att li jittraduci ruhu f'ostakolu ghall-izvolgiment ta' l-ezercizzju tad-dritt sostantiv tal-pussess. Il-finalità taghha hi dik allura ta' funzjoni konservattiva tal-pussess u c-cessazzjoni tal-molestja. Ara* ***Vol. LI P I p 100****;*
>
> *Dan jiddiferenzjaha markatament mill-azzjoni ta' spoll in kwantu "mentre quella di manutenzione è data per proteggere il possesso, che possa essere turbato, od anche eventualmente violato o distrutto, l'altra di re- integrazione viene fondata per punire la violenza o clandestinità dello*

*spoglio" - "**Michele Azzopardi -vs- Giuseppe Farrugia**", Appell Civili, 31 ta' Ottubru 1930 (**Vol. XXVII P I p 622**);*

*Issa l-pussess tutelabbli li jillegittima 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. Kien ghalhekk li jinsab ritenut illi azzjoni ta' din ix-xorta ma tistax tigi ezercitata minn persuna li kienet, per ezempju, semplici inkwilina tal-fond li fih tkun saret il-molestja li tkun trid tigi respinta b' dik l-azzjoni" (**Vol. XLI P II p 1005; Vol. XXXIII P II p 198**);*

*Kif jinghad imbaghad fis-sentenza riportata a **Vol. XLIII P I p 97**, "anke jekk dan il-pussess ta' l-attrici kien komuni mal-konvenuta, huwa kien l-istess manutenibbli ... 'non è necessario che il possesso sia esclusivo, concedendosi l' azione di turbamento anche fra compartecipi o compossessori della cosa comune' (Fadda, Art. 694, no. 395 et seq.)". Ara fl-istess sens decizjoni a **Vol. XXIX P II p 611**;*

*Ghal dik li hi molestja din "tista' tkun tant ta' fatt kemm ta' dritt imma timplika dejjem kontraddizzjoni ghall-pussess fil-ligi taghna, 'ta' liema xorta jkun'. 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." - "**Teresa Vella -vs- Mary Boldarini et**", Appell Civili, 24 ta' Frar 1967. Ara wkoll "**Michele Calleja -vs- Emanuela Cassar et",** Appell Civili, 7 ta' Novembru 1994;"*

Il-konvenuti jeċċepixxu li l-azzjoni tal-lum kellha tkun waħda ta' spoll u mhux ta' manutenzjoni. Din il-Qorti ma taqbilx u hawnhekk tagħmel referenza għall-każ ta' Emanuel Muscat vs Brian Abela et, deċiż mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Ottubru 2008, fejn iċ-ċirkostanzi kienu simili għall-mertu tal-każ tal-lum in kwantu li l-konvenuti kienu tellgħu ħajt viċin tal-ħajt diviżorju

biex b'hekk imblukkaw it-tieqa tal-fond tal-attur. F'dak il-każ, il-Qorti tal-Appell, rinfaccjata b'aggravju simili għall-eċċezzjoni taħt eżami, sabet illi l-attur appellat kien qiegħed jilmenta dwar molestja fil-pussess u allura kellu raġun li jagħżel li jipproċedi bl-*actio manutensionis.* L-istess japplika fil-każ tal-lum. Il-Qorti żżid tgħid illi l-*actio manutensionis* isservi wkoll sabiex il-pussess li jkun interrott jiġi eżerċitat bħal qabel (ara f'dan is-sens id-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Mary Debono et vs Concetta Scerri tat-13 ta' Settembru 2010).

Il-konvenuti imbagħad jeċċepixxu li l-azzjoni ma tirrigwardax dritt ta' pussess imma hija waħda dikjaratorja tad-drittijiet li qiegħda tittenta li tivvanta l-attriċi. Il-Qorti tqis illi lanqas din l-eċċezzjoni m'għandha mis-sewwa. L-azzjoni tal-lum hija bbażata fuq il-pussess tat-tieqa in kwistjoni. Huwa veru li l-attriċi tallega li l-fond tagħha jgawdi minn dritt ta' servitù fuq il-fond tal-konvenuta, imma l-kawża mingħajr dubju hija bbażata fuq il-molestja fil-pussess tal-imsemmi servitù allegat u mhux waħda ta' dikjarazzjoni ta' dritt ta' servitù.

Il-konvenuti jeċċepixxu wkoll illi l-azzjoni odjerna titratta fuq ħajt diviżorju, liema piż fuq tali ħajt jista' jiġi biss kostitwit espliċitament b'kuntratt. Dan l-argument ma jreġix. Kif diġà ġie stabbilit, il-kawża tal-lum hija l-*actio manutensionis* u l-Qorti hija prekluża milli tidħol f'kwalunkwe kwistjoni ta' natura petitorja bħal ma qegħdin jistiednuha tagħmel il-konvenuti permezz ta' din l-eċċezzjoni. Kull ma jinteressa l-Qorti fil-kawża tal-lum huwa jekk kienx hemm molestja fil-pussess tat-tieqa fit-termini tal-azzjoni kif proposta.

Finalment, il-konvenuti jeċċepixxu li l-attriċi m'għandhiex il-pussess meħtieġ għaliex it-tieqa in kwistjoni kienet qiegħda tinqeda biha biss a bażi ta' mera tolleranza. Madanakollu, il-konvenuti ma ressqux l-iċken prova li l-apertura mertu tal-vertanza odjerna kienet infetħet b'mera tolleranza tagħhom.

Bil-kontra, ġie muri li l-attriċi kellha l-pussess tat-tieqa sa minn meta hija akkwistat il-fond. L-attriċi ressqet diversi xhieda li kollha kkorroboraw ix-xhieda tagħha fis-sens illi t-tieqa in kwistjoni kienet ilha hemm sa minn qabel ma akkwistat il-fond.

L-attriċi rnexxielha turi li kellha l-pussess materjali kif trid il-liġi tat-tieqa mertu tal-każ. Il-kwistjoni dwar jekk din it-tieqa twessgħetx jew inbidlitx minn waħda fissa għal waħda li tinfetaħ ma timpinġix fuq il-mertu tal-kawża ladarba si tratta kawża ta' manutenzjoni.

Dwar il-molestja fil-pussess, dan jirriżulta ċar mill-atti. Mhux kontestat illi l-konvenuti bnew ħajt li kważi jmiss mat-tieqa tal-fond tal-attriċi b'mod li din it-tieqa ġiet imblukkata kompletament u la tista' tinfetaħ, u allura ma tistax tgħaddi arja minnha, u lanqas dawl.

Finalment, stante li jirriżulta mhux kontestat ukoll illi l-azzjoni tal-lum ġiet intavolata entro t-terminu ta' sena minn meta seħħet il-molestja, il-Qorti tqis illi l-attriċi rnexxielha tipprova l-elementi kollha tal-azzjoni tal-lum u t-talbiet tagħha għandhom jiġu milqugħa kif dedotti.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawza billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti,

1. Tilqa' l-ewwel talba attriċi billi tiddikjara li l-konvenuti mmolestaw lill-attriċi fil-pussess tat-tieqa tal-fond tagħha numru wieħed (1), Villa Riviera, Dawret in-Nawfraġju, Xemxija;

2. Tilqa' t-tieni talba u tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien tletin (30) ġurnata mid-data tas-sentenza ineħħu l-ħajt tal-bricks li permezz tiegħu qegħdin jimblukkaw l-istess tieqa;

3. Tilqa' t-tielet talba billi tawtorizza minn issa lill-attriċi tagħmel ix-xogħlijiet hi, f'każ li l-konvenuti ma jagħmlux dak ordnat fiż-żmien prefiss, taħt id-direzzjoni tal-perit Mario Cassar li qiegħed jiġi nominat għal dan l-iskop, u dan a spejjeż tal-konvenuti.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG