MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-1 ta' Lulju, 2019

Rikors Maħluf Numru 387/2013 LM

Gaulic Limited (C38590)

vs.

Rosemary Gonzi (K.I. 478137M), u Dr Mariella Schembri Gonzi (K.I. 32969M), Michael Gonzi (K.I. 186567M), u John Gonzi (K.I. 38071M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fid-19 ta' April 2013 mis-soċjetà attriċi **Gaulic Limited** (C38590) (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà attriċi"), u maħluf minn Paul Joseph Gauci (K.I. 206176M), li jgħid kif ġej:

1. *Illi s-soċjetà esponenti hija l-proprjetarja tal-blokk ta' bini mibni fuq is-sit fejn qabel kien hemm id-dar bin-numru 200, f'Tower Road, Sliema, u li kellha żewġ entraturi oħra b'numri 1 u 2 f'Creche Street, Sliema, filwaqt illi l-konvenuti qegħdin jallegaw illi huma s-sidien ta' proprjetà li tinsab f'199, Tower Road, Sliema, liema proprjetajiet igawdu minn ħajt komuni bejniethom;*

2. *Illi permezz ta' Rikors Ġuramentat fl-ismijiet inversi, il-konvenuti odjerni (atturi f'dik il-kawża) (Dok. "A"), wara li ddikjaraw:*

   "Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru 199, Tower Road, Sliema, filwaqt li s-soċjetà intimata hija proprjetarja tal-blokk li għandu n-numru 200, Tower Road, Sliema.

   Illi s-soċjetà konvenuta Gaulic Limited qiegħda tagħmel xogħlijiet ta' ftuħ ta' twieqi fil-ħajt diviżorju li jagħtu għal fuq il-bitħa interna li hija proprjetà tar-rikorrenti, liema xogħlijiet jivvjolaw id-drittijiet tar-rikorrenti u li dwarhom diġà hemm proċeduri pendenti fil-Qorti.

   Illi filwaqt illi s-soċjetà intimata għandha biss servitù ad lumen u dan sar-raba' sular biss u f'livell għoli b'mod li l-ebda persuna ma setgħet tara minn ġewwa għal barra, riċentement (f'inqas minn xahrejn) ikkommettiet spoll vjolent u abbużiv billi qabdet u fetħet tieqa waħda fil-livell tas-seba' sular, fejn qatt ma kien jeżisti l-ebda servitù, li minnhom persuna fuq in-naħa ta' ġewwa (1) mhux biss ma tkunx tista' tara x'hemm fuq in-naħa ta' barra (2) iżda wkoll tkun tidher mir-ras sas-saqajn mit-twieqi u l-bejt ta' faċċata, ċioe mill-proprjetà tar-rikorrenti. B'riżultat ta' dawn ix-xogħlijiet illegali, is-soċjetà intimata ħolqot servitù li qatt ma kien jeżisti għal fuq il-proprjetà privata tar-rikorrenti.

   Illi dan l-event dannuż twettaq mill-intimata f'inqas mill-perijodu ta' xahrejn żmien indikat fil-liġi biex tkun tista' tiġi esperita l-azzjoni ta' spoll privileġġjat.

   Illi t-tliet elementi biex tkun tista' tiġi eżerċitata l-azzjoni ta' spoll privileġġjat jissussisti f'dan il-każ."

3. *Talbu illi dina l-Onorabbli Qorti:*

   "(1) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-għemil tas-soċjetà Gaulic Limited jikkostitwixxi spoll vjolenti u abbużiv għad-dannu tar-rikorrenti li huma proprjetarji u possessuri tal-fond numru 199, Tower Road, Sliema.

   (2) Tordna lis-soċjetà intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn dina l-Qorti jirripristina l-ħajt diviżorju, mingħajr l-ebda twieqi, kif kien qabel ma l-evvent dannuż bi preġudizzju serju għad-drittijiet tar-rikorrenti, u tordna r-reintegrazzjoni fil-pussess.

   (3) Tordna illi fin-nuqqas li s-soċjetà intimata tesegwixxi x-xogħlijiet rimedjali tal-għeluq tat-twieqi miftuħa minnha illegalment, ir-rikorrenti jkunu awtorizzati jagħmlu dawn ix-xogħlijiet huma, a spejjeż tal-intimata, taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett li jiġi nominat mill-Qorti.

Bl-ispejjeż kontra Gaulic Limited li hija inġunta għas-subizzjoni."

4) *Illi kif jirriżulta mill-preċitat Rikors Ġuramentat u anke minn atti ġudizzjarji oħra l-konvenuti jippretendu li għandhom dritt iżommu lis-soċjetà esponenti milli teżerċita d-drittijiet ta' proprjetà tagħha ta' servitù spettanti lilha ċioe mill-blokk ta' bini mibni fuq is-sit fejn qabel kien hemm id-dar bin-nurmu 200 f'Tower Road, Sliema kemm ta' prospett kif ukoll ta' dritt ta' dawl għal fuq il-bitħa tal-proprjetà adjaċenti li qiegħda f'numru 199, Tower Road, Sliema, liema servitù tas-soċjetà esponenti hija eżerċitabbli minn twieqi f'kull sular fil-proprjetà tas-soċjetà esponenti ad coelum, u liema dritt skont il-konvenuti hu limitat biss għad-dritt ad lumen ta' twieqi fl-ewwel erba' (4) sulari tal-blokk li għandu n-numru 200, f'Tower Road, Sliema, fil-ħajt komuni ta' bejn iż-żewġ preċitati proprjetajiet;*

(5) *Illi s-soċjetà esponenti għandha kull interess illi tissalvagwardja d-drittijiet ta' proprjetà preċitati li jappartjenu lilha u għandha interess illi ma tiġix aktar molestata u/jew imxekkla fil-godiment tal-istess drittijiet appartenenti lilha mill-konvenuti u/jew minn min minnhom.*

Jgħidu għalhekk il-konvenuti, mogħtija l-provvedimenti u dikjarazzjonijiet opportuni u neċessarji, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. *Tipprefiġġi, a tenur tal-artikolu 403 et seq. tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, terminu qasir u perentorju lill-konvenuti biex iġibu 'l quddiem b'kawża l-pretensjoni tagħhom rigwardanti d-drittijiet ta' proprjetà pretiżi tagħhom fis-sens li tali drittijiet ta' proprjetà jintitolawhom li l-proprjetà f'199, Tower Road, Sliema (li qed jallegaw li hija tagħhom) tista' tkun biss servjenti għall-preċitata proprjetà tas-soċjetà attriċi li qiegħda f'200, Tower Road, Sliema mill-ħajt komuni ta' bejn iż-żewġ proprjetajiet għad-dritt ad lumen ta' twieqi fl-ewwel erba' (4) sulari tal-istess proprjetà li għandha n-numru 200, Tower Road, Sliema, u li għalhekk is-soċjetà attriċi m'għandhiex dritt ta' prospett ad coelum mill-ħajt diviżorju ta' bejn il-proprjetajiet preċitati tal-kontendenti għal fuq il-bitħa li l-konvenuti qed jallegaw hija tagħhom u li s-soċjetà attriċi m'għandhiex dritt li tiftaħ tieqa fil-ħajt komuni f'kull sular tal-istess proprjetà tagħha bil-prospett għal fuq il-proprjetà preċitata tal-konvenuti; u*
2. *Li fin-nuqqas ta' dan, jiġi lilhom impedut li jaġixxu qatt iżjed għal dawk il-pretensjonijiet.*

Bl-ispejjeż.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Rosemary Gonzi** (K.I. 478137M), **Dr Mariella Schembri Gonzi** (K.I. 32969M), **Michael Gonzi** (K.I. 186567M) u **John Gonzi** (K.I. 38071M) (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti"), u maħlufa minn Dr Mariella Schembri Gonzi (K.I. 32969M) stess, li biha eċċepew:

1. *Illi s-soċjetà attriċi għandha tipprova li għandha l-interess ġuridiku meħtieġ skont il-liġi u skont il-ġurisprudenza biex teżerċita tali azzjoni.*
2. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju, fil-każ preżenti l-azzjoni ta' jattanza (artikolu 403 et seq. tal-Kapitolu 12) hija insostenibbli legalment u fattwalment peress li l-esponenti diġà ddeduċew il-pretensjonijiet tagħhom f'ġudizzju dwar l-imsemmija twieqi abbużivi. Difatti, id-Dok. A ippreżentat mis-soċjetà attriċi nfisha huwa prova biżżejjed li l-esponenti pproċedew kontra s-soċjetà attriċi b'kawża ta' spoll. Dan apparti li pproċedew permezz ta' kawża oħra li tirrigwarda t-talbiet għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra Gaulic Limited. Għalhekk, ma jistax jintalab dak li diġà jinsab fis-seħħ.*
3. *Illi l-azzjoni eżerċitata hija irrita u nulla peress li f'azzjoni ta' jattanza ma jistax ikun hemm ħlief talba biex il-Qorti tipprefiġġi terminu lill-konvenut biex jiddeduċi f'ġudizzju l-pretensjonijiet tiegħu u talba biex, fin-nuqqas, jiġi impost is-silenzju perpetwu. L-azzjoni attriċi kif formulata hija irrita u nulla peress li saret ħażina għaliex it-talba hija allaċċjata ma' ħafna kwalifiki u deskrizzjonijiet li mhuwiex posthom hemm.*
4. *Illi s-soċjetà attriċi qiegħda tipprova testendi l-azzjoni ta' jattanza oltre l-limiti preskritti fil-liġi u fil-ġurisprudenza.*
5. *Illi ma jispettax lis-soċjetà attriċi tagħżel hi liema azzjoni trid lill-esponenti jeżerċtaw iżda lill-esponenti. Jekk is-soċjetà attriċi jidhrilha li hekk għandha tagħmel, tista' tipproċedi b'liema kawża trid biex "tissalvagwardja d-drittijiet ta' proprjetà preċitati li jappartjenu lilha". Iżda ma tistax tiddetta lill-esponenti liema kawża tridhom jintavolaw.*
6. *Salvi eċċezzjonijiet oħra.*

Rat il-kontrotalba tal-konvenuti rikonvenzjonanti **Rosemary Gonzi** (K.I. 478137M), **Dr Mariella Schembri Gonzi** (K.I. 32969M), **Michael Gonzi** (K.I. 186567M) u **John Gonzi** (K.I. 38071M), ippreżentata flimkien mar-Risposta

Maħlufa tagħhom, li ġiet maħlufa minn Dr Mariella Schembri Gonzi, li tgħid kif ġej:

1. *Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond numru 199, Tower Road, Sliema, filwaqt li s-soċjetà Gaulic Limited hija proprjetarja tal-fond numru 200, Tower Road, Sliema;*

2. *Illi s-soċjetà Gaulic Limited ta' 88, Msida Valley Road, Birkirkara, wettqet xogħlijiet fil-ħajt diviżorju, liema ħajt diviżorju jagħti għal fuq il-bitħa proprjetà privata tar-rikorrenti, li bihom biddlet in-natura tas-servitù minn wieħed ta' sempliċi* ***lumen*** *għal wieħed ta' prospett. Inoltre rrendiet is-servitù aktar gravuż. Dawn ix-xogħlijiet Gaulic Limited wettqithom mingħajr il-kunsens u kontra l-volontà tar-rikorrenti, liema servitujiet suppost ġew kostitwiti permezz ta' kuntratt pubbliku;*

3. *Illi meta s-soċjetà Gaulic Limited issottomettiet il-pjanta għall-approvazzjoni tal-Awtorità ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar, hija naqset li tidentifika l-bitħa interna bħala proprjetà tar-rikorrenti u b'hekk induċiet lill-Awtorità ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar biex tifhem illi l-bitħa li fuqha qegħdin jinfetħu twieqi hija proprjetà tagħha, meta fil-fatt mhijiex.*

4. *Illi barra minn hekk is-soċjetà Gaulic Limited, li għandha biss servitù* ***ad lumen*** *u f'livell għoli b'mod li l-ebda persuna ma setgħet tara minn ġewwa għal barra, qabdet u fetħet erba' twieqi li minnhom persuna fuq in-naħa ta' ġewwa (1) mhux biss tkun tista' tara x'hemm fuq in-naħa ta' barra, (2) iżda wkoll tkun tidher mir-ras sas-saqajn mit-twieqi ta' faċċata, ċioe mill-proprjetà tar-rikorrenti. B'riżultat ta' dawn ix-xogħlijiet illegali, is-soċjetà intimata biddlet in-natura tas-servitù li għandha dritt għaliha, minn waħda sempliċement* ***ad lumen*** *(bi twieqi fil-għoli li ħadd ma jista' jittawwal minnhom) għal waħda ta' veduta sħiħa minn twieqi li jinfetħu għal fuq il-proprjetà privata tar-rikorrenti.*

5. *Illi fil-passat, it-twieqi kienu fl-għoli, fissi, u ġo taraġ intern – tant li kienu jintlaħqu biss b'sellum u magħluqa ermetikament – iżda issa saru twieqi enormi ġo kmamar li jagħtu fuq kmamar abitati li hemm faċċata.*

6. *Illi t-twieqi biddlu x-xejra tagħhom kompletament, u inoltre qatt qabel ma kienu jidhru l-irjus ta' persuni mit-twieqi minħabba li tali twieqi kienu pożizzjonati fil-għoli, iżda issa mhux biss jidhru l-irjus ta' persuni iżda figuri intieri ta' nies. Barra minn hekk, filwaqt li qabel kien hemm familja waħda tabita fil-post numru 200, issa se jkun hemm joqogħdu diversi familji skont in-numru ta' appartamenti li nbndew, u għalhekk il-preġudizzju rekat ser ikun preġudizzju enormi.*

7. *Illi s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet '**Col. Gustav Caruana vs Rose Gonzi et**' (Ċit. Nru. 830/1995), mogħtija f'kawża fejn waħda mill-partijiet kienet is-sid preċedenti tal-proprjetà tas-soċjetà intimata, il-mejjet Kurunell Gustav Caruana, tagħmel stat fir-rigward tal-imsemmija twieqi, u tagħti raġun lill-esponenti.*

8. *Illi Gaulic Limited, minbarra li għamlet l-imsemmija xogħlijiet illegalment, ikkommettiet spoll billi qabdet u fetħet tieqa oħra fil-livell tas-seba' sular, fejn qatt ma kien jeżisti l-ebda servitù, li minnha persuna fuq in-naħa ta' ġewwa mhux biss tkun tista' tara x'hemm fuq in-naħa ta' barra, iżda wkoll tkun tihder mir-ras sas-saqajn mit-twieqi u l-bejt ta' faċċata, ċioe mill-proprjetà tal-esponenti. B'riżultat ta' dawn ix-xogħlijiet illegali, Gaulic Limited ħolqot servitù li qatt ma kien jeżisti għal fuq il-proprjetà privata tal-esponenti. Dwar dan hemm pendenti kawża ta' spoll kontra Gaulic Limited.*

9. *Illi inoltre, Gaulic Limited kompliet tikkommetti vjolazzjonijiet oħra kif ser jingħad:*

   1) *Minkejja l-fatt li l-ħajt fejn infetħu twieqi differenti huwa l-ħajt diviżorju u għalhekk jappartjeni kwantu għal 4.5 pulzieri lill-esponenti u 4.5 pulzieri lil Gaulic Limited, l-intimati waħħlu t-twieqi tal-aluminium fix-xifer nett, jiġfieri fuq il-ħxuna tal-ħajt li ma jappartjenix lil Gaulic Limited iżda tappartjeni lill-esponenti;*

   2) *Taħt it-twieqi għamlu tberfila jew gost ibbuzzat 'il barra mill-ħajt diviżorju u jisporġi fuq il-proprjetà tal-esponenti.*

   B'hekk Gaulic Limited invadiet u approprjat ruħha indebitament minn dak in-nofs l-ieħor tal-ħxuna tal-ħajt li ma kienx jappartjeni lilha iżda lill-esponenti.

10. *Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:*

    1) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi għar-raġunijiet premessi s-soċjetà Gaulic Limited invadiet il-proprjetà tal-esponenti u approprjat ruħha indebitament minn sehem l-esponenti tal-ħxuna tal-ħajt diviżorju;*

    2) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi għar-raġunijiet premessi s-soċjetà Gaulic Limited ħolqot abbużivament u illegalment servitujiet li ma kinux jeżistu qabel;*

    3) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi għar-raġunijiet premessi s-soċjetà Gaulic Limited irrendiet aktar gravuża s-servitù eżistenti;*

    4) *Tordnalha tirripristina l-ħajt diviżorju għall-istat li kien fih qabel billi tneħħi dak kollu li sar abbużivament u illegalment u dan taħt id-direzzjoni ta' Perit Arkitett li jiġi nominat minn dina l-Onorabbli Qorti;*

5) *Tordna illi, fin-nuqqas li jsir dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat, l-esponenti jkunu awtorizzati jagħmlu huma stess dawk ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex it-twieqi jiġu ripristinati għall-istat kif kienu qabel u ċioe għal kif hemm maħsub fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet "**Col. Gustav Caruana vs Rose Gonzi et**" (Ċit. Nru. 830/1995);*

6) *Tordna lil Gaulic Limited tħallas l-ispejjeż kollha tat-talbiet għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni u tal-proċeduri kollha intavolati mill-esponenti għall-ħarsien tad-drittijiet tagħhom.*

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà Gaulic Limited li hija inġunta għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tas-soċjetà attriċi rikonvenzjonata għall-kontrotalba tal-konvenuti rikonvenzjonanti, li ġiet ippreżentata fil-5 ta' Lulju, 2013, li tgħid kif ġej:

1. *Illi preliminarjament il-proċedura ta' jattanza (bħal ma hija l-proċedura ta' rikonvenzjoni), hija, min-natura tagħha, proċedura speċjali (hekk kif inhu ddikjarat f'Titolu VIII tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili – Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u ma huwiex permess lill-konvenuti f'kawża ta' jattanza li jagħmlu kontro-talba kontra l-attur. Għalhekk qed tiġi eċċepita n-nullità tal-kontro-talbiet tal-konvenuti Gonzi u għalhekk it-talbiet rikovenzjonali tal-konvenuti Gonzi għandhom kollha kemm huma jiġu riġettati minnufih bl-ispejjeż kontra tagħhom;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet oriġinali tal-esponenti magħmula permezz tar-rikors ġuramentat promutur tal-kawża odjerna u l-kontro-talba ma jistgħu qatt isiru proċess wieħed u talbiet attriċi u dawk rikonvenjenti ma jistgħu qatt jiġu deċiżi flimkien stante li f'kawża ta' jattanza ta' bilfors l-ewwel tingħata deċiżjoni fejn il-konvenut jingħata terminu sabiex jippreżenta l-kawża dwar il-pretensjonijiet ċitati fl-atti u jkun biss wara li jgħaddi t-terminu impost mill-Qorti fl-ewwel deċiżjoni li l-Qorti tista' timpedixxi lill-konvenuti milli jaġixxu qatt iżjed għal dawk il-pretensjonijiet – għalhekk ma jistgħu qatt jikkonkorru l-effetti tar-rikonvenzjoni postulati fl-artikolu 397 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Għalhekk ukoll qed tiġi eċċepita n-nullità tal-kontro-talbiet tal-konvenuti Gonzi u għalhekk it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti Gonzi għandhom kollha kemm huma jiġu riġettati minnufih bl-ispejjeż kontra tagħhom.*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-kontro-talba ppreżentata mill-konvenuti Gonzi ma jikkonkorrux ir-rekwiżiti stabbiliti fl-artikolu 396 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Għalhekk ukoll qed tiġi eċċepita n-nullità tal-kontro-talbiet tal-konvenuti Gonzi u għalhekk it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti Gonzi għandhom kollha kemm huma jiġu riġettati minnufih bl-ispejjeż kontra tagħhom;*

4. *Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-atturi għandhom l-ewwel u qabel kollox jippruvaw li l-jeddijiet minnhom pretiżi fil-kontro-talba tagħhom jispettaw lilhom u fin-nuqqas is-soċjetà eċċipjenti għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhux minnu li s-soċjetà esponenti invadiet il-proprjetà tal-konvenuti u lanqas ma hu minnu li s-soċjetà esponenti approprjat ruħha indebitament minn sehem il-konvenuti tal-ħxuna tal-ħajt diviżorju;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhux minnu li s-soċjetà esponenti ħolqot abbużivament u illegalment servitujiet li ma kinux jeżistu qabel;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhux minnu li s-soċjetà esponenti rrendiet aktar gravużi d-drittijiet ta' servitù li minnhom tgawdi s-soċjetà esponenti;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjetà eċċipjenti dejjem aġixxiet in buona fede u kemm ai termini tad-drittijiet kuntrattwali tagħha u kif ukoll ai termini tad-drittijiet lilha konsentiti permezz tal-artikolu 471 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta);*

9. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għal dak preċitat ma jeżistu l-ebda raġunijiet validi fil-liġi li jistgħu jiġġustifikaw ir-rimedji drastiċi mitluba mill-konvenuti Gonzi fil-kontro-talbiet tagħhom, u fi kwalunkwe każ tali rimedji mitluba jistgħu biss isiru f'każ illi ma jippreġudikawx id-drittijiet ta' terzi u li jsiru skont il-liġi;*

10. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenuti rikonvenjenti għandhom jiġġustifikaw il-għaliex dina l-Onorabbli Qorti għandha tawtorizzahom jagħmlu xogħlijiet li permezz tagħhom it-twieqi in kwistjoni jiġu għall-istat kif kienu qabel u ċioe għal kif hemm maħsub fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet* ***'Col. Gustav Caruana vs Rose Gonzi et'*** *(Ċit. Numru 830/1995);*

11. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tas-soċjetà attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, u fi kwalunkwe*

każ, dato ma non concesso li t-talbiet attriċi jirriżultaw, minflok jiġu implimentati r-rimedji drastiċi mitluba mill-konvenuti Gonzi fil-kontro-talbiet tagħhom, għandhom japplikaw il-provvedimenti tal-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili u għandu jiġi likwidat il-kumpens opportun taħt il-kundizzjonijiet soliti;

Għaldaqstant it-talbiet attriċi kollha għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess atturi li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni.

Bl-ispejjeż.

Rat l-assenjazzjoni li saret mis-S.T.O. il-Prim Imħallef fid-19 ta' Lulju, 2018, fejn din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif preseduta.[1]

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Qrat u semgħet ix-xhieda prodotti mill-atturi.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-17 ta' Diċembru, 2018, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta' Mejju, 2019 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Qieset li l-partijiet ftehmu li l-provi kollha li tressqu fil-kawżi Rikors Maħluf Nru 935/2012 LM u Rikors Maħluf Nru 218/2013 LM, li qegħdin jiġu deċiżi

[1] *A fol.* 301 tal-proċess.

wkoll llum, għandhom jgħoddu wkoll bħala provi f'din il-kawża u viċi-versa[2], u n-noti ta' sottomissjonijiet li ġew ippreżentati mill-partijiet għandhom japplikaw għat-tliet kawżi.[3]

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Din hi essenzjalment kawża ta' jattanza li ġiet istitwita mis-soċjetà attriċi li hi proprjetarja tal-fond bin-numru 200, Tower Road, Sliema, kontra l-konvenuti li huma s-sidien tal-blokk bini bin-numru 199, fl-istess triq, biż-żewġ proprjetajiet mifrudin minn ħajt komuni bejniethom. Is-soċjetà attriċi tagħmel riferiment għall-proċeduri ta' spoll li nfetħu mill-familja Gonzi b'mod separat kontra tagħha, fejn il-konvenuti odjerni, l-atturi f'dawk il-proċeduri, talbu lill-Qorti tiddikjara li huma sofrew spoll vjolenti u abbużiv meta s-soċjetà attriċi, konvenuta f'dawk il-proċeduri, fetħet tieqa fis-seba' sular tal-blokka tagħha meta ma kellha ebda dritt tagħmel dan. Is-soċjetà attriċi, anki in vista tal-fatt li l-proċeduri dwar it-twieqi fil-ħajt diviżorju issa ilhom għaddejjin snin, mhux biss bejn il-partijiet odjerni iżda wkoll bejn il-konvenuti u l-predeċessur fit-titolu tas-soċjetà attriċi, qegħdin iressqu l-proċeduri odjerni minħabba li qegħdin isostnu li bl-aġir tagħhom tul is-snin, il-konvenuti qegħdin jippruvaw iżommu lis-soċjetà attriċi milli teżerċita d-dritt ta' proprjetà spettanti lilha kemm ta' prospett kif ukoll ta' dawl eżerċitabbli mit-twieqi f'kull sular tal-blokka li nbniet fis-sit numru 200, Tower Road, Sliema, liema proprjetà llum ġiet trasferita kollha kemm hi lil terzi. Is-soċjetà attriċi tikkontendi li hi għandha jedd tissalvagwardja d-drittijiet ta' proprjetà li jappartjenu lilha u

[2] *A fol.* 893 tal-atti tal-kawża Rikors Maħluf Nru 218/2013 LM.
[3] Ara l-verbal tas-seduta tas-17 ta' Diċembru, 2019, *a fol.* 306 tal-proċess.

għandha interess li ma tiġix aktar imxekkla u molestata fil-godiment tal-istess drittijiet. In vista ta' dan, qiegħda titlob lill-Qorti sabiex a tenur tal-artikolu 403 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, tipprefiġġi terminu qasir u perentorju li fih il-konvenuti għandhom iġibu l-pretensjonijiet tagħhom 'il quddiem b'kawża, dwar jekk is-soċjetà konvenuta għandhiex drittijiet ta' servitù fil-ħajt diviżorju inkwistjoni jew le, u fin-nuqqas li l-konvenuti jmexxu b'kawża appożita li tindirizza l-pretensjonijiet tagħhom, jiġi impost fuqhom is-silenzju perpetwu u jiġu impeduti milli jaġixxu qatt aktar fir-rigward ta' dawk il-pretensjonijiet.

Il-konvenuti min-naħa tagħhom wieġbu li s-soċjetà attriċi trid iġġib prova li hi għandha l-interess ġuridiku rikjest sabiex tipproponi kawża ta' din ix-xorta. Ġie eċċepit ukoll li l-jattanza hi insostenibbli legalment u fattwalment peress li l-esponenti diġà ddeduċew il-pretensjonijiet tagħhom permezz ta' numru ta' kawżi, tant li pproċedew b'żewġ mandati ta' inibizzjoni kontra s-soċjetà attriċi kif ukoll b'kawża ta' spoll li deċiżjoni dwarha qiegħda tingħata llum stess separatament. Ġie eċċepit ukoll li t-talba kif proposta hi fallaċi u l-azzjoni proposta tmur oltre l-limiti imposti mil-liġi.

Il-konvenuti nqdew bir-risposta tagħhom sabiex iressqu wkoll kontrotalba u lanjanza ġdida fir-rigward tas-servitù l-ġdid ikkostitwit mis-soċjetà attriċi bil-ftuħ tat-twieqi fil-ħajt diviżorju, billi ilmentaw li bil-mod kif saru t-twieqi fil-ħajt diviżorju, ġiet approprjata indebitament parti mill-ħxuna tal-ħajt diviżorju favur is-soċjetà attriċi, xi ħaġa li kompliet aggravat is-servitù eżistenti.

Is-soċjetà attriċi rikonvenzjonata wieġbet li l-konvenuti ma setgħux jinqdew b'kontrotalba fl-atti ta' kawża ta' jattanza minħabba li din il-proċedura hija proċedura speċjali maħsuba biex tkun waħda sommarja u li mhuwiex permess lill-konvenuti f'kawża ta' jattanza li jagħmlu kontrotalba kontra l-attur. Inoltre

l-attriċi rikonvenzjonata wieġbet li mhux minnu li hija għamlet xi ħaġa li biha rrendiet is-servitù eżistenti aktar gravuża, jew li hemm lok għar-rimedji pretiżi mill-konvenuti fil-kontrotalba mressqa minnhom.

Provi u riżultanzi

Flimkien mar-rikors promutur, is-soċjetà attriċi rikonvenzjonata ppreżentat kopja tar-Rikors Maħluf bin-numru 218/2013 fl-ismijiet **Gonzi et *vs.* Gaulic Limited** (C38590)[4], liema kawża tinsab miexja kontestwalment flimkien mal-kawża odjerna u ma' kawża oħra li l-partijiet għandhom fil-konfront ta' xulxin, u li qegħdin jiġu deċiżi wkoll proprju llum.

Permezz ta' rikors tat-23 ta' Jannar, 2014, is-soċjetà attriċi rikonvenzjonata talbet lill-Qorti tgħaddi sabiex minnufih tiddeċiedi dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħha fir-rigward tal-kontrotalba tal-konvenuti, qabel ma tkompli bis-smigħ ulterjuri ta' din il-kawża. Din il-Qorti kif diversament preseduta, permezz ta' digriet mogħti fit-23 ta' Frar, 2015 ċaħdet it-talba tas-soċjetà attriċi biex il-Qorti tiddeċiedi minnufih fuq l-ewwel eċċezzjoni, u għalhekk ordnat il-prosegwiment tal-kawża.

Permezz ta' digriet interlokutorju tal-21 ta' Novembru, 2016, din il-Qorti kif diversament preseduta, iddeċidiet li ladarba kien hemm pendenti quddiem il-Qorti kawża ta' spoll, il-kawża ta' jattanza u kull kawża oħra konċernanti l-mertu dwar it-twieqi inkwistjoni, kellha tiġi soprasseduta sakemm tiġi deċiża l-kawża ta' spoll. Il-Qorti fil-fatt iddeċidiet li għandha tordna s-soprasessjoni ta' din il-kawża ta' jattanza sakemm tiġi deċiża l-kawża ta' spoll, u dan għaliex

[4] *A fol.* 7 *et seq.* tal-proċess.

qabel ma tiġi deċiża kwalunkwe kawża li l-iskop tagħha hu li ttemm il-molestja allegatament sofferta, il-possessur irid jiġi reintegrat fil-pussess.

Permezz ta' digriet ieħor mogħti minn din il-Qorti kif diversament preseduta fit-22 ta' Ġunju, 2017 fl-atti ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti ddeċidiet li ladarba bid-digriet tal-21 ta' Novembru, 2016, hija kienet ordnat, fuq talba tal-konvenuti stess, is-soprasessjoni ta' dawn il-proċeduri, sakemm ikun hemm sentenza finali fil-proċeduri fl-atti tar-Rikors Maħluf numru 218/2013, m'għandhiex tiddeċiedi dwar talba li saret mill-intimati għall-kjamata fil-kawża tal-Avukatessa Edwina Licari, Mark Gauci, il-konjuġi Reginald u Mary Anne Soler u Ganado Trustees and Fiduciaries Limited bħala *trustee* ta' The P & F Family Trust, li akkwistat appartamenti fil-blokka appartamenti 200, Tower Road, Sliema, u qieset li t-talba tal-konvenuti kienet intempestiva fiċ-ċirkostanzi.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

Il-Qorti għandha quddiemha proċedura ta' jattanza jew millantazzjoni, li permezz tagħha s-soċjetà attriċi qiegħda titlob li l-Qorti tipprefiġġi terminu entro liema l-konvenuti għandhom iressqu kawża bil-pretensjonijiet kollha tagħhom rigward il-jeddijiet u s-servitujiet eżistenti fuq il-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetajiet tal-partijiet, u f'każ li l-konvenuti jonqsu li jagħmlu dan, jiġi impost fuqhom is-silenzju perpetwu fir-rigward ta' dawn il-pretensjonijiet tagħhom, b'mod li qatt iżjed ma jkunu jistgħu jivvantaw il-pretensjonijiet tagħhom. Il-Qorti qieset li l-azzjoni odjerna da parti tas-soċjetà attriċi ġiet intavolata fl-isfond ta' numru ta' kawżi u proċeduri legali oħra li l-partijiet

kellhom fil-konfront ta' xulxin. Il-familja Gonzi, konvenuti f'dawn il-proċeduri, huma s-sidien tad-diversi appartamenti formanti l-blokka bin-numru 199, Tower Road, Sliema, fejn jgħixu, filwaqt li s-soċjetà attriċi kienet xtrat id-dar li kien hemm mibnija qabel fis-sit li fuqu telgħet il-blokka bin-numru 200, Tower Road, Sliema, u li qabel inxtrat mis-soċjetà attriċi kienet tappartjeni lill-Kurunell Gustav Caruana u martu. Meta fis-sena 1994 il-familja Gonzi kienet waqqgħet id-dar tagħha sabiex minflok tibni numru ta' appartamenti, diġà kien hemm l-ewwel kwistjoni dwar il-pożizzjoni ta' dawn it-twieqi u s-servitujiet fil-ħajt diviżorju li jifred liż-żewġ proprjetajiet, minħabba li l-familja Gonzi bdiet issostni li dawn it-twieqi ma kinux joħolqu servitù ta' prospett, iżda kienu intiżi biss biex jagħtu d-dawl. Dak iż-żmien kienet infetħet kawża mill-Kurunell Caruana u martu kontra l-familja Gonzi, u b'deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell kien ġie stabbilit li t-twieqi li kien hemm fil-proprjetà bin-numru 200, Tower Road, Sliema, kienu twieqi li joħolqu servitù *ad lumen* u mhux servitù ta' prospett fuq il-proprjetà tal-familja Gonzi. Inoltre, il-proprjetà akkwistata mis-soċjetà attriċi, ġiet akkwistata bis-servitù *ad lumen* li l-Kurunell Caruana kellu fuq il-bitħa tal-familja Gonzi, fil-ħajt diviżorju tal-parti ta' wara tal-bitħa li l-familja Gonzi kellhom annessa mad-dar tagħhom, u li kienet diġà nbniet f'appartamenti li fihom jgħixu l-konvenuti.

Fil-proċeduri ta' spoll li saru mill-konvenuti kontra s-soċjetà attriċi, intqal li s-servitù eżistenti fuq il-proprjetà tal-konvenuti ma kellux jiġu aggravat, kif il-konvenuti jallegaw li ġara meta l-binja minn waħda ta' tliet sulari nbniet b'disa' sulari, bil-ftuħ ta' tieqa f'kull wieħed mis-sulari li nbnew, għalkemm fil-kawża ta' spoll irriżulta li diversi mit-twieqi ngħalqu u l-uniċi twieqi li għadhom miftuħin fil-ħajt diviżorju huma dawk fir-raba' u fis-seba' sular. Il-konvenuti, il-familja Gonzi, ilmentaw minħabba li skont huma saru rappreżentazzjonijiet

foloz mal-Awtorità tal-Ippjanar, li wasslu biex inħarġu l-permessi relattivi għall-ftuħ tat-twieqi inkwistjoni b'mod qarrieqi, u dan minkejja li l-pjanti relattivi tar-Reġistru tal-Artijiet juru b'mod ċar li l-bitħa li dawn it-twieqi jagħtu fuqha hija proprjetà tal-konvenuti.

Il-konvenuti baqgħu jsostnu, fil-proċeduri kollha li saru, li s-soċjetà attriċi la setgħet taggrava s-servitù li kien hemm, u lanqas setgħu jibdlu n-natura tagħha minn waħda *ad lumen* għal waħda ta' prospett.

Bħala azzjoni l-millantazzjoni tirnexxi fejn persuna f'att ġudizzjarju, tippretendi li għandha xi jedd kontra persuna oħra, u dan tal-aħħar, f'każ li jrid jeħles minn tali pretensjoni, għandu l-jedd li jressaq azzjoni bħalma hi dik odjerna, sa mhux aktar tard minn sena minn mindu ssir il-pretensjoni, kontra min ikun għamilha. L-iskop ta' kawża ta' din ix-xorta hu sabiex ma jibqgħux pendenti kwistjonijiet u allegazzjonijiet li jistgħu jaffettwaw it-tgawdija ta' proprjetà jew jeddijiet li l-attriċi f'kawża ta' din ix-xorta jista' jkollha, u mhux biex xi parti takkwista vantaġġ strateġiku fuq il-parti l-oħra billi ġġiegħelha tintavola l-kawża hi. B'din l-azzjoni, il-Qorti mhix mistennija li tagħmel analiżi tal-mertu tal-kawża, jew li tiddeċiedi dwaru. F'deċiżjoni fl-ismijiet **l-Avukat Dottor Kevin Dingli nomine *vs.* Rebecca Bisazza et**[5], intqal illi:

> "F'kawża ta' jattanza mhuwiex il-kompitu tal-Qorti li tittratta l-meritu. Fis-sentenza **Negte. Giuseppe Muscat *vs* Carmelo Vella** deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fil-21 ta' Marzu 1933 (Vol. XXVIII.iii.1093), ġie osservat: -
>
> "*E questa procedura speciale fu creata dal genio romano ed accolta dai moderni codici per ovviare al grave inconveniente che ne deriverebbe ad un cittadino, di vedersi confrontato con una millantazione di diritto da parte di un terzo e non avere il mezzo per porre fine a tale millantazione precisamente perche il Tribunale*

[5] P.A., 29.05.2012.

può essere adito per reintegrare un diritto leso, o riaffermare l'esistenza di un tale diritto, ma non già per dare un consulto se il convenuto abbia o non abbia un diritto contro di lui."

...

Elementi essenzjali biex tirnexxi kawża ta' jattanza huma:

i. Millantazzjoni ta' pretensjoni;
ii. Pretensjoni li tirriżulta minn att ġudizzjarju jew bil-miktub;
iii. Min jipproponi l-azzjoni jrid ikun fil-pussess ta' dritt li fuqu tiġi magħmula l-millantazzjoni."

F'sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et *vs.* Joseph d'Alessandro**[6], intqal illi:

"Illi l-azzjoni tal-jattanza hekk kif ukoll magħrufa tal-millantazzjoni tapplika fejn persuna, f'atti ġudizzjarji jew xort'oħra bil-miktub tippretendi li tista' teżerċita xi jedd kontra persuna oħra. Din tal-aħħar jekk trid teħles minn tali pretensjoni għandha l-jedd li tressaq azzjoni sa mhux iżjed tard minn sena minn mindu ssirilha l-pretensjoni, kontra min għamilha, biex il-Qorti tordna lil min jippretendi l-jedd li jressaq l-azzjoni għad-definizzjoni ta' dak il-jedd innifsu fi żmien mogħti mill-istess Qorti."

Fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Darmanin & Co. Ltd. *vs.* Maltacom plc gia Korporazzjoni Telemalta**[7], intqal illi:

"Meta l-mittenti jagħmel allegazzjoni spontanea li tkun tikkonċerna pretensjoni li l-eżerċizzju tagħha jkun għad irid jiġi u din ikollha skop speċifiku allura jikkonkorru l-elementi kollha meħtieġa biex tiġi eradikata l-azzjoni ta' millantazzjoni kif prospettata mil-liġi fl-artikolu 403 tal-Kap. 12."

Minn dak li rriżulta mill-provi mressqa fl-atti tal-kawżi Rikorsi Maħlufa Nru 218/13 LM u 935/2012 LM, li qegħdin jiġu deċiżi illum ukoll, it-twieqi li kien

---

[6] P.A., 27.06.2007.
[7] P.A., 28.01.2004.

hemm fil-ħajt diviżorju inkwistjoni llum ingħalqu kollha, u baqa' biss it-twieqi fir-raba' u fis-seba' sular. Il-konvenuti odjerni kienu diġà intavolaw żewġ mandati ta' inibizzjoni sabiex jindirizzaw il-lanjanzi tagħhom fir-rigward tal-fatt li t-twieqi li ġew miftuħin fl-ewwel, fit-tieni, fit-tielet u fir-raba' sular tal-ħajt diviżorju inkwistjoni, kienu qegħdin jaggravaw is-servitù li minn dejjem kien hemm fuq il-fond tagħhom, minħabba tibdil fin-natura tas-servitù minn waħda *ad lumen* għal waħda ta' prospett. L-imsemmija żewġ mandati ma kinux ġew milqugħa, u l-Qorti llum stess qiegħda tagħti deċiżjoni dwar talba li ressqu l-konvenuti fir-rigward tad-digrieti li kienu ngħataw minn din il-Qorti kif diversament preseduta fir-rigward tat-talba tagħhom għall-ħruġ tal-mandat. Illum ukoll il-Qorti qiegħda tippronunzja ruħha dwar it-talba mressqa mill-familja Gonzi fi proċeduri ta' spoll intavolati minnhom limitatament għat-tieqa li tinsab fis-seba' sular tal-ħajt diviżorju. Għalkemm il-konvenuti fil-kontrotalba mar-risposta maħlufa tagħhom ressqu lanjanzi ġodda dwar l-approprjazzjoni ta' parti mill-ħxuna tal-ħajt diviżorju da parti tas-soċjetà attriċi, il-Qorti qiegħda tqis li tali lanjanza hi waħda ġdida, u mhux waħda li dwarha diġà kien hemm xi ittra jew xi att ġudizzjarju da parti tal-konvenuti fil-konfront tas-soċjetà attriċi. Hawnhekk il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Salvino Mifsud Bonici *vs.* Adrian Busietta**[8], fejn intqal illi:

> "Illi in forza tal-artikolu 403 tal-Kapitolu 12 pretensjoni simili trid tkun saret jew b'att ġudizzjarju jew inkella bil-miktub; għalhekk it-talba tal-konvenut tista' tiġi inkwadrata a tenur tal-imsemmi artikolu. Jipprovdi wkoll li ċitazzjoni bħal din għandha ssir fi żmien sena minn meta ssir l-imsemmija millantazzjoni; dan jidher li ġie sodisfatt peress li għalkemm l-imsemmija ittra esebita ġiet miktuba aktar minn tliet snin ilu din ġiet segwita minn korrispondenza ulterjuri u anke ġie ppreżentat

[8] P.A., 07.07.1995.

il-protest fuq riferit u għalhekk jidher illi sa żmien sena preċedenti għall-preżentata ta' din iċ-ċitazzjoni kienet saret it-talba, kif rikjest mil-liġi."

Il-jattanza mitluba mis-soċjetà attriċi mhijiex dwar il-kwistjoni tal-approprjazzjoni tal-ħxuna tal-ħajt diviżorju, iżda hi maħsuba biss fir-rigward tal-kwistjoni tas-servitù tat-twieqi, liema kwistjoni l-Qorti qed tippronunzja ruħha dwarha llum stess. Għajr għal xi appell fuq xi punt ta' fatt jew ta' dritt li jista' jitressaq minn xi waħda mill-partijiet, m'hemm lok għall-ebda azzjoni oħra da parti tal-konvenuti f'dan ir-rigward.

Barra minn hekk kawża ta' jattanza hija min-natura tagħha proċedura speċjali kif fil-fatt huwa ddikjarat f'Titolu VIII tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, u mhuwiex konsentit lill-konvenuti f'kawża ta' jattanza li jagħmlu kontrotalba kontra l-attur. Il-lanjanzi mressqa mill-konvenuti rikonvenzjonanti fil-kontrotalba tagħhom huma kollha dwar il-mertu, li ma jistgħux jiġu indirizzati f'din il-kawża stante li azzjoni ta' jattanza hija maħsuba biex tkun waħda sommarja u mhix l-azzjoni idonea sabiex jiġu indirizzati lanjanzi dwar il-meritu. Is-Subtitolu II tat-Titolu VIII tal-Kap. 12 ma jippermettix illi l-proċedura ta' jattanza twassal għal deċiżjoni dwar il-mertu, iżda li twassal biss jew għall-kawża distinta li permezz tagħha jiġi deċiż il-mertu jew għal skiet perpetwu dwar dik il-pretensjoni. Il-Qorti tidderieġi lill-konvenuti sabiex f'każ li jidhrilhom li għad hemm lok li jressqu l-lanjanzi miġjuba minnhom fil-kontrotalba tagħhom, jagħmlu dan f'kawża appożita.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **Tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti;**
2. **Tiċħad it-talbiet kollha tas-soċjetà attriċi;**
3. **Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà attriċi rikonvenzjonata u tiċħad it-talbiet kollha tal-konvenuti rikonvenzjonanti.**

L-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati nofs bin-nofs mis-soċjetà attriċi u mill-konvenuti.

Moqrija.