Spoll

Arja

Air conditioning Unit

Art 323 tal-Kodici Civili

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Lulju 2019

Kawza Numru : 8
Rikors Guramentat Numru : 1175/2018/LSO

Fiorentina Darmenia Joshimsen (KI 285563M)

vs

Victoria Ann Cremona (KI 421080M, Anthony Cremona (KI 544829M), u Bianca Cremona (KI 51633M) u b'

digriet tal-5 ta’ Frar 2019 l-atti gew legittimati f’ isem l-armel taghha Anthony Cremona.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Fiorentina Darmenia Jochimsen [Kl 285563 (M)) datat 27 ta’ Novembru 2018 fejn bil-gurament taghha kkonfermat s-segwenti fatti, liema fatti hi taf bihom personalment u esponiet:-

Illi l-attrici tipposjedi l-fond internament immarkat bin-numru tnejn (2), fil-blokka ta' appartamenti, ufficjalment immarkata bin-numru mija, tlieta u tmenin, (183), Triq Rodolfu, Sliema;

Illi l-intimati jippossjedu l-appartament sovrastanti dak tal-attrici, internament, immarkat bin-numru erbgha (4), fl-istess blokka t'appartamenti, bin-numru mija u tlieta u tmenin, (183), Triq Rodolfu, Sliema;

Illi r-rikorrenti tgawdi minn pussess taz-zona li fiha gie installat *air-conditioning unit* b'mod klandestin mill-konvenuti fit-tnejn (2) ta’ Ottubru 2018.

Illi tali zona taghmel parti minn wahda mill-btiehi interni fil-pjan terran u dan l-att illecitu nezzgha lill-attrici mill-pussess taghha;

Illi dawn ix-xoghlijiet saru minghjar l-gharfien ta' l-attrici u huma kontra r-rieda taghha;

Illi l-intimati ma saqsewx lill-attrici ghall-permess taghha qabel ma installaw l-*air conditioning unit*, filwaqt li huma ikkonfermaw l-att taghhom biss permezz ta' nota datata t-tnejn (2) ta' Ottubru 2018 (Annessa u mmarkata 'Dok A'), rigward bicca kartuna li twaqqghet mill-haddiema waqt l-installazjoni tal-*air conditioning unit* in kwistjoni;

Illi tali agir jikkostitwixxi spoll da parti l-intimati;

Illi minkejja li l-intimati gew interpellati sabiex jerghu jaghtu lill-attrici l-pussess legittimu taghha huma baqghu inadempjenti;

Illi ghalhekk, ir-rikorrenti kellha tirrikorri ghal din l-azzjoni sabiex tissalvagwardja id-drittijiet taghha;

Jghidu ghalhekk l-intimati, ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni opportuna u ghar-ragunijiet premessi, tiddeciedi billi:

1. Tiddikjara li l-intimati huma l-awturi ta' spoll hekk kif nezzghu lill-attrici mill-pussess taghha bil-mohbi billi installaw jew inkarigaw jew impjegaw lil xi persuni sabiex jinstallaw l-*air-conditioning unit* fil-proprjeta` li tipposjedi il-mittenti;

2. Tikkundanna lill-intimati jirrintegraw lir-rikorrenti fit-tgawdija tal-pussess taghha billi jispurgaw l-ispoll minnhom kommess, fejn jigu ordnati jnehhu l-*air conditioning unit* f'terminu qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti;

3. Tiddeciedi li fin-nuqqas li l-intimati jaghmlu x-xoghlijiet hawn fuq imsemmija, l-attrici tigi awtorizzata taghmel tali xoghlijiet hija stess a spejjes tal-intimati u ghal dan l-iskop tinghata wkoll il-permess li taccedi ghal proprjeta` ta' l-intimati sabiex taghmel tali xoghlijiet mehtiega;

B'rizerva ghal kull azzjoni inkluza dik ghad-danni spettanti lir-rikorrenti minhabba dan l-agir illegali tal-intimati, u bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittra kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-5 ta’ Frar 2019.

Rat ir-risposta guramentata ta’ Victoria Cremona (KI 421080M) u missierha Anthony Cremona (KI 544829M datata 7 ta’ Mejju 2018 (fol 15) fejn Victoria Cremona bil-gurament taghha kkonfermat:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kollha kontra ir-rikorrenti u dan ghas-segwenti ragunijiet;

1. Illi fl-ewwel lok ghandu jigi osservat li s-Sinjura Bianca Cremona (KI 51633M) illum il-gurnata giet nieqsa u ilha mejta minn qabel ma gew intavolati dawn il-proceduri.

2. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju, l-esponenti Victoria Cremona ma hijiex il-legittimu kuntradittur *stante* li s-sidien tal-appartament numru 4 fl-istess blokka bin-numru 183, Triq Rodolfu, Sliema, huma l-genituri taghha u konsegwentement tal-mewt ta' ommha Bianca Cremona, il-werriet ta’ ommha kien missierha, u cioe' s-Sur Anthony Cremona u ghaldaqstant l-esponenti Victoria Cremona ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju *stante* nuqqas ta’ interess guridiku u dan kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

3. Illi l-elementi sabiex azzjoni ta’ spoll tirnexxi huma:

   1. Il-pussess;

   2. L-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta tal-attur; u

   3. Li l-azzjoni issir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

4. Illi r-rikorrenti ghandha tipprova kemm l-elementi tal-ispoll kif ukoll l-allegazzjonijiet taghha.

5. Illi f’ din il-kawza ma jissussistux l-elementi mehtiega biex tirnexxi kawza ta’ spoll, u dan kif se jigi ppruvat waqt is-smigh tal-kawza.

6. Illi minghajr pregudizzju ghal dan espost, ma sar l-ebda tfixkil ta' pussess fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 5 ta' Frar 2019 (fol 23) fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Steven Farrugia Sacco ghall-attrici prezenti. Deher Dr Marco Woods ghall-konvenuta prezenti. Id-difensuri qaqblu li peress li Bianca Cremona giet nieqsa qabel il-prezentata ta' din il-kawza u li l-werriet taghha hu l-armel taghha Anthony Cremona, fuq talba kongunta tal-istess difensuri l-Qorti ordnat il-legittimazzjoni tal-atti tal-kawza f'isem Anthony Cremona minflok Bianca Cremona. Il-kawza giet differita ghall-provi tar-rikorrenti fuq it-tieni eccezzjoni u ghal dan l-iskop, peress li Anthony Cremona huwa ragel anzjan, innominat lill-Assistenta Gudizzjarja Dr Mariella Schembri Gonzi sabiex tisma' l-ezami u l-kontro-ezami fir-residenza tieghu. Ir-rikorrenti kellha l-fakolta` li tipprezenta l-affidavits sad-differiment li jmiss. Il-kawza giet differita ghat-2 ta' April 2019 fid-9:30am.

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' April 2019 fejn irrevokat *contario imperio* d-digriet taghha precedenti rigward is-smiegh tal-provi fuq it-tieni eccezzjoni biss u minnflok ordnat li l-kawza tinstema' fuq il-mertu kollu.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Erbgha, 29 ta' Mejju 2019 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Xehdet bil-gurament taghha in kontro-ezami Profs. Victoria Anne Cremona, liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-partijiet iddikjaraw li ghalqu l-provi u trattaw il-kawza. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni finali ta' Dr Steven Farrugia Sacco u Dr Marco Woods, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza qed tigi differita ghas-sentenza ghas-16 ta' Lulju 2019 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawza ta' spoll fejn ir-rikorrenti qeghda tallega li l-intimati, spussessawha mill-godiment taz-zona fejn installaw l-'air conditioning unit' minghajr il-permess taghha. L-intimati laqghu preliminarjament billi eccipew li Bianca Cremona hi llum defunta, u li Victoria Cremona mhijiex il-legittimu kontradittur. Fil-mertu, gie eccepit li l-elementi rikjesti ghal azzjoni ta' spoll ghandhom jigu ppruvati, u inoltre` li ma sar l-ebda tfixkil ta' pussess fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti.

Fatti:

Jirrizulta li r-rikorrenti akkwistat l-appartament numru 2 f'183 Triq Rudolfu, Sliema permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 29 ta' Jannar 2003. L-intimati jipposjedu l-appartament sovrastanti numru 4, f'183 Triq Rudolfu Sliema. Illi fit-2 ta' Ottubru 2018, gie nstallat 'air

conditioning unit' mill-intimati fix-xaft tal-blokka sabiex iservi kamra tas-sodda fl-appartament numru 4. Ir-rikorrenti qed tilmenta li giet spussessata mill-godiment taz-zona permezz ta' l-installar ta' dan l-'air conditioning unit'. Hija baghtet ittra legali tramite l-avukat difensur taghha lill-intimati dwar dan, u in segwitu pprocediet bil-kaz odjern.

Provi:

Anthony Cremona xehed (fol 24-25)[1] u mistoqsi dwar l-appartament 4, f'183 Rudolph Street, Sliema, qal li jikru dan l-appartament u ghandha d-dettalji kollha bintu. Dwar l-*aircondition unit* mertu ta' dan il-kaz, qal, li hu kellu jaghmel it-tielet *airconditon* ghat-tielet *bedroom* qabel kera l-fond biex jottempera ruhu ma' regolamenti ta' kiri, u ma jistax jifhem ghax ir-rikorrenti qed tilmenta. Semma li martu mejta u ma jarax ghaliex hi u bintu ddahlu f'dan il-kaz.

Prof. Victoria Anne Cremona xehdet (fol 27a-27e)[2] u qalet li l-fond 183, Triq Rudolfu, Sliema, hu ta' missierha. Qalet li ommha mietet fit-8 ta' Mejju, 2018 u l-genituri taghha hallew lil xulxin bhala eredi, ghalhekk l-eredita` hi ta' missierha. Dwar il-fond in kwistjoni, qalet li ghandha prokura generali biex tiehu hsiebu. Dwar l-*air condition*, qalet li hallsu missierha.

Hi xehdet ulterjorment permezz ta' affidavit (fol 51-52) u qalet li ommha mietet fit-8 ta' Mejju 2018, u hi nghatat prokura generali biex tiehu hsieb l-interessi ta' missierha. Qalet li meta missierha kellu bzonn jikri l-appartament in

[1] Seduta tal-20 ta' Marzu 2019.
[2] Seduta tat-2 ta' April 2019.

kwistjoni f'din il-blokka, bil-ligijiet tal-kera, ra li kull kamra tas-sodda kellha jkollha l-arja kundizzjonata. Spjegat li missierha kellu kopji tal-kuntratti tal-akkwist l-ohra f'dik l-istess blokka, inkluz dak tar-rikorrenti u tal-aventi kawza taghha. Illi fil-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti, jissemma li qed tixtri l-appartament kif ukoll il-gnien, izda mkien ma jissemma xafts jew btiehi. Ziedet tghid li l-istess kuntratt ta' akkwist ta' Jaccarini, l-awtur fit-titlu tar-rikorrenti, li hi kienet proprjetarja sa hdax-il filata, u cioe` 2 metri 79 centimetri. Qalet li hi tinsab cert li meta twahhal l-*air conditioning unit*, dan twahhal 'il fuq minn dan il-kejl ta' 2 metri 79 centimetri. Ikkjarifikat li qabel twahhal dan l-'air conditioning unit', ghamlu r-ricerka necessarja sabiex jassigruaw li mhumiex jiksru d-drittijiet ta' hadd.

In kontro-ezami qalet, li l-blokk bini in kwistjoni inbena fis-snin disghin. Skont il-pjanta Dok C a fol 67, il-pjanta tal-'airspace' sa hdax-il filata li ghandha tigi okkupata minn appartament numru tnejn (2). Spjegat li dak l-appartament kien ta' Ms Jaccarini u llum hu tar-rikorrenti, u hemm il-provenjenza fl-atti.

Kai Jochimsen xehed permezz ta' affidavit (fol 30) qal li martu xtrat l-appartament numru 2, f'183, Triq Rudolfu, Sliema. Qal li martu sa minn mindu akkwistat dan il-fond, ghandha l-pussess tal-appartament u tal-btiehi, u ghandha d-dritt tuza l-btiehi interni. Qal li martu indunat li gie mwahhal *air condition* unit fit-2 ta' Ottubru 2018.

Fiorentina Darmenia Jochimsen xehdet permezz ta' affidavit (fol 31) qalet li hi sid tal-appartament numru 2, 183, Triq Rudolfu, Sliema, u semmiet li Anthony Cremona

hu sid tal-appartament sovrastanti. Spjegat li fit-2 ta' Ottubru 2018, gie installat 'air condition unit' li jaghti ghall-bitha taghha, u dan minghajr permess. Qalet li hi baghtet ittra legali f'dan ir-rigward, u fit-twegiba ghal din l-ittra inghad, li riedet tipprova dan id-dritt ghaliex qed titlob dan. Qalet li l-'airconditon unit' ghadu hemm sal-lum minghajr ir-rieda taghha.

<u>L-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari:</u>

Illi l-ewwel eccezzjoni hija sorvolata billi l-atti ta' Bianca Cremona li kienet premorjenti, gew trasfuzi f'isem zewgha Anthony Cremona. Ghaldaqstant din il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni aktar ta' din l-eccezzjoni.

Fit-tieni lok, gie eccepit li Victoria Cremona ma hijiex il-legittimu kontradittur *stante* li missierha huwa s-sid tal-appartament numru 4, f'183, Triq Rudolfu, Sliema . Dwar dan il-fatt ma hemmx kontestazzjoni. Madanakollu jirrizulta li hi kellha prokura generali moghtija lilha minn missierha.

Huwa pacifiku li f'kawza ta' spoll mhuwiex daqstant rilevanti jekk l-intimat/a ghandhom titlu fuq l-appartament sovrastanti, imma dak li hu rilevanti huwa jekk l-intimat kien involut direttament jew indirettament fix-xoghlijiet in kwistjoni. Filwaqt li huwa mehtieg li s-sid jigi citat, billi din hija azzjoni ta' reintegrazzjoni, il-persuna li materjalment kien involut fix-xoghlijiet huwa meqjus li hu legittimu kontradittur f'din l-azzjoni proprju billi jigi kkonsidrat bhala l-awtur tal-ispoll. (*Vide* ad ez. **Meliton Group Limited v Alexander Debono et** - App.Civ. 30 ta' Settembru 2011).

Fil-kaz odjern huwa ammess li kienet Victoria Ann Cremona li hadet hsieb, ghan-nom ta' missierha, sabiex jigi installat l-*air conditioning unit*, mertu ta’ dan il-kaz.

Ghaldaqstant hija tal-fehma li din l-eccezzjoni ma tregix u konsegwentement ser tigi michuda.

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 tistabbilixxi: (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"* tant li gie ritenut ukoll li:

"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. Issemma per 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, li 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 fit-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 privata 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.

Applikazzjoni ghall-kaz odjern.

Applikati, dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li r-rikorrenti qed tikkontendi li l-attrici qed tippernja l-kawza fuq allegat pussess "*taz-zona li fiha gie installat l-'air conditioning unit*" mal-appartament sovrastanti. Illi mar-rikors promotur, giet esebita nota bhala Dok A datata 2 ta' Ottubru 2018, iffirmata minn habiba ta' Vicki Ann Cremona, fejn inghad li qed jiskuzaw ruhhom talli waqt ix-xoghlijiet biex jitwahhal l-'air conditioning unit', twaqqa' oggett fil-bitha tal-intimati. Fit-trattazzjoni finali, l-avukat difensur tar-

rikorrenti qed jorbot il-pussess tar-rikorrenti ma din in-nota esebita bhala Dok A. Jigi dedott li din in-nota giet mibghuta b'messagg ta' buon vicinat u tirrigwarda twaqqigh ta' oggett fil-bitha u ma taghmel l-ebda referenza ghaz-zona ta' arja okkupata mill-*air conditioning unit.*

Min-naha l-ohra, gie sottomess mill-kontro-parti li r-rikorrenti ghandha l-pussess biss sal-hdax il-filata u kif ukoll il-godiemnt tal-arja u d-dawl li ma gewx effetwati permezz ta' tali installazzjoni. Dan ghaliex l-'air conditioning unit' tpogga aktar 'il fuq minn dawk il-hdax il-filata. Ukoll gie sottomess li l-bitha mertu tal-kwistjoni odjerna mhijiex indikata fil-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrenti u lanqas hija mmarkata fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti. Ghalhekk, gie sottolineat li sakemm l-uzu tar-rikorrenti ma giex effetwat bl-ebda mod, m'hemmx spoll, aktar u aktar meta jitqies li r-rikorrenti xorta qed taghmel uzu mill-godiment tal-arja u d-dawl tal-bitha.

Hawnhekk, tajjeb li jigi affermat, li l-indagini ta' din il-Qorti fil-kaz in materja hija limitata u skarna u l-Ligi taghna ma taghtix lok ghal ebda indagini ohra minbarra dik li tistabbilixxi (a) il-fatt ta' pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' spoll.

F'dan il-kuntest, ta' min isemmi wkoll, li hemm distinzjoni bejn il-kawzi possessorji fosthom, l-ispoll, u dawk petitorji.

Illi kif ritenut fil-kaz **Peter Sciberras et vs Angelo Calleja et**, deciza mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jananr 2007:

"………l-azzjonijiet possessorji ghandhom bhala fundament taghhom il-pussess ta' kwalunkwe xorta jkun u bhala objettiv taghhom, it-tutela ta' dak il-pussess. "(Vol. XXXVIII pt III pg 776).

Ghar-rigward tal-element tal-pussess huwa pacifiku li biex tigi esperita b'success din l-azzjoni, l-attur ghandu jipprova li filwaqt li sar l-ghemil ilmentat hu kien fil-pussess tal-oggett – pussess kwalunkwe anke purament materjali jew ta' fatt – u li gie spoljat minnu. (**Kapt. S. Xuereb vs C. Sant Fournier**, Appell Civili datat 12 ta' Dicembru 1952).

Wara ezami akkurata tal-atti tal-kaz, din il-Qorti hija tal-fehma li l-pussess tar-rikorrenti, li hu element *sine qua non,* ma giex sufficjentement ippruvat.

Ir-rikorrenti ssejjes l-azzjoni taghha fuq pussess tal-arja taz-zona fejn twahhal il-*unit.* Indubbjament dan twahhal fl-arja sovrastanti ix-xaft tar-rikorrenti.

Huwa assodat li min hu proprjetarju jew utilista ta' bitha ghandu ukoll l-ispazju tal-arja sovrastanti (**Art.323 tal-Kodici Civili).**

Meta l-ligi mbaghad issemmi l-pussess "*ta' liema xorta jkun*" b'dan riedet tfisser li l-protezzjoni taghha kienet intiza mhux biss ghall-hwejjeg korporali, izda anke ghad-drittijiet u hwejjeg inkorporali peress li dawn ukoll huma suggettivi ta' pussess. Ara fir-rigward decizjoni fl-ismijiet **"Giuseppe**

Bugeja Bonnici -vs- Carmelo Grima", Prim'Awla, Qorti Civili, 20 ta' Frar 1948.

Illi kif gie ritenut mill-Qrati taghna l-arja tista' tkun soggetta ghal spoll skont il-principju li l-proprjeta' tas-suol testendi ruhha ghall-ispazju sovrastanti u ghal kulma jinsab fuq is-superfici u taħtha. ("**Carlo Galea vs Alfred Anastasi pro et noe" –** Prim' Awla 28 ta' Gunju 1957).

Dan premess, gie ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Julie Mazzitelli nomine vs Charles Spiteri**" deciża fis-27 ta' Frar 2003 li "*Meta fuq l-istess bicca art ikun hemm proprjetajiet ta' sidien differenti l-principju enuncjat fl-artikolu 323 tal-Kap. 16 huwa ristrett billi min għandu l-fond sottostanti bħal fil-każ tal-attur appellanti ma jistax jivvanta xi drittijiet fuq l-arja kollha ta' fuqu billi s-sidien tal-fondi sovrastanti għandhom il-godiment ta' dak il-faxx ta' arja prospicjenti l-proprjeta' tagħhom. Għall-preciżjoni l-artikolu 323 imsemmi jiddikjara l-principju 'usque ad coelum'".*

Madanakollu gie ribadit li dan il-principju japplika ghall-ftuh ta' aperturi fil-hajt ta' barra (**art 426 tal-Kodici Civili)** illi jghid li min huwa sid ta' proprjeta' sovrastanti ghandu dritt jiftah aperturi fil-parti proprjeta` tieghu. Fil-kaz **Joseph Micallef vs Joseph Spiteri** - (20 ta' Ottubru 2005) gie deciz illi dan japplika biss għall-ħitan illi jagħtu għal barra u mhux għall-ħitan diviżorji. Effettivament il-pussess tal-hitan komuni mhuwiex esklussiv ghar-rikorrenti imma tappartjeni lis-sidien sovrastanti.

Illi, izda, il-kaz odjern ghandu fattispecje partikolari billi jirrizulta li r-rikorrenti, tramite l-awtur fit-titlu taghha, tippossjedi biss l-appartament mibni fuq arja mill-pjan terran '*up to the height of the eleventh course of masonry to be occupied by flat number two (2)'.* Dwar il-kontestazzjoni sollevata mid-difensur tal-intimati li l-att ta' akkwist tar-rikorrenti ma jsemmix btiehi, din il-Qorti tqies li din hija konsiderazzjoni petitorja li tesorbita mill-indagni permissibbli f'din l-azzjoni.

Fid-dawl tal-premess, hija tal-fehma li r-rikorrenti, minnkejja li hija l-pussessur tal-bitħa, ma għandhiex il-pussess legali u lanqas fattwali taz-zona tal-arja li magħha twaħħal l-*air conditioner* in kwistjoni. Billi dan kien il-pern tal-pretensjoni tar-rikorrenti, din il-qorti issib li t-talbiet taghha huma mankanti mill-elementi kollha mehtiega sabiex tirnexxi din l-azzjoni.

Fid-dawl tas-suespost, ma giex ippruvat il-pussess vantat mir-rikorrenti, jew li mqar lgiet turbata f'dak il-pussess tal-arja fejn hemm imwahhal l-unit. Dan il-*unit* gie istallat iktar minn hdax-il filata il-fuq . Inoltre mhuwiex ikkontestat dak li gie trattat fejn inghad li lanqas id-dawl godut mir-rikorrenti ma gie disturbat b'effett tal-istallazzjoni lamentata.

Galadarba dan l-ewwel element mehtieg ghall-*actio spolii* ma jissusistix, din il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tidhol fil-kwistjoni tal-elementi l-ohra rikjesti ghal din l-azzjoni.

Ghaldaqstant tilqa' r-rimanenti eccezzjonijiet tal-intimati.

III. <u>KONKLUZJONI</u>

Ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel eccezzjoni sollevata, kif ukoll tichad it-tieni eccezzjoni, tilqa' l-eccezzjonijiet rimanenti tal-intimati fil-mertu, ghar-ragunijiet spjegati, u konsegwentement tichad it-talbiet tar-rikorrenti billi ssib li mhumiex guridikament u fattwalment fondati.

L-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
16 ta' Lulju 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
16 ta' Lulju 2019