QORTI CIVILI PRIM' AWLA

S.T.O. PRIM IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha, 17 ta' Gunju, 2020

Numru 9

Rikors Guramentat Nru. 306/2019

GaffLay Company Limited u
Curiosity Company Limited

vs

Lee Anne Abela

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjetajiet attrici tat-22 ta' Marzu, 2019 li jghid hekk:

Illi l-esponenti kienu akkwistaw art fi Triq il-Gardiel, Marsascala (Dok. A), u liema art giet zviluppata sussegwentment f'korp ta' bini konsistenti f'garages fil-livell ta' basement u semi basement, maisonettes, u appartamenti;

Illi kif jirrizulta mill-pjanti tal-permess (Dok. B), il-garages fil-livell ta' semi basement kellhom twieqi illi jaghtu ghal parapetti tal-maisonettes sovrastanti, u liema aperturi huma ntizi sabiex jaghtu arja u dawl lill-imsemmija garages;

Illi l-garage internament immarkat bin-numru sbatax (17), illi huwa sitwat fil-livell ta' semi basement, ghandu tieqa illi taghti ghall-parapett tal-proprjeta illi sussegwentement inxtrat mill-intimata;

Illi t-tieqa tal-garaxx kienet miksija b'xibka hoxna, sabiex taghti dawl u arja lill-garaxx, hekk kif rikjest mill-awtoritajiet u cioe dik sanitarja u anke l-Awtorita tal-Ippjanar, u hija koperta bil-permess;

Illi fil-kuntratt tal-akkwista taghha (Dok. C), l-intimata kellha stipulat illi l-proprjeta minnha mixtrija kienet soggetta ghal servitujiet li jirrizultaw mill-posizzjoni tal-proprjeta;

Illi ghal ragunijiet li hija biss taf, l-intimata klandestinament, abuzivament, illegalment, u minghajr ebda kunsens tal-esponenti, imbarrat l-imsemmija tieqa;

Illi minkejja illi l-intimata giet debitament interpellata sabiex tirripristina l-apertura, u minkejja weghdiet da parti taghha illi hija kienet ser tirrimedja dak li kienet ghamlet, hija baqghet inadempjenti (Dok. D);

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

Sabiex fi zmien qasir u perentorju illi jigi prefiss lill-intimata, tirrintegra lir-rikorrenti fil-pussess shih tat-tieqa, u jsir ix-xoghol rimedjali sabiex din terga' tinfetah u tigi ripristinata;

Tiddikjara li l-agir tal-intimata kif spejgat hawn fuq jammonta ghal molestja ai fini tal-Artikolu 534 tal-Kodici Civili;

Fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponenti sabiex jaghmel ix-xoghlijiet kollha necessarji u rimedjali sabiex tigi ripristinata t-tieqa, a spejjez tal-intimtata u dan taht id-direzzjoni ta' perit nominat appozitament.

Bl-ispejjez kif dedotti fir-rikors guramentat promotur u bl-ispejjez tal-ittra ufficjali kontra l-istess intimata illi minn issa hija ingunta ghas-subizzjoni.

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

1) Illi it-talbiet attrici huma infondati fil fatt u fid dritt u preliminarjament ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kontra l-atturi stanti li t-talba taghhom sabiex jinzammu fil-pussess li allegatament gew immolestati minnu ma saritx fi zmien sena mill-allegat molestja skont kif stipulat l-artikolu 534 tal Kodici Civili (Kapitolu XVI tal Ligijiet ta' Malta) iccitat minnhom stess u dan kif jigi ippruvat waqt it trattazzjoni tal-kawza;

2) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimata ma wettqet ebda azzjoni klandestinament, abuzivament, illegalment jew minghajr il kunsens tas-socjetajiet rikorrenti f'din il kawza, u inoltre l-istess socjetajiet lanqas qatt ma kellhom xi pussess li minnu setghu gew svestiti, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it trattazzjoni tal-kawza;

3) Illi fil fatt, kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal kawza, l-posizzjoni, kondizzjoni u l-istat tat-tieqa kienet u ghada l-istess ghal dak ezistenti fil-mument meta gie iffirmat il kuntratt tal-akkwist bejn il-kontendenti f'din il kawza odjerna u li hu esebit bhala Dokument "C";

4) Illi kif ser jirrzulta waqt is smigh tal-kawza, ma saret ebda molestja da parti tal-intimata, u ghal din ir raguni ma hemm l-ebda lok li jsir xoghol rimedjali sabiex it-tieqa in kwistjoni tigi ripristinata;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq elenkati, it-talbiet attrici ghandhom jigi rigettati bl-ispejjez kontra is-socjetajiet rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.

Ikkunsidrat

Provi

Il-konvenuta Lee Anne Abela xehdet li hija toqghod fil-post 'Butterfly' Triq il-Gardiel, Marsaskala li kienet xtrat b'kuntratt datat 27 Gunju 2011 (a fol. 20 et seq.). Kien sar konvenju fi Frar 2011. Meta sar il-konvenju l-post kien ghadu in shell form u kien jonqos kollox. Minghand minn xtrat kellu jiehu hsieb li jlestih u fil-fatt meta sar il-kuntratt il-post tlesta kollu. Hi kienet ordnat xi xogholijiet extra u kienet hallset ghalihom separatament. Hi kienet qabbdet lil Lawrence Pullicino li jahdem mal-atturi biex jaghmilha dan ix-xoghol addizzjonali. Hu kien ghamel l-aluminium fil-post taghha u x-xoghol addizzjonali kien jinkludi t-tieqa li hemm il-kwistjoni fuqha. Meta xtrat il-post il-fetha ta' dina t-tieqa kienet hemm u hija kienet ghamlet sliding aluminium window fiha fil-2011. It-tieqa ghadha hemm sallum kif kienet fil-2011 u ma nbidel xejn. Ezebit ic-cheque tal-APS (Dok. RB2) mahrug fuq Lawrence Pullicino ghal dawn ix-xoghlijiet addizzjonali inkluz dina t-tieqa. Fid-dokument RB3 jirrizulta li c-cheque ssarraf fit-22 ta' Gunju 2011. Fid-dokument RB4 hemm l-invoice li hareg Lawrence Pullicino ghax-xoghlijiet extra li kienet ordnatlu. Fid-dokument RB5 hemm indikata t-tieqa in kwistjoni li taghti ghal garaxx li hemm warajaha fil-basement isfel. It-tieqa min-naha taghha kienet tinfetah. Meta tiftaha tara l-garaxx. Min-naha tal-garage hemm gradilja. Din kienet hemm meta xtrat il-proprjeta. Mit-2011 ma nbidel xejn. Hi kull ma ghamlet kienet it-tieqa tal-aluminium. Ma' genb it-tieqa kien hemm ventilatur fil-kantuniera mal-art taht it-tarag (ara Dok. RB6). Dan huwa mghotti minn gewwa, ghalhekk kieku riedu l-arja, kellhom minn fejn. Hi ma tiftahx it-tieqa billi ghal bidu kienu talbuha biex tiftaha ghal ftit hin, imbaghad bdew jifthuha meta jridu huma, u ma

haditx pjacir u imbaghad ma baqghetx tiftaha aktar. Waqfet li tiftaha fil-2017 xi sentejn ilu (ara Dok. a fol. 31 datat 30 ta' Settembru 2017). Dan gara mhux is-sajf li ghaddha, imma ta' qabel. Dokument RB7 juri li ta' magemba ghandu tieqa bhal taghha u hija ghamlitha bhal taghha. It-tieqa taghti ghal garage iehor. Hi zzomm it-tieqa maghluqa minhabba privacy u minhabba fumes tal-karozzi mill-garaxx.

Meta regghet xehdet in kontroezami wiegbet li t-tieqa taghti ghal parapet taghha. Biex tal-garage jiftah din it-tieqa huwa kien ikollu jidhol fil-proprjeta taghha. Hi kienet ghamlet lock fit-tieqa. Hi ma setghetx tiftah it-tieqa ghax xi hadd kien dahhal bicca hadida bejn il-frame u s-sliding door. Il-lock kienet saret qabel l-email li kienet baghtet tas-6 ta' Marzu 2018 (Dok. RB8 a fol. 31). Ghalhekk anke kieku trid ma tistax tiftah it-tieqa minhabba dina l-bicca hadida. Hi kienet irceviet korrispondenza min-naha tal-owners tal-garage fuq hekk. Hi ma kinitx tkellmet ma' xi rapprezentant tal-kumpanija attrici. L-ahhar korrispondenza kienet fil-3 ta' Settembru 2018. Hi ma kinitx irceviet l-email datata 4 ta' Settembru 2018 (Dok. LA8 a fol. 85).

Kontestazzjoni

L-azzjoni ezercitata mill-atturi hija l-actio manutensionis abbazi tal-artikolu 534 tal-Kodici Civili, fejn l-atturi qed jikkontendu li saret molestja fil-konfront taghhom fis-sens li l-konvenuta klandestinament, abuzivament, illegalment, u minghajr ebda kunsens tal-atturi, imbarrata t-tieqa illi kienet miksija b' xibka hoxna li taghti dawl u arja lill-garaxx li qieghed fis-semi basement. Ghalhekk l-atturi qieghdin jitlobu li tigi ripristinata t-tieqa li giet imbarrat bi ksur tal-artikolu 534 tal-Kap. 16 u fin-nuqqas ix-xoghol ta' ripristinar isir minnhom.

Il-konvenuta wiegbet preliminarjament illi t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kontra l-atturi stante li t-talba taghhom li huma allegatament gew immolestati ma saritx fi zmien sena mill-allegat molestja skond kif stipulat l-artikolu 534 tal Kodici Civili.

Il-kawza thalliet ghal lum fuq l-eccezzjoni tal-konvenuta dwar il-preskrizzjoni ta' sena ai termini tal-artikolu 534 tal-Kap. 16.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-artikolu 534 tal-Kap. 16 jipprovdi hekk:

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

L-elementi tal-actio manutensionis huma erbgha:

1. Il-pussess ta' haga immobbli jew ta' universalita ta' hwejjeg mobbli;
2. Ikun hemm atti ta' molestja ghal dan il-pussess;
3. L-azzjoni trid tigi dedotta fi zmien sena mill-molestja;
4. L-attur ma jkunx ha l-pussess bi vjolenza jew bil-mohbi minghand il-konvenut.

Fl-ahhar nett sabiex tirnexxi l-actio manutensionis, l-erba' elementi jridu jissussistu flimkien. Ara f'dan is-sens diversi sentenzi, **Savatore Grixti et vs Giorgio Schembri** (PA 31/01/1948); **Geraldu Gatt vs Giuseppe Micallef** (App 22/11/954); **Antonio Borg et vs Giuseppe Zammit** (App 07/12/1956); **Gracie Agius pen vs Angolina Cutajar** (App 12/02/1959); **Nicholas Attard et vs Peter Paul Cutajar** (PA 14/03/2001); **Domenica Mamo et vs Antonia Galea et** (PA 18/02/2004).

Fil-kaz in ezami l-konvenuta qed teccepixxi li t-tielet element huwa nieqes ghalhekk, jekk dana huwa minnu, l-azzjoni attrici tfalli, billi l-erba' elementi jridu jissussistu flimkien.

L-ewwel element

Dwar l-ewwel element l-atturi qed jikkontendu illi fil-kuntratt tal-akkwista taghha (Dok. C), il-konvenuta kellha stipulat illi l-proprjeta minnha mixtrija kienet soggetta ghal servitujiet li jirrizultaw mill-pozizzjoni tal-proprjeta, liema servitujiet gew imposti mill-atturi vendituri. Dan l-element jirrizulta.

It-tieni element

Kwantu ghat-tieni element hu mehtieg li jkun hemm atti ta' molestja ghal min jippretendi li ghandu l-pussess. L-atturi qed jikkontendu li l-konvenuta wahhlet

illegalment fil-proprjeta taghha tieqa li qed tostakola li tidhol ventilazzjoni fil-garaxx fis-semi basement. Huma talbuha biex tnehhi it-tieqa u l-frame tal-aluminium li wahhlet (ara fol. 32). L-atturi fil-fatt mhux qed jitolbu biss li t-tieqa tinzamm miftuha, biex ighaddi d-dawl u l-ventilazzjonji, (kif talbet l-avukat taghhom ara fol. 40) imma biex it-tieqa u l-frame tal-aluminium li ghamlet il-konvenuta jitnehhew ghal kollox biex l-apertura tibqa' kif kienet b'xibka hoxna qabel saret it-tieqa tal-aluminium.

It-tielet element

L-azzjoni trid issir "fi zmien sena mill-molestja". It-terminu huwa wiehed ta' dekadenza u jibda tiddekorri minn meta ssir il-molestja u mhux minn meta l-attur isir jaf biha (ara **Norman Dimech et vs Paul Carbonaro et**, PA 26/09/2013; u **Joachim Camilleri et vs Walter William Izzo**, PA 15/02/2013).

Illi l-molestja li abbazi taghha giet istitwita l-azzjoni gejja mill-fatt illi l-konvenuta wahhlet tieqa u l-frame tal-aluminium li hija wahhlet klandestinament, abuzivament, illegalment u minghajr il-kunsens ta' l-atturi.

It-terminu ta' sena jibda jiddekorri minn meta saret il-molestja. Jirrizulta mill-provi li l-konvenuta kienet xtrat il-post fil-2011 u kienet wahhlet it-tieqa u l-aluminium fl-istess sena u dana permezz ta' haddiema tal-istess kumpaniji attrici. Ma ingiebet ebda prova kontra dak li xehdet il-konvenuta. It-terminu beda minn meta saret il-molestja u mhux minn meta l-atturi saru jafu biha. Ghalhekk f'dana l-kaz it-tieqa saret fil-2011 u l-atturi zgur li ma setghux ma jkunux jafu li l-konvenuta kienet wahhlet din it-tieqa fil-2011 meta x-xoghol sar mill-haddiema taghhom stess. Il-konvenuta gabet provi li x-xoghol sar minn nies tal-atturi u li sar fis-sena 2011 (Dok. RB2 sa 4 fol. 72) minn fejn tirrizulta l-ordni u l-pagament). Mill-2011 il-quddiem it-tieqa baqghet dejjem kif kienet u ma tbiddel xejn.

Apparti dana, jirrizulta ukoll mill-korrispondenza li ghaddiet bejn il-partijiet fis-sena 2017 (Dok. RB8 datat Settembru 2017) illi l-atturi kienu konsapevoli tal-ezistenza tat-tieqa li ghamlet il-konvenuta li huma kienu qed joggezzjonaw ghaliha. Fil-kaz ta' azzjoni ta' manuntenjoni it-terminu ta' sena huwa wiehed ta' dekadenza u mhux ta' preskrizzjoni ghalhekk it-terminu ma setghax jigi interrott meta giet opprezentat l-ittra

ufficjali datata 28 ta' Novembru 2017. Ta' lanqas il-kawza kellha tigi pprezentata f'Settembru 2018 u mhux fil-22 ta' Marzu 2019 meta effettivament il-kawza nfethet.

Ghaldaqstant fir-rigward ta' dan it-tielet element rikjest ghall-actio manutensionis, l-azzjoni attrici hawnhekk tfalli stante l-perjodu ta' dekadenza ta' sena biex tigi istitwita azzjoni taht l-artikolu 534 tal-Kap. 16 kien diga ghadda meta giet intavolata din il-kawza.

Ir-raba' element

Huwa inutli li l-Qorti tghaddi biex tikkunsidra r-raba' element rikjest bl-artikolu 534 tal-Kap.16 ghaliex ladarba f'din il-kawza falla t-tielet element rikjest bl-imsemmi artikolu, tfalli l-azzjoni tal-atturi kollha kemm hi.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qieghda taqta'u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuta, fis-sens li l-azzjoni maghmula mill-atturi hija preskritta ai termini tal-artikolu 534 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u tichad it-talbiet attrici.
Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur