



QORTI ĊIVILI PRIM' AWLA

**ONOR IMHALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Seduta ta' nhar il-Hamis
Tmienja u Ghoxrin (28) ta' Ottubru 2021**

Rikors Numru 307/2018 FDP

Fl-ismijiet

Stephanie Bezzina (I.D. 0206983M)

Vs

**Claude Calleja (I.D. 0156185M)
Lionel Cassola (I.D. 707353M)
G.A. Enterprises Limited**

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 4 ta' April 2018, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet is-segwenti:
 1. Illi r-rikorrent hija s-sid u tippossjedi l-proprjetà konsistenti f'two bedroom penthouse internament mmarkata bin-numru wiehded (1) bl-arja tagħha kif ahjar deskritta fil-kuntratt li sar fl-atti tan-nutar Malcolm Mangion datat sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju tas-sena elfejn u erbatax (2014), vera kopja hawn annessa u mmarkata bħala 'Dokument A', liema penthouse tiffirma parti minn blokka magħrufa bħala Giardine Romano;
 2. Illi l-intimati f'dawn l-ahħar xhur wahħlu pannelli fuq il-bejt appartenenti esklussivament lill-esponenti, mingħajr il-permess

u/jew l-għarfien tagħha, b'dana li minhabba dan l-aġir l-esponenti qiegħda tiġi limitata u mttellfa mill-użu u l-godiment tal-użu tal-bejt tar-rikorrenti; u dan skont ma anki jidher mir-ritratti hawn annessi u mmarkati bħala 'Dokumenti B' sa 'Dokument F'.

3. *Illi l-intimati gew interpellati diversi drabi sabiex tieqaf din il-molestjar iżda baqgħu inadempjenti għat-talba tar-rikorrenti; Kopja tal-ittra ufficjali mibgħuta mill-esponenti lill-konvenuti, hawn annessa u mmarkata bħala Dokument G.*
4. *Illi bl-aġir illegali tagħhom l-intimati qegħdin jimmoolestaw d-drittijiet tar-rikorrent fil-pussess tagħha u tgawdija tagħha;*
5. *Illi għalhekk kellu jiġi intavolat dan ir-rikors ġuramentat.*

Jgħidu għalhekk l-intimati għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni meħtieġa u opportuna, għar-raġunijiet fuq imsemmija li:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-aġir tal-intimati ossia t-twaħħil tal-pannelli solari fuq il-bejt huwa wieħed abbużiv u illegali kontra r-rikorrenti bi ksur tal-liġi inter alia bi ksur tal-Artikolu 534 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Tordna u tipprefiġi illi l-intimati fi żmien qasir u perentorju ffixsat minn din l-Onorabbli Qorti jnehħu l-pannelli minn fuq il-parti tal-bejt fejn ir-rikorrenti għandu l-użu;*
3. *Tordna illi fin-nuqqas li l-intimati jagħmlu dak lilhom ordnat, ir-rikorrenti tkun awtorizzata sabiex tagħmel dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji hija stess a spejjeż tal-istess intimati;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa ingunti għas-subizzjoni.

2. *Rat illi fl-24 ta' Mejju 2018 l-konvenuti Claude Calleja u Lionel Cassola irrispondew għal dak mitlub billi qajjmu is-segwenti difiżi:*

1. *Illi preliminarjament, l-konvenut Leone M. Cassola għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-gudizzju u dan stante illi huwa ma huwiex l-legittimu kontradittur peress illi huwa ma huwiex il-propjetarju ta' appartament fi Block B, fi triq mingħajr isem li tagħti għal Msida Road, Santa Venera u cioè' fl-istess blokka tal-attriċi. Illi filfatt hija s-soċjeta' G.A. Enterprises Limited li akkwistat l-appartament internament immarkat numru erbgħa*

- (4) *formanti minn Blokk ta' appartamenti bl-isem 'Block B' (illum magħrufa bħala Giardine Romano Block B) fi triq ġdida u mingħajr isem (illum Triq il-Madonna tal-Karmnu) iżda li tagħti għal Triq l-Msida, Santa Venera u d-drittijiet relattivi u dan skont il-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor Daniel John Bugeja datat 1 ta' Frar 2016 kopja tal-liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bħal 'Dok GA 1;*
2. *Illi l-esponenti Claude Calleja akkwista l-appartament internament immarkat numru tlieta (3) li jinsab it-tielet livell fil-blokk magħrufa bħala Block B (illum magħrufa bħala Giardine Romano Block B) fi triq ġdida u mingħajr isem (illum Triq il-Madonna tal-Karmnu) iżda li tagħti għal Triq l-Msida, Santa Venera u d-drittijiet relattivi u dan skont il-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion datat l-10 ta' Awwissu 2009 hawn anness u mmarkat bħala 'Dok GA2';*
 3. *Illi din l-Onorabbli Qorti għanda tiċċad it-talbiet attriċi u dan stante illi mhux minnu illi l-esponenti immolestjaw b'xi aġir illegali kif reklamati mill-attriċi fir-rikors ġuramentat promutur iżda huma mxew skond il-Liġi u skond id-drittijiet mogħtija lilhom fil-kuntratti tal-akkwist relattiv mill-venditur (ossia is-sid oriġinali Romeo Romano Ltd) u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ġuramentat;*
 4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti għandhom id-dritt skont l-istess kuntratti ta' akkwist illi jkollhom "the right to install a solar water heater on the roof on the location and of the size determined by vendors". Illi kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors l-esponenti ingħataw id-dritt mingħand Romeo Romano Ltd (ossia l-venditur) li jużaw is-servitu mogħtija fil-kuntratti ta' akkwist relattivi u dan billi jinstallaw panelli fil-lok u tal-qies kif ġie indikat mill-venditur u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*
 5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż minn din l-Onorabbli Qorti u dan stante li l-attriċi bl-ebda mod mhux qed tigi limitata u mtellfa mil-użu u l-godiment tal-użu tal-bejt u dan peress illi kif jirriżulta mill-kuntratt tal-akkwist tal-attriċi fl-atti tan-nutar Dr. Malcolm Mangion datat 26 ta' Ġunju tas-sena 2014 kopja ta' liema hija mmarkata Dok A7 mar-rikors promotur, l-istess bejt kien sugġett għall-installazzjoni, u għas-servitujiet kollha ndikati fl-imsemmi kuntratt ta' akkwist inkluż il-pannelli solari u dawn is-servitujiet saru favur: "the said rights above are pertinent to underlying residential owners" li ovvjament jinkludi l-esponenti;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ġia la darba l-esponenti in buona fede ottemperaw ruħhom bi sħiħ mal-obbligi u drittijiet li jirriżultaw fl-atti tal-akkwist de quo u li jottjenew il-permess tal-venditur u ċioe' Romeo Romano Ltd għalhekk isegwi li huma ma jistgħux jiġu kkundannati minn din l-Onorabbli Qorti illi l-esponenti immolestjaw b'xi mod lil attriċi b'hekk it-talba attriċi għandha tiġi miċhuda bl-ispejjeż;*
7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost għandha tiġi kjamata in kawża is-soċjeta' Romeo Romano Ltd u ċioe' is-soċjeta venditriċi fi tlett kuntratti u li ikkreat is-servitujiet de quo u dan peress illi jekk seta' kien hemm xi forma ta' molestja tal-użu u l-godiment tal-bejt tal-attriċi din ma kinetx riżultanti minn azzjonijiet tal-esponenti iżda mill-permess u direzzjoni mogħtija mill-istess soċjeta' venditriċi;*
8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ġia la darba l-esponenti ma waħħlux il-pannelli solari fuq il-bejt tal-attriċi abbużivament u illegalment għalhekk ma għandhomx jiġu ordnati minn din l-Onorabbli Qorti li jneħħu l-istess pannelli;*
9. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talba attriċi għandha tiġi miċhuda stante li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;*

Bl-ispejjeż kontra l-attriċi li hija min issa ngunta għas-subizzjoni;

3. Rat illi, wara talba tar-rikorrenti, permezz ta' digriet datat 13 ta' Lulju 2018, ġiet kjamata fil-kawża s-soċjeta' G.A. Enterprises Limited.
4. Rat illi fil-11 ta' Lulju 2019 is-soċjeta' G.A. Enterprises Limited irrispondiet għal dak mitlub billi qajmet is-segwenti difiżi:
 1. *Illi din l-Onorabbli Qorti għandha tiċċad it-talbiet attriċi u dan stante illi mhux minnu illi l-esponenti immolestjat b'xi agir illegali kif reklamat mill-attriċi fir-rikors ġuramentat promotur iżda hijà mxiet skond il-Liġi u skond id-drittijiet mogħtija lilha. fil-kuntratti tal-akkwist relattiv mill-venditur (ossia is-sid oriġinali Romeo Romano Ltd);*
 2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti għandha id-dritt skont l-istess kuntratti ta' akkwist illi jkollha "the right to install a solar water heater on the roof on the location and of the size determined by vendors". Illi kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors l-esponenti ingħatat id-dritt mingħand Romeo Romano Ltd (ossia il-venditur) li tinstalla*

pannella solari u dan fil-kuntratti ta' akkwist relattivi u dan billi tinstalla pannelli fil-lok u tal-qies kif gie indikat mil venditur u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż minn din l-Onorabbli Qorti u dan stante li l-attriċi bl-ebda mod mhux qed tigi limitata u mtellfa mill-użu u l-godiment tal-użu tal-bejt u dan peress illi kif jirriżulta mil-kuntratt tal-akkwist tal-attriċi fl-atti tan-nutar Dr. Malcolm Mangion datat 26 ta' Ġunju tas-sena 2014 kopja ta' liema hija mmarkata 'Dok A' mar-rikors ġuramentat promotur l-istess bejt kien sugġett għall-installazzjoni, kien sugġett għas-servitujiet kollha ndikati fl-imsemmi kuntratt t'akkwist inkluż il-pannelli solari u dan "the said rights above are pertinent to underlying residential owners";*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ġia la darba l-esponenti u l-konvenut Claude Calleja in buona fede ottemperat ruħha bi shiħ mal-obbligi u drittijiet li jirriżultaw fl-atti tal-akkwist de quo u li jottjenew il-permess tal-venditur u cioè ' Romeo Romano Ltd għalhekk isegwi li huma ma jistgħux jiġu kkundannati minn din l-Onorabbli Qorti illi immolestjaw b'xi mod lill-attriċi;*
5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ġia la darba l-esponenti ma waħhlux il-pannelli solari fuq il-bejt tal-attriċi abbużivament u illegalment għalhekk ma għandhomx jiġu ordnati minn din l-Onorabbli Qorti li jneħħu l-istess pannelli;*
6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talba attriċi għandha tigi miċħuda stante li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;*

Bl-ispejjeż kontra l-attriċi li hija minn issa ngunta għas-subizzjoni

Provi:

5. Rat l-affidavit ta' **Stephanie Bezzina** ipprezentat fis-17 ta' Jannar 2019 (fol 72).
6. Semgħet ix-xhieda tan-**Nutar Malcolm Mangion** datata 26 ta' Novembru 2019 (fol.94).
7. Semgħet ix-xhieda ta' **Carmel Ellul** datata 26 ta' Novembru 2019 (fol 126).
8. Semgħet ix-xhieda ta' **Lionel Cassola** datata 13 ta' Frar 2020 (fol 131).

9. Rat l-affidavit ta' **Claude Calleja** ipprezentat fil-15 ta' Ottubru 2020 (fol 153).
10. Rat l-aerial photos mehuda minn fuq Google maps tal-blokka in kwistjoni, fejn ma jidhrux il-pannelli in kwistjoni, bhala Dok GG (fol.168). Aerial shot minn Google maps tal-blokka in kwistjoni fejn minn dik l-area awtorizzata fejn isiru il-pannelli kif indikat minn Charles Ellul, bhala Dok II (fol.170).
11. Rat ir-ritratt fejn twahhlu l-panneli bhala Doc LL (fol.173).
12. Semghet ix-xhieda ta' Carmelo Ellul datata fis-16 ta' Diċembru, 2020. (fol 181).
13. Semghet ix-xhieda ta' Stephanie Bezzina datata 16 ta' Diċembru 2020 (fol 192).
14. Rat illi fis-16 ta' Diċembru 2020, il-partijiet qablu illi ma kienx hemm aktar provi u li l-kawża setgħet tithalla għas-sottomissjonijiet finali bil-miktub.
15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ipprezentata fl-20 ta' April, 2021. (fol 198).
16. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimati u l-kjamat in kawża ipprezentata fit-23 ta' Ġunju, 2021 (fol 209).

Fatti tal-każ

17. Jirrizulta li r-rikorrenti hija sid u tipposjedi il-propjetà ossija two bedroom penthouse, liema penthouse tiffirma parti minn blokka Giardine Romano, internament immarkata bin-numru wiehed (1), bl-arja tagħha fl-atti tan-nutar Malcom Mangion datat 26 ta' Ġunju, 2014.
18. Jirrizulta illi l-intimat Leone M Cassola qatt ma kien proprjetarju tal-fond ossija appartament internament immarkat 4, formanti parti minn Blokka B ossija Giardine Romano Block B, ġewwa Triq il-Madonna tal-Karmnu, liema propjeta' ġiet akkwistata mis-soċjeta' kjamata in kawża G A Enterprises Limited fl-1 ta' Frar 2016, kumpannija tal-familja ta' Cassola, liema fond huwa l-uffiċċju tal-kumpannija.
19. Jirrizulta illi l-intimat Claude Calleja huwa proprjetarju tal-fond ossija appartament internament immarkat tlieta, formanti parti minn Blokka B ossija Gardine Romano Block B ġewwa Triq il-Madonna tal-Karmnu, minnu akkwistat fl-10 ta' Awissu 2009.
20. Jirrizulta illi l-partijiet kollha xtraw l-appartamenti tagħhom mingħand is-soċjeta' Romeo Romano Limited, li kienet rappreżentata minn Carmel Ellul.

21. Jirrizulta li f'Novembru tas-sena 2017, ir-rikorrenti intebħet illi l-intimati Calleja u Cassano wahħlu pannelli fuq il-bejt appartenenti lir-rikorrenti, u konsegwentament ir-rikorrenti qed tiġi mtellfa mill-użu u godiment tal-bejt kif jidher mir-ritratti eżebiti Dok B u Dok F.
22. Jirrizulta li r-rikorrenti ipproċediet b'ittra uffiċjali Dok. G datata 19 ta' Jannar, 2018, fejn interpellat lill-intimat biex iwaqqfu l-molestja u peress li baqgħu inadempjenti, sussegwentement ipproċediet b'dan il-każ.

Ikkunsidrat

23. Jirrizulta, illi r-rikorrenti għamlet din il-kawża ai termini tal-Artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili ta' Malta. Il-kwistjoni mertu tal-kawża tikkonċerna l-pannelli solari li twahħlu mill-intimati fuq il-bejt tal-penthouse tar-rikorrenti. Għalhekk, qiegħda titlob li tiġi ripristinata fil-pussess u l-godiment tal-bejt tal-penthouse tagħha, billi qed titlob li din il-Qorti tordna li jitneħħew il-pannelli solari hemmhekk installati.
24. Jirrizulta, mill-banda l-oħra, illi Lionel Cassola eċċepixxa preliminarjament li mhuwiex il-legittimu kontradittur f'dan il-każ. Fil-mertu, l-konvenuti Claude Calleja u Lionel Cassola sostnew illi mhuwiex minnu li r-rikorrenti giet molestata stante li fil-kuntratt tal-akkwist tal-appartament Claude Calleja għandu d-dritt *“to install a solar water heater on the roof on the location and of the size determined by vendors”*, u li hu ottempera ruħu biss ma' dak stipulat fil-kuntratt tal-akkwist tiegħu, b'hekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċhuda.
25. Is-soċjeta' G.A. Enterprises Limited sostniet li mhuwiex minnu li kkommettiet molestja mar-rikorrenti, iżda hija mxiet skont il-kuntratt tal-akkwist, billi pproċediet biex tqiegħed pannelli solari wara li nġhatat id-dritt tagħmel dan mill-venditur tal-appartament Romeo Romano Limited, u għamlet dan in buona fede, b'hekk it-talbiet tar-rikorrenti m'għandhomx jintlaqgħu.

Eċċezzjoni Preliminari tal-intimat Lionel Cassola li mhuwiex il-legittimu kontradittur.

26. Ġie eċċepit preliminarjament, li Lionel Cassola mhuwiex il-legittimu kontradittur stante li huwa mhuwiex il-proprjetarju tal-appartament fi Block B li tagħti għal Msida Road Santa Venera fl-istess blokka tar-rikorrenti, iżda hija s-soċjeta' G.A. Enterprises Limited li akkwistat l-appartament numru erbgħa (4) formanti parti mill-blokka ta' appartamenti Block B, illum magħrufa Giardine Romano.

27. Il-pern tal-prova f' dan il-każ huma l-kuntratti tal-akkwist ippreżentati fl-atti bħala l-aqwa prova. Fil-fatt, jirriżulta, li G.A. Enterprises akkwistat l-appartament numru 4 fl-imsemmija blokka (fol 41 et seq) filwaqt li Claude Calleja akkwista l-appartament numru tlieta (3) fl-isemmmija blokka kif jidher mill-kuntratt tal-akkwist eżebit a fol 46 et seq.
28. Fid-dawl tas-suespost, Lionel Cassola ma akkwista l-ebda appartament fl-imsemmija blokka, kwindi din il-Qorti tiddikjara li mhuwiex il-legittimu kontradittur u qed jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.
29. Għaldaqstant, tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati Claude Calleja u Lionel Cassola u tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju.

Meritu tal-każ:

30. L-Artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

“Kull min, waqt li jinsab fil-pussess ta' liema xorta jkun, ta' haġa immobbli, jew ta' universalita` ta' hwejjeġ mobbli, jiġi mmolestat f'dak il-pussess, jista' fi żmien sena mill-molestja, jitlob li jinżamm f'dak il-pussess, basta li ma jkunx ha b'idejh dak il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza jew bil-moħbi, jew ma jkunx kiseb mingħandu dak il-pussess b'titolu prekarju.”

31. Ġie ritenut li:

“Din l-azzjoni hija għalhekk immirata mill-atturi sabiex tiddefendi l-pussess tagħhom u biex twaqqaf lill-konvenuti milli jimmoletaw fl-istess godiment u allura l-iskop tagħha l-funzjoni konservattiva tal-pussess u ċ-ċessazzjoni tal-molestja.” (Vol.L.I PI p100).

32. Dan jiddeferenzja markatament mill-azzjoni ta' spoll in kwantu:

“mentre quella di manutenzione e' data per proteggere il possesso, che possa essere turbato, od anche eventualmente violato o distrutto, l'altra di reintegrazione viene fondata per punire la violenza o clandestinita' dello spoglio.” – Michele Azzopardi vs. Giuseppe Farrugia”, Appell Ċivili, 31 ta' Ottubru 1930 (Vol.XXVII PI p622);

33. L-elementi essenzjali rikjesti mil-Liġi għall-actio manutentionis a tenur tal-Artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili huma s-segwenti:

1. Il-pussess ta' haġa mmobbli jew universalita' ta' hwejjeġ mobbli;
2. L-atti li jikkostitwixxu l-molestja għal dan il-pussess;
3. Il-proponiment ta' l-azzjoni fi żmien sena mill-molestja;

34. Dwar l-ewwel element, ossija dak tal-pussess, qari ta' l-Artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li l-azzjoni ta' manutenzjoni hija waħda possessorja ossija jista' jressaqha min "*jinsab fil-pussess ta' haġa immobbli*" u li dan il-pussess jista' jkun "*ta' liema xorta jkun*", **izda**, dan ma jfissirx li d-detenzjoni hija biżżejjed għax detenzjoni mhix pussess. Pussess jista' jkun legittimu jew illegittimu, b'titolu jew bla titolu, in bona fede jew mala fede – izda ma jfissirx illi d-detenzjoni hija biżżejjed, għax detenzjoni mhuwiex pussess (sentenza fl-ismijiet **Alfred Fenech vs Dr. Harry Vassallo** deċiża mill-Prim Awla fil-5 ta' Ottubru, 2001. Ara wkoll l-kawża deċiża fit-8 ta' Ottubru, 2004 (Ċitazzjoni Numru 56/1992/2) fl-ismijiet **Costantino Borg vs. Dottor Alexander Cachia noe et**).
35. Din id-distinzjoni tal-pussess essenzjali għall-*actio manutentionis*, giet ferm tajjeb rimarkata fil-każ reċenti mogħti mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, fl-ismijiet **Stacy Chircop vs. Maria Spiteri**", deċiża fil-11 ta' Lulju 2016, fejn ingħad:

"Jekk tqabbel l-Artikolu 534 dwar l-actio manutentionis mal-Art. 535 dwar l-actio spoli, tinnota li waqt li l-Artikolu 534 irid" il-pussess ta' liema xorta jkun", l-Art. 535 irid il-pussess ta' liema xorta jkun, jew id-detenzjoni. Huwa ovvju għalhekk, li l-kliem "il-pussess, ta' liema xorta jkun ma jinkludix id-detenzjoni, għax li kien hekk, il-kliem" ... jew id-detenzjoni" fl-Artikolu 535 kien ikun superfluwu."

Il-Qorti kompliet tfisser li:

"Il-kliem "ta' liema xorta jkun" ifisser illi l-pussess ad interdicta jista' jkun legittimu jew illegittimu, in bona fide jew in mala fide, u ma huwiex meħtieġ li jkollu l-kwalitajiet kollha meħtieġa għall-pussess ad usucapionem, izda jrid ikun pussess; detenzjoni ma hijiex biżżejjed."

Skont l-awtur Taljan Alberto **Trabucchi** ("Istituzione di Diritto Civile" CEDAM 1999) li jiċċita l-artikolu relattiv mil-Liġi Taljana li jirriżulta simili għal dak fit-test Malti:

"Il possesso e' definite dall'art 1140 come un potere sulla cos ache si manifesta in un'attivit  correlata all'esercizio del diritto di propriet  o di un altro diritto reale" (pagina 455).

Imbagħad ikompli jispjega d-distinzjoni bejn pussess u detenzjoni abbażi ta' l-animus;

"E' l'animus, dicevamo, che distingue le due figure del possessore e del detentore, mentre l'uno e l'altro appaiono in un uguale rapporto

di fatto con la cosa. Si ha detenzione quando manca l'animus di esercitare la proprietà o altro diritto sulla cosa. Nella posizione del detentore rispetto alla cosa esiste l'implicito riconoscimento di una preminente posizione altrui, e in qualche caso di una propria dipendenza da quella ... Si avrà detenzione e non possesso in chi tiene la cosa ... d) nell'interesse proprio del detentore per esercitare un diritto personale sopra la cosa altrui (conduttore della cosa avuta in locazione, comodatario, ecc)''.

36. Dwar it-tieni element, ossija dik tal-molestja , tali molestja tista' tkun kemm waħda ta' fatt u kemm ukoll waħda ta' dritt ("molestia di diritto"). Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **Giuseppe Caruana v. Carmelo Caruana et**, deċiża fil-5 ta' April, 1954 – il-posizzjoni korretta hija hekk:

*“(Mentri) il-molestja ta' dritt hija dik li jkollha bħala oggett tagħha pretenzjoni fuq il-proprjeta' tal-ħaġa, jew fuq kwalunkwe smembrament tal-proprjeta' (per eżempju, servitu'), jew anki fuq il-pussess fis-sens tal-kelma – liema pretensjoni tikkostitwixxi offiża permanenti lill-proprjeta' jew lill-pussess...” (Ara wkoll **Maria Mifsud Bonnici vs Victor Attard et** (82/2002/1 deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' April 2009).*

37. Ġie stabbilit fil-ġurisprudenza nostrana li, għal dak li jirrigwarda l-element tal-molestja, kull attentat għall-eżerċizzju tal-pussess maħsub li jfixxkel it-tgawdija u magħmul bl-għan jew intenzjoni li jwettaq dak ix-xkiel, għandu jitqies bħala l-molestja rikjesta sabiex l-azzjoni tirnexxi. Ara **Cauchi vs Vella et** mogħtija fis-16 ta' Marzu 1935, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell, fl-20 ta' Marzu 1936, (Kolez. Vol.XXIX.ii.373), fejn intqal hekk:

*“Għaldaqstant, dik il-molestja tirriżulta kemm jekk hija waħda ta' fatt u kif ukoll jekk tkun waħda ta' dritt, diment li timplika dejjem sfida għall-pussess tal-attur. U b'riżultat, ta' hekk lanqas huwa meħtieġ li jiġi muri li l-attur garrab xi ħsara (dannu materjali). “**Nicholas Attard et vs Peter Paul Cutajar** (JRM) P.A. – deċiża fl-14 ta' Marzu 2001.*

38. Flil-każ **Teresa Vella vs Mary Boldarini et**, Appell Ċivili deċiż fl-24 ta' Frar 1967, fir-rigward tal-molestja inghad:

*“Hi testerna ruhha f'att kompju kontra l-volonta tal-possessur – u bl-animus contrarius – li jostakola l-pussess jew ibiddel jew jillimita l-mod kif dan kien jiġi qabel esplikati anke mingħajr ma l-molestanti jafferma għalih stess pussess kuntrarju.” (Ara wkoll “**Michele Calleja vs Emanuela Cassar et**”, Appell Ċivili deċiż fis-7 ta' Novembru 1994).*

Applikati dawn il-prinċipji għall-fattispeċje tal-każ in eżami

39. Jibda biex jingħad li fil-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti datat 26 ta' Ġunju 2014 u eżebit minn Nutar Malcolm Mangion bħala Dok MM1 a fol 97 jingħad preċiżament hekk:

“It is hereby being declared that the roof at level six (6) of the block is not to be considered a common part of the block and is being sold together with the penthouse in the pro diviso way (that means that the air space overlying the penthouse its being herein sold). Without prejudice to the aforesaid, the roof at level 6 (6) of the block its being subject to the following servitudes in favour of the underlying property:

- a) *The right of installation of a water tank of capacity not exceeding 500ltrs.*
- b) *The right of installation of a communal satellite dish, or if such service is already present only the right to connect to such communal satellite dish its being granted. Said connection to the common satellite dish shall take place after the purchaser pays the pro rata share incurred for its installation by the private third party who effected such expense,*
- c) *The right of installation of a communal ariel, of if such service is already present, only the right to connect to such communal ariel is being granted. Said connection to the common ariel shall take place after the purchaser pays the pro rata share incurred for its installation by the private third party who effected such expense, and the right to install a solar water heater on the roof in a place indicated by vendor.*
- d) *The right to install a solar water heater on the roof in a place indicated by the vendor.*

The said rights above are pertinent to underlying residential owners. The roof of the penthouse is included in this sale at an integral part of the said penthouse and the purchaser shall have the right to develop further storeys when the relative permits are issued, to connect to the common parts of the block, as well as to open apertures on all shafts and on the façade and onto the backyard. In such events the purchaser or her successors in title shall transfer at her expense on the servitudes granted on the present roof up and onto the new roof, and to reconnect such services at her expense.

For such reservation of rights, the owners of the underlying property have already given their consent”.

40. Jidher ċar, mill-qari tal-kuntratt kif fuq riprodott, li l-arja tal-penthouse akkwistata mir-rikorrenti permezz tal-imsemmi kuntratt tal-akkwist giet mibjugħa lilha mill-vendituri. Dan il-fatt jinsab ikkonfermat ukoll minn Nutar Malcolm Mangion, li kkonferma li l-arja tal-penthouse giet akkwistata mir-rikorrenti u li saru r-riċerki anke dwar l-arja in kwistjoni.
41. Jidher ċar ukoll, li fost is-servitujiet imsemmija fil-kuntratt tal-akkwist, hemm stipulat ‘solar water heater’ li jista’ jiġi installat fuq il-bejt tal-penthouse. Charles Ellul, li kien biegh l-appartamenti kollha, sahaq illi *“aħna dejjem indikajna Solar Water Heater domestic size jew inkella kien hemm fejn speċifikajna size ta’ 1 metre”* (fol 128).
42. Jirriżulta, iżda, illi l-intimati, flok ma pproċedew biex jinstallaw solar water heater, kif hemm elenkat preċiżament bħala servitu` fil-kuntratt tal-akkwist, waħħlu pannelli solari. Mingħajr ombra ta’ dubju, hemm differenza enormi fid-daqs bejn ‘solar water heater’ u pannelli, li ċertament mhumie x l-istess oġġett u hemm differenza kbira bejn it-tnejn. Għalhekk, bl-ebda mod, ma jista’ jingħad, li fil-kuntratt tal-akkwist jeżisti xi servitu` għall-installar ta’ pannelli.
43. L-intimati, fis-sottomissjonijiet tagħhom, jinsistu illi huma kellhom ‘the right to install a domestic solar water heater’, u li kien għalhekk illi huma installaw il-pannelli solari. Madanakollu, il-Qorti tosserva li dak indikat fil-kuntratt tal-akkwist tal-intimati bl-ebda mod, ma jista’ jitqies ekwivalenti għal dak li fil-fatt gie installat fuq il-bejt tal-penthouse tar-rikorrenti, ossija pannelli solari.
44. Huwa paċifiku fil-ġurisprudenza, u huwa prinċipju stabbilit, li kwalunkwe servitu` trid tirriżulta minn kuntratt tal-akkwist, għalhekk hadd ma jista’ jirreklama dritt ta’ servitu`, kif donnhom qed jittentaw jagħmlu l-intimati, jekk dan is-servitu` ma jirriżultax bil-kitba.
45. Mill-provi imressqa, jirriżulta li l-intimati qed jibbażaw l-argument tagħhom fuq il-fatt li talbu l-permess ta’ Charles Ellul, il-venditur, permezz ta’ korrispondenza bl-email f’Apil 2017 (fol 140), u l-intimat Lionel Cassola sostna li Charles Ellul ma kellux oppożizzjoni. Iżda, dawn il-fatti kif rakkontati mill-intimati ma ġew bl-ebda mod korroborati u kkonfermati fil-provi. Infatti, Charles Ellul stess, ikkonferma li hu ma ta l-ebda permess għal pannelli iżda għal solar water heater. Inoltre, hawnhekk, ta’ min jirribadixxi, li l-kunsens rikjest ma kienx ta’ Charles Ellul iżda, se mai, tar-rikorrenti għaliex l-arja tal-bejt tal-penthouse kienet giet akkwistata mir-rikorrenti. Di piu`, l-emails u l-korrispondenza rilevanti eżebiti mill-intimati dwar dan il-fatt ta’ kunsens mingħand Charles Ellul, mhumie x rilevanti

- għall-azzjoni odjerna kif dedotta stante kien il-kunsens tar-rikorrenti li kien meħtieġ.
46. Ikkunsidrat dan, jeħtieġ jiġu kkunsidrati t-tlett elementi aktar 'il fuq imsemmija.
47. Dwar l-ewwel element tal-pussess, jirriżulta li r-rikorrenti akkwistat l-arja ta' fuq il-penthouse tagħha b'mod li hija s-sid. Mill-banda l-oħra, s-sidien l-oħra tal-appartament numru tlieta (3) u erbgħa (4) għandhom l-użu tal-bejt tal-penthouse tramite xi servitujiet elenkati fil-kuntratti tal-akkwist. Madanakollu, mingħajr ombra ta' dubju, l-użu u l-pussess illi għandha r-rikorrenti tal-bejt huwa l-pussess meħtieġ ai termini tal-Artikolu 534 tal-Kap 16.
48. Dwar l-element tal-molestja, jirriżulta li kien l-aġir tal-intimat Claude Calleja li naqqas il-godiment tar-rikorrenti permezz tal-installar tal-pannelli solari mingħajr ma talbu ebda kunsens da parti tar-rikorrenti. Fil-fatt, mill-assjem tal-provi, u mir-riżultanzi fattwali jidher li minflok l-intimati dejjem irreferew għall-kunsens ta' Charles Ellul. Madanakollu, Charles Ellul fix-xhieda tiegħu ma kkorroborax it-teżi tal-intimati, billi sostna li hu ta biss permess għal solar water heater, kif *del resto* hemm indikat fil-kuntratti tal-akkwist eżebiti.
49. Finalment, dwar l-element tat-terminu perentorju ta' sena, il-Qorti tosserva illi l-korrispondenza skambjata bejn l-intimati u Charles Ellul dwar il-ħsieb biex jinstallaw il-pannelli, ġiet skambjata f'April 2017. Ir-rikorrenti tikkontendi illi hija indunat bl-installar tal-pannelli, f'Novembru 2017, u l-każ in eżami ġie ppreżentat fl-4 ta' April 2018. Għalhekk, it-terminu perentorju ta' sena ma kienx skada meta ġew intavolati l-proċeduri odjerni.
50. Għaldaqstant, ladarba ir-reqwiżiti kollha għal din l-azzjoni jissussistu, l-azzjoni tar-rikorrenti għandha tirnexxi, u l-Qorti ser tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

Konkluzjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti u tal-intimati;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa’ l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati li Lionel Cassola mhuwiex il-leġittimu kontradittur u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju.

Tiċhad l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati kollha għar-raġunijiet fuq spjegati.

Tilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti kif ġej:

Tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti u **tiddikjara** li l-aġir tal-intimati ossija t-twaħħil tal-pannelli solari fuq il-bejt huwa wieħed abbużiv u llegali kontra r-rikorrenti bi ksur tal-Liġi *inter alia* bi ksur tal-Artikolu 534 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Tilqa’ t-tieni talba tar-rikorrenti u tiprefiġġi terminu perentorju ta’ xahrejn mid-data ta’ din is-sentenza sabiex jitneħħew il-pannelli solari minn fuq il-parti tal-bejt tar-rikorrenti fejn hija għandha l-użu.

Tilqa’ t-tielet talba tar-rikorrenti u, fin-nuqqas li l-intimati Claude Calleja u G.A. Enterprises Limited jagħmlu dak lilhom ordnat fit-terminu ta’ żmien kif stabbilit minn din il-Qorti, tawtorizza lir-rikorrenti tagħmel ix-xogħolijiet kollha neċessarji hija stess, u dana a spejjeż tal-intimati u mingħajr ma tkun responsabbli għal kwalsiasi ħsara illi tista’ tiġi kkawżata lill-apparat ġia installat hekk kif jitneħħa mir-rikorrenti.

L-ispejjeż għandhom ikunu a kariku tal-intimati Claude Calleja u GA Enterprises Limited in solidum bejniethom.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Registratur