QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 407/2016 MH

Illum, 15 ta' Marzu, 2023

Banif Bank (Malta) plc (C41030), V.C.B. Investments Limited (C17940), C.P. Construction Limited (C15644) u Lelmatt Limited (C15645) u b'digriet ta' din il-Qorti tal-15 ta' Diċembru 2017 il-kliem 'Banif Bank (Malta) plc' inbidel bil-kliem 'BNF Bank plc'

vs

Maxine Borg (K.I. 518087M); Joseph u Rosaria konjuġi Camilleri (K.I. 957847M u 543147M); Kenneth Grech u martu Claudia Grech Formosa (K.I. 511976M u 365277M); Trevor u Sharlie konjuġi Laferla (K.I. 356282M u 189386M); Patrick u Clara Dolores konjuġi Ruggier (K.I. 142271M u 300370M); Matthew u Krystal-Ann konjuġi Sant (K.I. 26685M u 421102L); Simon u Damiana konjuġi Vella (K.I. 287766M u 286564M) u b'digriet tas-26 ta' April 2017 Kenneth Grech ġie awtorizzat jassumi l-atti għan-nom ta' uliedu minuri Clyde Grech u Kaden Grech flok Claudia Grech Formosa li mietet fil-mori tal-kawża

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-atturi tal-24 ta' Mejju 2016** permezz ta' liema ġie premess u mitlub -

1. *Illi permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-Atti tan-Nutar Peter Fleri-Soler fis-26 ta' Novembru 2009, il-Bank rikorrenti akkwista mingħand is-soċjetajiet V.C.B. Investments Limited, C.P. Construction Limited u Lelmatt Limited, lkoll rikorrenti f'din l-kawża, il-propjeta li fid-data li fiha ġie ppublikat l-Att kienet mingħajr numru u mingħajr isem, filwaqt li llum iġib in-numru 48/50, li tinsab fil-pjan terran tal-kejl ta' ċirka mitejn u ħames metri kwadri (205m^2), fi Triq tal-Labour, Naxxar;*

2. *Illi dan il-fond jintuża bħala waħda mill-fergħat tal-bank rikorrenti;*

3. *Illi dan il-fond huwa sovrastanti u sottostanti għal erba' (4) blokok ta' appartamenti li jġibu l-isem 'Carnation' u 'Daffodil' li jinsabu fi Triq in-Nissieġ, Naxxar u 'Violet u 'Orchid' li jinstabu fi Triq tal-Labour, Naxxar;*

4. *Illi ai termini tal-Artikolu 12 ta' l-att hawn fuq imsemmi, il-Bank rikorrenti ġie mogħti s-segwenti dritt mis-soċjetajiet V.C.B. Investments Limited, C.P. Construction Limited u Lelmatt Limited :*

'the perpetual and uninterrupted right to install, maintain and service a water tank of five hundred (500) Litres in size, as well as equipment for air conditioning units to service the Property, a satellite dish and an aerial for television reception or any other television reception facility, exclusive to the Puchaser Company, a solar water-heater, and an electrity generator on the uppermost roof of either the

above-mentioned Block named 'Violet' or else the above-mentioned Block named 'Orchid'. The said right shall also include the corresponding right of access, at a reasonable time and with prior notice to the adminsitrator of the condominium, to the said uppermost roof of the Block (either Violet or Orchid) for the above-mentioned purposes. Such right shall include access through the common shaft in order to connect such services from the roof directly to the Property in question.

'

5. *Illi s-soċjetajiet V.C.B. Investments Ltd, C.P. Construction Limited u Lelmatt Ltd kienu dakinhar li sar l-att, u għadhom sal-lum, is-sidien assoluti ta' l-arja u tal-bejt hawn fuq imsemmi;*

6. *Illi l-uniku aċċess li l-Bank rikorrenti għandu għal tali bejt hu tramite l-propjeta' tal-konvenuti;*

7. *Illi minkejja d-dritt hawn fuq imsemmi akkwistat mill-Bank rikorrenti, l-intimati m'humiex qiegħdin iħallu lir-rikorrenti jaċċedu għall-bejt u dan minkejja l-fatt li l-Bank rikorrenti talab kemm il-darba lill-istess intimati sabiex jagħtu dan l-aċċess iżda dawn ta' l-aħħar baqgħu inadempjenti.*

8. *Illi minħabba dan l-aġir abbużiv u illegali da parte ta' l-intimati l-Bank rikorrenti qiegħed jiġi ippreġudikat milli jgawdi d-drittijiet tiegħu u kif ukoll qiegħed isofri danni konsiderevoli stante li dan in-nuqqas qiegħed ixekkel l-operat ta l-istess Bank;*

9. *Illi għalhekk ir-rikorrenti kienu kostretti li jistitwixxu dawn il-proċeduri quddiem din l-Onorabbli Qorti;*

Għaldaqstant jgħidu għalhekk l-intimati għaliex, għar-raġunijiet premessi, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. *Tiddikjara li fid-dawl tad-drittijiet akkwistati mill-Bank in forza tal-kuntratt ippublikat fl-Atti tan-Nutar Peter Fleri-Soler fis-26 ta' Novembru 2009, l-intimati qiegħdin jibblokkaw dan l-aċċess mingħajr ebda raġuni valida fil-Liġi;*

2. *Tordna lill-intimati sabiex jagħtu l-aċċess neċessarju lill-Bank rikorrenti għal-bejt inkwistjoni tramite l-propjeta' tagħhom ai termini ta' l-istess kuntratt;*

3. *Tillikwida id-danni sofferti mill-Bank rikorrenti in visto ta' l-aġir tal-konvenuti, okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi għal tali skop minn din l-Onorabbli Qorti;*

4. *Tordna u tikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lill-Bank rikorrenti id-danni hekk likwidati minn din l-Onorabbli Qorti;*

Bl-ispejjez, inkluż dawk ta' l-ittra uffiċjali mibgħuta lill-intimati u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti fil-konfront ta' l-intimati.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata konġunta tal-konvenuti kollha ħlief għal konvenuti Matthew u Krystal-Ann konjuġi Sant 26 ta' Awissu 2016**[1] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

[1] Fol 23 et seq

1. *Illi l-esponenti huma l-propjetarji ta' appartamenti li jinsabu f'blokkijiet bl-isem ta' Orchid Apartments u Violet Apartments fi Triq tal-Labour, Naxxar. Illi l-esponenti huma wkoll l-propjetarji ta' partijiet komuni fl-imsemmija blokkijiet fi Triq tal-Labour Naxxar, liema appartamenti u partjiet huma akkwistaw permezz ta' kuntratti separati u cioe il-kuntratt ta' bejgħ datat 25 t'Ottubru 2011 ppubblikat minn Nutar Dr Ruben Casingena (Dok MB), il-kuntratt ta' bejgħ datat 22 ta' Jannar 1998 ppubblikat minn Nutar Dr Tonio Spiteri (Dok JC), il-kuntratt ta' bejgħ datat 28 ta' Frar 2008 ppubblikat minn Nutar Dr Joseph Bugeja (Dok. KG), il-kuntratt ta' bejgħ datat 14 ta' Lulju 2005 ppubblikat minn Nutar Dr John Spiteri (Dok. TL), il-kuntratt ta' bejgħ datat 2 ta' Settembru 2005 ppubblikat minn Nutar Dr Joanne Spiteri (Dok PR) u il-kuntratt ta' bejgħ datat 21 t'Awissu 1998 ppubblikat minn Nutar Dr Joseph Debono (Dok SV). Illi waħda mill-fergħat tal-bank rikorrenti u cioe il-Banif Bank Malta plc hija sottostanti għal blokkijiet imsemmija.*

2. *Illi mill-kuntratti msemmija jirriżulta li s-soċjetajiet rikorrenti u cioe V.C.B. Investments Limited (C17940), C.P. Construction Limited (C15644) u Lelmatt Limited (C15645) żammew għalihom id-dritt tal-propjeta' assoluta tal-arja tal-bejt fuq l-appartamenti msemmija u l-fakulta' li l-imsemmija soċjetajiet rikorrenti jistgħu jtellgħu propjeta' oħra;*

3. *Illi in linea preliminari, is-soċjetajiet V.C.B. Investments Limited (C17940), C.P. Construction Limited (C15644) u Lelmatt Limited (C15645) m'għandhom l-ebda interess ġuridiku li jressqu l-odjerni proċeduri fil-konfront tal-esponenti intimati u dan kif jirriżulta mill-istess talbiet fejn hemm imsemmi kull darba 'l-Bank'.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti Banif Bank plc ma pproċediex kontra l-leġittimi kontradditturi u ċioe kontra V.C.B. Investments Limited (C17940), C.P. Construction Limited (C15644) u Lelmatt Limited (C15645), stante li effettivament il-bank rikorrenti xtara mingħand l-imsemmija soċjetajiet rikorrenti u cioe V.C.B. Investments Limited (C17940), C.P. Construction Limited (C15644) u Lelmatt Limited (C15645), dak li dawn tal-aħħar m'għandhomx.*

5. *Illi ulterjorment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'kull każ iż-żmien preskritt ai termini tal-liġi u cioe xahrejn mill-ispoll iddekorra ampjament u għalhekk l-proċeduri odjerni ma jistgħux jiġu mressqa u jinsabu estinti;*

6. *Illi l-Bank rikorrenti, u ċioe l-Banif Bank (Malta) plc mingħajr l-presenza u/jew kunsens tal-esponenti intimati, daħlu f'kuntratt pubbliku mal-imsemmija V.C.B. Investments Limited (C17940), C.P. Construction Limited (C15644) u Lelmatt Limited (C15645) fejn l-imsemmija V.C.B. Investments Limited (C17940), C.P. Construction Limited (C15644) u Lelmatt Limited (C15645) stabbilew servitu personali kif delinejata fl-paragrafu erbgħa tar-rikors ġuramentat promutur favur il-bank rikorrenti;*

7. *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti bl'ebda mod ma aġixxew illegalment jew abbużivament ai termini kif wieħed jippresumi li qed jibbażaw rwiehom l-atturi rikorrenti u cioe ta' azzjoni ta' spoll privileġġjat ossija actio spoli ai termini ta' l-Artikolu 535 tal-Kodiċi Civili l-Kapitolu Sittax tal-Liġijiet ta' Malta;*

8. *Illi f'kull każ l-atturi V.C.B. Investments Limited (C17940), C.P. Construction Limited (C15644) u Lelmatt Limited (C15645) f'ebda*

mument ma rriservaw għalihom id-dritt li jużaw l-partijiet komuni u għalhekk huma ma għandhomx id-dritt u anqas setgħu jgħaddu dak li ma kellhomx lill-terzi ta' aċċess li qegħdin jinvokaw fil-paragrafu sitta tar-rikors ġuramentat.

9. *Illi f'kull każ l-esponenti qegħdin jeżerċitaw id-drittijiet tagħhom ai termini tal-artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili Kapitolu Sittax tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk m'humiex jirrekaw jew jikkaġunaw danni lil xi waħda mill-atturi rikorrenti.*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri ai termini tal-liġi u bl-ispejjes kollha kontra r-rikorrenti minn issa nġunti in subizzjoni.*

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-risposta ġuramentata.

Rat **in-Nota tal-konvenuti konjuġi Matthew u Krystal-Ann Sant tal-24 ta' Ottubru 2016** permezz ta' liema ammettew t-talbiet attriċi fil-mertu[2].

Rat **in-Nota tal-atturi kollha tal-24 ta' Ottubru 2016** permezz ta' liema ċedew it-talbiet għall-ħlas ta' l-ispejjeż fil-konfront tagħhom[3].

Rat **ir-relazzjoni tal-perit legali l-avukat Dr Marco A. Ciliberti maħlufa fl-14 ta' Diċembru 2020**[4] li ġie nominat mill-Qorti sabiex jisma' l-provi kollha kemm fuq l-eċċezzjonijiet preliminari kif ukoll fil-mertu *ai termini* tad-digriet tat-28 ta' Ottubru 2016 kif ukoll ir-risposti tiegħu tat-28 ta' Ġunju 2021 għal domandi in eskussjoni li sarulu mill-atturi.

[2] fol 73
[3] fol 72
[4] Fol 236 et seq

Rat il-provi mressqa mill-partijiet u in-Nota ta' Sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

Rat in-Nota ta' Kritika tal-atturi fir-rigward tar-relazzjon tal-perit legali datata 9 t'Awwissu 2021[5]

Rat li l-kawża ġiet differita għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Mill-atti jirriżulta li s-soċjetajiet atturi V.C.B. Investments Limited, C.P. Construction Limited u Lelmatt Limited bnew erba' blokok ta' appartamenti bl-isem ta' "Carnation", "Daffodil" ġewwa Triq in-Nissieġ, Naxxar u bl-isem ta' "Violet" u "Orchid" ġewwa Triq tal-Labour, Naxxar. Permezz ta' kuntratti li saru bejn l-1998 u l-2011, dawn is-soċjetajiet biegħu appartamenti lill-konvenuti u/jew lill-awturi fit-titolu tagħhom ġewwa l-blokok bl-ismijiet "Violet" u "Orchid".

Huwa paċifiku mill-kuntratti ta' kompro-vendita msemmija li dawn it-tlett soċjetajiet imsemmija żammew għalihom bi propjeta' assoluta tagħhom l-arja ta' fuq il-bjut ta' dawn l-erbgħa blokok ta' appartamenti bi dritt li jtellgħu aktar sulari fuq il-bjut eżistenti f'liema eventwalita' huma jkollhom iqegħdu fuq il-bejt il-ġdid a spejjeż tagħhom is-servizzi tal-kumpraturi. B'dana li pero', l-konvenuti għandhom id-dritt tal-użu komuni tal-bejt tal-blokok rispettivi.

[5] Fol 302 et seq

Jirriżulta wkoll li permezz ta' kuntratt datat 26 ta' Novembru 2009 il-Bank attur xtara mingħand it-tlett soċjetajiet atturi l-oħra l-fond li minnu jopera fergħa tal-istess Bank ġewwa n-Naxxar. Dan il-fond jinsab fil-pjan terran, sottostanti għall-appartamenti tal-konvenuti. Huwa paċifiku li l-Bank għandu aċċess biss għall-fergħa nfisha mill-entratura li tinsab f'livell ma' Triq il-Labour u m'għandu ebda aċċess dirett għall-komun u għall-bjut tal-blokok t'appartamenti mertu tal-kawża.

A skans ta' ripetuzzjoni u dilungar inutli, il-Qorti sejra tagħmel tagħha s-sinteżi tal-provi tal-partijiet kif riprodotta fir-relazzjoni tal-perit legali Dr Marco Ciliberti.

Permezz tal-proċeduri odjerni, l-atturi qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li l-konvenuti, mingħajr ebda raġuni valida fil-Liġi, mhumhiex qegħdin jirrispettaw id-drittijiet akkwistati mill-Bank attur permezz tal-kuntratt pubbliku datat 26 ta' Novembru 2009, tant li huma qegħdin jibblukkaw l-aċċess lir-rappreżentanti tiegħu għall-bejt tal-proprjeta' mertu tal-kawża. L-atturi mhux biss qegħdin jinsistu li l-Qorti tordna lill-istess konvenuti sabiex jippermettu dan l-aċċess talli qegħdin jippretendu l-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni kawżati lilhom minħabba l-aġir tal-konvenuti.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti jirrespinġu fermement tali pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. <u>EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI</u>

1. <u>*Allegat nuqqas ta' nteress ġuridiku da parti tal-atturi*</u>

It-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti tgħid hekk -

"Illi in linea preliminari, is-soċjetajiet V.C.B. Investments Limited (C17940), C.P. Construction Limited (C15644) u Lelmatt Limited (C15645) m'għandhom l-ebda interess ġuridiku li jressqu l-odjerni proċeduri fil-konfront tal-esponenti intimati u dan kif jirriżulta mill-istess talbiet fejn hemm imsemmi kull darba 'l-Bank'."

Il-konvenuti jissottomettu[6] li t-talbiet fir-rikors ġuramentat saru unikament u direttament a benefiċċju tal-Bank attur u għalhekk l-atturi l-oħra ma jistgħux jitqiesu li għandhom interess ġuridiku li jintavolaw il-proċeduri odjerni.

Minn naħa tagħhom l-atturi jiddefendu l-pożizzjoni tagħhom billi jissottomettu li[7] għalkemm it-talbiet kif magħmula fir-rikors ġuramentat se jkunu ta' benefiċċju dirett lill-Bank attur, madankollu s-soċjetajiet vendituri xorta għandhom interess li jkunu parti fil-proċeduri odjerni. Dan peress li kienu huma li taw id-drittijiet relattivi li qegħdin jiġu vantati mill-Bank fil-kawża u anke għax huma għadhom sidien tal-arja fuq il-bjut tal-blokok tal-appartamenti in kwistjoni u kwindi sabiex jaċċedu għall-istess jeħtieġ li jgħaddu mill-komun ta' tali blokok, liema komun fil-preżent m'għandhomx aċċess għalih peress li l-konvenuti bidlu s-serratura u ma tawhomx kopja taċ-ċwievet.

Il-ġurisprudenza li tirrigwarda l-interess ġuridiku meħtieg sabiex persuna tkun tista' tipprocedi fil-Qorti b'kawża kontra persuna jew persuni oħra hija voluminuża. Fil-każ fl-ismijiet **Integrated-Capabilities (Malta) Ltd et vs Crowd Shout Holdings Ltd et deċiż fil-31 t'Ottubru 2016** il-Qorti qalet hekk-

*"Fis-sentenza li tat fit-23 ta` April 2013 fil-kawża* ***"Amedeo Barletta noe et v. L-Awtorita` tas-Servizzi Finanzjarji ta` Malta"*** *din il-Qorti (PA/JRM) qalet hekk:-*

[6] Fol 198 et seq
[7] Fol 180 et seq

*"Illi l-Qorti tqis li meta wieħed iħares lejn is-siwi ta` eċċezzjoni li tqanqal dubju dwar jekk hemmx tassew l-interess ġuridiku tal-parti attriċi li ssostni l-kawża, wieħed irid iżomm ma` dak li jipprovdi l-artikolu 780 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta` Malta u mal-prinċipji li sa minn zmien twil ilu ssawru biex ifissru x`inhu meħtieġ biex tali interess isejjes il-jedd tal-azzjoni. Biex tali interess ikun tutelat minn karattru ġuridiku, irid ikun iwassal għal riżultat ta` utilita` u vantaġġ għal min irid jeżerċita l-jedd (Ara App. Ċiv. 13.2.1953 fil-kawża fl-ismijiet **Manche` vs Montebello** (Kollez. Vol: XXXVII.i.56), b`mod li jekk l-azzjoni ma tistax twassal biex ipproduċi tali riżultat għal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax treġi (P.A. 7.1.1953 fil-kawża fl-ismijiet **Camilleri vs Sammut** (Kollez. Vol: XXXVII.ii.605). Kien minħabba dan il-prinċipju li għadd ta` sentenzi caħdu l-jedd tal-azzjoni lil min ried jikseb`sentenza biss dikjarazzjoni mingħajr oġġett materjali (Ara App. Ċiv. 8.6.1942 fil-kawża fl-ismijiet **Cortis vs Bonello** (Kollez. Vol: XXXI.i.218);*

*Illi, minbarra dan, u dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-attwalita` tal-interess f`attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa` jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jintemm fix-xejn, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imħarrek jinħeles milli jibqa` fil-kawża (App. Ċiv. 17.2.1993 fil-kawża fl-ismijiet **Sammut et noe vs Attard** (Kollez. Vol: LXXVII.ii.246).*

*Hu stabilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur għandu jkun jidher mill-att innifisu li bih tinbeda kawża (Ara App. Ċiv. 3.12.1984 fil-kawża fl-ismijiet **Borg vs Caruana** (Kollez. Vol: LXVIII.ii.232) u l-għadd ta` sentenzi hemm imsemmija, u għalkemm il-mottiv tal-interess mhux meħtieġ li jkun imsemmi fir-Rikors Maħluf, għandu jirriżulta mill-provi jekk kemm-il darba jigi kuntrastat (Ara App. Ċiv. 12.12.1983 fil-kawża fl-ismijiet **Ignazio Gatt vs Michael Debono***

***et**). Illi l-interess mhux tabilfors ikun wieħed li jiġi kwantifikat f`somma determinata ta` flus jew ġid, u jista` jeżisti wkoll fejn jimmira li jħares jew jagħti għarfien għal jedd morali jew suġġettiv (P.A. 13.10.1952 fil-kawża fl-ismijiet **Axiaq vs Mizzi noe et** (Kollez. Vol: XXXVI.ii.532), imbasta l-jedd invokat ma jkunx wieħed ipotetiku (App. Ċiv. 15.12.1932 fil-kawża fl-ismijiet **Scolaro vs Bailey** (Kollez. Vol: XXVII.ii.195);"*

*Hekk ukoll fis-sentenza li tat fis-17 ta` Mejju 2011 fil-kawża "**MrBookmaker.com Ltd. v. Stichting De Nationale Sporttotalisator, entita` estera**" din il-Qorti (PA/FS) qalet:-*

*"Din il-Qorti kif presjeduta, fil-kawża fl-ismijiet **Maria Tabone et vs Joseph Schembri**, deċiża fit-30 ta` Jannar, 2007 qalet: "Dwar il-kunċett ta` l-interess ġuridiku, jibda biex jingħad, li - Fil-kawża fl-ismijiet **Giulia Maria Millard vs George Said et noe** deċiża mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell Superjuri [LXXII-I-II-299] ingħad li biex wieħed jista` jingħad li għandu interess ġuridiku li jipproponi azzjoni, hemm bżonn li l-kawża li jipproponi tkun tista' tipproduċilu riżultat utli jew vantaġġjuż għalih.*

*Fil-kawża fl-ismijiet **Alexander Eminyan vs John Mousu` pro et nomine** deċiża mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell Superjuri fit-28 ta` Frar, 1997 [LXXXI-11-429] ġie ritenut li l-interess ġuridiku jrid ikun reali u attwali u għandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta` vjolazzjoni ta` xi dritt li jappartjeni lill-attur u f`dan is-sens allura jrid ukoll ikun personali. Irid jiġi stabbilit in-ness ġuridiku bejn l-aġir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali għal tali aġir.*

*L-interess irid ikun ġuridiku, ċioe` bbażat fuq xi dritt pretiż leż ta` l-atturi. (Mattirolo Vol. I pag.50; Mortara VoII p.588). Il-***Mattirolo** *f`dan ir-rigward jispjega li :-*

"L`azione compete soltanto e tutela dei diritti; l`interesse e` scompagnato dal diritto, non vi ha azione, non guidizio possibile; cosi che, per istituire un giudizio, non basta che un fatto d`altro pregudichi I nostri interessi, ma occorre che questo fatto arrechi un danno giuridico, che non esiste se non e` `injuria datum`, se cioe` non e` prodotto da chi esorbitando dalla sfera del diritto proprio, offende un nostro diritto."

Il-liġi qegħda hemm biex tipproteġi dak l-interess li għandu dritt bħala bażi tiegħu. Huwa għalhekk, li jingħad li l-interess huwa l-miżura ta` l-azzjoni.L-interess irid ikun dirett, personali, konkret jew attwali ċjoe' jrid joħroġ minn stat attwali ta` vjolazzjoni ta` dritt. (Ara* **Philip Andrew Ransley et vs Emanuel Coleiro et noe** *deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fid-29 ta` Jannar 1997).

Illi minbarra dan, u dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett ta` l-attwalita` tal-interess f`attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa` jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jonqos, il-konsegwenza hija li l-konvenut jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Hekk ġie ritenut fil-kawża **Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard** *Appell Ċivili datat 17 ta` Frar 1993. Illi ġie ritenut ukoll li l-interess mhux bilfors ikun wieħed li jiġi kwantifikat f`somma determinata ta` flus jew ġid, u jista` jkun ukoll meqjus imsejjes, jekk jimmira li jħares jew jagħti għarfien għall-jedd morali jew suġġettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wieħed ipotetiku. (Ara* **Axiaq vs Mizzi noe et** *Prim Awla Qorti Ċivili deċiża fit-13 ta` Ottubru 1952,* **Scolaro vs Bailey**, *Appell Ċivili deċiż fil-15 ta` Diċembru 1932,* **Tarcisio Barbara vs Emanuel Azzopardi, John Bondin**, *Prim`Awla Qorti Ċivili deċiż fit- 28 ta` Marzu 2003).*

Dan il-prinċipju ġie ribadit fil-kawża ***Falzon Sant Manduca vs Weale****, deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fid-9 ta` Jannar 1959, fejn intqal li l-interess irid ikun ġuridiku, jiġifieri jkollu l-elementi meħtieġa biex isawru l-interess ta` l-attur, iżda dan l-interess m`hemmx għalfejn ikun jissarraf fi flus jew f`valur ekonomiku. Il-Qrati tagħna, saħansitra taw deċiżjonijiet fis-sens li persuna għandha nteress li tiġi msejħa fil-kawża anke fejn la tista` tirbaħ il-kawża u lanqas tista` tiġi kkundannata, imma biss għaliex il-kwistjoni tirrigwarda jeddijiet tagħha u għall-integrita` tal-ġudizzju. (Ara* ***Lawrence Farrugia vs Joseph Fava*** *deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fit-18 ta` Mejju 1995).*

Għalhekk jekk wieħed jipprova jiġbor dawn il-prinċipji fil-qasir wieħed jista` jgħid li l-interess ġuridiku:

-irid ikun attwali [jeżisti fil-mument li tiġi proposta l-azzjoni riferibbilment għal ksur ta` jedd u jibqa` jeżisti fil-kors kollu tal-kawża]
- irid ikun dirett
- irid ikun leġittimu [konformi għal dritt ta` l-attur, u mhux biss interess]
- irid ikun ġuridiku [interess li jadixxi l-Qorti biex jottjeni dak li jitlob]
- l-azzjoni trid tkun kapaċi li twassal lill-attur għall-otteniment ta` vantaġġ u utilita`
- għandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta` vjolazzjoni ta` xi dritt li jappartjeni lill-attur
- il-kawża li jipproponi tkun tista` tipproduċilu riżultat utli jew vantaġġjuż għalih.
- Irid jiġi stabbilit in-ness ġuridiku bejn l-aġir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali għal tali aġir
- Ma jistax ikun ipotetiku, għalkemm jista` jirreferi għal jedd morali jew suġġettiv.”

Illi fis-sentenza ***Onor. E. Fenech Adami vs Dr. George Abela et*** *(App. Ċiv. (Imħ JSP) – 6 ta` Ottubru 1999 – Vol. LXXXIII. Ii.331) l-Onorabbli Qorti ta` l-Appell sostniet:-*

"Illi d-definizzjoni aċċettata fil-ġurisprudenza nostrana ta` interess ġuridiku hija dik tal-****Mortara*** *li jgħid li l-interess ġuridiku huwa `l`utilita` finale della domanda giudiziale nel tema dell`asserita` esistenza o violazione del diritto".

Illi għalkemm fis-sistema tagħna tista` tingħata dikjaratorja huwa rekwizit essenzjali li jkun hemm dritt legali li jkun il-bażi li bih l-attur ikun jista` jippromwovi u jitlob l-aċċertament tiegħu permezz ta` l-awtorita` ġudizzjarja."

Fil-kawża ***Emilio Persiano vs Il-Kummissarju tal- Pulizija fil-kwalita` tiegħu bħala Uffiċjal Prinċipali ta` l-Immigrazzjoni*** *(P.A. (JRM) 18 ta` Jannar 2001 – Ċit. Numru 1790/00/JRM), il-Qorti qalet hekk :-*

"Illi għal bosta snin il-Qrati tagħna fissru li l-elementi meħtieġa biex isawru interess ta` l-attur f`kawża huma tlieta, u jiġifieri li l-interess irid ikun ġuridiku, li l-interess irid ikun dirett u personali u li dak l-interess ikun attwali. B`ta` l-ewwel, wieħed jifhem li dak l-interess għandu jkollu mqar iż-żerriegħa ta` l-eżistenza ta` jedd u l-ħtieġa li tilqa` għal kull attentat ta` ksur tiegħu minn ħaddieħor. Dan l-interess m`hemmx għalfejn ikun jissarraf fi flus jew f`valur ekonomiku [ara per eżempju, Qorti ta` l-Appell fil-kawża fl-ismijiet "****Falzon Sant Manduca vs Weale****", maqtugħa fid-9 ta` Jannar 1959, Kollezz. Vol XLIII.i.11".

Fis-sentenza fl-ismijiet ***J. Muscat et vs R. Buttigieg et*** *(App. Ċiv. 27 ta` Marzu 1990 – Vol. LXXIV.iii.481) intqal: "L-interess irid ikun a) ġuridiku, jiġifieri d-domanda jrid ikun fiha ipotesi ta` l-eżistenza ta` dritt u l-vjolazzjoni tiegħu: b)*

dirett u personali: fis-sens li huwa dirett meta jeżisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi tagħha, personali fis-sens li jirrigwarda l-attur, ħlief fl-azzjoni popolari; c) attwali fis-sens li jrid joħroġ minn stat attwali ta` vjolazzjoni ta` dritt, jiġifieri l-vjolazzjoni attwali tal-liġi trid tikkonsisti f`kondizzjoni pożittiva jew negattiva kontrarja għall-godiment ta` dritt legalment appartenenti jew spettanti lid-detentur."

Fil-kawża deċiża mill-Prim`Awla fit-2 ta` Mejju, 2002 fl-ismijiet ***George Laferla et vs Joseph Lauri et*** *ingħad li: "Huwa risaput li l-interess ta` l-attur f`kawża jrid jibqa` jissussisti matul il-ħajja ta` l-azzjoni, għaliex jekk tali interess jiġi nieqes, il-kawża ma tkunx tista` tissokta (ara "****Calleja vs Micallef****" deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fl-1 ta`April, 1992, u "****Sammut vs Attard****" deċiża wkoll mill-istess Qorti ta` l-Appell fis-17 ta` Frar, 1993).*

*Il-Qorti tosserva wkoll li l-interess ġuridiku, irid jissussisti matul il-ħajja ta` l-azzjoni. Meta dan l-interess tal-kumpanija attriċi naqas, il-konsegwenza immedjata hija li l-konvenut għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. (****Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard****; App. Ċiv., 17.2.1993, Vol. LXXVII).*

Illi f`sentenza oħra tas-17 ta` Frar 1993, l-Onorabbli Qorti ta` l-Appell fl-ismijiet* ***Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard*** *qalet li: "l-interess ġuridiku huwa risaput, irid jissussisti matul il-ħajja ta` l-azzjoni".

*Ta` l-istess portata kienet is-sentenza li tat din il-Qorti (PA/RCP) fis- 26 ta` April, 2012 fil-kawża "****Nicholas de Giorgio v. Vincent Paul Savona et****" fejn ingħad hekk :-*

"Illi dwar in-nuqqas ta` interess ġuridiku tal-attur fil-mument li preżenta l-kawża huwa rilevanti li jingħad li "biex wieħed jipproponi domanda f`ġudizzju, kif ukoll

*biex imantniha, hemm bżonn li jkollu interess fiha, jiġifieri hemm bżonn illi d-domanda ġġiblu riżultat utli jew vantaġġjuż" ("***Beatrice Manche noe –vsMaria Montebello***" A.C. - 13 ta` Frar 1953), "b`mod li jekk l-azzjoni ma twassalx biex tipproduċi tali riżultat għal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax treġi" ("***Giuseppe Camilleri et –vs Giuseppe Sammut et***"P.A. - 7 ta` Jannar 1953) u jekk ir-riżultat, jew sentenza, ma jkunx jista` jiġi użufruwit, dik l-azzjoni ma tistax tiġi protetta ("***Michelangelo Bond –vs- Carmelo Mangion et***" A.C. 27 ta` Mejju 1991; u "***Albert Calleja–vsOrazio Micallef***" A.C. - 1 ta` April 1992).*

*Fuq il-kunċett tar-riżultat vantaġġuż jew utli, ossija ta` l-utilita` ġuridika issir riferenza għas-sentenzi fl-ismijiet "***Veronica Farrugia et –vs Mary Buhagiar***" (A.C. - 2 ta` April 1993) u "***Joseph Attard et –vs Paul Baldacchino***" (A.C. - 5 ta` Ottubru 2001)."*

Fl-isfond tal-prinċipji suesposti l-Qorti hija tal-fehma li din l-eċċezzjoni tal-konvenuti hija ġustifikata. Mhuwhiex suffiċjenti li parti jkollha "nteress" fil-proċeduri sabiex tkun intitolata li tintavola proċeduri kontra l-parti l-oħra. Iżda dan l-interess irid ikun wieħed li għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi huwa naxxenti minn interess attwali, dirett, leġittimu, ġuridiku fost oħrajn. Filwaqt li l-Qorti tirrikonoxxi li r-raġunijiet miġjuba mill-atturi jikkostitwixxu "nteress" fl-eżitu tal-kawża da parti tas-soċjetajiet vendituri, il-Qorti ma tistax pero' tikkondividi mal-argumenti tagħhom li tali nteress huwa wieħed ġuridiku. Dan stante li mill-eżitu tal-kawża odjerna s-soċjetajiet vendituri mhu ser jottjenu ebda rimedju jew vatagg għax ma saret ebda talba li tindirizza xi pretensjoni tagħhom, huwa biss il-bank attur li ressaq pretensjonijiet ta' dritt minn din il-kawza u dan kif jidher mill-istess talbiet. Il-fatt li l-atturi rikorrenti l-oħra għandhom drittijiet fuq il-bejt ma jagħtihom ebda vantagg dirett mit-talbiet ta' l-attur bank.

Issir referenza wkoll għall-osservazzjonijiet magħmula mill-perit legali f'dan ir-rigward[8] -

"Minkejja li jirriżulta mill-provi illi l-kumpanniji V.C.B. Investments Limited, C.P. Construction Limited u Lelmatt Limited għadhom igawdu drittijiet fuq il-propjeta' in kwistjoni u għalhekk jista' jitqies li l-istess kumpanniji għandhom 'interess', huwa daqs tant ieħor evidenti illi dan il-kumpanniji ma għandhomx interess ġuridiku, personali, leġittimu w attwali f'dawn il-proċeduri. Dan huwa deżunt, kif jipproponu tajjeb il-konvenuti, mill-premessi u t-talbiet, minn fejn jirriżulta illi l-ġudizzju finali tal-Qrati fir-rigward tat-talbiet attriċi la ser jirrekaw benefiċċju u lanqas ser ikunu ta' żvantaġġ għall-istess kumpanniji, u dan inkwantu t-talbiet, u per konsegenza id-deċiżjoni, jirrivolġu u jirrigwardaw biss u unikament l-interess tal-bank attur. Minkejja illi huwa risaput illi għal fini ta' integrita ta' ġudizzju kull proċedura għandha tħaddan fiha lil kull min tolqot, il-parteċipazzjoni ta' dawk li d-domanda attriċi ma tolqothomx mhijiex meħtieġa[9].

Illi għal din ir-raġuni, hija l-fehma tal-Perit Legali illi din l-eċċezzjoni tal-konvenuti għandha tintlaqa' u konsegwentement illi l-Qorti għandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet inkwantu mressqa minn V.C.B. Investments Limited, C.P. Construction Limited u Lelmatt Limited. "

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti sejra tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti u tiddikjara li s-soċjetajiet atturi V.C.B. Investments Limited, C.P. Construction Limited u Lelmatt Limited m'għandhom l-ebda interess ġuridiku li jressqu l-odjerni proċeduri fil-konfront tal-konvenuti.

---

[8] Fol 285

[9] Ara **Scicluna v. Azzopardi**, Qorti tal-Appell, 3 ta' April 1964 u **Karin Spiteri Maempel et v. L-Avukat Susan Lena Mercieca et,** Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 14 ta' Novembru 2017

2. *Kontra min kellu jipproċedi l-Bank attur*

Fir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti jingħad hekk -
"Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti Banif Bank plc ma pproċediex kontra l-leġittimi kontraditturi u ċioe kontra V.C.B. Investments Limited (C17940), C.P. Construction Limited (C15644) u Lelmatt Limited (C15645), stante li effettivament il-bank rikorrenti xtara mingħand l-imsemmija soċjetajiet rikorrenti u cioe V.C.B. Investments Limited (C17940), C.P. Construction Limited (C15644) u Lelmatt Limited (C15645), dak li dawn tal-aħħar m'għandhomx."

Din l-eċċezzjoni hija meqjusa nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Sta għal min jintavola l-proċeduri li jagħżel kontra min jiftaħ il-kawża, u a bażi ta' dik l-għażla l-Qorti titratta u tiddeċiedi l-każ. Ċertament li mhuwhiex il-kompitu tal-parti mħarrka bħala konvenuta li tiddetta hi kontra min il-kawża kien imissha saret.

L-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħduda.

3. *Preskrizzjoni tal-azzjoni*

Fil-ħames eċċezzjoni l-konvenuti jargumentaw -

"Illi ulterjorment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'kull każ iż-żmien preskritt ai termini tal-liġi u cioe xahrejn mill-ispoll iddekorra ampjament u għalhekk l-proċeduri odjerni ma jistgħux jiġu mressqa u jinsabu estinti".

Sabiex il-Qorti tasal għall-konklużjoni dwar jekk il-kawża odjerna hijiex preskritta kif pretiż mill-konvenuti jeħtieġ li l-ewwel testabilixxi n-natura tal-azzjoni odjerna u ċioe' jekk din hijiex kawża ta' spoll jew le.

Naturalment, huwa prinċipju affermat li n-natura tal-azzjoni hija deżunta mit-termini tal-kawżali u tat-talbiet kif jiġu formulati fir-rikors promotur. Kif ingħad fil-każ **Anthony Spiteri Paris vs Direttur tal-Uffiċċju Konġunt deċiż fit-13 ta' Jannar 2022** -

*62. F'dan il-kuntest, din il-Qorti ser tirreferi għal każ fl-ismijiet **Capua Palace Limited vs Boris Arcidiacono** (383/2001) deċiża mill-Qorti Ċivili Prim' Awla fit-30 ta' Jannar 2003 fejn ingħad:*

"In-natura u l-indoli tal-azzjoni għandhom jiġu misluta mit-termini tal-att li bih ikunu nbdew il-proċeduri. Normalment b'dan wieħed jifhem li dak li kellu f'moħħu min ikun fetaħ il-kawża jkun irid jirriżulta mill-att taċ-ċitazzjoni innifsu………"

*63. Dana jfisser illi n-natura tal-azzjoni għandha tiġi deżunta mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proċeduri. Dana intqal ukoll fil-każ **Gaetano Farrugia et vs Philip Magri et** (App Civ. 579/2002 deċiża mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri fil-11 ta' Frar 2004, fejn intqal li:*

"Biex tiġi iffissata l-indoli tal-azzjoni li tiġi azzjoni eżerċitata wieħed irid iħares mhux tant lejn il-kliem imma lejn dak li sostanzjalment ikun ġie mitlub fiċ-ċitazzjoni, jiġifieri l-fondament u l-oġġett tal-pretensjoni fiha dedotta. Fi kliem ieħor ir-raġuni ġuridika u l-'fundamenti aġendi' tal-azzjoni hu dak li hu 'attwalment domandato' bħala oġġett taċ-ċitazzjoni."

Ferm il-premess, id-dispożizzjoni rilevanti tal-liġi dwar l-ispoll hija **l-artikolu 535 (1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li tipprovdi hekk -

"(1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur tal-ispoll, li terġa' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili."

Jingħad hekk in materja fil-każ **Carmen Bezzina et vs Joseph Mifsud et deċiż fit-28 ta' Frar 2023 –**

"Illi skond l-artikolu 535 tal-Kap 16 l-azzjoni ta' spoll vjolenti għandha bħala elementi kostituttivi tagħha tlett fatturi: il-pussess (possedisse), l-att spoljattiv (spoliatum fuisse) u dan l-att sar fi żmien xahrejn qabel ma ġiet intavolata l-azzjoni (infra bimestre deduxisse).

L-actio spolii hija radikata fuq l-esiġenza ta' utilita' soċjali, intiża sabiex tkun estiża l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess u jiġi mpedut liċ-ċittadin privat milli jieħu l-ġustizzja f'idejh, b'dan li l-fini tagħha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat. Din l-azzjoni għandha l-iskop li tassigura li jiġi ripristinat l-ordni soċjali li l-persuna li tkun vjolentement spussessata tigi qabel xejn reintegrata fil-pussess tagħha: Spoliatur ante omnia restituendum. L-artikolu tal-liġi li jikkontempla din l-azzjoni huwa ta' ordni pubbliku u huwa inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma jkunx jista' jesercitah mingħajr l-intervent tal-Qrati.

Illi huwa magħruf ukoll li f'kawżi simili, l-indaġini tal-Qorti għandha tkun limitata sew. Fil-kawża fl-ismijiet **Delia vs Schembri** *(deċiża mill-Prim' Awla fl-4 ta' Frar 1958) gie ritenut illi:*

'L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x'ikun, li jiġi vjolentement jew okkultament meħud mingħand il-possessur jew detentur, u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali, u hija inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata jagħmel ghad-dannu ta' terza persuna att li għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistax jeżercitah minghajr intervent tal-Qorti.'

Illi fi kliem Pacifici Mazzoni spoll vjolent huwa "qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato". (Vol III Sez. 52).

Illi fil-kawża **Margherita Fenech vs Pawla Zammit** *(deċiża fit-12 ta' April 1958) jingħad illi:*

'L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut ta' ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi impedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-liġi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat.'

Illi kif ukoll ġie ritenut:

'Kif kellha okkażjoni tesprimi ruhha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra u kompliet tghid illi għalhekk indaginijiet ibbażati fuq x'jgħidu

u ma jgħidux ġuristi u awturi Franċizi u Taljani huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna'(Cardona vs Tabone, Appel Civili, deċiża fid-9 ta' Marzu 1992).

Konformament, ġie ritenut għar-rigward tal-element tal-pussess li:

'All' attore in reintegrazione e' sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione ..'

Il-pussess li tirrikjedi l-liġi fl-ispoljat għall-fini tal-azzjoni tar-reintegrazzjoni huwa kwalunkwe pussess 'materiale' u 'di fatto ':

Spoll vjolent u abbusiv:

'jikkonsisti fi kwalunkwe att arbitrarju li mar proprio jmur kontra l-persuna spoljata' u

'neanche e permesso in queste cause di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo dominii o no perche' la legge non richiede che un possesso materiale di fatto.'

Għalhekk pussess qualunque, anki purament materjali u di fatto, anche qasir ħafna u sahansitra momentanju huwa sufficjenti, basta' jkun univoku u ma jkunx bażat fuq mera tolleranza.

Illi dwar it-terminu ta' xaharejn fil-kawża deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Trevor Arends et vs. Veronica Mizzi*** *deċiża nhar il-11 ta' Jannar, 2013 dik il-Qorti ddikjarat kif isegwi:*

'dan it-terminu ta' xahrejn huwa element, li kif ġie deċiż kemm-il darba, għandu jiġi pruvat mill-attur. Ir-rekwiżit li l-azzjoni ta' spoll għandha ssir fi żmien xahrejn mill-allegat spoll huwa rekwiżit essenzjali li joħroġ mill-artikolu tal-liġi stess u l-ġudikant għandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eċċezzjonijiet jew le.'

Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Imh. N. Cuschieri) ***f'Alfred Paul Farrugia nomine v. Peter Paul Cutajar****, (13.02.2004) irriteniet illi:*

"Dan huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll fis-sens li jekk ma jiġix provat li l-azzjoni saret fi żmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privileġġjat ma tistax treġġi."

*Aktar specifikatament f'****Georgina Borg v. Errol Cassar et*** *(21.10.2002) il-Prim' Awla (Imh. Ph. Sciberras) dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll qalet hekk:*

*'Huwa veru li dan il-punt ma ġiex formalment eċċepit, kif normalment u ġuridikament wieħed kien jistenna in bażi għal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu 'it-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduċi l-pretensjoni tiegħu huwa element essenzjali ta' din l- azzjoni li jeħtieġ li jiġi konkludentement pruvat mill-attur. Prova li trid issir f'kull każ ta' din ix- xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teċċepixxi bħal dan il-każ il-preskrizzjoni tagħha bid-dekors tal-perjodu estentiv ta' xahrejn'. (****MichelAngelo Fenech nomine v. Alfred Camilleri****, Prim' Awla, Qorti Ċivili, per Imħ. Said Pullicino, 22 ta' Frar 1992)."*

Minn naħa l-oħra l-atturi jirribattu li l-kawża odjerna mhijiex waħda ta' spoll iżda waħda li fiha qed tintalab *"dikjarazzjoni/konferma minn din il-Qorti li l-Bank esponent għandu dritt jaċċedi għal bejt tal-blokok tal-appartamenti bl-isem 'Orchid' u 'Violet' li jinsabu fi Triq il-Labour, Naxxar u dan ai termini il-kuntratt tal-akkwist ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler fis-26 ta' Novembru 2009*[10]*."*

Effettivament, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom, il-konvenuti jikkonċedu wkoll li jekk il-Qorti ssib li n-natura tal-kawża odjerna mhijiex waħda ta' spoll, allura hija kawża li permezz tagħha qed tintalab konferma dwar l-eżistenza o meno ta' servitu' a favur il-Bank attur u ċioe' l-*actio confessoria servitutis.*

Ingħad hekk dwar din l-azzjoni fil-każ **Doreen Vella v. Carmelo sive Charles Bugeja et deċiż fid-9 ta' Frar 2023 -**

"In-natura ta' din il-kawża hija prinċipalment actio confessoria servitutis li timmira lejn il-konferma ta' dritt ta' servitu ta' prospett favur l-attriċi bħala s-sid ta' fond dominanti kontra l-konvenuti, bħala s-sidien ta' fond servjenti....Il-bażi ġuridika tal-azzjoni għalhekk hija l-eżistenza o meno ta' servitu. Kif ingħad minn din il-Qorti diversament preseduta, fis-sentenza tagħha tat-3 ta' Ġunju, 2004, fil-kawża fl-ismijiet ***Josephine Darmanin vs Joseph Camilleri:***

"... l-għan ewlieni tal-azzjoni konfessorja huwa dak li permezz tagħha s-sid ta' fond li jgawdi servitù fuq fond ieħor jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li l-ġid tiegħu igawdi dik is-servitu li s-sid tal-post l-ieħor, b'għamil jew b'fatt ieħor, ikun qiegħed ixekklu jew ineħħiħ mit-tgawdija tagħha. "

[10] Nota ta' Sottomissjionijiet a fol 179

Analizzati l-pożizzjonijiet rispettivi tal-partijiet fid-dawl tal-ġurisprudenza ċitata, l-Qorti hija tal-fehma li mill-premessi u t-talbiet attriċi kif redatti, l-azzjoni odjerna ma tistax titqies li hija waħda ta' spoll iżda bħala waħda konfessorja. Is-sustanza tal-kawża hija waħda li permezz tagħha l-Bank attur qed jitlob li jiġi konfermat lilu d-dritt ta' aċċess għall-bejt tal-blokok t'appartamenti mill-komun tagħhom u kwindi pretensjoni ta' servitu' fuq il-proprjeta' tal-konvenuti.

Inoltre, huwa qiegħed jitlob ukoll il-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni allegatament sofferti minnu b'riżultat tal-aġir tal-konvenuti. Ingħad hekk fil-każ **Valentino Valenti et vs Tarcisio Azzopardi et deċiż fit-2 t'Ottubru 2001 -**

"..... l-azzjoni ta' danni ma hijiex kompatibbli ġuridikament u gudizzjarjament mal-azzjoni ta' l-ispoll stante li eżami ta' tali kawża li jinħtieġ neċessarjament eżami tad-drittijiet u obbligazzjonijiet tal-partijiet fil-kawża, b'dan li tali eżerċizzju neċessarjament imur lill'hinn mir-rekwiżiti tal-azzjoni ta' spoll, li tistħarreg biss fuq l-element possessorju bħala actio possessorja 'par excellance', u mhux fuq drittijiet ta' natura petitorja."

In tematika ngħad ukoll fi-deċiżjoni fl-ismijiet **Central Mediterranean Developement Coprportaion Ltd. Vs Domenic Galea et.**[11] li:

> *"Hu maghruf li bhala principju kawzi ta' din ix-xorta huma ntizi sabiex jigu rizoluti kwistjonijiet ta' pussess u m'ghandhomx jigu ezaminati kwistjonijiet petitorji; "……'il giudizio possessorio non solo non si puo' cumulare col petitorio, ma deve precedere ed essere discusso per modo che la quistione di metro non rimanga pregiudicata, onde, dopo esaurita*

[11] Rikors Ġuramentat 648/08TA deċiża 16.11.2017

l'azione possessoria, rimanga appieno libera la via alle parti di esperire in tutta la sua pienezza e liberta' l'azione petitoria'….. Ghalhekk, f'dan ilgudizzju majistghax ikollhom ebda valur, u ma jistghux jigu mehudin in konsiderazzjoni l-pretizi dritt ta' servitu' akkampati mill-appellant, billi dan huwa gudizzju ta' natura possessorja u mhux ta' natura petitorja, u billi lpossessorju u l-petitorju, kif gie fuq rilevat, ma jistghux jigu kumulati f'dan il-gudizzju" (**Francesca Borg vs Giorgio Zammit** deciza mill-Qorti ta' lAppell fis-7 ta' Dicembru 1956 – Vol. XL.i.386). Hekk ukoll fil-kawza flismijiet **Mikele Calleja vs Emanuela Cassar et** deciza fis-7 ta' Novembru 1994 mill-Qorti ta' l-Appell gie sottolinejat: *"…..trattandosi ta' azzjoni possessorja, huwa impellenti li f'kawza simili ma jsirx l-izball li l qorti, il-provi, u s-sottomissjonijiet jigu minflok indirizzati lejn valutazzjonijiet li huma rilevanti gall-azzjoni petitorja. F'dan il-kaz ilposizzjoni li temergi mill-azzjoni hija wahda semplici; l-attur qed jallega li gie turbat fil-pussess ta' access jew passagg ghal ghalqa tieghu. Isegwi ghalhekk li kull ma kellu jipprova hu li verament huwa kien jippossjedi 'uti dominus' dan l-access meta gie turbat bih u li din il-molestja giet kommessa fil-konfront tieghu mill-konvenuti……Kwistjonijiet ta' natura petitorja ma kellhomx jigu imdahhla fil-kawza sakemm ma jkunux kwistjonijiet li jinnewtralizzaw l-azzjoni….."*. F'dik l-istess sentenza jinghad li f'kawza ta' din ix-xorta

"…dak li hu rilevanti hu biss jekk l-attur kien jippossjedi uti dominus fiz-zmien tal-molestja". Skond id-dottrina

Taljana, *"quando si deduce la violazione del possesso di una servitu' di passaggio non e' necessario per la tutela del possesso che esistano opera visibili e permanenti destinate all'esercizio stesso, essendo tale requisito richiesto solo per l'acquisto della servitu' per usucapione,* ***ma e' sufficiente la prova, dap arte di chi agisce in reintegrazione, che il transito era effettuato dal soggetto istante come possessore di un fondo e non come un occasione passante (8576436)***" (*Commentario Breve Al Codice Civile*, Giorgio Cian u Alberto Trabucchi, Cedam, 1996 pagna 1170). Osservazzjoni li saret in relazzjoni ma' l-*actio*

manutenionis." (Sottolinear ta' din il-Qorti).

4. ***Isegwi minn din l-ahhar osservazzjoni, li t-talbiet tas-Socjeta` Attrici marbuta mal-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni ma jistghux jigu trattati minn din il-Qorti. Dan peress li d-dritt ghad-danni huwa dritt reali u ghaldaqstant huwa proponibbli f'azzjoni ta' natura petitorja."*** **(enfasi ta' din il-Qorti.)**

Fid-dawl tas-suespost, **il-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti ma treġix u għalhekk sejra tiġi respinta**.

Konsegwentement, is-seba' eċċezzjoni tal-konvenuti li hija wkoll bażata fuq l-actio spolii ser tiġi respinta.

B. MERTU

Permezz tal-**ewwel żewġ talbiet**, il-Bank attur qed jitlob lill-Qorti –

"1. Tiddikjara li fid-dawl tad-drittijiet akkwistati mill-Bank in forza tal-kuntratt ippublikat fl-Atti tan-Nutar Peter Fleri-Soler fis-26 ta' Novembru 2009, l-intimati qiegħdin jibblokkaw dan l-aċċess mingħajr ebda raġuni valida fil-Liġi;

2. Tordna lill-intimati sabiex jagħtu l-aċċess neċessarju lill-Bank rikorrenti għal-bejt inkwistjoni tramite l-propjeta' tagħhom ai termini ta' l-istess kuntratt;"

Iż-żewġ talbiet in eżami jsibu l-bażi tagħhom fil-kuntratt tas-26 ta' Novembru 2009 li permezz tiegħu l-Bank attur xtara mingħand is-soċjetajiet vendituri l-proprjeta' sottostanti l-blokok tal-appartamenti "Violet" u "Orchid" ġewwa Triq il-Labour, Naxxar.

Il-klawsoli rilevanti minn dan il-kuntratt għall-fini ta' dawn iż-żewġ talbiet huma–

Klawsola 10 –

"The Vendor Companies are hereby constituting a servitude, at no further consideration, in favour of the Property (as dominant tenement) pursuant to which the Property shall have the right to pass the communications which it may require (including drainage, electricity and other utilities) from the common

parts and or shafts in the Blocks in which the Property is situate (the servient tenement)".

u Klawsola 12 -

The Purchaser Company is being hereon granted the perpetual and uninterrupted right to install, maintain and service a water tank of five hundred (500) litres in size, as well as equipment for air conditioning unit/s to service the Property, a satellite dish and an aerial for television reception or any other television reception facility, exclusive to the Purchaser Company, a solar-water heater, and an electricity generator on the uppermost roof of either the above-mentioned Block named 'Violet' or else the above-mentioned Block named 'Orchid'. The said right shall also include the corresponding right of access, at a reasonable time and with prior notice to the administrator of the condominium, to the said uppermost roof of the Block (either Violet or Orchid) for the above-mentioned purposes. Such right shall include access through the common shaft in order to connect such services from the roof directly to the Property in question".

Kif pero' jipprovdi **l-artikolu 1001 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** -

"Il-kuntratti għandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss, u ma jistgħux ikunu ta' ħsara jew ta' ġid għal ħaddieħor, ħlief fil-każijiet li tgħid il-liġi."

Jeħtieġ għalhekk li l-klawsoli ċitati jiġu evalwati fil-kuntest tal-kuntratti relattivi ta' komprovendita tal-konvenuti bil-għan li jiġi stabbilit jekk dak mibjugħ mis-soċjetajiet vendituri lill-Bank u s-servitujiet konċessi lilu jorbtux anke lill-konvenuti fil-kuntratti ta' kompro-vendita rispettivi tagħhom –

(i) Il-kuntratt t'akkwist minn Joseph u Rosaria konjuġi Camilleri tat-22 ta' Jannar 1998[12]

Permezz ta' dan il-kuntratt huma xtraw mingħand is-soċjetajiet vendituri l-appartament numru 2 fil-blokka bl-isem ta' "Orchid Apartments".

Il-klawsoli rilevanti huma –

Klawsola 7 –

"Inkluż fil-bejgħ hemm sehem indiviż pro rata tal-partijiet komuni kollha fil-blokk, fosthom l-entrata, it-taraġ, il-pjanijiet, il-lift u l-komunikazzjoni tad-drains u d-drenaġġ pero' eskluż il-bejt."

Klawsola 8 –

"Il-vendituri jirriservaw għaf-favur tagħhom id-dritt li jikkostruwixxu sular/i oħra fuq il-bejt tal-proprjeta' trasferita, f'liema każ huma jkollhom id-dritt ta' l-użu tal-partijiet komuni kollha tal-blokk flimkien mal-proprjetarji ta' l-appartamenti l-oħra fl-istess blokk."

Klawsola 10 –

"Il-kompraturi għandhom id-dritt li jużaw il-bejt li jkun jeżisti fi kwalunkwe żmien kif ukoll id-dritt li jistallaw tank ta' l-ilma u li jqabbdu mat-television aerial komuni li għandu jsir bejn il-ko-proprjetarji tal-blokk."

---

[12] Fol 34 et seq

(ii) Il-kuntratt t'akkwist minn Simon u Damiana konjuġi Vella tal-21 t'Awwissu 1998[13]

Permezz ta' dan il-kuntratt huma xtraw mingħand is-soċjetajiet vendituri l-appartament numru 3 fil-blokka bl-isem ta' "Orchid Apartments".

Il-klawsoli rilevanti huma –

Klawsola 1 permezz ta' liema ġie mibjugħ l-appartament imsemmi –

"......flimkien mal-kwart (1/4) indiviżi tal-partijiet komuni tal-istess blokk, kif ukoll l-użu in perpetwu tal-bejt, stante li l-arja sejra tibqa' proprjeta' tal-vendituri nomine u in solidum..."

Klawsola 8 –

"Il-vendituri nomine u in solidum jirriservaw af favur tagħhom id-dritt li jibnu aktar sulari fuq l-arja tal-bejt tal-blokk in kwistjoni f'liema każ huma jkollhom id-dritt ta' l-użu tal-partijiet komuni kollha tal-blokk flimkien mal-proprjetarji tal-flats l-oħra fl-istess blokk."

Klawsola 9 –

"Il-kompraturi jirriservaw af favur tagħhom li jużaw il-bejt li jkun jeżisti fi kwalunkwe żmien kif ukoll id-dritt li jistallaw tank ta' l-ilma u television aerial."

[13] Fol 58 et seq

(iii) Il-kuntratt t'akkwist minn Trevor Laferla tal-14 ta Lulju 2005[14]

Permezz ta' dan il-kuntratt huwa xtara mingħand is-soċjetajiet vendituri l-appartament numru 4 fil-blokka bl-isem ta' "Orchid Apartments".

Il-klawsoli rilevanti huma –

Klawsola 1 permezz ta' liema ġie mibjugħ l-appartament imsemmi –

".....bil-komunjoni mal-flats l-oħra fl-istess blokk tal-partijiet li solitament huma ntiżi għall-użu komuni tal-blokk, pero' esklużi l-bejt peress li baqa' proprjeta' tal-kumpaniji V.C. Developments Limited u oħrajn, għalkemm il-kompratur għandu id-dritt tal-użu tiegħu u bid-dritt ukoll li jpoġġi aerial television u tank tal-ilma......."

(iv) Il-kuntratt t'akkwist minn Patrick u Clara konjuġi Ruggier tat-2 ta' Settembru 2005[15]

Permezz ta' dan il-kuntratt huma xtraw mingħand terzi l-appartament numru 2 fil-blokka bl-isem ta' "Violet Apartments".

Il-klawsoli rilevanti huma –

Klawsola A permezz ta' liema ġie mibjugħ l-appartament imsemmi –

[14] Fol 42 et seq
[15] Fol 51 et seq

"....li għandu in komun dan l-appartament ma' l-appartamenti l-oħrajn fl-istess blokk, tal-entrata, l-entratura, taraġ, tromba tat-taraġ, drains u drenaġġ u l-użu komuni tal-bejt..."

Klawsola 3 –

"L-arja ta' fuq il-bejt tal-blokk hija proprjeta' tal-kumpaniji V.C.B. Investments Limited, C,P. Construction Limited u Lelmatt Limited u għandhom id-dritt jibnu aktar sulari fuq il-bejt esistenti basta li jneħħu u jqegħdu mill-ġdid is-servizzi tal-kumpraturi fuq il-bejt il-ġdid u dan a spejjeż ta' l-istess sidien tal-arja tal-bejt. F'dan il-każ il-kumpraturi jkollhom l-istess drittijiet fuq il-bejt il-ġdid pero' dan jista' jkun iżgħar minn dak li hu llum."

(v) Il-kuntratt t'akkwist minn Kenneth u Claudia konjuġi Grech tat-28 ta' Frar 2008[16]

Permezz ta' dan il-kuntratt huma xtraw mingħand terzi l-appartament numru 4 fil-blokka bl-isem ta' "Violet Apartments".

Il-klawsola rilevanti hija fit-tieni parti tal-kuntratt fejn ġie mibjugħ l-appartamet imsemmi *".....bil-komunjoni mal-flats l-oħra fl-istess blokk tal-bieb ta' barra, l-entrata, taraġ, pjanijiet, lift, drains u bid-dritt tal-użu tal-bejt, liema bejt huwa proprjeta' ta' terzi persuni, u bid-dritt li jinstallaw television aerial u tank tal-ilma fuq l-istess....".*

(vi) Il-kuntratt t'akkwist minn Maxine Borg tal-25 t'Ottubru 2011[17]

[16] Fol 51 et seq
[17] Fol 29 et seq

Permezz ta’ dan il-kuntratt hija u persuna oħra xtraw mingħand terzi l-appartament numru 1 fil-blokka bl-isem ta’ “Violet Apartments”.

Il-klawsola rilevanti hija fit-tieni parti tal-kuntratt fejn ġie mibjugħ l-appartamet imsemmi *“.....inkluż is-sehem indiviż tal-partijiet li solitament huma ntiżi għall-użu komunu tal-blokk......Il-kumpraturi għandhom id-dritt li jużaw il-bejt u li jinstallaw tank tal-ilma u erjal tat-televiżjoni fuq l-ogħla bejt. Il-bejt jibqa’ proprjeta’ assoluta ta’ V.C.B Investments Limited, Lelmatt Limited u C,P. Construction Limited li żammew id-dritt li jibnu aktar sulari basta jkollhom il-permessi relattivi tal-bini u bil-kundizzjoni li jerġgħu jipprovdu s-servizzi li jgawdu preżenzjalment is-sidien kollha tal-flats fuq l-eventwali l-ogħla bejt a spejjeż ta’ V.C.B Investments Limited, Lelmatt Limited u C,P. Construction Limited. Il-kumpraturi huma obbligati li jħallsu sehemhom pro rata għall-manutenzjoni u riparazzjoni tal-partijiet komuni.”*

Issir referenza wkoll għas-segwenti riżultanzi elenkati fir-rapport tal-perit legali-

“Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi kull wieħed mill-blokk ta’ appartamenti bl-isem ta’ ‘Violet’ u ‘Orchid’, sovrastanti l-propjeta’ tal-bank attur u sottoposti għall-bejt u l-arja propjeta’ tal-kumpanniji attriċi V.C.B. Investments Limited, C.P. Limited u Lelmatt Limited, huma komposti minn erba’ appartamenti kull blokk. Jirriżulta wkoll illi dawn iż-żewġ blokkok jiffurmaw parti minn żvilupp akbar, konsistenti f’livell ta’ garaxxijiet fil-pjan sotteran u aċċessibbli dan il-livell minn bieb uniku u komuni; livell ta’ fondi kummerċjali fil-livell tat-triq, u cioe dak tal-bank attur, fond bl-isem ‘Zoomangi’ u fond ieħor bl-isem ‘Simon Mamo Real Estate’; flimkien ma’ erba‘ blokkok ta’ appartamenti bl-isem ta’ ‘Violet’ u ‘Orchid’ u żewġ blokkok retrostanti bl-isem ta’ ‘Daffodil’ u ‘Carnation’. Kull wieħed minn dawn il-blokkok ta' appartamenti huwa aċċessibbli minn bieb komuni li jagħti għal fuq triq pubblika, filwaqt li kull blokk

għandu wkoll aċċess mill-livell sotteran permezz ta' lift li jservi kull blokka u liema lifts, għal raġunijiet ta' sigurta, jitħaddmu permezz ta' ċwievet.

Jirriżulta wkoll mill-provi illi l-appartament bin-numru wieħed (1) fil-blokk ta' appartamenti bl-isem 'Violet' jappartjeni lil Maxine Borg, liema appartament ġie minnha akkwistat permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Ruben Casingena tal-25 ta' Ottubru 2011 mill-poter ta' Alexander Mallan; dak bin-numru tnejn (2) jappartjeni lil Patrick u Clara Dolores konjuġi Ruggier, liema appartament ġie minnhom akkwistat permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Joanne Spiteri tat-2 ta' Settembru 2005 mill-poter ta' David u Amy Meli; dak bin-numru tlieta (3) jappartjeni lil Joseph u Rosaria konjuġi Camilleri, liema appartament ġie liberat favur tagħhom fi proċeduri ta' bejgħ b'irkant miżmum taħt l-awtorita' tal-Qorti; filwaqt li l-appartament bin-numru erba' (4) jappartjeni lil Kenneth Grech, Clyde Grech u Kaden Grech, liema appartament ġie minnu akkwistat flimkien ma' Claudia Grech Formosa, li mietet fil-mori ta' dawn il-proċeduri, permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dr. John Spiteri tat-28 ta' Frar 2008 mill-poter ta' Julienne Spiteri.

Jirriżulta ulterjorment illi l-appartament bin-numru wieħed (1) fil-blokk ta' appartmenti bl-isem 'Orchid' jappartjeni lil Matthew u Krystal-Ann konjuġi Sant, liema appartament ġie minnhom akkwistat permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dr. John Spiteri tas-16 ta' Mejju 2005 mill-poter ta' l-eżekturi testamentarji ta' Bartolomeo Sant; dak bin-numru tnejn (2) jappartjeni lil Joseph u Rosaria konjuġi Camilleri, liema appartament ġie minnhom akkwistat permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri tat-22 ta' Jannar 1998 mill-poter ta' C.P. Construction Limited, V.C.B Limited u Lelmatt Limited; dak bin-numru tlieta (3) lil Simon u Damiana konjuġi Vella, liema appartament ġie minnhom akkwistat permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Joseph Debono tal-21 ta' Awissu 1998 mill-poter ta' V.C.B. Investments Limited, C.P. Construction

Limited u Lelmatt Limited; filwaqt li dak bin-numru erba' (4) jappartjeni lil Trevor u Sharlie konjuġi Laferla, liema appartament ġie minnhom akkwistat permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dr. John Spiteri tal-14 ta' Lulju 2005 mill-poter ta' Christopher u Elizabeth Apap.

Illi kif inhuwa mistenni, id-diversi kuntratti li bis-saħħa tagħom il-konvenuti akkwistaw il-propjeta msemmija mhumiex għal kollox konsistenti fil-kontenut tagħhom u għalhekk huma osservati varjanzi fir-rigward tad-drittijiet trasferiti favur kull wieħed u waħda mis-sidien attwali, konvenuti f'dawn il-proċeduri. Hekk per eżempju, filwaqt li l-kuntratt li biħ akkwistaw il-propjeta' tagħhom l-konvenuta Maxine Borg, il-konvenuti konjuġi Camilleri, il-konvenuti konjuġi Grech u l-konvenuti konjuġi Laferla jinkludi d-dritt ta' installazzjoni ta' tank ta' l-ilma fuq il-bejt u d-dritt li jinstallaw jew li jinqdew b'aerial tat-television komuni, xejn dwar dan ma jissemma fil-kuntratti tal-konvenuti konjuġi Ruggier u tal-konvenuti konjuġi Vella.

L-istess jiġi osservat dwar il-partijiet komuni tal-blokkok ta' appartamenti mertu ta' dawn il-proċeduri. Jirriżulta għalhekk mill-kuntratt tal-konvenuta Maxine Borg u dak tal-konvenuti konjuġi Laferla illi dawn l-istess konvenuti akkwistaw sehem indiviż minn dawk li ġew deskritti bħala 'partijiet solitament intiżi għall-użu komuni tal-blokk', u ebda referenza speċifika ma ssir dwar dawk il-partijiet li għandhom jitqiesu bħala partijiet solitament intiżi għall-użu komuni tal-blokk. Mill-banda l-oħra, il-kuntratti li permezz tagħhom akkwistaw propjeta' l-konvenuti konjuġi Camilleri, l-konvenuti konjuġi Grech u l-konvenuti konjuġi Ruggier jirreferu għat-trasferiment ta' sehem indiviż, f'xi każi kwalifikat bħala pro rata, tal-partijiet komuni tal-blokk, fost liema jissemmew l-entrata, it-taraġ u l-pjanijiet. B'mod aktar partikolari, il-kuntratt li permezz tiegħu akkwistaw il-propjeta' il-konvenuti konjuġi Vella jirreferi għat-trasferiment ta' kwart indiviż tal-partijiet komuni.

Jirriżulta wkoll illi t-titolu tal-konvenuti konjuġi Camilleri u dak tal-konvenuti konjuġi Vella huwa wieħed oriġinali, u cioe wieħed li joriġina minn V.C.B. Limited, C.P. Construction Limited u Lelmatt Limited, żviluppaturi tal-kumpless ta' bini in diżamina, filwaqt li t-titolu tar-rimanenti sidien huwa derivattiv, fis-sens li r-rimanenti konvenuti oltre dawk appena msemmija akkwistaw il-propjeta' mhux mingħand V.C.B. Limited, C.P. Construction Limited u Lelmatt Limited iżda mingħand is-suċċessuri fit-titolu tagħhom.

Jirriżulta wkoll mill-atti tal-proċedura illi V.C.B. Limited, C.P. Construction Limited u Lelmatt Limited żammu bi propjeta' tagħhom il-bjut ta' l-istess blokkok ta' appartamenti, b'dan illi huma kkonċedew dritt ta' użu ta' l-istess bjut favur kull wieħed mill-appartamenti. Dan id-dritt ta' użu jikkonsisti fi dritt ta' użu ta' l-ogħla bejt tal-blokkok, u dan in vista tad-dritt li rriservaw favur tagħhom l-istess kumpanniji sabiex jeriġu sulari oħra, u d-dritt, se mai ta' wħud mis-sidien ta' appartamenti, kif aktar il-fuq imsemmi, li jiġi nstallat fuq l-ogħla bejt tank ta' l-ilma u servizzi oħrajn, dan dejjem kif dettaljat fil-kuntratti relattivi.

Illi mill-assjem ta' dawn ir-riżultanzi, u b'mod partikolari mill-kontenut tal-kuntratti li permezz tagħhom il-konvenuti konjuġi Camilleri u Vella akkwistaw propjeta' mingħand V.C.B. Limited, C.P. Construction Limited u Lelmatt Limited, il-Perit Legali jqies u huwa tal-fehma illi dawn l-istess kumpanniji riedu u effetivament trasferew lil kull wieħed mis-suċċessuri immedjat fit-titolu tagħhom, u għalhekk flimkien ma' kull appartament, sehem indiviż, mat-tlett appartamenti l-oħra fl-istess blokk, ta' sehem invdiż tal-partijiet komuni ekwivalenti għal kwart, liema partijiet komuni jinkludu t-taraġ u l-pjanijiet ta' l-istess blokkok. Fi kliem ieħor, kull wieħed mill-erba' appartamenti fi blokk jgawdi l-propjeta' assoluta ta' kwart indiviż tal-partijiet komuni.

Għal kull buon fini jingħad illi minkejja li jista' jagħti l-każ illi ma hemmx qbil bejn il-partijiet dwar x'jikkostitwixxu l-partijiet intiżi għal użu komuni, dawk il-partijiet komuni li huma strettament ta' relevenza għal dawn il-proċeduri huma dawk li minnhom wieħed jaċċedi l-bejt, u cioe t-tarag u l-pjanijiet li mill-livell tat-triq iwassal għal bejt.

Illi ma hemmx dubju għalhekk illi l-kumpanniji V.C.B. Limited, C.P. Construction Limited u Lelmatt Limited, ma jgawdux dritt ta' propjeta' tal-partijiet komuni, u b'mod partikolari għall-finijiet ta' din il-kawża, ma jgawdux dritt ta' propjeta' tat-tarag u tal-pjanijiet li minnhom wieħed jista' jaċċedi għall-bjut rispettivi ta' l-istess blokkok ta' appartamenti. Huwa propju dan il-fatt, magħdud man-nuqqas ta' l-istess kumpanniji li jirriservaw favur tagħhom u favur is-suċċessuri fit-titolu tagħhom (inkluz għalhekk il-bank attur) dritt ta' użu ta' l-istess partijiet komuni, id-diverbju bejn il-kontendenti li wassal għal proċeduri tallum.

Illi da parti tiegħu l-bank attur għamel diversi installazzjonijiet, dan skond ma rriżulta waqt l-aċċess u mid-dokument esebit bħala Dok. JVA1. Dawn l-installazzjonijiet huma f'dawn l-aħħar dokumenti elenkati kif isegwi : "x1 VRF System, x2 split type air conditioning units, x1 water tanks (1000L), x1 Fresh Air Supply Fan, x1 Distribution Box", u liema installazzjonijet jinstabu lkoll fuq il-bejt tat-tromba tat-taraġ tal-blokk ta' appartamenti bl-isem Violet.

Jirriżulta wkoll illi f'xi żmien il-bank attur installa cable tray li jaqsam mill-għola livell tat-tromba tat-taraġ tal-blokk ta' appartamenti bl-isem Violet għall-għola livell tat-tromba tat-taraġ bl-isem Orchid, liema cable tray kien iservi generator li kien installat fuq l-għola bejt tal-blokk bl-isem Orchid, u liema generator ġie rimoss mill-bank inniffsu fis-sena 2014.

Illi peress illi mill-atti jirriżulta wkoll illi s-satellite dish installat fuq it-tromba tal-blokk bl-isem Orchid huwa propjeta' tal-konvenuti konjuġi Vella, ma jirriżultax li l-bank presenzjalment għandu nstallazzjonijiet oħra fuq l-istess blokka li huwa jenħtieġ li jmantni."

Fl-isfond ta' dawn l-osservazzjonijiet, il-kompitu tal-Qorti huwa li tevalwa jekk bl-aġir tagħhom il-konvenuti humhiex qegħdin jostakolaw l-eżerċizzju tad-drittijiet mogħtija mis-soċjetajiet vendituri lill-Bank permezz tal-kuntratt tas-26 ta' Novembru 2009, senjatament id-dritt ta' aċċess mill-partijiet komuni tal-blokok tal-appartamenti bl-isem Orchid u Violet, jew liema minnhom, għall-fuq il-bjut sovrastanti.

Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-osservazzjonijiet magħmula mill-perit legali dwar b'referenza għal dan il-mertu -

"Dwar is-Servitujiet li jiġu Kostitwiti bis-Saħħa ta' Titolu

Ma hemmx dubju illi l-kawża odjerna si tratta ta' servitu predjali, servitu li minn natura tagħha hija diskontinwa u li ma tidhirx. B'mod ġeneriku fir-rigward tas-servitujiet, l-Artikolu 454 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi :

*"**Is-sidien** jistgħu jistabbilixxu, skont l-artikolu 400, kull servitù li ma tkun bl-ebda mod kuntrarja għall-ordni pubbliku"*[18]

filwaqt li l-Artikolu 469 jiddisponi illi :

[18] enfasi miżjuda

*"Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-**servitujiet mhux kontinwi,** ikunu jew ma jkunux jidhru, **jistgħu biss jiġu stabbiliti b'saħħa ta' titolu**; huma ma jistgħux jiġu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi"*[19]

Inoltre, l-Artikolu 458 ta' l-istess Kapitolu jiddisponi illi :

"It-titolu li bih tiġi mnissla servitù hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku …"

Kunsidrat l-assjem ta' dawn it-tlett disposizzjonijiet jirriżulta illi l-liġi trid illi servitu bħal dik mertu ta' dawn il-proċeduri tiġi kostitwita permezz ta' att pubbliku magħmul bejn is-sidien tal-fond dominanti u s-sidien tal-fond servjenti. Fost oħrajn, dan huwa konfermat bis-sentenza fl-ismijiet **Giovanna Caruana vs Lucy Davies et**[20] *fejn jinghad illi :*

"Is-servitu ta` passagg hi servitu` diskontinwa, li tista` biss tigi stabbilita` bis-sahha ta` titolu"

Issa jirriżulta illi s-servitu in kwistjoni tifforma in parti l-mertu ta' l-att pubbliku riċevut minn Nutar Peter Fleri Soler, liema kuntratt għalhekk jissodisfa d-dettami ta' l-Artikoli 458 u 469 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-eċċezzjoni tal-konvenuti madanakollu mhijiex li din is-servitu ma' ġietx kostititwa bis-saħħa ta' att pubbliku, iżda li ma ġietx stabbilita mis-sidien u għalhekk li ma tissodisfax d-dettami ta' l-Artikolu 454 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Din l-eċċezzjoni tal-konvenuti jirriżulta li għandha mis-sewwa. Jirriżulta effettivament illi fil-ġurnata li fiha ġie ppubblikat il-kuntratt minn Nutar Peter

[19] enfasi miżjuda
[20] Qorti tal-Appell, 30 ta' Jannar 1956

Fleri Soler, il-partijiet komuni tal-blokkok Orchid u Violet ma kienux jappartjenu aktar lill-vendituri, u cioe V.C.B. Investments Limited, C.P. Construction u Lelmatt Limited. Il-partijiet komuni, dak inhar tal-kuntratt, kienu propjeta' tal-konvenuti, jew l-awturi fit-titolu tagħhom, liema drittijiet kienu ġew lilhom jew lill-awturi tagħhom trasferiti minn V.C.B. Investments Limited, C.P. Construction u Lelmatt Limited flimkien ma' l-appartamenti formanti parti mill-istess blokkok ta' appartamenti.

Jirriżulta wkoll illi ħadd mill-propjetarji tal-partijiet komuni fil-ġurnata tat-trasferiment ma deher fuq l-att pubbliku imsemmi jew xi att ieħor. Fi kliem ieħor, ħadd mis-sidien tal-partijiet komuni, ma kkonċeda servitu fuq propjeta' tiegħu u ħadd b'hekk ma huwa marbut sabiex jagħti aċċess lill-bank attur. Dan jingħad anke b'rabta mad-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 460 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Mingħajr il-kunsens u l-parteċipazzjoni tas-sidien tal-partijiet komuni, din is-servitu ma setgħetx tiġi legalment stabbilita, u għalhekk il-fond propjeta' tal-bank attur ma jgawdi ebda dritt ta' dominanza fuq il-partijiet komuni tal-blokkok ta' appartamenti in diżamina propjeta' tal-konvenuti."

Il-Qorti tqis li għandha tikkondividi ma' u tagħmel tagħha dawn l-istess osservazzjonijiet. Kif intwera mill-provi –

1. Mill-kuntratti ta' kompro-vendita relattivi rriżulta li l-konvenuti huma lkoll is-sidien tal-partijiet komuni tal-blokok t'appartamenti in kwistjoni;

2. Meta biegħu l-appartamenti lill-konvenuti jew lill-awturi fit-titolu tagħhom, is-soċjetajiet V.C.B. Investments Limited, C.P. Construction Limited u Lelmatt Limited ma baqgħux proprjetarji tal-partijiet komuni ta' dawn il-blokok ta'

appartamenti iżda baqgħu biss sidien tal-arja tal-bjut tal-istess blokok u f'uħud mill-kuntratti speċifikaw id-dritt tagħhom li **biss li jużaw il-partijiet komuni tal-blokok f'każ li jkunu ser jiżviluppaw l-arja tal-bjut;**

3. Minn dan isegwi li d-dritt t'aċċess a favur dawn is-soċjetajiet vendituri mill-komun tal-blokok t'appartamenti in kwistjoni mhuwhiex wieħed liberu iżda limitat u marbut ma' eventwalita' speċifika, u ċioe' l-bini tal-arja tal-bjut in kwistjoni;

4. B'żieda ma' dan, huwa paċifiku li fil-kuntratt tas-26 ta' Novembru 2009 dawn it-tlett soċjetajiet vendituri kellhom kull dritt li jikkonċedu lill-Bank kumpratur il-fakulta' li jinstalla servizzi bħal *unit* għall-arja kundizzjonata ecc fuq il-bjut tal-blokok ta' dawn l-appartamenti ġjaladarba l-arja tagħhom kienet għadha tappartjeni lill-istess vendituri;

5. Iżda mill-bqija, <u>fil-mument li sar dan il-kuntratt tal-2009</u> is-soċjetajiet vendituri V.C.B Investments Ltd, C.P. Construction Ltd u Lelmatt Ltd li ma kinux baqgħu sidien tal-partijiet komuni tal-blokok tal-appartamenti, ma setgħux arbitrarjament u unilaterlament jikkonċedu lill-Bank attur aċċess lejn proprjeta' tagħhom stess (l-arja tal-bjut) minn fuq il-partijiet komuni proprjeta' issa ta' terzi (il-konvenuti). Dan b'applikazzjoni tal-massima legali *nemo dat quod non habet*.

6. Fuq kollox, l-istess konvenuti la kienu parti f'dak il-kuntratt u lanqas taw il-kunsens tagħhom għal tali aċċess;

7. Jiġi rilevat ulterjorment li, s-soċjetajiet vendituri mkien fil-kuntratti t'akkwist tal-konvenuti jew tal-awturi fit-titolu tagħhom ma kienu rriżervaw xi drittjiet ta' aċċess jew użu tal-partijiet komuni tal-blokok t'appartamenti in kwistjoni a favur tagħhom jew ta' xi suċċessuri fit-titolu tagħhom, bħal ma hu l-Bank attur;

8. Ingħad hekk fil-każ **Paul Cutajar et vs Emanuel sive Noel Galea et deċiż fit-3 ta Ġunju 2022** -

"47. Meqjus dan kollu, il-mistoqsija li allura tqum hija din: (i) il-fatt li Henry u Martha Vella ma kinux is-sidien tad-dar bl-isem "Carinya", fi Triq l-Inkurunazzjoni, fil-Mosta meta fil-kuntratt tal-21 ta' Diċembru, 1990 huma taw id-dritt ta' servitù ta' mogħdija ta' katusi fuqha lil Alessio Vella; u (ii) il-fatt li f'dik il-ġurnata l-miżżewġin Falzon bħala s-sidien tad-dar bl-isem "Carinya" ma dehrux fuq il-kuntratt tal-21 ta' Diċembru, 1990, iwasslu għan-nuqqas ta' siwi tas-servitù mnissla f'dan il-kuntratt?;

48. Din il-mistoqsija diġà ġiet imwieġba fis-sentenza fl-ismijiet ***Giorgio Zammit v. Francesca Borg****, li ġiet deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Ġunju, 1960, fejn intqal li, «Biex wieħed jakkwista fond bħala li jgawdi dritt ta' passaġġ fuq fond kontigwu ebda prova ma tidderiva favur tiegħu mill-att tal-akkwist; għaliex id-dikjarazzjoni tal-venditur fis-sens li l-fond minnu trasferit igawdi dritt ta' passaġġ fuq fond kontigwu, ma tiswa xejn bħala titolu li teżiġi l-liġi, jekk is-sid tal-fond pretiż serventi ma jkun ħa ebda parti f'dak l-att»;*

49. Mela allura, hekk ukoll fil-każ tagħna, huwa għalxejn li fil-kuntratt tal-21 ta' Diċembru, 1990 il-bejjiegħa Henry u Martha Vella ddikjaraw li Alessio Vella kellu d-dritt ta' servitù ta' mogħdija ta' katusi fuq id-dar bl-isem "Carinya" fi Triq l-Inkurunazzjoni, fil-Mosta għaliex dik id-dikjarazzjoni setgħu jagħmluha biss is-sidien ta' dik id-dar, Francis u Rita Falzon, li dakinhar ma ħadu ebda sehem f'dak il-kuntratt;

50. Tapplika hawnhekk il-massima legali nemo dat quod non habet. Fil-kuntratt tal-21 ta' Diċembru, 1990, Henry u Martha Vella ma setgħu qatt jagħtu lil Alessio

Vella xi ħaġa li tagħha huma ma kinux sidien u għalhekk is-servitù li ġiet mogħtija lilu ma tiswiex;"

9. Il-Qorti tinnota wkoll li filwaqt li, kif ingħad, il-pretensjonijiet tal-Bank attur fir-rikors ġuramentat huma kollha naxxenti mill-effetti tal-kuntratt tas-26 ta' Novembru 2009, fil-kors tal-kawża u partikolarment fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu wessa' din il-pretensjoni fis-sens li, fil-fehma tiegħu, l-aġir tal-konvenuti qiegħed jikser ukoll dak li jipprovdi l-artikolu 446 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid li –

"Kull sid għandu jħalli d-dħul u l-mogħdija fil-fond tiegħu kull meta jinsab li dan id-dħul jew mogħdija huma meħtieġa sabiex jissewwa ħajt jew xi biċċa xogħol oħra tal-ġar jew komuni."

10. Il-Qorti tissottolinea li, kif ingħad fil-kawża **John Micallef noe vs Jeffrey Mizzi**, deċiża fil-24 ta' Frar, 2012 –

"*Huwa prinċipju magħruf illi fl-għoti tas-sentenza l-Imħallef ċivili għandu joqgħod rigorożament fil-limiti tal-kontestazzjoni. Fuq kollox huwa għandu joqgħod strettament għat-termini tal-kawżali u tat-talba kif miġjuba fiċ-ċitazzjoni. Is-sentenza kellha għalhekk tispekkja dik it-talba konsiderata fid-dawl tal-provi prodotti u tal-prinċipji tad-dritt applikabbli għalihom u tenut kont tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut. Kif ritenut, ma huwiex leċitu li l-kawża tiġi maqtugħa fuq kawżali differenti minn dik espressa fiċ-ċitazzjoni. Kawżali kif espressa fiċ-ċitazzjoni ma tistax tinbidel tul it-trattazzjoni tal-kawża u l-Qorti għandha toqgħod u tkun konformi mat-termini tad-domandi kif espressi fiċ-ċitazzjoni. Li kieku dan ma jsirx, is-sentenza mogħtija tkun extra petita*".

11. Fl-isfond ta' din il-ġurisprudenza l-Qorti tabbraċċja dak li rrileva l-perit legali f'paragrafu 4 tar-risposti tiegħu in eskussjoni[21] -

---

[21] Fol 298

"....is-servitujiet jinħolqu jew permezz ta' kuntratt jew altrimenti bis-saħħa tal-liġi. It-talbiet attriċi jirreferu għal drittijiet naxxenti ex contractu, meta l-Artikolu 446 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jirrigwarda servitujiet ex lege. Huwa f'dan is-sens illi kwalsiasi sottomissjoni vantata ex Art. 446 hija inkompatibbli ma' sottomissjonijiet rigwardanti drittijiet stabbiliti bis-saħħa tal-kuntratt imsemmi."

12. In fine u għal kull buon fini, jiġi preċiżat ukoll li –

i. L-ammissjoni tal-konvenuti konjuġi Sant għat-talbiet tal-atturi fil-kawża odjerna ma tikkomprometti b'ebda mod id-drittijiet tal-konvenuti l-oħra fil-kawża;

ii. Allegazzjonijiet oħra li saru mill-Bank attur fil-kors tal-kawża, senjatament li l-konvenuti jew min minnhom wettaq ħsara volontarja fuq propjeta' tal-istess attur ma ġewx pruvati;

13. Fid-dawl ta' dawn il-konklużjonijiet kollha, **l-eċċezzjonijiet numru sitta u tmienja tal-konvenuti jirriżultaw ġustifikati u sejrin jintlaqgħu**;

14. Minn naħa l-oħra, għar-raġunijiet suesposti l-ewwel żewġ talbiet tal-Bank attur ser jiġu respinti. Għal dak li jirrigwarda mbagħad it-tielet u r-raba' talba tiegħu rigwardanti l-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni, ladarba l-Qorti kkonkludiet li l-Bank attur ma jgawdix minn dritt ta' servitù fuq il-proprjeta' tal-konvenuti, tali talbiet sejrin jiġu respinti wkoll. Għall-istess raġunijiet **id-disa' eċċezzjoni tal-konvenuti ser tintlaqa' flimkien mal-bqija tal-eċċezzjonijiet li huma kompatibbli ma' dak deċiż**.

Għal dawn il-motivi, bla preġudizzju għal ammissjonijiet tal-konjugi Sant u dak dikjarat mill Bank attur rigwardanti l-ispejjeż fir-rigward, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi –

1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet numru tlieta, sitta, tmienja u disgħa tal-konvenuti u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;

2. Tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra BNF Bank plc.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.