QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 18 ta' Ġunju, 2024.

Numru 7

Rikors numru 815/12/1 JA

Pauline Debono

v.

Francis Cutajar, Maria Cutajar u Jakki Limited (C18906)

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell minn kawża ta' spoll.

2. L-attriċi hija sid ta' appartament fi blokka li tagħha għandha, flimkien mal-kondomini l-oħrajn, id-dritt ta' użu tal-partijiet komuni inkluż, skont il-kuntratt tal-akkwist:

> "**l-użu ta' parti indiviża tal-bejt**, skond id-diskrezzjoni tal-vendituri wara li jitlesta l-blokk. Il-bejt jibqa' proprjeta` tal-vendituri, liema bejt jista' jinbena mill-istess vendituri; f'dan il-każ il-vendituri a spejjeż tagħhom iridi jaqalgħu it-tank tal-ilma u l-aerial tat-television tal-kumpraturi u jpoġġuhom fuq il-bejt il-ġdid, pero` id-daqs kif ukoll il-pożizzjoni jista' jvarja minn dak li jkun allokat oriġinarjament u għaldaqstant il-kumpraturi għandhom id-dritt tat-twaħħil tat-tank tal-ilma (500 lts), aerial tat-television/satellite dish fuq l-aktar bejt żviluppat mill-vendituri u bid-dritt ta' access għal istess għal skopijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni…
>
> "10. Il-vendituri qed jintrabtu li meta jibnu l-arja tal-bejt… jestendu l-lift".

3. Jirriżulta li f'Diċembru 2011 il-konvenuti nfurmaw l-attriċi li kienu ser jibnu żewġ *penthouses* fuq il-bejt. Talbuha tneħħi s-*solar water heater*. Iċċekjat mal-MEPA u sabet li l-pjanti approvati dak iż-żmien kienu juru li l-parti tal-bejt fuq in-naħa ta' quddiem tal-*penthouses* kienet sejra tiġi maqsuma fi tliet partijiet (arfa Dok 'PD 3') u li dik tan-nofs kienet sejra tkun għall-użu tal-appartamenti eżistenti, inkluż tagħha. L-aċċess għall-bejt kien ser jibqa' bil-lift u bit-taraġ kif kien diġà. L-attriċi ma sabitx oġġezzjoni.

4. Il-konvenuti bnew il-*penthouses* mingħajr ma qasmu jew issegregaw il-parti tal-bejt ta' quddiemhom.

5. Għall-ħabta tal-24 ta' Lulju 2012 il-konvenuti qasmu din il-parti tal-bejt fi tnejn, b'mod li kull parti kellha aċċess esklussiv għall-*penthouse* rispettiva, u għalhekk tneħħiet il-porzjon tan-nofs li kien hemm fil-pjanta.

Dan kien ifisser li l-attriċi ma kienx ser jibqagħlha aċċess u l-użu tal-bejt, u wisq anqas aċċess għal bejt bil-lift u t-taraġ, li kellha sa dakinhar.

6. Fil-25 ta' Lulju 2012 l-attriċi għamlet rapport lill-MEPA, u fl-14 ta' Awwissu 2012 fetħet din il-kawża ta' spoll.

7. Il-konvenuti eċċepew:

> "Illi fl-ewwel lok l-attriċi triq tipprova l-elementi kostruttivi tal- ispoll;
>
> Illi kuntrarju għal dak li jingħad mill-attriċi fir-rikors ġuramentat fl-ismijiet premessi, l-attriċi m'ottjenietx il-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1139/2012/1 GCD u fl-ismijiet Pauline Debono vs Francis Cutajar et u dan *stante* illi din l-Onorabbli Qorti diversament ippresjeduta ċaħdet definittivament it-talba tal-attriċi għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-konvenuti u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża;
>
> Illi kuntrarju għal dak li jingħad fir-rikors ġuramentat fl-ismijiet premessi, l-attriċi m'għandhiex id-dritt ta' użu perpetwu ta' parti mill-bejt fir-raba' sular iżda għandha biss id-dritt ta' użu tal-bejt skont id-diskrezzjoni tal-konvenita wara li jkun tlesta l-blokk ta' appartamenti;
>
> Illi l-partu mill-proprjeta' li għaliha tirreferi l-attriċi fir-rikors ġurament mhux bejt iżda hija terazzin li l-attriċi m'għandhiex il- pussess tiegħu u għalhekk ma jista' qatt jirriżulta xi spoll;
>
> Illi effettivament il-konvenut kellha, għandha u ser jibqagħlha l-użu ta' bejt u ċjoe' il-bejt ta' fuq il-*penthouses* li nbnew mill-konventui skont il-permess approvat mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u li l-konvenuta taċitament aċċettat li huwa l-bejt li għandha dritti tagħmel użu minnu;
>
> Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ix- xogħlijiet imwettqa mill-konvenut bl-ebda mod ma jistgħu jikkostitwixxu spoll u dan peress li x-xogħlijiet kollha saru skont dak li jipprovdi l-kuntratt ta' akkwist li permezz tiegħu l-attriċi akkwistat l-appartament propjeta' tagħha mingħand terzi persuni kif ukoll il-kuntratt li permezz tiegħu l-imsemmija terzi persuni qabilha kienu akkwistaw l-istess appartament mingħand il-konvenuti u dan kollu kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża."

8. B'sentenza tas-27 ta' Marzu 2020, l-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet attriċi u laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti wara li rraġunat hekk:

> "Illi l-konvenuti qed jeċċepixxu li ma hemmx l-elementi biex l-azzjoni odjerna tirnexxi; li kull ma għandha l-attrici huwa dritt ta' użu tal-bejt skond id-diskrezzjoni tal-istess konvenuti u mhux dritt ta' użu perpetwu.
>
> Illi l-eċċezzjoni l-oħra – fis-sens ta' jekk l-attrici għandhomx xi dritt ta' passaġġ mhijiex rilevanti għal din il-kawża, għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja. L-istess jingħad dwar l-eċċezzjoni li x-xogħlijiet saru bil-permessi neċessarji."

9. L-Ewwel Qorti ssuktat billi ċċitat ġurisprudenza dwar l-elementi tal-kawża tal-ispoll u kkonkludiet hekk:

> "Jirriżulta mingħajr dubju li qabel sar l-att li dwaru saret il-kawża, l-attriċi kellha min fejn tgħaddi għal fuq il-bejt jew terrazzin in kwistjoni u bil-qasma li għamel il-konvenut naqqas dak l-access Hawnhekk il-Qorti tagħmilha għal darb' oħra ċara li mhijiex qed tiddeċiedi jekk effettivament l-attriċi għandhiex dritt ta' passaġġ kif qed tippretendi hu. Il-konvenut jaqbel li x-xogħol lamentat mill-attriċi sar – jgħid biss li kellu kull dritt jagħmlu iżda dan kif ġia spjegat ma hux rilevanti. Il-kawża giet intavolata ampjament entro x-xahrejn skond id-dispożizzjonijiet dwar l-ispoll.
>
> Minn dan jirriżulta bla dubju li l-att allegat ġie kommess, sar kontra l-volonta tal-attriċi (u allura bi vjolenza li trid il-liġi) u ma hemmx dubju li l-azzjoni saret entro x-xahrejn u anke jidher li hemm ebda kontestazzjoni dwar dan. Il-konvenut jista jkollu jew ma jkollux raġun fil-petitorju iżda ma hemmx dubju li kkommetta spoll."

10. Il-konvenuti ħassewhom aggravati bis-sentenza tal-Ewwel Qorti, għalhekk appellaw minnha.

11. L-attriċi qablet mar-raġunament tal-Ewwel Qorti, iżda appellat inċidentalment minn dik il-*parte* tad-*decide* fejn l-Ewwel Qorti qalet li kienet qiegħdha tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti billi dan kien *lapsus*

evidenti tal-Qorti.

12. L-aggravju tal-konvenuti huwa li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hi bbażata fuq apprezzament ħażin tal-fatti u interpretazzjoni żbaljata tal-liġi. Din il-Qorti qiegħdha tirriproduċi, fil-qosor, il-motivazzjonijiet għal dan l-aggravju kif ġej:

(1) L-attriċi kienet taf mill-bidunett li kien għad fadal jinbnew il-*penthouses*; li għalhekk l-użu eżistenti tal-bejt eżistenti kien wieħed temporanju; li l-bejt ta' fuq il-*penthouses* kien sejjer ikun iċken. Għalhekk ma sar xejn bil-moħbi jew kontra r-rieda tagħha.

(2) Il-*penthouses* tlestew ferm iktar minn xahrejn qabel il-ftuħ tal-kawża u kien ċar li n-naħa ta' quddiem tal-bejt l-antik kienet sejra tkun għall-użu esklussiv tal-*penthouses*.

(3) Kien hemm il-kunsens taċitu tal-attriċi għal dak li kien qiegħed isir, tant li kkoperat biex is-servizzi jiġu mċaqalqa għall-ogħla bejt.

13. L-appellanti qegħdin jagħmlu ri-elaborazzjoni tal-fatti b'mod selettiv. Huwa minnu li l-attriċi kienet taf minn meta akkwistat l-appartament tagħha, jekk mhux ukoll qabel, li kellhom jinbnew il-*penthouses*. Huwa minnu wkoll li hija għall-bidu m'oġġezzjonatx għax-xogħol li kien qiegħed

isir. Dan iżda kien għaliex skont il-pjanti approvati kien sejjer jibqgħalha porzjon mill-bejt l-antik quddiem il-*penthouses*. L-attriċi ma kinitx taf li din il-porzjoni kienet se titneħħa kontra dak li kien hemm fil-pjanti approvati. Kien f'dan il-mument, u mhux qabel, li l-attriċi ġiet imneżża' mill-pussess u beda jgħaddi l-perjodu dekadenzjali ta' xahrejn. Għalhekk din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fl-apprezzament tal-fatti magħmul mill-Ewwel Qorti, u wisq inqas dwar l-applikazzjoni li għamlet tal-liġi għal dawn il-fatti, partikolarment għall-osservazzjoni tagħha li l-ispoll iseħħ irrispettivament minn jekk ikunx hemm dritt jew le għall-pussess li jkun ġie mneħħi mill-konvenuti.

14. L-azzjoni ta' spoll kienet is-suġġett ta' ġurisprudenza kopjuża u l-prinċipji li jirregolawha huma magħrufa sew u qajla hemm bżonn li din il-Qorti toqgħod tirrepetihom. Hija kkonċepita bħala azzjoni rapida u effikaċi li ma tinstab f'ebda leġislazzjoni oħra. L-iskop uniku tagħha hu li ħadd ma jitħalla jiddisturba stat ta' fatt, u, jekk isir hekk, iġġiegħlu jqiegħed lura l-ħaġa fl-istat li kienet qabel iddisturbaha, u daqshekk biss (Art. 791(1) tal-Kap. 12).[1] Fi kliem ieħor, ma tħalli lil ħadd jieħu l-liġi b'idejh, anke jekk ikollu mitt raġun.

15. Tinħtieġ tlett elementi: il-pussess, it-tneħħija tiegħu bil-vjolenza jew bil-moħbi, u l-ftuħ tal-kawża fi żmien xahrejn (Art. 535 tal-Kodiċi Ċivili).

---

[1] Cardona v Tabone 09.03.1992 deċiża minn din il-Qorti.

16. Il-pussess meħtieġ huwa dak materjali *de facto* ta' kwalunkwe xorta, jista' jkun qasir ħafna u saħansitra tal-mument.[2] Ma jidhirx ikkontestat li l-attriċi kellha l-pussess tal-bejt *de quo*.

17. Għall-fini ta' din l-azzjoni mhemmx għalfejn li jkun hemm *vis atrox* jew *vie di fatto*. Biżżejjed ikun hemm nuqqas ta' kunsens espress jew taċitu ta' min isofri l-ispoll. F'dan il-każ ma jirriżultax li l-konvenuti talbu permess mingħand l-attriċi biex ineħħulha l-pussess ta' terz diviż tal-parti ta' quddiem tal-bejt. Huma jallegaw li kien hemm il-kunsens taċitu tagħha tant li qablet li s-servizzi jitneħħew minn fuq dan il-bejt u jitpoġġew fuq il-bejt tal-*penthouses*. Dan iżda ma jfissirx li qablet li jitneħħielha l-pussess li kienet tgawdi dakinhar. Kif xehdet hi stess, dak li qablet miegħu kien li tibqa' tgawdi l-istess bejt, anke jekk porzjon ferm iżgħar tiegħu. L-appellanti jsostnu li kien hemm l-akkwijixxenza tal-attriċi tant li m'opponietx li s-servizzi jittellgħu fuq il-bejt tal-penthouses. Dan iżda ma jfissirx li l-attriċi rrinunzjat għall-pussess li kellha tal-bejt, li ma kienx limitat għat-tpoġġija tas-servizzi. Ir-rinunzja taċita trid tkun waħda ċerta u inekwivoka. Il-fatt li l-konvenuti jidhrilhom li l-attriċi m'għandhiex dritt għall-bejt li kienet tuża, imma biss għall-ogħla bejt, li issa huwa dak ta' fuq il-*penthouses*, u li l-attriċi kienet taf b'dan, hija kwistjoni petitorja. Anke jekk tassew għandhom dan id-dritt, ma jistgħux jaqbdu u jieħdu l-

---

[2] XXXVI.ii.642 u XXXVIII.i.280

liġi b'idejhom. Lanqas jistgħu iqanqluh biex jiddefendu ruħhom. Ebda *altioris indaginis* ma hija permessa f'din l-azzjoni. Għalhekk, l-ewwel u t-tielet aggravji mhumiex sostenibbli.

18. Kuntrarjament għal dak li jallegaw l-appellanti fit-tieni aggravju tagħhom, ma kien xejn ċar, qabel ma nbnew il-ħitan, li l-parti ta' quddiem kienet sejra tiġi riżervata għall-*penthouses*. Anzi l-pjanti approvati kienu juru bil-kontra. Dan l-aggravju huwa għalhekk ukoll mingħajr ebda siwi.

19. Fl-aħħarnett, sewwa qalet l-attriċi fl-appell inċidentali tagħha, li l-Ewwel Qorti żbaljat meta laqgħet kemm it-talbiet tagħha kif ukoll l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti. M'hemmx dubbju li l-Ewwel Qorti riedet tfisser li kienet qiegħdha tiċħad, u mhux tilqa', l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

Decide

20. Għal dawn il-motivi, l-appell inċidentali qiegħed jiġi milqugħ filwaqt li l-appell prinċipali qiegħed jiġi miċħud u s-sentenza tal-Ewwel Qorti kkonfermata, ħlief għall-parti tad-*decide* li taqra "il-Qorti tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti" li minflok għandha taqra "il-Qorti tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti" b'dan illi t-terminu ta' xahrejn għall-fini tat-tieni talba jibda miexi mil-lum. Spejjeż tal-ewwel istanza kif deċiżi mill-

ewwel Qorti; spejjeż tal-appell prinċipali u l-appell inċidentali a kariku tal-appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
da