QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 04 ta' Dicembru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 122/2014 AF

Joseph Farrugia

Maria Ruzarja Farrugia

George Degiorgio

Josephine *sive* Jessie mart Joseph Galdes

Mario Galdes

u

Emmanuela *sive* Lilian mart Richard Debono

Vanna Lia ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Helen Wells

vs

Grezzju Patiniott u martu Antonia Patiniott ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Joseph Farrugia, Maria Ruzarja Farrugia, George Degiorgio, Josephine *sive* Jessie mart Joseph Galdes, Mario Galdes u Emmanuela *sive* Lilian mart Richard Debono, Vanna Lia ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Helen Wells, li permezz tieghu wara li premess illi:

Ir-rikorrenti George Degiorgio akkwista b'titolu ta' utile dominju temporanju l-appartament numru 2 formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem "Alison" fi Triq il-Munxar, Marsascala, u dan in forza ta' kuntratt datat 6 ta' Awwissu 1998 in atti Nutar Dr. Bartolomeo Micallef.

Ir-rikorrenti Josephine *sive* Jessie Galdes, mart id-defunt Joseph Galdes, Mario Galdes u Emanuela Debono mart Richard Debono, huma lkoll proprjetarji f'sehem indaqs u indiviz bejniethom tal-appartament numru 3 formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bl-isem "Alison" fi Triq il-Munxar, Saint Thomas Bay limiti taz-Zejtun, u dan in forza ta' kuntratt tal-akkwist datat 8 ta' Ottubru 1992 in atti Nutar Dr. Patrick Critien.

Ir-rikorrenti Joseph Farrugia akkwista b'titolu ta' utile dominju temporanju l-appartament numru 4 formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bl-isem "Alison" fi Triq il-Munxar, Saint Thomas Bay, limiti taz-Zejtun, u dan in forza ta' kuntratt ta' liema att huwa datat 29 ta' Ottubru 1990 in atti Nutar Dr. Joseph Henry Saydon.

Ir-rikorrenti Helen Wells hija proprjetarja tal-appartament nurmu 5 formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bl-isem "Alison" fi Triq il-Munxar, Marsascala u dan in forza ta' kuntratt datat 7 ta' Mejju 1991 in atti Nutar Dr. Pierre Cassar.

L-eredi tad-defunt Carmel Delmar huma proprjetarji tal-appartament numru 6 formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem "Alison" fi Triq il-Munxar, Saint Thomas Bay, limiti taz-Zejtun, liema proprjetà giet akkwistata in forza ta'

kuntratt tal-akkwist datat 15 ta' April 1991 in atti Nutar Dr. George Cassar.

Ir-rikorrenti, in forza tal-kuntratti rispettivi taghhom, akkwistaw ukoll in komunjoni u b'mod indiviz bejniethom, l-entrata, t-tarag, it-tromba tat-tarag, ix-xafts u sistema ta' drains, kif ukoll il-bejt, li jinsab in parti fir-raba' livell in parti fuq il-*washrooms* tal-istess blokk li jinsabu wkoll fuq dan l-istess livell, filwaqt illi r-rikorrenti Josephine *sive* Jessie Galdes, Mario Galdes u Emanuela Debono akkwistaw kwart sehem indiviz mill-bejt li jinsab fuq wara u cioè dik il-parti tal-bejt illi jinsab proprju fuq il-*washroom*.

Il-bejt ta' fuq il-*washroom* jinsab accessibbli mill-bejt t'isfel permezz ta' tarag u hemm ukoll opramorta illi ddawwar din il-parti tal-bejt.

Minn mindu akkwistaw il-proprjetà taghhom minghand l-intimat stess, ir-rikorrenti dejjem ghamlu uzu minn tali bejt, inkluz fost affarijiet ohra, ghall-inxir tal-hwejjeg. Il-bejt ta' fuq il-*washrooms* huwa accessibbli minn tarag estern, u dan kif jidher mir-ritratti li kopja taghhom gewipprezentati fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni.

Ir-rikorrenti kienu akkwistaw il-proprjetà taghhom minghand l-intimat stess illi kien hu stess illi ttrasferixxa l-fond flimkien ma' sehem indiviz tal-bejt li kien jinkludi l-bejt ta' fuq il-washroom illi l-access ghalih kien minn tarag u opramorta illi kienet iddawwar l-istess bejt, li kienu già ezistenti fil-mument tal-akkwist minghandu.

In forza ta' decizjoni tal-Kummissjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-15 ta' Jannar 2014 gie approvat permess bin-numru ta' referenza PA/01296/12, fejn l-intimat gie awtorizzat sabiex iwettaq tibdil ta' uzu ta' *washroom* ghal *one bedroom dwelling*, liema permess ghandu jinhareg biss jekk l-intimat jissodisfa numru ta' kundizzjonijiet, fosthom it-twaqqigh tat-tarag estern li r-rikorrenti juzaw sabiex jaccedu ghall-bejt li tieghu huma ghandhom sehem indiviz kif ukoll it-tnehhija tal-opramorta li

ddawwar l-istess bejt u r-riduzzjoni tal-*footprint* tal-*washroom* stess, li jfisser ukoll ir-riduzzjoni tal-bejt fuq l-istess *washroom*.

Ir-rikorrenti kienu oggezzjonaw ghall-hrug ta' dan il-permess u ghamlu r-rapprezentazzjonijiet taghhom quddiem l-Awtorità Maltija dwar l-Ambjent u l-Ippjanar dwar il-fatt illi tali permess, jekk jinhareg, kien sejjer jilledi d-drittijiet civili taghhom, izda l-istess Awtorità rrifjutat illi tidhol fi kwistjonijiet civili bejn il-partijiet, ghalkemm irregistrat il-kontenzjoni tar-rikorrenti dwar id-drittijiet civili taghhom, kif jidher mill-Minuti tal-laqgha tal-Kummissjoni tal-15 ta' Jannar 2014.

Ad insaputa tar-rikorrenti, u b'mod abbuziv u unilaterali u minghajr kunsens tal-istess rikorrenti, l-intimat beda tali xogholijiet u nehha l-hbula tal-inxir li kienu juzaw uhud mir-rikorrenti kif ukoll l-opramorta li kienet iddawwar l-istess bejt- u parti mis-saqaf tal-*washroom* li jikkostitwixxi l-bejt in kwistjoni, kif ukoll beda jnehhi l-poggaman tat-tarag li jaghti ghall-bejt u kkawza danni fl-istess tarag x-xogholijiet ta' demolizzjoni tat-tarag estern li jwassal ghal fuq il-bejt tal-*washrooms* in kwistjoni, liema xogholijiet esterni bdew fil-21 ta' Jannar 2014, dwar liema xogholijiet sar anke rapport l-ghassa.

Kien biss in segwitu ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-intimat – liema mandat ta' inibizzjoni gie milqugh provizorjament minn din l-Onorabbli Qorti fit-22 ta' Jannar 2014, u sussegwentement akkordat definittivament fid-29 ta' Jannar 2014 – illi dawn ix-xogholijiet ta' demolizzjoni gew sospizi u mwaqqfa (Dok. A).

Ir-rikorrenti kienu ilhom jaghmlu uzu minn dawn il-bjut minn meta akkwistaw l-appartamenti rispettivi taghhom, u ghalhekk kellhom pussess effettiv ta' dawn il-bjut ghal skopijiet ta' inxir, fost affarijiet ohra, uhud minnhom ghal ghexieren ta' snin; illi l-intimat b'dan l-agir abbuziv tieghu qed jintralca u jtellef lill-atturi fil-pussess taghhom.

Per konsegwenza tax-xogholijiet li l-intimat huwa intenzjonat li jwettaq, u li effettivament beda jwettaq, ir-rikorrenti qed jigu mcahhda mill-uzu ta' tgawdija ta' prorpjetà taghhom stess,

konsistenti f'parti mill-bejt tal-blokk ta' appartamenti bl-isem "Alison" fi Triq il-Munxar, Marsascala, jew ahjar Saint Thomas Bay, limiti taz-Zejtun.

L-intimat, interpellat permezz ta' ittra legali tal-5 ta' Frar 2014 sabiex jirripristina t-tarag estern li jwassal ghal fuq il-bejt tal-*washrooms* ghall-istat originali tieghu, kif ukoll jirrispristina l-opramorta mad-dawra tal-imsemmi bejt ghall-istat originali taghha, baqa' inadempjenti.

Ghalhekk ir-rikorrenti gew kostretti li jressqu din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-intimati, jew min minnhom, ivvjolaw bl-ghemil taghhom fuq imsemmi, il-pussess tal-atturi tal-bejt li jinsab fuq il-*washrooms* tal-blokk ta' appartamenti bl-isem "Alison", Triq il-Munxar, Marsascala;

2. Tordna lill-intimati, jew minnhom, sabiex jieqfu minn dan l-agir taghhom;

3. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jirripristinaw il-bjut ta' fuq il-*washroom* ghall-istat li kienu u jirreintegraw lir-rikorrenti fil-pussess taghhom;

4. Fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex, a spejjez tal-intimati jesegwixxu x-xogholijiet huma stess sabiex jirripristinaw il-bjut ghall-istat li kienu qabel ma gew imwettqa x-xogholijiet mill-intimat, okkorrendo taht is-sorveljanza ta' "perit nominandi";

5. Konsegwentement tordna l-konferma tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru ta' referenza 113/14, in kwantu l-intimat gie mwaqqaf u impedit milli jkompli jwettaq xogholijiet fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti "Alison" fi Triq il-Munxar, Marsascala, filwaqt illi taghti kwalunkwe provvediment iehor li jidhrilha li jkun xieraq u opportun f'dan ir-rigward.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 113/14, kontra l-intimati ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ta guramentata ta' Grezzju Patiniott, li in forza taghha gie eccepit illi:

L-ewwel erba' talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-bejt tal-washrooms tal-blokk tal-appartamenti qatt ma nghata bi proprjetà lill-atturi u kwalsiasi pussess li l-atturi kienu jezercitaw fuq tali bejt ma kienx bi dritt izda b'mera tolleranza tal-konvenuti li baqghu proprjetarji ta' tali bejt fuq il-washrooms u tal-arja fuq l-istess bejt.

Il-hames talba hija mproponibbli ghaliex ma ghandha ebda fondament fil-ligi.

Salv eccezzjonijiet ohra permissibbli mil-ligi.

Semghet xhieda viva voce.

Rat l-affidavit prodotti.
Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha.

Il-kawza hija dik maghrufa bhala "*actio manutentionis*". Ir-rikorrenti jghidu li l-konvenut ottjena permess biex jizviluppa parti mill-bejt tal-binja fejn huma ghandhom l-appartamenti taghhom u ttenta jibda xogholijiet relatati mal-izvilupp, dan kollu meta, kif isostnu huma, ghandhom pussess tal-istess bejt.

L-Art. 534 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta (Kodici Civili) jipprovdi testwalment illi:

> *"Kull min, waqt li jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' ħaġa immobbli, jew ta' universalità ta' ħwejjeġ mobbli, jiġi*

mmolestat f'dak il-pussess, jista', fi żmien sena mill-molestja, jitlob li jinżamm f'dak il-pussess, basta li ma jkunx ħa b'idejh dak il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza jew bil-moħbi, jew ma jkunx kiseb mingħandu dak il-pussess b'titolu prekarju."

Minn dan johrog illi l-ligi, kif konsidrata fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati tesigi l-konkorrenza ta' tlett elementi sabiex azzjoni ta' din ix-xorta tirnexxi u cioè,

1. il-pussess
2. il-molestja u
3. t-terminu ta' sena li fih ghandha tinbeda l-kawza.

Dwar l-element tal-pussess, il-Qorti tirreferi ghas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza Attard vs Gatt (24 ta' Mejju 2011) u r-rassenja estensiva ta' gurisprudenza fiha msemmija fejn gie ritenut illi:

"Għal dak li jirrigwarda l-ewwel element, il-liġi tgħid li l-attur għandu jkun fil-pussess "ta' liema xorta jkun", iżda, fl-istess waqt twiddeb li la jrid ikun inkiseb bi vjolenza jew bil-moħbi u lanqas irid ikun dak it-tip ta' pussess imsejjaħ "prekarju"[1]. Irid, fi kliem ieħor, ikun dak l-għamla ta' pussess li jikkonsisti fiż-żamma jew tgawdija ta' jedd li bih tista' tinkiseb il-proprjetà tagħha u li wieħed iżomm jew jeżerċita bħala tiegħu nnifsu[2]. Tali pussess ikun imseddaq ukoll jekk ħaddieħor ikun fil-pussess bħala kompossessur[3]. Għalhekk, ingħad ukoll li "dina d-detenzjoni jew pussess, hija ta' liema xorta tkun, jibqa' jissussisti xorta waħda fl-attur in manutentione, indipendentement mid-dritt li wieħed jista' jkollu għal dina d-detenzjoni jew għal dak il-godiment; għaliex skop finali u uniku ta' dina l-azzjoni huwa dak li jiġi stabilit mill-ġudikant min għandu l-pussess, biex jiġi

---

[1] P.A. GCD 8.2.1996 fil-kawza fl-ismijiet Pawlu Aquilina et vs Carmelo Aquilina (mhix pubblikata)

[2] Art. 524 tal-Kap. 16 u ara wkoll P.A. DS 8.10.2004 fil-kawza fl-ismijiet Costantino Borg vs Ecc. T. Dr. Alexander Cachia Zammit noe et (mhix appellata)

[3] P.A. 1.10.1935 fil-kawza fl-ismijiet Pace vs Bugeja (Kollez. Vol. XXIX.ii.611) u App. Civ. 13.2.1959 fil-kawza fl-ismijiet Agius pro et noe vs Cutajar (Kollez. Vol: XLIII.i.97)

magħruf liema miż-żewġ kontendenti għandu jsostni fil-ġudizzju petitorju li eventwalment jiġi affrontat il-parti tal-attur u dik tal-konvenut; 'exitus controversiae possessionis hic est tantum ut prius pronuntiet judex 'uter possideat' ita enim fiet ut is qui victus est de possessione debitore partibus fungatur et unc de dominio quaeritus"[4].

Kif mizmum fis-sentenza Mamo vs Galea deciza fit-18 ta' Frar 2004,

> *"Azzjoni bhal din timmira biex tassikura l-godiment pacifiku tal-pussess u biex tinibixxi kull att li jittraduci ruhu f'ostakolu ghall-izvolgiment ta' l-ezercizzju tad-dritt sostantiv tal-pussess. Il-finalità taghha hi dik allura ta' funzjoni konservattiva tal-pussess u c-cessazzjoni tal-molestja. Dan jiddifferenzja markatament minn azzjoni ta' spoll, ghaliex filwaqt li l-azzjoni ta' manutenzjoni hija mmirata biex tipprotegi l-pussess li jista' jigi turbat, jew anke eventwalment vjolat jew imxejjen, l-azzjoni ta' spoll hija mmirata lejn il-vjolenza jew il-klandestinità tal-ispoll. Il-pussess tutelabbli li jillegittima l-azzjoni u dak definit fl-artikolu 534(1) tal-Kapitolu 16. Pussess li allura ghandu jkollu rekwiziti l-karattru tal-pussess ad usucapionem, ossia il-pussess pacifiku, kontinwu, pubbliku u ininterrott. Pussess li kellu jfisser bhala minimu detenzjoni ta' haga animo domini."*

Fil-kaz in ezami, din il-Qorti hija konvinta mill-pussess tar-rikorrenti fuq il-bejt in kwistjoni u cioè l-bejt ta' fuq il-*washrooms* li gew konvertiti f'residenza mill-intimat. Il-Qorti tasal ghal din il-fehma wara li qieset illi jirrizulta illi t-tarag ghall-bejt ta' fuq kien ilu jezisti bl-opramorta tieghu sa miz-zmien meta r-rikorrenti akkwistaw il-proprjetajiet taghhom. Aktar minn hekk ir-rikorrenti, Jessie Galdes akkwistat precizament kwart indiviz mill-bejt ta' wara. Jirrizulta inoltre illi r-rikorrenti sidien tal-appartamenti baqghu juzaw ghall-bzonnijiet taghhom il-bejt kollu inkluz il-parti kontestata. Il-Qorti tirreferi partikolarment ghax-xhieda mhux kontradetta tar-rikorrenti Farrugia, Helen Wells, Jessie Galdes u Ruth Xerri. Il-Qorti tinnota wkoll illi l-

[4] App. Civ. 24.2.1967 fil-kawza Vella vs Boldarini et (Kollez. Vol : LI.i.100)

intimati stess kienu ghamlu zmien jghixu fl-ambjenti taht il-bejt u ghalhekk kienu ben konxji tal-uzu li kien isir mill-bejt ta' fuq rashom. L-arrangamenti dwar l-inxir tal-hwejjeg kienu ilhom stabbiliti sa minn meta l-ewwel akkwirenti zaru l-fond ma' Antonia Patiniott qabel ma xtrawh. L-istess arrangamenti gew spjegati lill-akkwirenti sussegwenti. L-uzu baqa' jsir skond dawn l-arrangamenti sakemm inqala' d-dizgwid odjern. Ma ngabet lil din il-Qorti ebda prova tal-mera tolleranza pretiza. L-intimat jidher li jistrieh fuq il-ftehim li sar dwar fejn seta' jonxor kull sid ta' appartament. Huwa donnu qieghed isostni li dan juri nuqqas ta' pussess "*uti dominus*". Din il-Qorti ma taqbilx. Il-ftehim kien limitat ghall-hbula tal-inxir u fejn kulhadd kellu jqieghed tieghu. Il-Qorti tifhem li kien imsejjes fuq il-premessa li kull sid ta' appartament kellu jedd juza l-bejt. Fih innifsu ghalhekk ma juri ebda tolleranza.

Dwar it-tieni element rikjest, u cioè l-atti ta' molestja tal-pussess, huwa ritenut:

> *"Għal dak li jirrigwarda t-tieni element tal-Actio Manutentionis, ġie sa minn żmien ilu mfisser li kull attentat għall-eżerċizzju tal-pussess maħsub li jfixkel it-tgawdija u magħmul bil-għan jew fehma li jwettaq dak ix-xkiel, jikkostitwixxi l-molestja meħtieġa biex issejjes l-azzjoni[5]. Għaldaqstant, dik il-molestja tirriżulta kemm jekk hija waħda ta' fatt u kif ukoll jekk tkun waħda ta' dritt, dment li timplika dejjem sfida għall-pusssess tal-attur[6]. U, b'risultat ta' hekk, lanqas huwa mehtieg li jigi muri li l-attur garrab xi hsara (dannu) materjali."*

Fil-kaz in ezami jirrizulta illi l-intimati bdew xogholijiet li fihom twaqqghet l-opramorta ta' dik il-parti tal-bejt fuq il-"*washrooms*" kif ukoll parti mis-saqaf tal-istess ambjenti, bir-rizultat illi r-rikorrenti ma setghux jibqghu juzaw il-bejt fuq l-istess kmamar.

---

[5] P.A. **16.3.1995** fil-kawza fl-ismijiet ***Cauchi vs Vella et*** (Kollez. Vol: **XXIX.ii.373**) u konfermata fl-Appell b'sentenza tal-**20.3.1936**

[6] Mag. (Gh) AE **14.12.2007** fil-kawza fl-ismijiet ***Joseph Xerri vs Joseph Cremona et*** (mhix appellata)

Finalment, il-ligi fil-fuq citat Art. 534 timponi zmien sena meta fih trid tinbeda l-kawza bhal dik li ghandha quddiemha l-Qorti llum. Fil-kaz in ezami, jirrizulta illi Joseph Farrugia kien imur fil-proprjetà tieghu kuljum wara li hareg il-permess ta' zvilupp fil-15 ta' Jannar 2014, u kien fil-21 ta' Jannar 2014 li sab il-hbula tal-inxir u l-ventijiet tal-*aerials* tat-televizjoni maqlugha. L-ghada bdiet titnehha l-opramorta. Fit-22 ta' Jannar 2014 gie mitlub mandat ta' inibizzjoni li ntlaqa' definittivament fid-29 ta' Jannar 2014. Dawn il-fatti ma gewx kontrastati b'ebda xhieda. Il-kawza nbdiet fil-11 ta' Frar 2014. B'hekk l-ahhar element rikjest mil-ligi ukoll gie sodisfatt.

Ghaldaqstant il-Qorti, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma' dak li ntqal aktar 'il fuq f'din is-sentenza,

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-intimati, jew min minnhom, ivvjolaw bl-ghemil taghhom fuq imsemmi, il-pussess tal-atturi fuq il-bejt li jinsab fuq il-washrooms tal-blokk ta' appartamenti bl-isem "Alison", Triq il-Munxar, Marsascala;

2. Tilqa' t-tieni talba;

3. Tilqa' t-tielet talba u ghall-fini taghha tipprefiggi terminu ta' sitt xhur mil-lum. Dawn ix-xogholijiet ghandhom isiru taht is-sorveljanza tal-Perit Mario Axisa li qieghed jigi mahtur ghal dan l-iskop;

4. Tilqa' r-raba' talba fis-sens li, jekk l-intimati jonqsu milli jaghmlu huma x-xogholijiet ordnati b'din is-sentenza, r-rikorrenti qeghdin jigu awtorizzati jaghmluhom huma a spejjez tal-intimati, dejjem taht is-sorveljanza tal-Perit Mario Axisa;

5. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-hames talba ghaliex meqjusa superfluwa.

L-ispejjez kollha, inkluz tal-mandat ta' inibizzjoni 113/14 jithallsu mill-intimati.

IMHALLEF

DEP/REG