MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2003

Citazzjoni Numru. 1043/1992/2

Nicholas Micallef

Vs

Henry Pace

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attur premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Premess illi l-konvenut wahhal katusa tad-dranagg li tghaddi mill-bitha tal-attur minghajr il-kunsens tal-attur;

Premess illi l-bitha tal-konvenut hi sottostanti l-proprjeta’ tal-attur, izda ma tistax tigi assoggettata ghal dan it-tip ta’ twaqqiegh ta’ ilma u materjal li m’huwiex naturali;

Premess illi inoltre, il-konvenut wahhal "gulley" ghad-dranagg fl-arja tal-bitha tal-attur;

Premess illi dawn l-oggetti twahhlu nhar il-Gimgha, 11 ta' Settembru, 1992, u ghalhekk dan l-agir jikkostitwixxi spoll privileggjat skond il-ligi, stante illi l-katusa twahhlet mal-hajt tal-attur kontra l-ligi, u l-gulley twahhal fl-arja tal-attur kontra l-ligi;

Talab ghalhekk l-istess attur lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara illi t-twahhil tal-katusa mal-hajt u tal-gulley fl-arja tal-attur jikkostitwixxi spoll privileggjat skond il-ligi;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jnehhi l-imsemmija katusa u gulley mill-proprjeta' tal-attur, u jpoggi kollox fl-istat pristinu tieghu;

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-attur sabiex a spejjez tal-konvenut, jirrimwovi hu l-katusa u l-gulley, okkorrendo taht is-sorveljanza ta' "periti nominandi";

Bl-ispejjez;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attur u l-lista tax-xhieda indikati;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut illi fiha huwa eccepixxa:-

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li x-xoghol tat-twahhil tal-katusa u tal-gulley saru fuq ordni legittima tal-ispetturi sanitarji u bil-konsapevolezza u kunsens espress tal-attur u l-familja tieghu;

2. Illi subordinatement u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjonijiet, it-talbiet attrici huma nfondati stante li l-konvenut fi kwalunkwe kaz stante il-konsapevolezza u kunsens tal-attur u l-familja tieghu, l-istess konvenut qatt

ma kellu l-animo spoliandi stante li x-xoghol li sar, qatt ma sar b'mod abbuziv u klandestin;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut, u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat id-digriet tas-7 ta' Dicembru, 1992 li permezz tieghu gie nominat bhala espert gudizzjarju l-Perit Arkitett Frederick Doublet sabiex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet tat-8 ta' April, 1994 li permezz tieghu giet nominata bhala espert gudizzjarju l-Avukat Dottor Irene Bonello sabiex tassisti lill-Perit Arkitett Frederick Doublet fl-inkarigu lilu moghti;

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess esperti gudizzjarji li tinsab a fol. 189 *et sequitur* tal-process u li giet minnhom debitament konfermata fl-Udjenza tal-11 ta' Dicembru, 1998;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkunsidrat:-

Il-kawza hawn esperita hi wahda ta' spoll privileggjat li jfisser li "*ma ghandux jitqies hlief il-pussess jew detenzjoni tal-ispoljat u l-ispoll tal-ispoljatur*" ("**Salvatore Abela –vs-Gisueppe Barbara**", Prim'Awla, Qorti Civili, 27 ta' Frar 1946, a Vol XXXII pII p238).

Huwa ghalhekk li l-ligi (Art 791 (a) Kap 12) u d-dottrina legali ma jippermettux f'kawza ta' din ix-xorta hlief eccezzjonijiet dilatorji. Dan ghaliex l-obbjettiv taghha huwa t-tutela tal-pussess. Huwa dan illi jaghmilha differenti mill-azzjoni petitorja fejn il-fondament u l-iskop taghha huma r-rikonoxximent u t-tutela tad-dritt ("**Generoso Cutajar –vs-Emmanuele Cutajar**", Prim'Awla, Qorti Civili 22 ta' Ottubru 1953). Huwa ghalhekk li l-gurisprudenza

tipprojbixxi l-kumulu taz-zewg azzjonijiet: dik possessorja u dik petitorja (“**Massa –vs- Padre Angelico Pace noe**”, Appell Civili, 27 ta’ Mejju 1912; “**Paul Buttigieg –vs- Raymond Buttigieg**”, Appell, 6 ta’ Ottubru, 2000).

Kif jinghad fid-decizjoni fl-ismijiet “**Maria Dolores Mifsud –vs- Michele Galea**”, Appell, 29 ta’ Marzu 1957, “*l-azzjoni possessorja privileggjata tipprexxindi mit-titolu tal-proprjeta`*”. Dan ghaliex “*kellu jew ma kellux drittijiet dominikali dak il-pussess jaghtih dritt li jezercita l-azzjoni possessorja privileggjata; salv kull xorta ta’ azzjoni petitorja li jista’ jkollu l-konvenut, li hija ezercibbli b’kawza ohra, ‘si et quatenus’.*”

Difatti jinsab ritenut ukoll illi f’azzjoni ta’ din in-natura “*l-ispoljant ma jistghax jirrispondi ‘in difesa’ li dak li ghamel kien att legittimu ghaliex l-indagini tal-legittimita` jew le hija rizervata ghall-gudizzju petitorju*”. (“**Alfredo Delia –vs- Bonoventura Schembri et**”, Prim’Awla, Qorti Civili, 4 ta’ Frar 1958).

Dan igib bhala konsegwenza illi “*f’materja ta’ spoll ma tistax tigi permessa ebda eccezzjoni qabel ma jigi reintegrat l-ispoll (“spoliatus ante omnia restituendus*”) – (“**Vincenza Sammut et –vs- Salvatore Camilleri**”, Prim’Awla, Qorti Civili, 19 ta’ Novembru 1952).

Tibqa’ dejjem valida l-enuncjazzjoni tal-Qorti illi l-artikolu tal-ligi (Art 535 (1) tal-Kodici Civili) li jikkontempla l-azzjoni de qua huwa ta’ ordni pubbliku u ghalhekk din l-azzjoni “*hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta’ utilita` socjali milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja, u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pusses, u jigi impedut lic-citaddin privat jiehu l-gustizzja f’idejh; b’mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat*” – “**Margherita Fenech –vs- Pawla Zammit**”, Prim’Awla, Qorti Civili, 12 ta’ April 1958.

Taht dan l-aspett bhala materja ta’ dritt l-osservazzjonijiet tal-perit legali fir-relazzjoni taghha (fol 189 et sequitur) huma incensurabbli. F’dan hi segwiet il-principji traccjati

f'kazistika sekolari u pacifika. Principji addottati saz-zmenijiet recenti, kif manifest f'xi ezemplari: "**Raymond Camilleri noe –vs- Jonathan Gambin**", Appell, 6 ta' Ottubru 2000; "**Mariano Farrugia et –vs- Peter Paul Cutajar et**, Appell, 6 ta' Ottubru 2000 u "**Dimitry Orlov –vs- Edward Pavia noe**", Appell, 14 ta' Jannar 2002.

Issa l-fatti fil-kaz de quo jistghu jigu hawn brevement ri-epilogati.

i. Il-kontendenti xtraw il-fondi rispettivi taghhom minghand l-istess sid. Dak tal-attur b'att tal-4 ta' April 1963 (fol 98); dak tal-konvenut b'kuntratt tal-11 ta' Ottubru 1991 (fol 57);

ii. Fil-bitha tal-fond tal-attur kien hemm katusa tal-fuhhar sitwata vertikalment mal-hajt tal-appogg li minn dak li gie spjegat mix-xhieda kienet isservi bhala ventilatur ghas-sistema komuni tad-drenagg taz-zewg fondi;

iii. Il-konvenut nehha l-parti ta' fuq tal-ventilatur u ghamel katusa gdida minn floku, liema katusa estendiha ghall-gholi tal-bejt u ghandha zewg Y-junctions, dak ta' taht b'katusa gdida ghall-gulley gdid, u dak ta' fuq ghal "bend" li jidhol fil-hajt tal-konvenut, muri bhala exit pipe. Mill-proprjeta' tal-konvenut saru wkoll zewg kanen ("waste pipes") godda li jinzlu l-isfel iferrghu ghal gol-gulley – para 5.3 tar-rapport tal-perit tekniku, fol 220 et sequitur.

iv. Jirrizulta mix-xhieda illi l-katusa li kien hemm inqalghet fl-okkazjoni li fiha l-konvenut ried jibni kamra tal-banju. Dan sar bil-kunsens tal-attur. Ciononostante, inghad li l-konvenut ma ottjenix ukoll l-awtorizazzjoni preventiva tal-attur dwar ix-xoghlijiet addizzjonali li ghamel fir-rigward ta' din l-istess katusa. Ara xhieda tal-attur u ta' martu.

v. F'wahda mill-eccezzjonijiet tieghu l-konvenut jghid li dawn ix-xoghlijiet saru fuq ordni legittima tal-Ispettur Sanitarju. F'dan pero' x-xhieda ta' Joseph Spiteri u ta' John Sapiano, ufficjali fid-Dipartiment tas-Sanita` ma jaghtuh l-ebda sostenn jew konfort f'din id-difiza tieghu.

vi. Skond il-perit tekniku x-xoghlijiet li saru mill-konvenut jikkostitwixxu skond il-kaz jew servitu gdida jew aggravament tas-servitu fuq l-arja tal-attur (para 7.0 tar-rapport tieghu, fol 224).

Indiskutibilment, minn dawn il-fatti huwa car li l-attur kellu certament il-komunanza tal-katusa – ventilatur in ezami. Bhala proprjetarju jew utilista tal-bitha ghandu wkoll l-ispazju tal-arja soprastanti (Art 323 tal-Kodici Civili) tant li hi gurisprudenza assodata illi l-proprjetarju tal-fond soprastanti addirittura lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tieghu ghal fuq il-bitha ta' haddiehor minghajr il-kunsens ta' dan ("**Francis Apap –vs- Michael Galea**", Appell Civili, 24 ta' Marzu 1975). Ukoll tant dan hu l-principju legali li ghal finijiet ta' l-Artikolu 425 tal-Kodici Civili, "*beni sovrapposti wiehed ghall-iehor huma konsidrati bhala beni vicini ghall-applikazzjoni tal-imsemmi artikolu*" ("**G. Gauci nomine –vs- F. Saliba**", Appell Kummercjali, 1 ta' Awissu 1966).

Anke indipendentement minn din ir-rilevanza, li 'stricto jure" kull disputa dwarha tikkoncerna l-petitorju, l-attur xorta wahda kellu l-pussess tal-katusa in kwestjoni u huwa dan il-fatt tal-pussess, kif muri 'supra', li jikkoncerna lill-Qorti ("**Joseph Mallia et –vs- Mikiel Azzopardi et nomine**", Appell, 5 ta' Mejju, 1998), in kwantu l-actio spolii hi wkoll konsentita bejn ko-possessuri ("**G. Caruana –vs- A. Caruana**", Prim'Awla Qorti Civili, 4 ta' Ottubru 1984) u biex jinghad kollox addirittura kontra l-komplici tal-awtur tal-ispoll u l-mandanti li jkunu nkarigawh (**Vol XXVIII pI p188**; **Vol XXXII pI p451**).

Meta l-ligi mbaghad issemmi l-pussess "*ta' liema xorta jkun*" b'dan riedet tfisser li l-protezzjoni taghha kienet intiza mhux biss ghall-hwejjeg korporali, izda anke ghad-drittijiet u hwejjeg inkorporali peress li dawn ukoll huma suggettivi ta' pussess, kif jista' jidher mill-artikoli 310. 315 u 524 tal-Kodici Civili, fejn dawn jittrattaw dwar jeddijiet, ad exemplum, is-servitujiet. Ara fir-rigward decizjoni fl-ismijiet "**Giuseppe Bugeja Bonnici –vs- Carmelo Grima**", Prim'Awla, Qorti Civili, 20 ta' Frar 1948.

L-ewwel rekwizit tal-azzjoni agitata – dak tal-pussess – u li f'kawza ta' reintegrazzjoni mhux lecitu li tigi investigata x-xorta tieghu (**Vol XLI pI p244)** – gie pruvat f'dan il-kaz.

Kif hekk ukoll gie pruvat it-tieni element tal-azzjoni – dak tal-ispoll – anke ghax dan hu koncess mill-istess konvenut meta jaccetta li x-xoghlijiet saru fuq struzzjonijiet tieghu billi kien hu li nkariga terzi jwettquhom. Dwarhom ma kienx ottjena l-kunsens tal-attur. Huwa proprju dan l-att arbitrarju li l-ligi trid tikkolpixxi (**Vol XLI pII p846**; **Vol XLII pII p973**).

Lanqas ma tezisti kontestazzjoni illi l-azzjoni tissodisfa wkoll it-tielet element rikjest mil-ligi, jigifieri dik li l-azzjoni tigi promossa "infra bimestre" mill-kummissjoni tal-att spoljattiv ("**Alfonso Sammut –vs- Victor Mallia et**, Prim'Awla, Qorti Civili, 24 ta' Gunju 1971).

Kif gja rilevat il-konvenut jappilja mal-iskuzanti illi dak li ghamel kien biex jobdi l-ordni tal-Ispettur Sanitarju. Issa apparti li dan il-fatt jinsab zmentit, anke kieku pero' kien hekk il-kaz, dan il-fatt ma kienx jehilsu mir-responsabilita` u dik l-ordni ghall-attur kienet "res inter alios acta" li bl-ebda mod ma tippregudikalu l-azzjoni tieghu. Ara ghal dawk li huma inferenzi f'dan il-kuntest is-sentenza fl-ismijiet "**Paul Demarco –vs- Francesco Fiteni**", Prim'Awla, Qorti Civili, 6 ta' Gunju 1957.

Il-konvenut ukoll jittrincera ruhu wara l-eccezzjoni li hu ma kellux l-"animus spoliandi". Issa hu minnu li f'bosta decizjonijiet tal-passat il-Qrati kienu jsegwu dak li kienu jghidu guristi u awturi francizi u taljani u kienu ghalhekk japplikaw l-fehmiet taghhom, kompriz ghalhekk l-ezami ta' l-element intenzjonali fl-ispoljatur.

Fiz-zmenijiet ricenti pero' din l-impostazzjoni dwar l-agir tal-ispoljatur giet imwarrba u meqjusa aljena ghall-ordinament guridiku taghna fuq il-materja tar-reintegranda.

Din l-interpretazzjoni espozittiva tal-ligi taghna rat it-tluq taghha mid-decizjoni fl-ismijiet "**Philip Grima –vs- Joseph Mifsud et**", Qorti tal-Kummerc, 23 ta' Ottubru 1990 per Imhallef G. Mifsud Bonnici. Tifsira segwita fi skorta ta' sentenzi ohra: "**Carlo Cardona et –vs- Francesco Tabone**", Appell Civili, 9 ta' Marzu 1992; "**P.L. Anthony Buhagiar –vs- Mikiel Farrugia**", Appell, 11 ta' Novembru 1997 u "**Perit Carmelo Bonanno –vs- John Bartolo**", Appell, 5 ta' Ottubru 1998, fost bosta ohrajn.

Dan kollu stabbilit, hi l-fehma tal-Qorti illi l-attur irnexxielu jiddimostra t-tliet elementi essenzjali ghas-success tal-azzjoni ta' spoll minnu sperimentata.

Ghal dawn il-motivi:-

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut tilqa' t-talbiet attrici billi fl-ewwel lok tiddikjara li t-twahhil mill-konvenut tal-katusa u "gulley" fl-arja tal-bitha tal-attur jikkostitwixxu spoll.

Tilqa' ghalhekk it-tieni talba u tikkundanna lill-konvenut sabiex zmien xahar u taht is-supervizjoni tal-Arkitett Frederick Doublet inehhi l-katusa u l-"gulley" fuq imsemmija u b'hekk jirreintegra lill-attur fil-pussess ta' hwejgu.

F'kaz li l-konvenut jibqa' inadempjenti fiz-zmien lilu hekk prefiss l-attur qed jigi minn issa awtorizzat jaghmel ix-xoghlijiet mehtiega huwa stess a spejjez tal-konvenut, dejjem taht id-direzzjoni tal-imsemmi Arkitett Frederick Doublet.

L-ispejjez tal-kawza huma a karigu tal-konvenut sokkombent.

--------------------------------TMIEM--------------------------------