MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 742/2008

Alan Vella u martu Doris Vella Grixti

-vs-

Stephen u Ramona konjuġi Borg

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fit-23 ta' Lulju 2008 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-*maisonette* uffiċjalment magħruf bħala 5 (ħamsa) fi Triq Vittorio Cassar Marsascala inkluż il-bitħa nterna u dik retroposta għall-istess fond u dan kif jirriżulta mill-kopja tal-kuntratt ta' akkwist tat-tlieta (3) ta' Ġunju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia hawn anness u mmarkat bħala Dok. A u anke mill-kopja tal-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala Dok. B;

Illi l-intimati huma l-proprjetarji tal-fond, ossia l-*flat* fit-tieni sular internament immarkat bin-numru 3 (tlieta) liema *flat* huwa aċċessibbli minn biex immarkat bħala Blokk 3 fi Triq Vittorio Cassar, Marsascala u dan kif jirriżulta mill-kopja tal-kuntratt hawn annessa mmarkata bħala Dok. C;

Illi f'dawn l-aħħar ġranet u ċioe' f'bejn il-5 u 6 ta' Ġunju 2008, l-intimati, bil-moħbi, bil-vjolenza u b'mod abbusiv, personalment, jew permezz ta' aġenti tagħhom, invadew l-arja tal-bitħa tar-rikorrenti proprjeta' tar-rikorrenti u dendlu u nstallaw sistema ta' l-arja kondizzjonata, liema aġir jikkostitwixxi spoll privileġġjat skond il-liġi *stante* illi l-apparat ta' l-arja kondizzjonata twaħħal fl-arja tal-bitħa tar-rikorrenti u dan kontra l-liġi.

Illi konsegwenza ta' din l-istess installazzjoni l-bitħa proprjeta' tar-rikorrenti gie assoggettata għal twaqqiegħ ta' ilma li ma hux naturali;

Illi dan l-aġir ta' l-intimati jikkostitwixxi spoll u jagħti lok għal eżerċizzju tal-azzjoni ta' spoll privileġġjat.

Illi l-intimati ġew mitluba sabiex ineħħu u jaqilgħu l-imsemmija sistema ta' arja kondizzjonata, iżda baqgħu inadempjenti.

Jgħidu l-intimati għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tiddikjara u tiddeċiedi illi:

1. Tiddikjara illi t-twaħħil u nstallar ta' l-apparat tas-sistema ta' l-arja kondizzjonata fl-arja tar-rikorrenti jikkostitwixxi spoll privileġġjat skond il-liġi;

2. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jneħħi l-imsemmi apparat tas-sistema ta' l-arja kondizzjonata mill-proprjeta' tar-rikorrenti, u jpoġġu kollu fl-istat prestin tiegħu;

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex a spejjeż ta' l-intimati, jirrimwovi hu l-apparat tas-sistema ta' l-arja

kondizzjonata, okkorrendo taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi.

B'riserva ta' kull azzjoni oħra għad-danni kontra l-intimati u bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa nġunta sabiex jixhdu u għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa ta' l-attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, ppreżentata fl-1 ta' Diċembru 2008, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi l-konvenuti jeċċċepixxu illi l-azzjoni ta' spoll hekk kif promossa mill-atturi hija ġuridikament improponibbli u insostenibbli *stante* illi ma hemm l-ebda disturb tal-pussess ta' xi dawl jew xi ħaġa oħra, u l-konvenuti ma neżżgħu lill-atturi mill-ebda pussess li huma qegħdin jallegaw li kellhom u l-istess stallar ta' *airconditioning* sar mal-ħajt proprjeta' ta' l-istess konvenuti.

2. Illi l-konvenuti jeċċepixxu ulterjorment illi *'d-dawl'* (jekk huwa dan li qegħdin jallegaw l-atturi), m'huwiex skond id-dritt nostran ben mobbli soġġett għall-proprjeta' jew pussess jew detenzjoni ta' persuna (f'dan il-każ l-atturi). It-tgawdija ta' l-arja u d-dawl ma tistax tiġi kompriża taħt id-definizzjoni ta' 'ħwejjeg li jistgħu jkunu l-oġġetti ta' proprjeta' *ai termini* ta' l-artikolu 307 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. L-anqas ma wieħed jista' jikseb *'il-proprjeta' tagħhom'*, kif jiddisponi l-artikolu 524 tal-Kapitolu 524 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Per konsegwenza, l-azzjoni attriċi ċertament ma tistax tirnexxi u wieħed mir-rekwiżiti sabiex tirnexxi azzjoni ta' spoll u li jinkombi fuq l-atturi li jipprovaw il-*'possedisse'*, huwa karenti. Ara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell datata 27 ta' Frar 2003 fl-ismijiet: **"Mazzitelli Julie noe vs Spiteri Charles et"**.

3. Illi l-konvenuti jeċċepixxu ulterjorment illi t-tieni rekwiżit sabiex tirnexxi l-*actio spolii* huwa nieqes ukoll *stante* illi ma kien hemm l-ebda disturb tal-pussess *'spoliatum fuisse'*, da parti tal-konvenuti għaliex għaliex huma fil-fatt bl-ebda mod ma xekklu lill-atturi minn xi dritt li

huma qegħdin jallegaw li kienu qegħdin igawdu qabel ma seħħ l-allegat fatt'.

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi u rat l-affidavits;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tal-1 ta' Ġunju 2009 li permezz tagħha il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher ċar miċ-ċitazzjoni din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed isostnu illi l-konvenuti kkommettew dan l-ispoll meta installaw fil-bitħa (*shaft*) tal-atturi stess *air conditioner* fuq l-arja tagħhom, u dan anke qed iwaqqa' l-ilma ġol-bitħa. Kif huwa maghruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi u dawn huma:

1. il-pussess;

2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta tal-attur; u

3. li l-azzjoni issir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll.

Il-konvenuti f'din il-kawża qed jeċċeppixxu illi l-atturi ma kellhom ebda pussess kif rikjest mill-liġi, u għalhekk qatt ma seta' jiġi kommess l-ispoll reklamat minnhom, kif jidher minn dak premess aktar qabel.

L-attur Alan Vella ppreżenta affidavit a fol. 22 tal-proċess, fejn qal li huwa u martu huma proprjetarji ta' *maisonette ground floor*, numru 5 Triq Vittorio Cassar, Marsascala u li fost ambjenti oħra fih bitħa nterna. Fuq din il-proprjeta' hemm żewġ appartamenti oħra mibnija, u dawn għandhom it-twieqi jagħtu għal fuq din il-bitħa. Dak ta' fuqu eżatt huwa dak proprjeta' tal-konvenuti u dawn, fis-6

ta' Ġunju 2008 dendlu sistema tal-arja kondizzjonata tagħti għal fuq il-bitħa nterna. Dan mingħajr il-permess tal-atturi. Skond l-attur, dan invada l-arja tal-bitħa tiegħu. B'riżultat ta' dan ukoll iqattar l-ilma li jispiċċa kollu fil-bitħa tiegħu. Dan apparti mill-ħsejjes li jikkawża. Żied jgħid li fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti, huma kienu obbligati jagħmlu l-*air conditioner* fuq il-bejt il-ġdid f'każ li l-bejt eżisenti jiġi żviluppat.

Il-konvenut da parti tieghu rribatta li l-bitħa hija proprjeta' tal-kumpanija li biegħet il-*flat* u li kellu l-permess tagħha biex jinstalla l-*air conditioning unit.* Għalhekk kellhom kull dritt jagħmlu dan.

Naturalment, għalkemm il-partijiet kważi qatt ma jifhmu dan, f'kawża simili kwistjonijiet ta' proprjeta' huma għal kollox rilevanti.

Fis-sentenza **"Delia vs Schembri"** (Prim' Awla – 4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi:

"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x'ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda 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 għad-dannu ta' terza persuna att li għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistax jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti."

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

Kif ġie ritenut fil-kawża **"Margherita Fenech vs Pawla Zammit"** deċiża fit-12 ta' April 1958:

"L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju 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 taghha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat.”

Kif ukoll ġie ritenut:

“Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha 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 tgħid illi għalhekk indaġinijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franċiżi u Taljani huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna – Appell Ċivili – ***“Cardona vs Tabone”*** *– deċiża fid-9 ta' Marzu 1992).*

Għalhekk il-kwistjoni ta' min huwa l-proprjetarju tal-bitħa hu irrilevanti f'din il-kawża, salv li dan jiġi verifikat f'azzjoni petitorja jekk ikun il-każ. Il-Qorti, in vista tal-eċċezzjoni tal-konvenuti (li fil-fatt ammettew illi ikkomettew l-azzjoni in kwistjoni) trid tara jekk fil-fatt l-atturi kellhomx il-pussess tal-ambjenti in kwistjoni għaliex jekk dan jirriżulta, il-konvenuti jkollhom ineħħu dak li waħħlu.

Dan il-każ pero' jqajjem punt mhux tas-soltu għaliex ghalkemm ma hemmx dubju li l-atturi jipposjedu l-bitħa, ma huwa xejn ċar jekk dan il-pussess jestendix ukoll għall-punt fejn twaħħal l-*air conditioner* illi ċertament twaħħal f'livell mal-appartament tal-konvenuti. Il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-konvenuti li l-arja ma tistax tkun soġġetta għal spoll – *lanqas jista' l-ispoljant jallega li ma kkomettiex spoll għax ... għamel użu mill-arja u l-arja bhala 'res communi's mhux suxxettiva ta' godiment ta' pussess esklussiv ... l-ispazju soprastanti s-superfiċi u dak kollu li jinsab fuq is-superfiċi skond il-prinċipju li l-proprjeta' tas-suol testendi ruħha għall-ispazju sovrastanti u għal kulma jinsab fuq is-superfiċi u taħtha.* (**“Carlo Galea vs Alfred Anastasi pro et noe” –** Prim' Awla 28 ta' Ġunju 1957).

Madankollu kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **“Julie Mazzitelli nomine vs Charles Spiteri”** deċiża fis-27 ta' Frar 2003 *“Meta fuq l-istess biċċa art ikun hemm proprjetajiet ta' sidien differenti l-prinċipju enunċjat fl-*

artikolu 323 tal-Kap. 16 huwa ristrett billi min għandu l-fond sottostanti bħal fil-każ tal-attur appellanti ma jistax jivvanta xi drittijiet fuq l-arja kollha ta' fuqu billi s-sidien tal-fondi sovrastanti għandhom il-godiment ta' dak il-faxx ta' arja prospiċjenti l-proprjeta' tagħhom. Għall-preċiżjoni l-artikolu 323 imsemmi jiddikjara l-prinċipju *usque ad coelum*. Għalhekk jekk wieħed jadotta l-prinċipju espress f'din is-sentenza, fil-każ in eżami l-atturi, purke l-pussessuri tal-bitħa, ma għandhomx il-pussess legali tal-arja li magħha twaħħal l-*air conditioner* in kwistjoni.

Madankollu s-sentenza ċitata bbażat il-konklużjonijiet tagħha fuq l-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili illi jgħid illi min huwa s-sid ta' proprjeta' sovrastanti għandu dritt jiftaħ aperturi fil-parti proprjeta' tieghu. Biss, dwar dan il-Qorti iddeċidiet fil-kawża **"Joseph Micallef vs Joseph Spiteri"** (20 ta' Ottubru 2005) illi dan japplika biss għall-ħitan illi jagħtu għal barra u mhux għall-ħitan diviżorji, kif huwa f'dan il-każ. Il-Qorti taqbel ma' din l-interpretazzjoni anke għaliex ma hemmx dubju li kif ġie nstallat l-apparat in kwistjoni dan qed jikkawża li l-ilma li jħalli jinżel fil-bitħa, u dan il-fatt qed jiddisturba lill-atturi fil-pussess tal-istess bitħa; għalhekk il-Qorti se tilqa' t-talba tagħhom.

Għaldaqstant il-Qorti filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet tal-atturi u tordna lill-konvenuti ineħħu l-apparat in kwistjoni fi żmien xahar, u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jagħmlu dan a spejjeż tal-konvenuti taħt is-superviżjoni tal-AIC Valerio Schembri jekk ikun hemm bżonn.

L-ispejjeż tal-kawża fiċ-ċirkostanzi għandhom jinqasmu ndaqs bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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