MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-12 ta' Frar, 2010

Citazzjoni Numru. 776/2006

Vintage Conversions Limited
-vs-
Angelo Emanuel sive Lino Bianco u
Giovanna Anna sive Joanna Bianco

Il-Qorti

Preliminari

Rat **ir-rikors guramentat** tas-socjeta' Vintage Conversions Limited li permezz tieghu ppremettiet:

1. Illi s-socjeta' attrici hija proprjetarja u tippossjedi l-fond bin-numri tmintax (18) u dsatax (19), Misrah is-Sliem, Zabbar;

2. Illi l-konvenuti jippossjedu b'residenza taghhom il-fond kontigwu bin-numru ghoxrin (20);

3. Illi z-zewg fondi msemmija jidhlu f’xulxin f’xi partijiet minnhom;

4. Illi hemm bejt zghir sovrappost ghall-fond proprjeta’ tas-socjeta’ attrici li tieghu s-socjeta’ attrici ghandha l-pussess;

5. Illi recentement il-konvenuti fethu bieb fil-hajt divizorju mill-fond taghhom ghal fuq dan il-bejt u kkostruwew tarag mill-fond taghhom ghal fuq il-bejt *de quo*;

6. Illi recentement ukoll il-konvenuti mblukkaw bil-gebel tieqa li mill-fond 18/19, Misrah is-Sliem, Zabbar, proprjeta’ tal-attrici taghti ghal fuq il-gnien tal-fond 20, Misrah is-Sliem, Zabbar, proprjeta’ u fil-pussess tal-konvenuti;

7. Illi dan l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll ghad-dannu tas-socjeta’ attrici.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-agir tal-konvenuti fuq imsemmi jikkostitwixxi spoll ghad-dannu tas-socjeta’ attrici;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jispurgaw l-ispoll minnhom kommess ghad-dannu tas-socjeta’ attrici;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jirrientigraw lis-socjeta’ attrici fil-pussess tal-bejt *de quo* billi jiddemolixxu t-tarag u jaghlqu l-bieb li fethu ghal fuq il-bejt imsemmi kollox fl-istat li kien qabel ikkommettew l-ispoll;

4. Tikkundanna lill-konvenuti jirrientigraw lis-socjeta’ attrici fil-pussess tat-tieqa *de quo* billi jnehhu l-gebel kollu li permezz tieghu mblukkaw l-istess tieqa kollox fl-istat li kien qabel ikkommettew l-ispoll;

5. Fin-nuqqas li jottempraw ruhhom fit-terminu lilhom moghti, tawtorizza lis-socjeta' attrici taghmel ix-xogholijiet kollha necessarji ghar-rientigrazzjoni fil-pussess kif fuq imsemmi a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni pprezentat kontestwalment kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta ta' l-intimati** a fol. 20 tal-process li permezz taghha wiegbu:

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi l-eccipjenti ma kkommettew ebda spoll fil-konfront tas-socjeta' attrici;

2. Illi f'kull kaz u bla pregudizzju, ma jezistux l-elementi mehtiega ghall-azzjoni ta' l-ispoll privileggat.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Accediet fuq il-post in kwistjoni.

Fatti

Illi din il-kawza tirrigwarda ftuh ta' bieb u kostruzzjoni ta' tarag ghal fuq bejt li s-socjeta` attrici qieghdha tallega li kien fil-pussess taghha, u kif ukoll imblukkar ta' tieqa fil-proprjeta` taghha bil-gebel da parti tal-konvenuti.

PROVI

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi s-socjeta` attrici akkwistat il-fond bin-numru 18 u 19, Misrah is-Sliem, Zabbar minghand certu Silvio Francalanza u martu permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Christine Abela datat 4 ta' April, 2005.[1] Lino Callus, direttur tas-socjeta` attrici, jghid illi kien xtara l-istess fond bl-arja tieghu. Illi da parti tieghu

[1] Dok. 1 a fol. 4.

Silvio Francalanza u martu kienu xtraw l-istess fond kwantu ghal nofs indiviz minghand Dr. Marco Griscti nomine[2] u kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor minghand L & D Attard Company Limited[3]. L-istess Francalanza xehed li fir-rigward tal-bejt in kwistjoni kien jiehu hsiebu hu tant li meta telaq mill-istess fond fl-1999, wara li taghmel kull xita kien imur jiccekkja s-saqaf hux qed iqattar u kien iduru bis-siment. Ta' min jirrileva dak li xehed Silvio Francalanza fir-rigward ta' okkazjoni fejn il-konvenuta kienet qalet lill-mara tieghu li fuq il-bejt in kwistjoni kien qed izomm l-ilma[4]. Is-Sur Francalanza spjega kif kien hu li ghamel ir-riparazzjonijiet necessarji biex tigi eliminata l-problema.

Illi jirrizulta illi qabel infethu l-aperturi miz-zewg kontendenti hadd ma kellu access dirett ghal fuq il-bejt in kwistjoni. Jirrizulta wkoll illi kien Lino Callus li l-ewwel li fetah access ghal fuq il-bejt pero' gie sussegwentement imwaqqaf milli jaccedi fuq l-istess permezz ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1795/05. Illi jirrizulta wkoll illi Lino Callus kien pogga xi knaten biex il-quddiem jikkreja speci ta' *shaft* peress li kien hemm tieqa li taghti ghal fuq l-istess bejt.

Illi fir-rigward tat-tieqa jirrizulta illi s-servitu` hija msemmija fil-kuntratt ta' akkwist tas-socjeta` attrici: *"The house has a well in common with third parties. Otherwise the house is being transferred and acquired as free and unencumbered, free from any real and/or personal rights and appurtences, including the active servitude of prospect from a window that overlooks a field belonging to Architect Bianco."* Jirrizulta li ma kien hemm xejn x'ixekkel it-tgawdija ta' l-istess servitu` sakemm Lino Callus sabha imblukkata bil-gebel kif jidher fir-ritratti a fol. 43 u 44 tal-process.

Illi l-Qorti tissottolineja illi ghalkemm gew prodotti hafna provi li jistghu jirrigwardaw it-titolu fuq il-bejt in kontestazzjoni, dak li ghandha quddiemha dina l-Qorti hija

[2] Dok. F1 a fol. 58.
[3] Dok. F2 a fol. 60.
[4] Din ix-xhieda ma gietx kontestata mill-kovenuta.

kawza ta' spoll li jfisser li "*ma ghandux jitqies hlief il-pussess jew detenzjoni ta' l-ispoljat u l-ispoll ta' l-ispoljatur*" ("**Salvatore Abela –vs- Gisueppe Barbara**", Prim'Awla, Qorti Civili, 27 ta' Frar, 1946, a Vol. XXXII pII p. 238).

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 rrikonoxximent u t-tutela tad-dritt ("**Generoso Cutajar –vs- Emmanuele Cutajar**", Prim'Awla, Qorti Civili 22 ta' Ottubru, 1953).

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 pussess, 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).

Illi fil-fehma tal-Qorti ghal dak li jirrigwarda l-ftuh tal-bieb u kostruzzjoni ta' tarag da parti tal-konvenuti fuq il-bejt in kwisjtoni, l-ewwel rekwizit ta' l-azzjoni ta' spoll – dak tal-pussess – u li f'kawza ta' reintegrazzjoni mhux lecitu li tigi investigata x-xorta tieghu – gie pruvat f'dan il-kaz. Dan il-pussess hu sostnut *inter alia* bil-prova li gabet is-socjeta` attrici bir-rapport peritali tal-Perit Alan Saliba li xehed li meta ghamel l-ewwel access u cioe' fis-27 ta' Frar, 2006 huwa seta' jaccedi ghal fuq dan il-bejt minn bieb min-naha tal-fond tas-socjeta` attrici. L-istess Perit spjega wkoll illi apparti l-imsemmi bieb tas-socjeta` attrici ma kien hemm l-ebda apertura ohra li setghat taghti access ghal fuq il-bejt in kwistjoni. Lanqas ma gie kontradett dak li xehed Silvio Francalanza u cioe' li hu kien jaghmel manutenzjoni regolari fuq l-istess bejt u li

dan allura jfisser illi certament l-istess awtur tas-socjeta`attrici kellu l-pussess ta' l-istess bejt.

Kif hekk ukoll gie pruvat it-tieni element ta' l-azzjoni – dak ta' l-ispoll – anke ghax dan hu koncess mill-istess konvenuti meta jaccettaw li x-xoghlijiet saru minnhom ghax jippretendu li l-istess bejt huwa proprjeta taghhom u kien fil-pussess taghhom "… kulma ghamlu recentement kien li fethu bieb fil-hajt mibni minnhom stess biex ikomplu jgawdu l-pussess li ga kellhom ta' dan il-bejt"[5].

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 ta' l-att spoljattiv.

Illi fir-rigward tat-tieqa li giet imblukkata ma saret l-ebda kontestazzjoni fir-rigward ta' l-element taz-zmien meta kellha tigi istitwita l-kawza odjerna. Lanqas ma jidher li l-konvenuti kkontestaw li kienu huma li mblukkaw l-istess tieqa. Illi fir-rigward ta' l-element tal-pussess ta' l-istess jirrizulta ampjament car illi s-socjeta` attrici u l-awturi taghha kienu fil-pussess ta' l-istess tieqa u dana anke meta wiehed iqis li s-servitu hija msemmija fil-kuntratt ta' akkwist tas-socjeta` attrici.

DECIDE

Ghal dawn il-motivi il-Qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tiddikjara li l-agir tal-konvenuti u cioe' l-ftuh ta' bieb u kostruzzjoni ta' tarag fuq il-bejt de quo jikkostitwixxi spoll ghad-dannu tas-socjeta' attrici;

2. Tikkundanna lill-konvenuti jirrientigraw lis-socjeta' attrici fil-pussess tal-bejt *de quo* billi jiddemolixxu t-tarag u jaghlqu l-bieb li fethu ghal fuq il-bejt imsemmi kollox fl-istat li kien qabel ikkommettew l-ispoll;

---

5 Punt 6 tad-dikjarazzjoni tal-konvenuti a fol. 21

3. Tikkundanna lill-konvenuti jirrientigraw lis-socjeta' attrici fil-pussess tat-tieqa *de quo* billi jnehhu l-gebel kollu li permezz tieghu mblukkaw l-istess tieqa kollox fl-istat li kien qabel ikkommettew l-ispoll;

4. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahar millum jispurgaw l-ispoll minnhom kommess ghad-dannu tas-socjeta' attrici;

5. Fin-nuqqas li jottempraw ruhhom fit-terminu lilhom moghti, tawtorizza lis-socjeta' attrici taghmel ix-xogholijiet kollha necessarji ghar-rientigrazzjoni fil-pussess kif fuq imsemmi a spejjez tal-konvenuti u dana taht is-sorveljanza tal-Perit Gaston Camilleri li qed jigi nominat ghall dan l-iskop.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni, a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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