MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-24 ta' Marzu, 2010

Citazzjoni Numru. 31/2005

Mary Anne Farrugia mart Alfred
Flimkien ma’ l-istess Alfred Farrugia.

vs

Carmelo u Antoinette konjuġi Vella .

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew :

Illi permezz ta’ kuntratt tat-tlettax (13) ta’ Settembru ta’ l-elfejn u wieħed (2001) atti tan-Nutar Dr. Marco Farrugia (Dok. A) l-attriċi akkwistat l-immobbli segwenti: (i) l-appartament numru tnejn (2) fis-sekond floor level ta’ blokk bini bla isem fi Triq San Pawl, Munxar, Għawdex, li jikkonfina min-nofsinhar ma’ l-imsemmija triq, tramuntana ma’ beni ta’ nies imlaqqma “Ta’ Zikmu” jew “Ta’ Ħrajmi”, mill-punent ma’ beni ta’ Francis Mercieca u mill-grigal ma’

sqaq proprjeta' tal-familja Spiteri (ii) parti diviża mill-ogħla bejt ta' l-istess blokk liema parti diviża hija tal-kejl ta' ċirka disgħa u għoxrin punt sitta metri kwadri (29.6m.k.) u washroom li tinsab fuq l-istess parti diviża; u ta' (iii) garage formanti parti mill-istess blokk bini u li jinsab fil-groundfloor level bl-isem "1964"; (iv) nofs indiviż tal-partijiet u servizzi komuni ta' l-istess bini, inkluż il-kaxxa tat-tarag, it-taraġ u ndani sal-bejt.

Illi permezz ta' kuntratt tas-sebgħa (7) ta' Settembru ta' l-elfejn u wieħed (2001) atti tan-Nutar Silvio Hili (Dok. B), il-konvenuti akkwistaw il-partijiet l-oħra ta' l-istess blokk ta' bini bla isem fi Triq San Pawl, Munxar, Għawdex, u ċioe' ta' (i) l-appartament bl-isem "Il-Gardjola" fis-second floor level; (ii) tal-basement level; (iii) parti diviża mill-ogħla bejt tal-blokk; kif ukoll (iv) nofs indiviż tal-partijiet u servizzi komuni ta' l-istess blokk; u (v) nofs indiviż ta' parti diviża mill-għola bejt tal-blokk li għandha l-kejl ta' ċirca tlett metri kwadri (3m.k.).

Illi għalhekk fost il-partijiet komuni ta' dan il-blokk hemm inklużi l-kaxxa tat-tarag, it-taraġ u ndani sa fuq il-bejt.

Illi riċentement, u ċioe' f'xi żmien bejn is-26 ta' Novembru 2004 u t-28 ta' Jannar 2005, il-konvenut jew min minnhom vjolentement u klandestinament kissru parti mill-madum li kien hemm fil-kaxxa tat-taraġ u dan mingħajr ebda pre-avviż lill-atturi.

Illi dan l-aġir jikkostitwixxi molestja tal-pussess u l-atturi jridu li jiġu mantjenuti fil-pussess ta' ħwejjiġhom.

Illi minkejja diversi nterpellazzjonijiet, il-konvenuti naqsu li jirranġaw ix-xogħol abbużiv minnhom magħmul.

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li bix-xogħlijiet fuq imsemmija l-konvenuti abbużivament immolestaw lill-atturi fil-pussess ta' ħwejjiġhom.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti huma jneħħu x-xogħlijiet kollha minnhom magħmula u jirripristinaw it-taraġ għall-istat li kien fih preċedentement u dan taħt is-sorveljanza ta' perit nominat mill-Qorti.

3. Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas da parti tal-konvenuti jagħmlu l-istess xogħlijiet a spejjeż tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk ta' l-ittra uffiċċjali fl-1 ta' Marzu, 2005 u b'riserva ta' kull azzjoni għad-danni spettanti li attriċi.

Il-konvenuti mħarrka għas-subizzjoni li għaliha minn issa jinsab nġunti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi kkonfermata bil-ġurament ta' Alfred Farrugia.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi:

1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt għaliex fl-ewwel lok mhux veru illi l-esponenti, jew xi ħadd minnhomm, jew xi ħadd imqabbad minnkom kisser xi parti mill-madum li hemm fil-kaxxa tat-taraġ kif allegat fiċ-ċitazzjoni;

2. Illi lanqas huwa minnu illi b'xi xogħlijiet eżegwiti mill-esponenti, l-atturi ġew b'xi immolestati fil-pussess li huma jgawdu jew jistgħu jgawdu fuq il-partijiet komuni.

3. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti maħlufa minn Carmelo Vella.

Rat in-nota ta' l-atturi tad-9 ta' April 2008 li biha ċedew il-mertu tal-kawża, filwaqt illi żammew ferm il-kap ta' l-ispejjeż.

Rat il-verbal tagħha ta' l-4 ta’ Novembru 2009 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta’ l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta’ din il-kawża l-atturi eżerċitaw l-*actio manutentionis* u talbu li l-konveneuti jiġu ordnati jirrepristinaw madum li allegatament qalgħu u kissru mingħajr il-kunsens tagħhom, fil-kaxxa tat-taraġ ta' blokk ta' appartamenti ipposeduta in komun bejniethom. Il-mertu ta' din il-kawża ġie ċedut fil-mori tal-kawża, wara li l-atturi biegħu l-appartament tagħhom u sehemhom mill-partijiet komuni lil terzi, li pero' ma kienux interessati jakkwistaw ukoll id-drittijiet litigjużi ta' l-atturi. Madankollu sabiex il-Qorti tkun f'pożizzjoni tiddeċidi min mill-kontendenti għandu jbati l-kap ta' l-ispejjeż, xorta waħda jeħtiġilha teżamina l-fatti li taw lok għal din il-kawża sabiex tara jekk l-atturi kellhomx raġun jew le jipproċedu biha, u jekk jikkonkorrux l-elementi meħtieġa f'kawża bħal din.

Dwar l-iskop ta’ l-azzjonijiet possessorji r-**Ricci** jispjega illi:

“*il possesso…. e’ costituito da una condizione di fatto che la legge, nell’interesse dell’ordine sociale, vuole sia rispettata. Nell’intento di assicurare questo rispetto, essa accorda l’esercizio delle azioni possessorie, il cui scopo e’ appunto quello di conservare o di ristabilire una condizione di fatto che esige rispetto*.” (Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile. vol. V # 92).

Dawn l-azzjonijiet possessorji taħt il-Kodiċi Ċivili tagħna huma tnejn u ċioe’:

(i) l-azzjoni sabiex il-pussessur jinżamm fil-pussess f’każ ta’ molestja (art. 534); u

(ii) l-azzjoni għhar-radd tal-pussess f’każ ta’ spoll (art. 535) .

Fl-ewwel każ l-attur li jkun ġie disturbat fil-pussess jitlob li ma jibqgħax jiġi mfixkel fit-tgawdija tiegħu tal-ħaġa. Fit-tieni każ jitlob li jerġa’ jitqiegħed fl-istat li kien qabel ma ġie mneżża bi vjolenza jew bil-moħbi minn dak il-pussess. Il-**Borsari** hekk ifissir id-distinzjoni bejn iż-żewġ azzjonijiet:

“*Chi e’ molestato nel possesso puo’ chiedere la manutenzione e chi e’ stato spogliato del possesso puo’ chiedere la reintegrazione: in quel caso il possesso si ritiene quantunque intorbidato dalla molestia, in questo il possesso e’ perduto*.” (Comm. Cod. Civ. Vol. II 1186).

F’sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell fil-kawża fl-ismijiet: “**Grace Agius v. Angiolina Cutajar** (Kollez. XLIII. I. 97), insibu din id-definizzjoni klassika ta’ l-elementi ta’ l-azzjoni possessorja tal-manutenzjoni : “*Sabiex din l-azzjoni tista’ tirnexxi jeħtieġ li jirrikorru erba’ elementi, u ċioe’:*

(a) l-attur irid jipprova li l-azzjoni tiegħu tirrigwarda oġġett immobbli jew universalita’ ta’ ħwejjeġ mobbli;
(b) li huwa jinsab fil-pussess ta’ liema xorta jkun, tal-ħaġa,

(c) li jkun ġie mmolestat f’dan il-pussess, u

(d) li l-azzjoni tkun ġiet eżerċitata fi żmien sena mill-molestja.

Inoltre, skond il-liġi, il-pussess irid ikun fis-sens tad-definizzjoni mogħtija mill-artikolu 524 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16). Huwa għalhekk indifferenti jekk il-pussess kienx leġittimu jew illeġittimu, in buona fede jew in mala fede u jekk ikollux bħala oġġett id-detenzjoni tal-ħaġa korporali jew it-tgawdija ta’ xi jedd, basta li dik id-detenzjoni u dik it-tgawdija tkun 'animo domini.' Jiżdied ukoll illi kwantu għall-molestja, din tista’ tikkonsisti fi kwalunkwe att ġuridiku jew fatt materjali li jikkostitwixxi jew jimplika pretensjoni kuntrarja għall-pussess ta’ ħaddiehor.”(ara ukoll **Michele Azzopardi v Giuseppe Farrugia** *- Kollez. XXVII. I. 622).*

Fil-kawża tagħhom l-atturi jitolbu wkoll illi x-xogħlijiet magħmula mill-konvenuti jiġu mneħħija. Għar-rigward tal-kwistjoni jekk f'kawża ta' manutenzjoni, kif għandna fil-każ in eżami, tistax tintalab ir-reintegrazzjoni bħal ma jsir f'waħda ta' spoll, ir-**Ricci** jgħid illi:

"*Coll'azione in manutenzione si chiede la conservazione o il mantenimento dello stato di fatto in cui il possessore si trova; e poiche' la condizione attuale di cose non puo' mantenersi se non a patto che la turbativa cessi, quindi e' che nella domanda di manutenzione in possesso si contiene implicita e come conseguenziale l'altra d'inibizione al turbatore di proseguire nell'opera o nel fatto molesto da lui intrapreso*…..

E sifatta inibizione puo' riuscire qualche volta insuifficiente a raggiungere lo scopo; imperocche', supposto che il fatto turbativo abbia prodotto variazione nello stato materiale della cosa o nel modo con cui si possedeva, e' evidente che il mantenimento della condizione di fatto in cui il possessore si trova non si ottiene se non restituendo le cose nel primiero loro stato." (op. cit.96) .

Hekk naraw per eżempju li fis-sentenza tagħha tat-13 ta' Mejju 1991 f'kawża simili ta' manutenzjoni fil-pussess fl-ismijiet : "**Michele Calleja v. Emanuela Cassar et.,**" li ġiet ukoll ikkonfermata fl-Appell, il-Qorti laqgħet, fost oħrajn, it-talba ta' l-attur sabiex il-konvenuti jiġu ikkundannati "…*jagħmlu dak li hu neċessarju sabiex il-passaġġ imsemmi fiċ-ċitazzjoni jerġa' jitqiegħed fl-istat oriġinali tiegħu li kien fis-sajf tas-sena 1978*" (Kollez. Vol. LXXVIII. II 358). Huwa evidenti għalhekk illi anke f'kawża bħal dik ittentata mill-atturi, it-talba għar-reintegrazzjoni fl-istat oriġinali hija permessa, anzi kif qal ir-Ricci fil-bran ċitat, xi kultant anke indispensabbli biex l-attur jerġa' jiġi fit-tgawdija li kien fiha oriġinarjament.

Niġu għalhekk sabiex naraw jekk jeżistux fil-każ in eżami, l-elementi meħtieġa sabiex tirnexxi kawża bħal din.

(a) L-ewwel rekwiżit, kif rajna huwa li l-kawża tirrigwarda oġġett immobbli jew universalita' ta' ħwejjeġ mobbli. Fil-

każ tagħna għandna madum imqiegħed fuq taraġ tal-konkos f'kaxxa tat-taraġ ta' blokk ta' appartamenti, u allura immobbli.

(b) din il-kaxxa tat-taraġ kienet ipposeduta in komun bejn il-kontendenti, u allura l-atturi kellhom il-pussess tagħha bħala komproprjetarji, flimkien mal-konvenuti.

(c) il-molestja seħħet billi l-konvenuti, *ex admissis*, qalgħu, bla ma kienu jafu l-atturi u mingħajr il-kunsens tagħhom, il-madum tat-taraġ fil-pjan li jiġi quddiem l-appartament tagħhom, u dana kif jispjegaw huma, sabiex ikunu jistgħu iwaħħlu bieb ta' barra li kienu akkwistaw lest u li kien ta' qisien kemm xejn differenti mill-apertura li kienet tħalliet wara li tqiegħed il-madum oriġinali; il-konvenuti sostnew illi meta akkwistaw il-fond tagħhom, il-ftehim kien li l-*common parts* kellhom jitlestew mill-akkwirenti, imma mbagħad sabu li dawn kienu laħqu saru mill-vendituri mingħajr ma kkonsultaw magħhom. Kienet x'kienet pero' r-raġuni għaliex il-konvenuti ħassew il-ħtieġa li jkissru u jaqalgħu l-madum li kien ġia ġie mqiegħed f'din il-kaxxa tat-taraġ, xorta waħda jibqa' l-fatt illi dak li għamlu sar mingħajr ma qabel kisbu l-kunsens ta' l-atturi, u kif jistipula l-artikolu 493 tal-Kodiċi ċivili: "*Ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa in komun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd.*"

(d) ma ġgiex ikkontestat illi din il-kawżza ġgiet intavolata fi żmien sena mill-molestja da parti tal-konvenuti, anzi l-atturi speċifikaw fiċ-ċitazzjoni tagħhom illi dan l-inċident seħħ f'xi żmien bejn is-26 ta' Novembru 2004 u t-28 ta' Jannar 2005, meta l-kawża ġiet ippreżentata fit-28 ta' Marzu 2005, u għalhekk ferm qabel ma kellu jiskadi t-terminu konċess mil-liġi.

Għaldaqstant billi rriżulta sodisfaċentement illi fil-kawża preżenti ġew ippruvati l-elementi kollha meħtieġa sabiex tirnexxi kawża bħal din, jiġi illi l-atturi kellhom jirnexxu fit-talbiet tagħhom.

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi fuq il-kap ta' l-ispejjeż, billi tiddikjara illi dawn għandhom jiġu ssoportati unikament mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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