MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tal-11 ta' Novembru, 2011

Appell Civili Numru. 180/2007/1

**Mark Schembri & Associates Limited (C 9425)
u b'digriet tal-Qorti tal-4 ta' Novembru 2011
l-isem tas-socjeta` attrici gie mibdul ghal
Mark Schembri & Sons Limited**

v.

Daniel Vella u martu Lisa Marie Vella

Il-Qorti:

Preliminari:

B’rikorsypprezentat fid-19 ta’ Frar 2007 quddiem il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili s-socjeta` rikorrenti ppremettiet:

1. Illi s-socjeta` rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond “Sorrih Store” fi Triq Santa Venera, Msida, kif ukoll tiddettjeni b’titolu ta’ kera l-fond adjacenti “Emanuel Garage” fl-istess Triq l-Imsida.

2. Illi l-intimati Daniel u Lisa Marie konjugi Vella huma l-proprjetarji tal-arja (gja l-fond bl-isem “Mary Rose”) fl-istess Triq Santa Venera, Msida, sovrastanti z-zewg fondi l-ohra fuq imsemmija, u ricentement huma bdew progett sabiex jizviluppaw dan l-istess imsemmi fond billi iddemolixxew il-fond “Mary Rose” u bnew tliet appartamenti u *penthouses*.

3. Illi fil-livell tat-tielet sular (ta’ qabel ta’ l-ahhar) u fil-livell tar-raba’ sular (l-ahhar livell dak tal-*penthouses*) l-intimati konjugi Vella, f’dawn l-ahhar xahrejn, ghamlu twieqi u/jew verandi li jharsu ghal fuq il-bitha retroposta ghall-imsemmija proprjetajiet f’idejn is-socjeta` rikorrenti kif inghad.

4. Illi l-bini ta’ dawn it-twieqi u/jew verandi jikkostitwixxu spoll privileggat a pregudizzju tad-drittijiet tas-socjeta` rikorrenti.

Dan premess is-socjeta` rikorrenti talbet li dik il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-intimati ikkommettew spoll pivileggajat kif fuq inghad.

2. Tordna lill-istess intimati jnehhu t-twieqi u/jew verandi li jharsu ghal fuq il-bitha retroposta ghall-imsemmija proprjetajiet f’idejn is-socjeta` rikorrenti, jew li jaghlqu l-istess twieqi u/jew verandi, u dan fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tipprefiggi din il-Qorti.

3. In difett, tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti taghmel dawk ix-xogholijiet hi a spejjez tal-istess intimati u dana okkorrendo taht id-direzzjoni ta’ Perit li tinnomina din il-Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li gew ingunti biex jidhru personalment ghas-subizzjoni.

B’nota responsiva tat-8 ta’ Marzu, 2007 l-intimati eccepew:

1. Illi fl-ewwel lok sabiex tirnexxi l-*actio spolii* s-socjeta` rikorernti ghandha tipprova li ressqet l-azzjoni taghha fiz-zmien ta’ xahrejn mill-ispoll allegat minnha u li jikkonkorru r-rekwiziti l-ohra ta’ dik l-azzjoni li huma

2. Illi fit-tieni lok it-talbiet ta’ dik is-socjeta` rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u l-imsejha twieqi u/jew verandi huma mibnija skond il-ligi u huma wkoll konformi mal-permessi mahruga mill-MEPA.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b’sentenza moghtija fil-15 ta’ Dicembru, 2010 meta, prevja l-akkoljiment tal-eccezzjonijiet sollevati mill-intimati, cahdet it-talbiet attrici u dan wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Rat id-digriet tat-3 ta’ Lulju 2008 li permezz tieghu l-Qorti innominat lill-Perit Godwin Abela bhala Perit Tekniku.

“Rat ir-rapport tal-Perit Godwin Abela li fih ghamel is-segwenti kunsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet:

“Wara li ngabru l-provi relatati ma’ din il-kawza u wara li sar l-access fuq il-post, l-esponent jaghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“a) Illi ma hemm ebda kontestazzjoni li l-konvenuti kellhom dritt jizviluppaw l-arja sovvrastanti l-imhazen proprjeta` ta’ jew okkupati mis-socjeta` attrici;

“b) Illi tali zvilupp sar in konformita` mal-permess numru PA 2782/05 kif mahrug mill-MEPA;

“c) Illi, mill-pjanta tal-binja ezistenti kif sottomessa, il-*maisonette* li kien hemm fl-arja tal-imhazen proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti kellha terrazzin fuq wara li jhares fuq il-gjardina tal-imsemmija mhazen; kien hemm ukoll access dirett mill-*maisonette* ghal fuq it-terrazzin li parti minnu kienet mibnija bhala *washroom*; minn dan it-terrazzin wiehed kien jasal ghal go gjardina proprjeta` tal-konvenuti li hi retroposta ghall-bini ta’ terzi;

“d) Illi fl-izvilupp il-gdid li sar mill-konvenuti fit-tieni sular (*first floor level*) u cioe` fl-arja immedjatament sovrastanti l-imhazen proprjeta` tas-socjeta` attrici, il-pjanti sottomessi kif approvati, jindikaw terrazzini fuq wara li fil-fatt inbnew bic-cinta fuq l-istess linja tac-cinta li kellu t-terrazzin tal-*maisonette*, dawn it-terrazzini l-godda huma msaqqfin u huma direttament accessibbli minn gol-fondi l-godda pero` ma hemmx aperturi jifthu minn gol-fondi l-godda direttament ghal fuq l-arja tal-gjardina sottostanti;

“e) Illi fl-izvilupp il-gdid li sar mill-konvenuti fit-tielet u fir-raba’ sulari (*second and third floor levels*) sovrastanti l-imhazen proprjeta` tas-socjeta` attrici, il-pjanti sottomessi kif approvati, jindikaw terrazzini fuq wara li, fil-kaz ta’ dawk fuq il-mahzen "Sorrih", inbnew bic-cinta fuq l-istess linja tac-cinta li kellu t-terrazzin tal-*maisonette*, u fil-kaz ta’ dawk fuq il-mahzen "Emanuel", sporgew ’il barra biex gew mal-linja tal-*bridge* li jwassal ghall-gjardina tal-konvenuti; dawn it-terrazzini l-godda huma msaqqfin u huma direttament accessibbli minn gol-fondi l-godda pero` ma hemmx aperturi jifthu minn gol-fondi l-godda direttament ghal fuq l-arja tal-gjardina sottostanti;

“f) Illi s-sistema ta’ katusi, ta’ *drains* u drenagg tal-*maisonette* kien imqabbad ma’ dik tal-imhazen sottostanti u dan skond il-ligijiet tas-sanita`;

“g) Illi s-sistemi ta’ katusi, ta’ *drains* u drenagg ta’ l-izvilupp il-gdid gie mqabbad ma’ dik ezistenti tal-imhazen sottostanti u dan skond il-ligijiet tas-sanita`;

“h) Illi bl-izvilupp il-gdid, il-volum ta’ ilma tax-xita zdied bi ftit peress illi l-arja (*footprint*) tal-bejt baqghet l-istess jew inkella zdiedet bi ftit;

“i) Illi bl-izvilupp il-gdid, il-volum ta’ ilma tad-*drains* u drenagg zdied konsiderevolment minhabba l-fatt li nbnew tmien fondi godda minflok il-wiehed li kien hemm qabel.

“KONKLUZJONIJIET

“L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti konkluzjonijiet li jittrattaw biss punti teknici bl-eskluzjoni ta’ materja ta’ natura legali mhux fil-kompetenza tieghu.

“1. Illi fl-opinjoni tieghu, ghal dak li jirrigwarda t-terrazzini l-godda mibnijin fl-izvilupp li sar mill-konvenuti sovrastanti l-imhazen tas-socjeta` attrici, dawn inbnew fl-istess linji tat-terrazzin li kien jezisti qabel ma sar l-izvilupp il-gdid; ma nfethu ebda aperturi mill-izvilupp il-gdid direttament ghal fuq il-gjardina sottostanti li hi proprjeta` tas-socjeta` attrici;

“2. Illi fl-opinjoni tieghu, l-izvilupp ta’ terrazzini fir-raba’ (*third floor*) u fil-hames (*penthouse*) sulari jfisser zieda fin-numru ta’ persuni li jistghu jharsu direttament fuq il-gjardina tas-socjeta` attrici;”

“**D. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

“***<u>D1. Aspetti Legali ta’ spoll:</u>***

“Il-Qorti sejra taghmel referenza ghas-sentenza moghtija minnha kif presjeduta fid-19 ta’ Jannar, 2009 (Citazz. Nru: 687/06FS) fl-ismijiet **Anthony Schembri et vs Mario Fenech et** fejn intqal:

“***<u>1. Elementi ta’ spoll</u>***

Fl-ispoll, tliet elementi huma necessarji:

I. Pussess materjali – ***Possedisse***
II. L-att ta’ spoll jew molestja – ***Spoliatum fuisse***

III. L-azzjoni ssir fi zmien xahrejn – ***infra bimestre deduxisse***.

"Fil-kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri fis-6 ta' Ottubru 2000, fl-ismijiet **Buttigieg Paul vs Buttigieg Raymond** intqal:
"Hu wkoll pacifiku illi element essenzjali biex l-azzjoni ta' spoll privileggjat tkun tista' tregi huwa l-pussess da parti tal-ispoljat, il-prova li jkun sehh l-att spoljattiv ta' dak il-pussess vjolenti jew klandestin da parti ta' l-ispojant u li l-azzjoni tkun giet intavolata mill-ispoljat fi zmien xahrejn minn mindu jkun gie kommess l-att spoljattiv."

"***2. Pussess ta' l-oggett spoljat:***

A. Pussess ta' liema natura jkun:

"Fil-kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fis-27 ta' Frar 1946, (Vol XXXII-II-238II) fl-ismijiet **Salvatore Abela vs Giuseppe Barbara** intqal:

"ma ghandux jitqies hlief il-pussess jew detenzjoni tal-ispoljat u l-ispoll ta' l-ispoljatur".

"Fil-kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell Superjuri Civili fl-ismijiet **Julie Mazzitelli noe et vs Charles Spiteri et**, deciza fis-27 ta' Frar 2003 wara li ikkwotat mis-sentenza tal-Prim'Awla (Imh. R. Pace) fejn kien intqal:

"Illi huwa ovvju li f'kawza ta' din in-natura l-oneru tal-prova ta' pussess taqa' fuq l-istess atturi, li jridu jippruvaw tali fatt ta' pussess…"

qalet:

"Huwa minnu li f'azzjoni possessorja l-indagini li trid taghmel il-Qorti ghandha tkun limitata ghall-fatt tal-pussess u ghall-fatt tal-ispoll u l-ebda indagini ohra ma hija permessa…"

"F'dan il-kuntest, ta' min ighid, li l-attur irid jipprova li fil-mument ta' l-ispoll, huwa kien fil-pussess ta' l-oggett

spoljat, izda tali pussess m'hemmx bzonn li jkun pussess b'titolu ta' proprjeta` jew servitu`, izda anke purament materjali jew *di fatto*, izda mhux ta' mera tolleranza. (Ara **Joseph Vassallo Gatt noe vs Joseph Camilleri proprio et noe –** Appell Civili – 26 ta' Jannar 1996, u **Annetto Xuereb Montebello et vs Paolin Magri et –** Appell Civili – 19 ta' Gunju 1953).

"L-istess principju gie ribadit ukoll fis-sentenza ta' l-Appell fl-ismijiet **Emanuel sive Leli Sammut vs John Sammut** tad-19 ta' April 1999, fejn l-istess Qorti ta' l-Appell sostniet:

"L-attur kellu jipprova b'mod konklussiv li kellu "un possesso di fatto", u mhux pussess bazat fuq xi mera tolleranza li ma tkunx bizzejjed biex isservi ta' fondament ghall-akkwist tal-pussess mehtieg bhala bazi ta' din l-azzjoni."

"Ghalhekk fl-Art 791 (a) tal-Kap 12 il-ligi u d-dottrina legali ma jippermettux f'kawza ta' din ix-xorta hlief eccezzjonijiet dilatorji minhabba l-iskop tat-tutela tal-pussess u f'dan ir-rigward hija ferm 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 tal-Qorti Civili, 22 ta' Ottubru 1953).

"Il-ligi tikkontempla l-pussess materjali, kien liema kien u mhux il-pussess *animo domini*, u l-konvenut f'kawza ta' reintegrazzjoni mhux lecitu li jinvestiga x-xorta ta' pussess ta' l-attur. Konsegwentement, ghal din l-azzjoni, il-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimita` tal-pussess turbat, u takkorda r-reintegrazzjoni anke favur il-pussess in *mala fede* (Ara **Maria Dolores Mifsud vs Michele Galea**, Appell Civili, 29 ta' Marzu 1957). Fil-kaz odjern, l-atturi stabbilew li huma kellhom il-pussess ta' l-art in kwistjoni.

"Illi l-Artikolu 792(3) tal-Kap 12, jiddisponi li:

"Il-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt tal-ispoll."

"Hekk fil-kawza fl-ismijiet, **Joseph Cilia et vs Loreto Camilleri et** Prim' Awla - 12 ta' Gunju 1998, inghad li:

"Il-ligi taghna fl-azzjoni ta' spoll ma taghtix lok ghal ebda indagini ohra barra minn dak li tistabilixxi

(a) "il-fatt ta' pussess/ detenzjoni u
(b) "il-fatt ta' spoll."

"Indagini limitatissima, rigoruza u skarna. L-artikolu 791 (3) tal-Kap 12 jiddisponi:

"Il-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt tal-ispoll."

"Fil-kawza **Mariano Farrugia et noe vs Peter Paul Cutajar** moghtija mill-Prim'Awla fit-23 ta' Ottubru 1998 gie affermat:

"Din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikazi ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba 'stat ta' fatt' arbitrarjament u hija intiza 'unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha u daqshekk biss."

"(Ara wkoll **Margherita Fenech vs Pawlu Zammit,** Prim'Awla, 12 ta' April 1958; u **Francesco Busuttil vs Giocchino Scerri proprio et noe,** Prim'Awla, 14 ta' Marzu 1997).

"F'kawza ta' spoll 'de recenti' jew privileggjat, m'ghandux jitqies hlief il-pussess jew id-detenzjoni ta' l-ispoljat u l-ispoll ta' l-ispoljatur – Ara **Salvatore Abela vs Giuseppe Barbara,** Prim' Awla, Qorti Civili, 27 ta' Frar 1946. Minhabba f'hekk m'humiex permessi hlief eccezzjonijiet dilatorji f'kawzi ta' din ix-xorta, hekk kif provdut fl-artikolu 791(1) tal-Kap 12.

"<u>B. Mera tolleranza:</u>

"Fil-kawza deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fis-16 ta' Jannar 2008 fl-ismijiet **John Mary Schembri et vs Dominic Borg** intqal:

"F'dan il-kuntest, ta' min jaghmel differenza bejn pussess u mera tolleranza, stante li mera tolleranza ma tissodisfax l-ewwel rekwizit bhala element ta' spoll."…

"C. Ko-possessuri:

"L-actio spolii hi wkoll konsentita bejn ko-possessuri (ara **G. Caruana vs A. Caruana**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Ottubru 1984) u addirittura kontra l-komplici ta' l-awtur ta' l-ispoll u l-mandanti li jkunu inkarigawh (**Vol XXVIII-I-188**; **Vol XXXII-I-451**).

"D. Ma jistax il-konvenut jeccepixxi l-legittimita` ta' l-att:
Fil-kawza **Alfredo Delia vs Bonoventura Schembri et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Frar 1958, intqal:

"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".

"Ukoll fil-kawza **Vincenza Sammut et vs Salvatore Camilleri**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta' Novembru 1952 intqal:

"f'materja ta' spoll ma tistax tigi permessa ebda eccezzjoni qabel ma jigi reintegrat l-ispoll ("spoliatus ante omnia restituendus").

"Jinghad ukoll li l-artikolu 535(1) tal-Kodici Civili jikkontempla azzjoni ta' ordni pubblika bazata fuq l-ezigenzi ta' utilita ` socjali intiza ghall-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u bl-iskop li hadd ma jiehu l-gustizzja b'idejn (ara **Fenech vs Zammit**, Prim'Awla tal-Qorti Civili, 12 ta' April 1958).

"E. Protezzjoni ghal hwejjeg korporali u ghal drittijiet u hwejjeg inkorporali:

"Interessanti f'dan ir-rigward huwa dak li ntqal fil-kawza **Micallef vs Pace** fuq imsemmija 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 tal-Qorti Civili, deciza fl-20 ta' Frar 1948.

"Fil-kawza deciza fl-20 ta' Frar 1948 fl-ismijiet **Giuseppe Bugeja Bonnici vs Carmelo Grima**, Prim'Awla tal-Qorti Civili, Vol XXXIII-II-210) jinghad li d-dritt ta' uzu ta' art ghall-kacca jista' jkun oggett ta' spoll ghax dritt inkorporali huwa protett ukoll bir-reintegranda basta l-pussess ta' l-art *in genere* jkun jezisti.

"Fil-kawza deciza mill-Onor. Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Francis Apap vs Michael Galea**, deciza fl-24 ta' Marzu 1975, dwar id-dritt ta' l-inxir inghad:

"Ghandha tinqata' in bazi tad-dispost ta' l-artikolu 360 li jaghti lill-attur bhala l-proprjetarju tal-bitha, il-proprjeta` ta' l-ispazju ta' l-arja soprastanti. Per konsegwenza l-appellanti ma jistax, minghajr il-permess ta' l-attur, a sigur ta' dritt, li fic-cirkostanzi ghandu jigi affermat anke minhabba l-ezigenzi tal-buon vicinat, la jaghmel u jqieghed sporgenzi ta' injam u wires ta' inxir fuq dak l-ispazju appartenenti lill-attur, u, wisq anqas, idendel u jonxor hwejjeg jew oggetti ohra mit-twieqi".

<u>"3.   L-att ta' spoll jew molestja:</u>

"It-tieni element li jrid jigi ippruvat fl-*actio spolii*, hu li l-atturi effettivament gew spoljati mill-pusess taghhom – l-att ta' spoll jew molestja – *Spoliatum fuisse*. Illi hawnhekk, hu bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta' kunsens, espress jew tacitu, ghal min isofri l-ispoll – Ara **Carmelo Rosario Dimech vs Antonia Fenech et**, Prim' Awla, 26 ta' Jannar

1957, u **Ersilia Zahra vs Aurelio Carabott,** Appell Civili, 2 ta' Dicembru 1955.

"a. *Animus spoliandi*:

"Fl-azzjoni ta' spoll privileggjat, l-*animus spoliandi* ma jidholx. Illi l-Qorti, m'ghandhiex ghalfejn tidhol fil-kwistjoni jekk il-konvenuti kellhomx l-intenzjoni li jispoljaw. Fil-kawza **Philip Grima vs Joseph Mifsud noe et** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell Civili 646/88 deciza fit-28 ta' Novembru, 2003 inghad li wiehed irid jara biss jekk oggettivament kienx hemm att spoljattiv (*spoliatum fuisse)*. Ghalhekk, huwa irrelevanti jekk kienx hemm *animus spoliandi.*

"Fil-kawza fuq imsemmija, **Micallef vs Pace**, insibu:

"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 ta' l-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."

"b. Vjolenza:

"Illi ghandu jigi rilevat li l-vjolenza mehtiega fl-ispoll hija biss dik li l-att ta' spoll kien arbitrarju u kontra l-volonta` tal-pussessur b'mod li jista' jaghti lok ghal azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att – Ara **Joseph Vella vs Salvu Micallef** deciza mill-Prim'Awla fit-30 ta' April 1991.

"Fil-kawza deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri fit-2 ta' Dicembru, 1955 fil-kawza fl-ismijiet **Ersilia Zahra vs Aurelio Carabott** Vol. XXXIX-I-320 inghad:

"Sabiex jigi sodisfatt dan ir-rekwizit ma hemmx bzonn il-***'vis atrox',*** cioe` xi vjolenza fizika jew morali fuq il-persuna tal-possessur, imma bizzejjed il-vjolenza fuq il-haga; liema vjolenza tavvera ruhha jekk l-opera spoljatrici tkun saret kontra l-kunsens tas-sid….."

"Ezempji ta' tali komportament da parte ta' l-ispoljatur ghandu certament l-iskop li jimpedixxi l-liberu ezercizzju tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet dimunizzjoni tal-pussess, jew hsara lil min isofri l-ispoll – Vol. XLI-II-1129.

"4. L-azzjoni trid issir fi zmien xaharejn:

"It-tielet element ghalhekk hu li l-azzjoni tkun giet proposta entro t-terminu ta' xahrejn mill-att spoljattiv – *infra bimestre deduxisse*. Fil-kawza deciza minn din il-Qorti diversament preseduta fit-22 ta' Frar 1992 fl-ismijiet **Michelangelo Fenech noe vs Alfred Camilleri** inghad:

"It-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur."

"Ara wkoll f'dan is-sens **Dr. Victor Sultana vs Carmelo sive Charles Gafa`** deciza mill-Onor. Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' Mejju 1998."

"***D2. Eccezzjonijiet ta' l-intimati – Infra bimestre deduxisse:***

“L-intimati sostnew li mill-provi kollha tal-partijiet jirrizulta li l-azzjoni ta’ spoll ma tressqitx fiz-zmien ta’ xaharejn minn meta sar ix-xoghol sovrastanti l-fondi ‘Sorrih’ u ‘Emanuel’. L-intimati sostnew li kif jidher a fol 1 tal-process, l-azzjoni giet intavolata fid-19 ta’ Frar 2007 meta x-xoghol fuq il-verandi jew terrazzini taz-zewg sulari kien ilu li tlesta ferm qabel ma nghata l-konkos tas-soqfa. Infatti, l-intimati sostnew:

“Illi dan jirrizulta mill-affidavit ta’ Joseph Chetcuti, Direttur tas-socjeta` J&C Contracts Ltd li kienet inkarigata mix-xoghol ta’ kostruzzjoni:

‘... fit-18 ta’ Novembru, 2006, tajna dak tat-tielet sular u fit-23 ta’ Dicembru, 2006, tajna l-konkos fl-ahhar sular, jigifieri s-saqaf tal-*penthouses* ...’

“Illi dan jikkonfermah l-Av. Dott. Henry Antoncich fix-xhieda tieghu moghtija fis-seduta tas-7 ta’ Mejju, 2008, fejn qal:

‘... mort fl-1 ta’ Frar, 2007 u fis-16 ta’ Frar, 2007. Jekk niftakar sew fl-1 ta’ Frar 2007 il-binja kienet kompletata u dan sa fejn stajt nara mil-bitha tal-fond tal-atturi’.

“Illi wiehed jifhem li x-xoghol tal-verandi jew terrazzini kien sahansitra ilu li tlesta ferm qabel ma nghata l-konkos tas-saqaf ta’ l-ewwel sular.”

“Izda min-naha l-ohra, ir-rikorrenti sostniet li x-xahrejn kienu ghaddew u dan tispjega fil-paragrafu 18 tan-nota taghha a fol 65 tal-process fejn jinghad:

“Illi dan jinsab addirittura anki korroborat bil-provi mressqa mill-konvenuti. Tant hu hekk illi Joseph Chetcuti ghan-nom tas-socjeta` J&C Contracts Limited li kien gie nkarigat mill-istess konvenuti biex jaghmel ix-xoghol ta’ zvilupp xehed illi fit-23 ta’ Dicembru 2006 kien ta l-konkos tas-saqaf fit-tielet sular (cioe` ta’ qabel il-"*penthouses*") u dan ifisser illi l-veranda tal-“*penthouses*" saret ukoll wara la darba l-binja kienet gia’ lesta kif fuq inghad, u kollox

ghalhekk *entro* t-terminu ta’ xahrejn qabel il-prezentata tal-kawza odjerna.”

“Izda fil-fatt, kuntrarjament ghal dak li hemm imnizzel fin-nota tas-socjeta` rikorrenti, mill-affidavit ta’ Joseph Chetcuti a fol 51, jirrizulta li fit-18 ta’ Novembru 2006, inghata l-konkos tas-saqaf tat-tielet sular, u fit-23 ta’ Dicembru 2006 inghata l-konkos ta’ l-ahhar sular, jigifieri s-saqaf tal-*penthouses*.

“Minn dan johrog car li in kwantu ghat-talba tirrelata ghal-livell tat-tielet sular, certament li iddekorra t-terminu rikjest minhabba li l-kawza giet intavolata fid-19 ta’ Frar 2007. Mhix daqshekk cara l-pozizzjoni dwar il-livell tar-raba’ sular, dak tal-*penthouses*, salv dak li jinghad hawn taht.

“***D3. Zvilupp tat-terrazzini:***

“Il-Perit Abela fir-rapport tieghu semma’:

“Illi fl-opinjoni tieghu, ghal dak li jirrigwarda t-terrazzini l-godda mibnijin fl-izvilupp li sar mill-konvenuti sovrastanti l-imhazen tas-socjeta` attrici, dawn inbnew fl-istess linji tat-terrazzin li kien jezisti qabel ma sar l-izvilupp il-gdid; ma nfethu ebda aperturi mill-izvilupp il-gdid direttament ghal fuq il-gjardina sottostanti li hi proprjeta` tas-socjeta` attrici;

“Illi fl-opinjoni tieghu, l-izvilupp ta’ terrazzini fir-raba’ (*third floor*) u fil-hames (*penthouse*) sulari jfisser zieda fin-numru ta’ persuni li jistghu jharsu direttament fuq il-gjardina tas-socjeta` attrici;”

“Minn dan johrog car li l-linji tat-terrazzini baqghu l-istess bhal ma kien qabel u li ma nfethet ebda apertura mill-izvilupp il-gdid ghal fuq il-gardina tar-rikorrenti, u ghalhekk ma jistax ikun li jissussistu l-ilmenti tar-rikorrenti.”

L-appell tas-socjeta` rikorrenti.

Is-socjeta` rikorrenti hassitha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b’rikors intavolat fit-30 ta’ Dicembru, 2010 talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti

joghgobha tirriforma s-sentenza imsemmija billi filwaqt li tikkonfermaha in kwantu cahdet it-talbiet tas-socjeta` attrici appellanti fir-rigward tal-kommissjoni tal-ispoll fil-livell ta' qabel tal-ahhar tilqaghhom fir-rigward tal-kommissjoni tal-ispoll fil-livell tal-ahhar sular, cioe` dak tal-penthouses, u tilqa' ghalhekk l-aggravju taghha f'dan l-appell, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

L-intimati appellati pprezentaw risposta ghar-rikors tal-appell tas-socjeta` rikorrenti fejn ddikjaraw li l-appell intavolat hu nfondat fil-fatt u fid-dritt u, anke ghar-ragunijiet hemm moghtija, ghandu jigi respint bl-ispejjez kontra s-socjeta` appellanti.

Ikkunsidrat:

Fl-appell intavolat mis-socjeta` rikorrenti mhux qed tintalab ir-revoka tas-sentenza appellata izda semplicement riforma ta' dik is-sentenza. Dan qed isir billi jidher li s-socjeta` appellanti hija tal-fehma li l-ewwel Qorti kellha ragun meta sabet li l-kawza giet intavolata tardivament fir-rigward tal-ispoll ezercitat bil-kostruzzjoni tal-verandi fil-livell ta taht il-*penthouses*. Infatti minn ezami tal-provi fir-rigward jidher li ghalkemm il-konkos inghata fit-18 ta' Novembru, 2006 l-kawza odjerna giet intavolata fid-19 ta' Frar 2007 u cioe` wara li kienu skadew tlett xhur minn meta nghata l-konkos. Din il-Qorti ghandha l-fehmiet taghha dwar dan ir-ragunament izda la darba ma tressaq ebda appell anzi din il-Qorti giet mitluba tikkonferma dan il-pronunzjament tal-ewwel Qorti, jkun barra minn loku li din il-Qorti tesprimi ruhha fuq dan u tillimita ruhha, fil-parti konklussiva, ghal konferma ta' dik il-parti tas-sentenza appellata.

Jibqa' ghalhekk il-kwistjoni jekk l-azzjoni fir-rigward tal-ispoll perpetrat minhabba t-terrazzini fil-livell tal-*penthouses* gietx intavolata fit-terminu preskritt, kif ukoll jekk effettivament sehhx spoll kif allegat mis-socjeta` rikorrent.

Ghar-rigward tat-terminu impost mill-Artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe` dak komunement imsejjah "*infra bimestre*", din il-Qorti tosserva li, fir-rigward tat-terrazzini tal-penthouses, gialadarba l-binja tlestiet fit-23 ta' Dicembru, 2006 u l-kawza giet intavolata fid-19 ta' Frar, 2007 it-terminu ghal prezentata ta' dawn il-proceduri ma kienx ghadu skada u ghalhekk is-socjeta` attrici kienet ottemperat ruhha ma dan ir-rekwizit. Dan huwa rifless fil-kumment li ghamlet l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata meta, wara li kkonsidrat il-posizzjoni attrici fir-rigward tat-tielet sular u kkonkludiet li t-terminu kien skada, kompliet hekk "*Mhix daqshekk cara l-posizzjoni dwar il-livell tar-raba sular, dak tal-penthouses, salv dak li jinghad hawn taht.*" Infatti l-ewwel Qorti waslet biex cahdet it-talbiet attrici mhux minhabba d-dekorrenza tat-terminu izda billi sabet li ma kienx gie kommess spoll.

Din il-kawza hija konnessa ma' kawza ohra bejn l-istess partijiet li giet ukoll deciza llum u tikkoncerna spoll allegatament kommess mill-konvenuti minhabba verandi li saru minnhom f'parti mill-binja sovrastanti l-fondi "Sorrih" u "Emmanuel" tas-socjeta` attrici. Dik il-kawza li ggib in-numru 1036/06 giet deciza llum stess favorevolment ghas-socjeta` attrici. Billi l-mertu huwa identiku din il-Qorti qed tirriproduci hawn taht dik il-parti tas-sentenza li tikkoncerna l-kwistjoni tal-ispoll u li *mutatis mutandis* japplika ghall-kawza sottoezami. Hemm inghad hekk:

"Proceduri ta' spoll huma regolati bl-artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-artikolu 791 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Il-Kodici Civili jipprovdi fir-rigward li "*Jekk persuna tigi, bi vjolenza jew bil-mohbi, mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli, hija tista`, fi zmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' l-ispoll, li terga tigi mqieghdha f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni kif jinghad fl-artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.*" Il-Kap 12 fl-artikolu msemmi jiddisponi li f'kawza simili ma jistghux jinghataw eccezzjonijiet jekk mhux dilatorji qabel ma issir ir-reintegrazzjoni u li din l-azzjoni tikkompeti wkoll

lill-kerrej li jbati l-ispoll sew minn sid il-kera kemm minn terza persuna. Fl-ahharnett dan l-artikolu jipprovdi li fi proceduri tali l-indagini tal-Qorti ghandha tkun limitata ghall-fatt tal-pussess jew detenzjoni u l-fatt ta' l-ispoll.

"L-ilment tas-socjeta` attrici huwa bazikament marbut mal-fatt li bl-izvilupp edilizzju li sar mill-konvenuti konsistenti f'kostruzzjoni ta' diversi appartamenti fuq l-arja ta' zewg fondi fil-pjan terren li jinsabu fil-pussess ta' l-istess socjeta`, il-konvenuti kkommettew spoll fil-konfront taghha billi nholqu servitujiet ta' prospett permezz ta' verandi li gew iharsu ghal fuq il-giardina tal-istess socjeta` attrici. Dawna il-verandi jinsabu fis-sular sovrastanti l-pjan terren u fis-sulari sovrastanti dan is-sular.

L-artikolu 537 tal-Kodici Civili jiddisponi li "*Fil-kwistjonijiet ta' pussess f'kazijiet ta' servitu`, il-jeddijiet u d-dmirijiet tal-proprjetarji tal-fond dominanti u serventi u ta' kull persuna ohra li ghandha interess, <u>jigu stabbiliti fuq l-uzu tas-sena ta' qabel, jew, fil-kaz ta' servitujiet li jitgawdew f'intervalli ta' izjed minn sena, fuq l-uzu ta' l-ahhar tgawdija</u>."* Minn dan wiehed jifhem li, fil-kaz konkret, jekk is-servitu` ta' prospett li nholqot bil-kostruzzjoni ta' verandi fl-izvilupp l-gdid kienet gja ezistenti qabel id-demolizzjoni tal-maisonette fit-tieni sular, allura d-dritt li kien jgawdi l-fond dominanti kien gia` cirkoskritt bl-uzu li kien isir qabel l-kostruzzjoni l-gdida."

Ovvjament fil-livell mit-tielet sular 'l fuq qatt ma kien hemm binja precedenti u ghalhekk kull bini gdid ma seta' qatt inghata verandi jharsu fuq il-gardina tas-socjeta` attrici billi b'dan il-mod inholqu servitujiet godda ta' prospett u dan minghajr ebda dritt jew minghajr il-kunsens tal-istess socjeta` attrici. B'hekk giet aggravata l-posizzjoni tal-fond servjenti.

"L-ewwel Qorti fis-sentenza appellata cahdet l-allegazzjoni ta' spoll migjuba mis-socjeta` attrici billi ccitat dak li qal l-espert tekniku l-Perit Abela meta, fil-parti konkluzziva tar-rapport tieghu, qal hekk:

“Illi fl-opinjoni tieghu, ghal dak li jirrigwarda t-terrazzini l-godda mibnijin fl-izvilupp li sar mill-konvenuti sovrastanti l-imhazen tas-socjeta` attrici, dawn inbnew fl-istess linji tat-terrazzin li kien jezisti qabel ma sar l-izvilupp il-gdid; ma nfethu ebda aperturi mill-izvilupp il-gdid direttament ghal fuq il-gjardina sottostanti li hi proprjeta` tas-socjeta` attrici.”

“Dik il-Qorti fuq l-iskorta ta’ din ic-citazzjoni kkonkludiet hekk:

“Minn dan johrog car li l-linji tat-terrazzini baqghu l-istess bhal ma kien qabel u li ma nfethet ebda apertura mill-izvilupp il-gdid ghal fuq il-gardina tar-rikorrenti, u ghalhekk ma jistax ikun li jissussistu l-ilmenti tar-rikorrenti.”

“Din il-konkluzjoni hija skorretta billi ma tiehux in konsiderazzjoni dak li qal l-istess espert tekniku fil-paragrafu mmarkat (II) fil-konkluzjonijiet tar-rapport li proprju tolqot il-qalba tal-kwistjoni. Infatti l-espert tekniku kompla hekk:

“Illi fl-opinioni tieghi, l-izvilupp ta’ terrazzini fit-tieni (first floor) u fit-tielet (second floor) sulari jfisser zieda fin-numri ta’ persuni li jistghu jharsu direttament fuq il-gjardina tas-socjeta` attrici.”

Fis-sentenza appellata differentement mis-sentenza fil-kawza 1036/06 l-ewwel Qorti issa ccitat il-parti konklussiva tal-opinjoni tal-espert tekniku, kif hawn fuq citata, izda xorta wahda l-ewwel Qorti ma hassitx li, bil-fatt li saru dawn it-terrazzini godda fir-raba u l-hames sular u b’hekk kien ser jkun hemm zieda “*fin-numru ta’ persuni li jistghu jharsu direttament fuq il-gardina tas-socjeta` attrici”,* il-posizzjoni tas-socjeta` attrici kienet qed tigi aggravata bil-kreazzjoni ta’ servitujiet ohra ta’ prospett li qabel ma kienux hemm.

Fis-sentenza imsemmija fil-kawza numru 1036/06 din il-Qorti kompliet hekk:
“Minn dan jidher li l-istess espert tekniku, ghalkemm ikkonfessa li ma jesprimix ruhu fuq kwistjonijiet legali,

rrikonoxxa proprju l-problema li tat lok ghall-ilment tas-socjeta` rikorrenti. Dan ghaliex bit-terrazzini godda fit-tieni sular kif ukoll dawk li saru fit-tielet sular zdiedet l-possibilita` ta' prospett ghal fuq il-gardina tas-socjeta` attrici u b'hekk gie aggravat l-fond serventi tas-socjeta` attrici billi ttaqqal aktar il-piz tieghu.

"Din il-Qorti ghalhekk ma tikkondividix il-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti meta din ma sabitx li sehh spoll fil-konfront tas-socjeta` attrici, billi tirritjeni li effettivament il-konvenuti kkommettew spoll fil-konfront tas-socjeta` attrici bil-verandi l-godda ...."

Din il-Qorti hija tal-fehma li l-istess ragunamenti japplikaw fil-kaz in ezami u konsegwentement tipprovdi fuq dan l-appell billi tirriforma s-sentenza appellata billi:-

a) fl-ewwel lok tiddikjara li l-azzjoni attrici, fir-rigward tal-ispoll kommess bil-verandi fil-livell tal-penthouses, giet intavolata entro t-terminu preskritt mil-ligi, u

b) fit-tieni lok issib li sehh spoll bil-verandi f'dan is-sular minhabba s-servitu` ta' prospett li nholqot u konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien tlett xhur mil-lum inehhu jew alternattivament jaghlqu l-istess verandi b'mod li jitnehha s-servitu` ta' prospett u fin-nuqqas tawtorizza lis-socjeta` attrici taghmel hija stess, a spejjez tal-konvenuti, l-imsemmija xogholijiet taht id-direzzjoni tal-AIC Godwin Abela li qed jigi nkarigat minn issa stess a spejjez tal-konvenuti.

c) Tikkonferma s-sentenza ghal bqija hlief fuq il-kap tal-ispejjez, billi dwar dan din il-Qorti ser tipprovdi kif hawn taht.

Fic-cirkostanzi, l-ispejjez kollha, kemm dawk in prim istanza kif ukoll ta' dan l-appell, ghandhom jigu sopportati bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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