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. 1036/2006/1

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 u Lisa Marie konjugi Vella

Il-Qorti:

Preliminari:

B'rikors pprezentat quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta' Novembru 2006 is-socjeta` rikorrenti ssottomettiet illi s-socjeta` rikorrenti Mark Schembri & Associates Limited 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; illi l-intimati Daniel u Lisa Marie konjugi Vella huma l-proprjetarji tal-arja (gia l-fond bl-isem "Mary Rose") fi 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 dan il-fond [gja msemmi 'Mary Rose'] u qed jibnu numru ta' appartamenti u *penthouses*; illi fil-livell tal-ewwel sular (sovrastanti l-pjan terran) u fil-livell tat-tieni sular (sovrastanti l-ewwel sular) l-intimati konjugi Vella, f'dawn l-ahhar xahrejn, ghamlu numru ta' verandi li jharsu ghal fuq il-bitha retroposta ghall-imsemmija proprjetajiet f'idejn is-socjeta` rikorrenti kif inghad fuq; illi l-bini ta' dawn il-verandi jikkostitwixxi 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 pivileggjat kif hawn fuq inghad.

2. Tordna lill-istess intimati jnehhu l-verandi li jharsu ghal fuq il-bitha retroposta ghall-imsemmija proprjetajiet f'idejn is-socjeta` rikorrenti, jew li jaghlqu l-istess verandi, u dana fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tipprefeggi din l-istess Qorti.

3. In difett, tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti taghmel dawk ix-xoghlijiet hi a spejjez ta' l-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 pprezentata fid-29 ta' Jannar 2007 l-intimati eccepew:

1. Illi fl-ewwel lok sabiex tirnexxi l-*actio spolii* s-socjeta` rikorrenti ghandha tipprova li ressqet l-azzjoni taghha fiz-zmien ta’ xahrejn mill-ispoll allegat minnha.

2. Illi fit-tieni lok it-talbiet ta’ dik is-socjeta` rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u l-imsejha 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 laqghet l-eccezzjonijiet tal-intimati u konsegwentement cahdet it-talbiet attrici u dan wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Rat id-digriet tat-13 ta’ Marzu 2007 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:

“**KONSIDERAZZJONIJIET**

“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 sovrastanti 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 ta' l-imhazen sottostanti u dan skond il-ligijiet tas-sanita`;

g) Illi s-sistemi ta' katusi ta' *drains* u drenagg tal-izvilupp il-gdid gie mqabbad ma' dik ezistenti ta' l-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 fit-tieni (*first floor*) u fit-tielet (*second floor*) 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."

"***<u>2. Pussess ta' l-oggett spoljat:</u>***

"<u>A. Pussess ta' liema natura jkun:</u>

"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."…

"<u>C. Ko-possessuri:</u>

"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.

"<u>a. *Animus spoliandi*</u>:

"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.”

“<u>b. Vjolenza:</u>

“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 fl-ewwel sular sovrastanti l-fondi 'Sorrih' u 'Emanuel'. Irreferew ghad-dikjarazzjoni tas-socjeta` rikorrenti maghmula fin-nota ta' sottomissjonijiet, u cioe` li:

"Illi l-kawza odjerna tikkoncerna dawn il-fethiet ossija l-verandi fil-livell tat-tieni (cioe` sovrastanti t-terrani proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti) u tat-tielet sular sovrastanti l-fond "Sorrih", u l-fetha ossija veranda fil-livell tat-tielet sular sovrastanti l-fond "Emanuel"."

"Irrizulta li r-rikors promotur f'dawn il-proceduri gie intavolat fis-17 ta' Novembru, 2006, meta x-xoghol fuq il-

veranda fl-ewwel sular kienu ilu li tlesta ferm qabel, u dan kif johrog car mill-affidavit ta' Joseph Chetcuti, Direttur tas-socjeta` J&C Contracts Ltd li kienet inkarigata mix-xoghol ta' kostruzzjoni, li xehed:

"... fis-16 ta' Settembru, 2006, tajna l-konkos tas-saqaf ta' l-ewwel sular, fl-14 ta' Ottubru 2006, tajna l-konkos tas-saqaf tat-tieni sular..."

"Ukoll, Dr. Henry Antoncich, fix-xhieda tieghu moghtija fis-seduta tas-7 ta' Mejju, 2008 qal:

"Fis-16 ta' Novembru 2006, rega' sejjahli Mark Schembri, mort fuq il-post u innutajt illi l-izvilupp fil-fond 'Mary Rose' kien ser jissaqqaf fil-livell tat-tielet sular..."

"Ir-rikorrenti irreferew ghall-pronunzjament fis-sentenza **Norman Vassallo -vs- Filomena Esposito**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-18 ta' Gunju 1993, fejn inghad li meta tinghata l-eccezzjoni li l-azzjoni ta' spoll privileggjat ma saritx fiz-zmien preskritt mil-ligi, il-prova ta' dan tinkombi fuq l-eccipjenti ghaliex skond l-Artikolu 562 tal-Kap 12 l-obbligu tal-prova tal-fatt imiss dejjem lil min jallegah.

"Ghalhekk, minn dak li semmew l-intimati u cioe` d-depozizzjoni ta' Joseph Chetcuti kif ukoll ta' Dr. Antoncich stess, jirrizulta b'mod car li x-xaharejn ghaddew, ghalkemm bi ftit.

"***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."

"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` attrici.

Is-socjeta` attrici hassitha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fit-30 ta' Dicembru, 2010, talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din l-Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza msemmija billi tilqa' t-talbiet u l-aggravji taghha bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

Il-konvenuti appellati pprezentaw risposta ghall-appell tas-socjeta` attrici fejn, filwaqt li ddikjaraw li l-appell huwa infondat kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, talbu li, anke ghar-ragunijiet hemm moghtija, dan jigi michud bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Is-socjeta` appellanti ressqet zewg aggravji kontra s-sentenza appellata u dawn naturalment jikkoncernaw fl-ewwel lok il-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li ma kienx sehh spoll gialadarba t-terrazzini ittellghu fl-istess linja ta' fejn dan kien qabel.  Fit-tieni lok is-socjeta` appellanti hassitha aggravata meta l-ewwel Qorti laqghet l-eccezzjoni li l-azzjoni ma gietx intavolata "infra bimestre".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

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, mnezza' 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 tal-ispoll, li terga tigi mqeghda 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 ssir 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 fit-tali proceduri l-indagini tal-Qorti ghandha tkun limitata ghall-fatt tal-pussess jew detenzjoni u l-fatt tal-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 terran li jinsabu fil-pussess tal-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 terran 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 tal-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 gia` ezistenti qabel id-demolizzjoni tal-*maisonette* fit-tieni sular, allura d-dritt li kien igawdi l-fond dominanti kien gia` cirkoskritt bl-uzu li kien isir qabel l-kostruzzjoni l-gdida.

Jirrizulta li qabel ma sar dan l-izvilupp da parti tal-konvenuti l-fond Mary Rose tal-istess konvenuti sitwat fit-tieni sular (i.e. sovrappost ghal fondi tas-socjeta` attrici) gia` kellu terrazin prospicjenti l-gardina tas-socjeta` attrici. Konsegwentement meta nbnew l-appartamenti f’dan is-sular u l-hajt tat-terrazin inbena “*fl-istess linja tat-terrazin li kien jezisti qabel ma sar l-izvilupp il-gdid*” ma nholqot ebda servitu` gdida minn dan is-sular, hlief f’dik il-parti tal-arja zviluppata fejn qabel ma kienx hemm kostruzzjoni maghrufa bhala Mary Rose liema fond, konsistenti f’*Maisonette*, kien jinsab fuq il-fond Emanuel u gia` kellu

verandi u ghalhekk servitu` ta’ prospett. Kuntrarjament meta gew kostruwiti l-verandi tal-appartamenti fit-tieni sular fejn qabel ma kienx hemm verandi u cioe` fuq il-fond Sorrih u tat-tielet sular, u, ghandu jinghad ukoll anke dawk kostruwiti aktar ’l fuq, dawn il-verandi l-godda holqu servitujiet ta’ prospett godda b’mod li dan it-tibdil fil-fond dominanti taqqal izjed il-piz tal-fond serventi. Dan ma huwiex permess kif jipprovdi l-Artikolu 475 tal-Kap. 16. F’dan il-kuntest hemm spoll bil-verandi li gew kostruwiti sew fit-tieni sular fejn qabel ma kienx hemm kif ukoll mit-tielet sular ’l fuq.

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 konklussiva tar-rapport tieghu, qal hekk:

“Illi fl-opinjoni tieghi, 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-gardina 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-gardina tas-socjeta` attrici.”

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 il-possibbilita` ta' prospett ghal fuq il-gardina tas-socjeta` attrici u b'hekk gie aggravat il-fond serventi tas-socjeta` attrici billi ttaqqal aktar il-piz tieghu.

Din il-Qorti ghalhekk ma tikkondividix il-konkluzjoni tal-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 fit-tieni sular u dawk fit-tielet sular. Ghandu jinghad li ghalkemm jidher li gie kommess spoll bil-kostruzzjoni tal-verandi fis-sulari aktar 'l fuq mit-tielet sular, din il-Qorti hija prekluza li tesprimi ruhha dwar dan billi dan ma jifformax mertu ta' din il-kawza nkwantu li l-premessi fir-rikors promotur jitkellmu biss fuq is-sular sovrastanti l-pjan terren (maghruf kif sewwa osserva l-espert tekniku bhala t-tieni sular - first floor bil-lingwa ingliza) u dak sovrastanti l-ewwel sular erroneament indikat bhala "it-tieni sular" – li proprjament huwa t-tielet sular (second floor bil-lingwa ingliza) kif sewwa rega' osserva l-perit. Din il-Qorti ghalhekk mhux ser tikkunsidra dawn is-sulari superjuri, li fi kwanlunkwe kaz jifformaw il-mertu ta' proceduri ohra bejn il-kontendenti odjerni li ser jigu decizi llum stess.

Dwar l-infra bimestru.

Kif rajna aktar 'l fuq l-Artikolu 535 tal-Kap. 16 jipprovdi li biex tipprocedi l-azzjoni ta' spoll privileggat, huwa mehtieg *ad validitatem* li din tigi intavolata fi zmien xahrejn mill-ispoll. L-intimati kienu eccepew li s-socjeta` attrici kellha ggib il-prova li l-azzjoni giet proposta entro dan it-terminu perentorju.

L-ewwel Qorti laqghet l-eccezzjoni tal-intimati u konsegwentement irriteniet li l-azzjoni ma kinitx saret fit-terminu preskrit billi osservat li mix-xhieda ta' Joseph Chetcuti, Direttur tas-socjeta` J&C Contractors, li kienet

inkarigata mix-xoghol ta’ kostruzzjoni, jirrizulta li x-xoghol fuq il-veranda “fl-ewwel sular” kien ilu li tlesta “*ferm qabel”* il-prezentata ta’ din l-azzjoni.

Dan ix-xhud xehed hekk: “*fis-16 ta’ Settembru, 2006, tajna l-konkos tas-saqaf tal-ewwel sular, fl-14 ta’ Ottubru 2006, tajna l-konkos tas-saqaf tat-tieni sular....”*

Tenut kont li dawn il-proceduri gew intavolati fis-17 ta’ Novembru 2006 din il-Qorti ma tarax kif l-ewwel Qorti setghet taghmel l-osservazzjoni li ghamlet fis-sens li x-xoghol fuq il-veranda fl-ewwel sular kien ilu lest “*ferm qabel”* il-prezentata tal-azzjoni billi *se mai* kien hemm divergenza ta’ gurnata wahda biss. Izda apparti dan, din il-Qorti tosserva li bit-tqeghid tal-konkos tas-saqaf f’gurnata partikolari ma jistax jinghad li sehh l-ispoll bis-servitu` ta’ prospett. Din is-servitu` inholqot meta nbena l-hajt tal-veranda billi b’hekk biss seta` wiehed jinduna li kienet ser issir veranda jew gallarija bil-konsegwenti nkonvenjent tal-ezercizzju ta’ dritt ta’ prospett.

Issa huwa ben maghruf li qabel ma ssir xi kostruzzjoni fuq saqaf tal-konkos wiehed irid jistenna xi granet biex dan jinxef u jissahhah u ghalhekk certament li l-hajt tal-veranda nbena xi granet wara, jekk mhux gimghat, mid-data tas-16 ta’ Settembru 2006 meta tqieghed il-konkos frisk. Minn dan jidher li, kuntrarjament ghal dak li kkonkludiet l-ewwel Qorti, l-azzjoni giet intavolata entro t-terminu stabbilit mil-ligi.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata tal-15 ta’ Dicembru, 2010 billi fl-ewwel lok tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimati u tiddikjara li l-azzjoni odjerna giet intavolata fit-terminu preskritt. Fit-tieni lok tichad l-eccezzjoni fil-mertu u tiddikjara li l-intimati kkommettew spoll fil-konfront tas-socjeta` rikorrenti bil-kostruzzjoni tal-verandi fit-tieni sular u cioe` fuq il-fond Sorrih Store, fejn qabel ma kien hemm ebda kostruzzjoni, u bil-verandi fit-tielet sular kollu. Kosegwentement tordna li l-intimati jnehhu dawn il-verandi li jharsu ghal fuq il-bitha retroposta ghall-proprjetajiet tas-socjeta` rikorrenti. Alternattivament tordna li jinghalqu l-istess verandi b’mod

li s-servitu` ta' prospett li nholqot titnehha u dan fi zmien tlett xhur mil-lum. Fin-nuqqas tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti taghmel ix-xoghlijiet hija stess a spejjez tal-intimati u dan taht is-sorveljanza tal-AIC Godwin Abela li qed jigi inkarigat ghal dan il-ghan u a spejjez tal-intimati.

L-ispejjez, kemm tal-ewwel istanza kif ukoll ta' dan l-appell, ikunu a karigu tal-intimati appellati.

< Sentenza Finali >

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