MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2012

Appell Civili Numru. 450/2010/1

Christopher u Marisa konjugi Briffa

v.

Kevin Deguara

Il-Qorti:

Preliminari:

B'rikors guramentatipprezentat quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Mejju 2010 l-atturi ppremettew:

1. Illi r-rikorrenti huma sidien tal-garaxx bl-indirizz 15, Triq in-Nofs l-Ibragg, Swieqi liema garaxx huwa sottostanti proprjeta` tal-intimat;

2. Illi fil-parti ta' wara tal-garaxx in kwistjoni, hemm tieqa li taghti ghal go bitha nterna, liema bitha nterna wkoll hija proprjeta` tal-intimat b'servitu` tar-rikorrenti ghal dawl u arja mill-istess bitha;

3. Illi din is-servitu` konsistenti f'dawl u arja ilha tezisti mill-gurnata ta' meta r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi garaxx, *ossia* 17 ta' Mejju 1993;

4. Illi fl-ewwel gimgha ta' April 2010, l-intimat abbusivament immolesta l-pussess tal-atturi billi abbuzivament u llegalment saqqaf l-imsemmija bitha sa cirka ghaxar filati mill-art biex b'hekk ghalaq ghal kollox id-dawl u l-arja li r-rikorrenti kienu jgawdu mit-tieqa tal-garaxx taghhom;

5. Illi dawn ix-xoghlijiet saru minghajr l-gharfien tar-rikorrenti u huma kontra r-rieda taghhom;

6. Illi l-agir tal-intimat huwa wiehed illegali u abbuziv, li sehh klandestinament u kontra l-volonta` tar-rikorrenti, u b'hekk jammonta ghal spoll vjolenti kommess ghad-dannu tal-esponenti;

7. Illi l-intimat gie interpellat sabiex jerga' jirrintegra lir-rikorrent fit-tgawdija tad-dritt taghhom izda baqa' inadempjenti;

Dan premess ir-rikorrenti talbu li dik il-qorti:-

1. Tiddikjara li l-intimat kkometta spoll fejn immolesta l-pussess tal-atturi billi saqqaf il-bitha nterna b'mod illegali u abbuziv, klandestinament u kontra l-volonta` tar-rikorrenti, u dan ghad-dannu tar-rikorrenti;

2. Tikkundanna lill-intimat sabiex f'terminu qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti jispurga l-ispoll minnu kommess u b'hekk jirrintegra lir-rikorrenti fit-

tgawdija tad-dawl u arja mit-tieqa tal-bitha ghal gol-garaxx taghhom billi jigi ordnat inehhi kwalunkwe haga li timpblokka d-dawl u l-arja ghal go l-istess tieqa;

3. Tiddeciedi li fin-nuqqas li l-intimat jaghmel tali xoghlijiet riprestinali li r-rikorrenti jigu awtorizzati jaghmlu tali x-xoghlijiet huma a spejjez tal-intimat u ghal dan l-iskop jinghataw ukoll l-permess li jaccedu ghal proprjeta` tal-intimati sabiex jaghmlu tali xoghlijiet mehtiega, okkorrendo bil-hatra ta' perit;

B'rizerva ghal kull azzjoni nkluza dik ghad-danni spettanti lir-rikorrenti minhabba dan l-agir illegali tal-intimat, u bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

B'nota pprezentata fit-23 ta' Gunju 2010, l-intimat eccepixxa:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom jistabbilixxu s-servitu li allegatament igawdu b'mod car u jgibu prova tal-istess *stante* li l-att ta' akkwist esebit mar-rikors promotur u mmarkat bhala 'Dok A' jinkludi biss *"servitu` ta' tieqa ta' ventilazzjoni"* filwaqt li l-istess rikors promotur jaghmel referenza ghal servitu` *"ghal dawl u arja mill-istess bitha"*;

2. Illi fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-eccipjenti ma kkommetta l-ebda spoll fil-konfront tar-rikorrenti;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jinghataw waqt il-prosegwiment tal-kawza.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fil-11 ta' Lulju, 2011 meta cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut u laqghet it-talbiet attrici kollha. B'dan li dik il-Qorti pprefiggiet terminu ta' xahar biex isiru x-xoghlijiet u nnominat lill-AIC Valerio Schembri biex f'kull kaz jissorvelja x-xoghlijiet. Fl-ahharnett ordnat li fic-

cirkostanzi, l-ispejjez jkunu bla taxxa. u dan wara li ghamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet:-

"Illi kif jidher car mir-rikors promotur din hija kawza ta' spoll. L-attur qed isostni li l-konvenut ghamel kostruzzjoni fil-bitha nterna tal-istess konvenut li biha naqqas id-dawl u ventilazzjoni li ghalihom hemm riferenza fl-istess rikors. Kif hu maghruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u cjoe`:

1. il-pussess – ***possedisse****;*

2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta tal-attur – ***spoliatum fuisse****;* u

3. li l-azzjoni ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse****.*

"Illi l-konvenut barra li jghid li s-servitu` li jgawdi l-attur mhux kif qed jindika fir-rikors promotur, ukoll qed jichad illi kkommetta spoll;

"Illi kif qalet diversi drabi, din il-Qorti ma tistax tiddeciedi dwar il-kwezit petitorju (ghalkemm fir-rikors promotur jaccenna ghall-fatt li l-proprjeta` tieghu msemmija tgawdi mis-servitu` gia`' msemmi), <u>ghaliex quddiemha ghandha biss il-kwistjoni possessorja</u>. Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **"Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello"** l-istess Qorti qalet illi:

"Il-gurisprudenza tat-Tribunali taghna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-ligijiet fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiza biex timpedixxi li wiehed jaghmel gustizzja b'idejh minghajr l-intervent tat-Tribunal Civili u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' agir simili. Ghalhekk il-ligi tivvjetal-allegazzjoni ta' kwalsiasi eccezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u ticcirkoskrivi l-ezami tal-Qorti ghall-fatt biss tal-pussess u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni ghandha dejjem tigi

ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista' jkun vizzjat u min jikkometti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-haga li minnha l-possessur taghha jkun gie spoljat."

"Illi f'din is-sentenza l-Qorti ccitat sentenza riportata fil-Volum XXXIII-ii-83 li rriteniet *"che la reintegrazione dovra' essere dalla Corte ordinate, comunque viziato possa essere il possesso dell' attore, comunque il citato possa essere il vero propietario della cosa di cui l' attore avesse sofferto lo spoglio; sicche' l' indagine intormo alla legittimita' del possesso, da farsi in altra sede, tornerebbe oziosa in questo giudizio …"*

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

"L-azzjoni ta' spoll iservi biex tipprotegi il-pussess, ikun x'ikun ... li jigi vjolentement jew okkultament mehuda minghand il-possessur jew detentur u gie deciz kemm-il darba li tapplika wkoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet legali u hija nerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata … jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistghax jezercitah minghajr intervent tal-Qorti."

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

"Illi kif ukoll intqal fil-kawza **"Margherita Fenech vs Pawla Zammit"** deciza fit-12 ta' April 1958:

"L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut ta' gustizzja hija eminentement intiza l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jigi impedut lic-cittadin privat li jiehu l-ligi f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat."

"Illi wiehed ukoll isib dikjarat illi:

"Kif kellha okkazjoni tesprimi ruhha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indagini li trid issir hija wahda limitatissima, rigoruza u skarna u ma tinsab f'ebda legislazzjoni ohra u kompliet tghid illi ghalhekk indaginijiet ibbazati fuq x'jghidu u ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani huma ghal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna – Appell Civili – **"Cardona vs Tabone"** – deciza fid-9 ta' Marzu 1992).

"Illi f'din il-kawza huwa minnu li l-kuntratt li permezz tieghu l-atturi xtraw il-garaxx ma jsemmix kif qed jghidu huma, servitu` ta' dawl u arja, izda *servitu` ta' tieqa ta' ventilazzjoni*. Madankollu dan ftit huwa ta' rilevanza f'din il-kawza; li huwa zgur huwa li qabel saru x-xoghlijiet lamentati mill-atturi, ma kien hemm xejn fil-bitha li jxekkel dik il-ventilazzjoni jew jekk kien hemm, ma hemmx dubju li bl-istess kostruzzjoni, l-istess ventilazzjoni gia` gawduta giet diminjuta. Dan johrog b'mod car mir-ritratti, mill-pjanta esebita, u mid-depozizzjonijiet tal-istess partijiet. B'hekk allura jezistu l-estremi tal-ispoll u l-pussess ghandu jigi ripristinat."

L-appelli intavolati.

Mis-sentenza fuq riportata appellaw kemm l-atturi kif ukoll il-konvenut. L-atturi hassewhom aggravati mill-fatt li gew akkollati parti mill-ispejjez billi jsostnu li s-sentenza hija bbazata fuq interpretazzjoni zbaljata tal-ligi billi l-Artikolu 223(1) tal-Kap. 12 jitkellem car meta jghid li "*Kull sentenza definittiva ghandha tikkundanna lit-tellief ghall-ispejjez*". Kien ghalhekk li l-atturi talbu riforma tas-sentenza billi l-konvenut jigi kundannat ihallas l-ispejjez kollha.

Il-konvenut ukoll hass ruhu aggravat billi jirritjeni li kien hemm nuqqas tal-element tal-pussess rikjest mil-ligi sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll. Kien ghalhekk li dan talab li din il-qorti timmodifika s-sentenza appellata billi, filwaqt li tikkonfermaha f'dik il-parti fejn ikkonkludiet li l-ispejjez "fic-cirkostanzi jkunu bla taxxa", thassar u tirrevoka dik il-parti tad-decizjoni tal-ewwel qorti li biha cahdet l-eccezzjonijiet tal-appellant u laqghet it-talbiet tal-

appellati, billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-appellant u tichad it-talbiet kollha tal-appellati.

Din il-Qorti tosserva li t-talbiet fir-rikors tal-appell tal-konvenut huma kemm xejn konfliggenti jew mhux daqstant komprensivi billi jidher li l-konvenut filwaqt li qed jitlob li jinheles minn kull talba attrici, xorta` wahda huwa kuntent bil-kundanna ghall-hlas ta' parti mill-ispejjez.

Din il-Qorti hija tal-fehma li jkun utili li l-ewwel jigi kunsidrat l-appell tal-konvenut billi dan jittratta l-mertu proprju tal-kaz li jista' jincidi fuq il-kap tal-ispejjez. Kif gia` rajna l-konvenut jilmenta mill-fatt li l-ewwel qorti laqghat it-talbiet attrici meta kien karenti l-element tal-pussess da parti taghhom. Naturalment jekk il-konvenut appellant ghandu ragun f'dan li qed jissottometti l-azzjoni possessorja qatt ma tista` tirnexxi billi wiehed ma jistax jigi spussessat minn haga jekk qabel ma kellux il-pussess taghha. Konsegwentement it-talbiet attrici ikollhom jigu michuda.

Ikkunsidrat:

L-azzjoni ghar-radd ta' pussess f'kaz ta' spoll hija regolata bl-Artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jiddisponi li "*Jekk persuna tigi, bil-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 mqieghda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-Artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili."* Fis-sub-artikolu (2) tal-istess Artikolu 535, hemm provdut t-tqeghid fil-gdid fil-pussess jigi ordnat mill-Qorti, ukoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-haga li taghha l-attur ikun bata l-ispoll.

Jekk jikkonkorru r-rekwiziti kollha imsemmija fl-artikolu fuq citat japplika dak li hemm provdut fl-Artikolu 791 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta billi l-konvenut ikun prekluz milli jressaq eccezzjonijiet jekk mhux dilatorji "*qabel ma jkun rega' qieghed il-haga fl-istat ewlieni u rega' qieghed ghal kollox fl-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll".* Huwa wkoll provdut li fi proceduri simili "*il-qorti ghandha*

tezamina biss il-fatt tal-pussess jew detenzjoni, u l-fatt tal-ispoll."

Din l-azzjoni ta' spoll privileggjat hija azzjoni ta' utilita` pubblika billi hija intiza biex tiggarantixxi li stat ta' fatt inkwantu fl-aktar zmien qasir, billi ma tippermettix eccezzjoni fil-mertu, tobbliga lil dak li jkun ha l-ligi b'idejh li jerga' jirripristina l-haga u l-persuna fl-"*istatus quo ante"*.

Issa fil-kaz in ezami ma hemmx kontestazzjoni li l-atturi ghandhom tieqa fil-proprjeta` taghhom li taghti ghal fuq il-bitha interna tal-konvenut. Minn din it-tieqa huma jghidu li kienu jgawdu dawl u arja biss il-kuntratt ta' akkwist jitkellem dwar "ventilazzjoni". Xi zmien qabel ma gew istitwiti dawn il-proceduri l-konvenut ikkostruwixxa struttura tal-injam fil-bitha tieghu b'mod li l-godiment li kellhom l-atturi permezz ta' din it-tieqa gie ostakolat. Kien ghalhekk li saret din il-kawza stante li l-atturi hassewhom spussessati minn dan il-godiment.

L-ewwel Qorti rriteniet li kien sehh spoll u konsegwentement, konformement mat-talbiet attrici, ikkundannat lill-konvenut sabiex fi zmien xahar u taht is-sorveljanza tal-AIC Valerio Schembri, jispurga l-ispoll.

Il-konvenut appella u principalment qed isostni li l-azzjoni tal-atturi qatt ma setghet tirnexxi billi dawn qatt ma kellhom il-pussess mehtieg biex jirradika d-dritt ta' kawza simili. Din il-Qorti ma taqbilx.

a) Mhux kontestat li l-atturi ghandhom tieqa li taghti fuq il-bitha interna tal-konvenut.

b) Din il-bitha, sa qabel ma saru x-xoghlijiet mill-konvenut, ma kien fiha ebda kostruzzjoni la tal-gebel u lanqas tal-injam b'mod li l-arja li l-fond tal-atturi kien igawdi mit-tieqa ma kienx ostakolat bl-ebda mod.

c) Il-konvenut ghamel kostruzzjoni tal-injam billi saqqaf din il-bitha b'mod li t-tieqa issa kienet taghti ghal go ambjent maghluq minflok ghal fuq l-imsemmija bitha. Ghalkemm jidher li sussegwentement il-konvenut nehha parti mill-injam biex jaghti l-arja lill-ambjenti tal-atturi.

d) L-ilment tal-appellant li ma hemm ebda prova tal-pussess tal-arja fil-bitha da parti tal-atturi ma huwiex

accettabbli billi l-ezistenza tat-tieqa nfisha li taghti ghal fuq il-bitha hija prova konklussiva tal-ezistenza ta' dan id-dritt u ma tehtieg l-ebda prova ohra.

e) Il-fatt li l-kostruzzjoni, kif isostni l-konvenut, ma hijiex ta' natura permanenti, huwa ghal kollox irrilevanti billi hawn mhux kontestat il-permanenza tal-ostakolu izda l-fatt innifsu li jista' jkun anke istantaneju.

f) Ukoll jekk l-atturi kienux igawdu l-arja biss jew inkella l-arja u d-dawl minn din it-tieqa huwa ghal kollox irrilevanti ghas-success tal-azzjoni odjerna billi certament anke jekk wiehed kellu jillimita d-dritt tal-atturi ghall-ventilazzjoni, dan certament gie ostakolat bil-kostruzzjoni tal-konvenut.

g) Bix-xoghlijiet li saru sussegwentement, kif hawn fuq inghad, xorta wahda l-atturi ma gewx ripristinati fil-pussess tal-arja li kellhom qabel ma saret il-kostruzzjoni tal-injam.

Illi minn dan kollu jidher li l-aggravju mressaq mill-konvenut appellant, ghax fil-verita` huwa aggravju wiehed biss ressaq, ma huwiex gustifikat u ghalhekk l-appell tal-konvenut ser jigi michud.

Ikkunsidrat:

L-appell intavolat mill-atturi huwa limitat ghal kap tal-ispejjez billi dawn qed jilmentaw mill-fatt li, ghalkemm huma kellhom ezitu favorevoli fil-proceduri istitwiti minnhom, xorta wahda gew akkollati parti mill-ispejjez – anzi l-akbar parti billi ghandhom ihallsu wkoll ir-registru – u dan meta l-Qorti ordnat li dawn l-ispejjez ikunu "*bla taxxa*".

L-atturi ghandhom ragun fl-ilment taghhom billi kif sewwa irrilevaw fir-rikors taghhom li l-Artikolu 223(1) tal-Kap. 12 jipprovdi b'mod donnu tassattiv li "*Kull sentenza definittiva ghandha tikkundanna lit-tellief ghall-ispejjez*". Huwa biss f'cirkostanzi partikolari msemmija fis-subartikoli sussegwenti tal-istess artikolu li l-Qorti tinghatha l-fakolta` li tvarja din ir-regola.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti tipprovdi billi fl-ewwel lok tilqa’ l-appell tal-atturi, limitatament ghall-kap tal-ispejjez, billi tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata fejn ordnat li l-ispejjez ikunu bla taxxa u minflok tordna li l-ispejjez tal-prim istanza, jithallsu kollha mill-konvenut. Fit-tieni lok tichad l-appell tal-konvenut u salv dak li gia` inghad hawn fuq, tikkonferma s-sentenza appellata u tordna li x-xoghlijiet ordnati fis-sentenza appellata ghandhom isiru fi zmien xahar millum. L-ispejjez kollha ta’ dan l-appell, kemm dawk koncernanti l-appell tal-konvenut kif ukoll dawk koncernanti l-appell tal-atturi, ghandhom jigu sopportati mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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