



QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 5 ta' Ottubru, 2016

Numru 17

Rikors Guramentat Nru. 1127/2015

David Aquilina

vs

**John u Mary Ann sive Anna konjugi Mifsud;
Eduardo u Jessica konjugi Do Nascimento; u
Jonathon Mifsud**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tat-30 ta' Novembru, 2015 li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-fond 'Dacxville', gia, 'Youkishan', 95, Triq San Gorg, San Giljan u dana in forza ta' kuntratt datat it-12 ta' Novembru 1979 (Dok. DKA1) u iehor datat it-28 ta' Jannar 1986 (Dok. DKA2) ppubblikati fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt; fejn permezz tal-ahhar kuntratt akkwista n-nofs sehem indiviz listess proprjeta minghand huh Martin Aquilina.

2. Illi permezz ta' kuntratt datat is-7 ta' Mejju tas-sena 1986, ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza (Dok. DKA3), ir-rikorrent, ghan-nom tas-socjeta Indamar Limited bieghet u ttrasferiet lis-socjeta Alfonso Limited il-lukanda bl-isem Eagle Court Hotel, gewwa Triq il-Qaliet, San Giljan, liema proprjeta hija adjacenti minn naha ta' wara mal-proprjeta fuq imsemmija, u cioe, 'Dacxville', 95, Triq San Gorg, San Giljan.

3. Illi ghall-habta tas-snin 1979/1980, ir-rikorrent u fil-kapacita tieghu ta' Direttur tas-socjeta Indamar Limited ezegwixxa xoghlijiet ta' skavar fil-bitha tal-lukanda kif ukoll taht l-ahhar zewgt ikmamar tal-lukanda adjacenti mal-bitha tal-istess, b'dan illi bhala konsegwenza tax-xoghlijiet inholoq basement taht il-lukanda illi kellu access biss mill-proprjeta tieghu personali, cioe, Dacxville, 95, Triq San Gorg, San Giljan, kif jirrizulta mill-annessa pjanta, Dok. DKA4.

4. Illi meta r-rikorrent fil-kapacita tieghu ta' Direttur ta' Indamar Limited biegh u ttrasferixxa l-imsemmija lukanda kien stipulat car illi "It is further declared that the Vendor has constructed at its expense a floor area at ground floor level in the backyard of the Hotel which is the roof of a basement accessible and forming part of the Villa 'Dacxville', formerly 'Youkishun', Saint George's Road. Saint Julians only. Vendor has; moreover at his expense made the construction work and alteration has been carried out to the satisfaction of the Purchaser".¹

5. Illi minn dak iz-zmien, huwa okkupa u ppossjeda l-imsemmija proprjeta sotterranea tieghu, li kienet isservi ta' estenzjoni tad-dar tar-rikorrent, b'mod kontinwu ininterrott.

6. Illi tul dan l-ahhar kwazi tletin sena l-lukanda biddlet idejn diversi drabi, b'tal-ahhar, fis-17 ta' Frar 2014, fejn Alain Mangion fil-kapacita tieghu ta' Direttur tas-socjeta Gefa Limited (C-31696) bieghet u ttrasferiet l-imsemmija lukanda, illum maghrufa bhala Spinola Hotel, gia Hotel Alfonso lill-intimati, u dan permezz ta' kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia (Dok. DKA5).

7. Illi waqt illi Alain Mangion noe u l-intimati kienu ghadhom fuq konvenju, senjatement nhar it-30 ta' Jannar 2014, ir-rikorrent skopra illi llegalment u abbużivament, u minghajr l-awtorizzazzjoni tar-rikorrent, huma nifdu access mill-livell tal-art tal-lukanda ghal gewwa l-imsemmija basement tar-rikorrent. Illi wara diskussjonijiet mal-fuq imsemmija Mangion u whud mill-intimati, huma rreprestinaw il-proprjeta tar-rikorrenti ghal kif kienet originarjament, billi esegwew ix-xoghlijiet necessarji kollha, kif jirrizulta mir-ritratti li qed jigu esebiti u mmarkati Dok. DKA6. Illi wara dan l-akkadut, ir-rikorrent haseb illi l-kwistjoni kienet rizolta.

8. Illi hekk kif ir-rikorrent beda jirrifjuta kull proposta maghmula da parti tal-intimati biex huwa ibieghlhom zewgt ikmamar minn tlieta tal-basement tieghu (illi ftit jiem qabel ppruvaw japproprjaw ruhhom minnhom), ghall-uzu kummercjali taghhom, ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet odjerni ddegenerat.

9. Illi minkejja danakollu fis-17 ta' Frar 2014, huma ffirmaw il-kuntratt fuq citat, b'dan illi "... il-Proprieta hawn in vendita ma hijjex is-suggett ta' kwistjonijiet ma' terzi persuni", u fuq kollox, illi bejgh kien jinkludi "s-sottosuol relattivi taghha", meta kienu jafu ben tajjeb illi l-imsemmija sottosuol kienet tappartjeni lir-rikorrent", tant illi ftit jiem qabel l-imsemmi kuntratt huma rreprestinaw l-imsemmi fond proprjeta ta David Aquilina ghall-istat li fih dejjem kien, qabel ma huma wettqu x-xoghlijiet abbużivi.

10. Illi fit-23 ta' Dicembru 2014 sat-28 ta' Ottubru 2015 ir-rikorrent kien qiegħed jirrisjedi gewwa l-Ingilterra, minhabba ragunijiet ta' natura medika.

11. Illi l-ghada li wasal Malta, ir-rikorrent induna illi minn tlett ikmamar illi kienu jikkostitwixxu l-basement tieghu, l-intimati bl-aktar mod sfaccjat, illegali u abbużiv approprjaw ruhhom minn zewgt ikmamar minnhom, illi huma qed jintuzaw bhala parti mill-lukanda. Illi fejn qabel, fl-ewwel kamra tal-basement kien hemm bieb tal-metal illi kien gie nstallat fis-sena 1980, u li kien jaghti ghal zewgt ikmamar l-ohra, dan il-bieb tnehha u gie ngombrat, billi minfloku ttella' hajt tal-bricks illi permezz tieghu, ir-rikorrent gie ghal kollox imcahhad mill-access għall-proprjeta tieghu illi kien ilu jgawdi

ghal aktar minn tletin sena (Dok. DKA7). Inoltre, fetha ta' bieb iehor (32"- 80cms), zghir u jaghti mill l-ewwel kamra ghat-tielet kamra ukoll gie mbarrat u mblokkat bil bricks (Dok. DKA8).

12. Illi l-azzjoni tal-intimati qieghed itellef lir-rikorrent mill-uzu u godiment ta' dawn iz-zewgt ikmamar, illi fejn qabel kienu accessibbli biss mill-ewwel kamra tal-basement tieghu, issa saru accessibbli biss mill-lukanda proprjeta tal-intimati; b'dan illi rrestringew l-ezercizzju tal-pussess illi precedentement kien igawdi l-attur.

13. Illi minkejja interpellati sabiex jirripristinaw ii-fond proprjeta tal-attur ghall-istat originali tieghu, permezz ta' ittra datata l-5 ta' Novembru 2015, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

14. Ghalhekk kellha ssir din il-kawza

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara illi l-aglr tal-konvenuti jikkostitwixxi molestja fil-konfront tal-attur fid-dritt tal-pussess li kellu u li kien ilu jgawdi ghal aktar minn tletin sena;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jnehhu l-ostakoli u l-ingombri, senjatament billi jitnehhew il-hitan mibnija mill-konvenuti sabiex jergghu jinfethu l-aperturi konsistenti f'zewg bibien li kienu jezistu bejn l-ewwel parti tal-basement u zewgt ikmamar l-ohra: kif ukoll li tinghalaq kwalsiasi forma ta' access iehor illi setghu fethu l-intimati bejn il-lukanda u il-proprjeta tal-attur, u cioe, il-basement ta' tlett ikmamar.

3. Fin-nuqqas ta' adempjiment min-naha tal-konvenuti tawtorizza lill-istess rikorrent jaghmel dawk ix-xoghlijiet necessarji kollha a spejjez tal-intimat, occorrendo taht direzzjoni ta' periti nominandi;

4. Tikkundanna l-intimati jhallsu l-ispejjez ta' din il-kawza.

B'riserva ghall-kwalsiasi azzjoni ghad-danni spettanti lill-attur, kemm dawk ingenti kif ukoll dawk illi jista' jsofri jew jigi espost ghalihom bhala konsegwenza tal-agir abbusiv tal-konvenuti.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament jigi rilevat li r-Rikors Guramentat tal-attur huwa irritu u null a tenur tal-artikolu 789(1)(c) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta stante illi dan ma fihx "dikjarazzjoni li tfisser b'mod car u sewwa l-oggett tal-kawza" a tenur tal-artikolu 156(1)(a) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, liema nuqqas jippregudika d-drittijiet ta' difiza tal-esponenti.

F'dan ir-rigward, jigi rilevat illi, minn qari tar-Rikors Guramentat tal-atturi, mhuwix car jekk l-azzjoni tal-attur hijjex wahda ta' natura petitorja jew ta' natura possessorja, u dan in vista tal-fatt illi fl-istess Rikors Guramentat huwa jiddikjara li "gie ghal kollox imcahhad mill-access ghall-proprjeta' tieghu illi kien ilu jgawdi ghal iktar minn tletin sena", u dan b'mod kontinwu u mhux interrott, filwaqt li l-ewwel (1) talba tieghu hija

ghal dikjarazzjoni "illi l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi molestja fil-konfront tal-attur fid-dritt tal-pussess li kellu u li kien ilu jgawdi ghal aktar minn tletin sena." B'zieda ma' dan, fil-paragrafi bin-numri erbgħa (4), hamsa (5) u disgħa (9) tal-istess Rikors Guramentat, l-attur jinkludi konsiderazzjonijiet intrinsikament marbutin mat-titolu li jippretendi li għandu fuq il-basement mertu tal-kawza odjerna, allegazzjonijiet li huma, fi kwalunkwe kaz, i kkontestati mill-esponenti.

Naturalment, dikjarazzjoni da parti ta' din l-Onorabbli Qorti li l-attur ilu jgawdi minn dan id-dritt ta' access għal iktar minn tletin sena, kif mitlub permezz tal-ewwel (1) talba tiegħu, dement li jissussistu l-kriterji rikjesti mil-ligi, tipprezupponi accertament ta' dritt ta' proprjeta, liema allegazzjoni hi, fi kwalunkwe kaz, ikkontestata mill-esponenti u liema accertament għandu jigi rizervat għal investigazzjoni dwar mertu li huwa, min-natura tiegħu stess, intrinsikament konness ma' gudizzju petitorju.

Min-naha l-ohra, l-uzu tal-frazi "molestja fil-konfront fid-dritt tal-pussess li kellu" fl-ewwel (1) talba, kif ukoll id-dicitura uzata fit-tieni (2) u fit-tielet (3) talba tar-Rikors Guramentat tal-attur, huma sinonimi mal-azzjoni ta' Spoll privileggjat, ossia ma' azzjoni possessorja, li tipprezupponi l-htiega ta' eccezzjonijiet, provi u konsiderazzjonijiet li huma għal kollox differenti minn dawk relattivi għal gudizzju petitorju.

2. Illi, għaldaqstant, mingħajr pregudizzju għas-suespost u filwaqt illi jzommu ferm l-kontestazzjoni tagħhom relattiva għan-nullita tar-Rikors Guramentat tal-attur kontenuta fl-ewwel (1) eccezzjoni suesposta, l-esponenti qegħdin, fi kwalunkwe kaz u a skans ta' kwalsiasi ekwivoku f'dan ir-rigward f'kaz li din l-eccezzjoni ma kelliex tigi kkunsidrata jew milqugħa, jirrizervaw kull dritt spettanti lilhom sabiex iressqu linji difensjonali u eccezzjonijiet ulterjuri, kemm procedurali u kemm fil-mertu, fl-eventwalita illi kellhom isiru xi forma ta' kjarifiki relatati man-natura tal-azzjoni tal-attur illi jistgħu talvolta jitqiesu permissibbli minn din l-Onorabbli Qorti, u dan prevja d-dikjarazzjonijiet opportuni f'dan ir-rigward b'rispett lejn id-drittijiet ta' difiza tal-istess esponenti.

3. Illi, mingħajr pregudizzju għall-eccezzjonijiet suesposti, f'dan l-istadju jista jingħad biss illi, f'kaz li l-azzjoni promossa mill-attur hija, fil-fatt, wahda ta' Spoll privileggjat, l-istess azzjoni hija improponibbli, irritwali u monka stante li giet intavolata wara d-dekors ta' xaharejn minn meta sehh l-għemil allegatament spoljattiv, u dan kif rikjest mill-artikolu 535 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi b'zieda ma' dak except fit-tielet (3) eccezzjoni suesposta, f'kaz li l-azzjoni promossa mill-attur hija, fil-fatt, wahda ta' Spoll privileggjat, jigi rilevat li din l-Onorabbli Qorti għandha tillimita ruhha għal investigazzjoni relattiva għall-pussess jew għad-detenzjoni bhala stat ta' fatt u kif dan seta' gie spoljat, u dan mingħajr ma tittrattjeni l-ebda forma ta' analizi relattiva għac-cirkostanzi li jistgħu jservu għall-ksib ta' drittijiet ta' proprjeta, liema provi u konsiderazzjonijiet huma rizervati għal gudizzju ta' natura petitorja. Għaldaqstant, l-ewwel (1) talba tal-attur, kif impostata, ma tistax tintlaqa' u għandha tigi michuda.

5. Salv eccezz onijiet ulterjuri skond il-ligi,

Rat l-atti u noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq iz-zewg eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti.

Ikkunsidrat

L-attur iddikjara li hu qed jagixxi in forza ta' artkolu 534 tal-Kap. 16 li jghid hekk:

Kull min, waqt li jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' haga immobbli, jew ta' universalita ta' hwejjeg mobbli, jigi mmolestat f' dak il-pussess, jista', fi zmien sena mill-molestja, jitlob li jinzamm f' dak il-pussess, basta li ma jkunx ha b'idejh dak il-pussess minghand il-konvenut bi vjolenza jew bil-mohbi, jew ma jkunx kiseb minghandu dak il-pussess b'titolu prekarju.

It-tieni eccezzjoni ulterjuri

Il-konvenuti qed isostnu illi l-ewwel talba tal-atturi hi insostenibbli kif impostata peress illi qed jintalab li l-Qorti tinvestiga u tiddeciedi l-kwistjoni tat-titolu tal-attur ad usucapionem.

Din il-Qorti ma taqbilx mal-konvenuti. L-artikolu 534 b'distinzzjoni mill-artikolu 535 li jiratta azzjoni ta' spoll, jehtieg li l-attur juri li l-pussess tieghu hu animo domini biex jirnexxi fl-azzjoni tieghu u mhux semplicement kull tip ta' pussess iehor jew anki semplici detenzjoni kif irid l-artikolu 535. Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Costantino Borg vs L-Eccellenza Tieghu t-Tabib Dottor Alexander Cachia Zammit noe et**, PA 08/10/2004:

Issa huwa veru li l-artikolu 534 tal-Kodici Civli jipprovdi li l-azzjoni ta' manutenzjoni jista' jressaqha min "jinsab fil-pussess ... ta' haga immobbli" u li dan il-pussess jista' jkun "ta' liema xorta jkun"; izda dan ma jfissirx li d-detenzjoni hija bizzzejjed ghax detenzjoni mhijiex pussess. Kemm "pussess ta' liema xorta jkun" ma jinkludix ukoll id-detenzjoni jidher aktar car mill-artikolu ta' wara (l-artikolu 535) dwar l-azzjoni ta' spoll li, kontra dak li jipprovdi l-artikolu 534, isemmi kemm il-"pussess ta' liema xorta jkun" kif ukoll "id-detenzjoni" biex juri li l-azzjoni ta' spoll jista' jressaqha wkoll id-detentur.

Ghalhekk il-Qorti tqis illi l-ewwel talba attrici kif impostata fissret il-parametri ezatt tal-azzjoni manutenzjoni fis-sens illi l-pussess allegat mill-attur mhix kwalsiasi pussess izda dak uti dominus. Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Domenica Mamo et vs Antonia Galea et**, PA 18/02/2004:

Issa l-pussess tutelabbli li jillegittima l-azzjoni hu dak definit fl-Artikolu 524(1) tal-Kapitolu 16. Pussess li allura ghandu jkollu b' rekwizit il-karattru tal-pussess ad usucapionem, ossija l-pussess pacifiku, kontinwu, pubbliku u ininterrott. "Pussess li kellu jfisser bhala minimu detenzjoni ta' hagna animo domini. Kien ghalhekk li jinsab ritenut illi azzjoni ta' din ix-xorta ma tistax tigi ezercitata minn persuna li kienet, per ezempju, semplici inkwilina tal-fond li fih tkun saret il-molestja li tkun trid tigi respinta b' dik l-azzjoni" (Vol. XLI P II p 1005; Vol. XXXIII P II p 198);

Ghalhekk it-tieni eccezzjoni qed tigi michuda.

L-ewwel eccezzjoni

Il-konvenuti jsostnu illi t-talbiet attrici huma deficienti jekk ibbazati fuq l-artikolu 534 billi din l-azzjoni tehtieg ghall-ezercizzju taghha, talba ghal zamma fil-pussess li minnu l-attur allegatament gie molestat. Dan hu nieqes mill-azzjoni attrici.

Il-Qorti taqbel mal-argument tal-konvenuti illi tali talba hi nieqsa fir-rikors guramentat ghaliex wara talba ghal dikjarazzjoni li l-attur gie molestat fil-pussess animo domini, qed jitlob li l-molestja tigi mnehhija u ssir ir-ri-integrazzjoni fil-pussess. Il-Qorti tqis li n-nuqqas tat-talba esplicita ghaz-zamma fil-pussess mhix tali li tirrendi nulla l-azzjoni jew li b'daqshekk tirrendi t-talba ghal wahda aktar kompatibbli ma' azzjoni ta' spoll. Il-Qorti tibda biex tghid li l-fatt li l-attur illum mhux fil-pussess materjali tal-fond ma jipprekludihx mill-azzjoni. Kif qalet il-Qorti fil-kawsa **Maria Theresa Spiteri pen vs Carmelo Cauchi** et (App 19/04/2012):

Tassew illi l-azzjoni ta' manutenzjoni tinghata biss lil min ghandu l-pussess, ta' liema xorta jkun, u ghalhekk min tilef il-pussess ma ghandux legitimazzjoni attiva ghal din l-azzjoni. Min izda jitnezza' materjalment mill-pussess ma jitlifix il-pussess legali minnufih ghax izomm il-pussess solo animo ghal sena.

Il-Qorti tqis illi t-talba ghal ripristinar tal-fond allegatament fil-pussess tal-attur timplika li l-istess attur jerga' jitpogga fil-pussess materjali li kellu. Altrimenti t-talba ta' ripristinar ma jkollha ebda skop jew effett. Fil-fatt ir-ripristinatar fil-pussess timplika per forza l-akkoljiment naturali u konsegwenzjali tat-talba ghal dikjarazzjoni ta' molestja fil-pussess. In-nuqqas ta' talba esplicita ta' zamma fil-pusses bhala ezatezza formali tat-talbiet ma jfissirx li l-azzjoni ma treggix ghax iz-zamma fil-pusses hi implicita fit-tieni talba. It-tnehhija tal-molestja mitluba fit-tieni talba ma tistax isseh u tkun bla ebda sens jekk il-Qorti ma tordnax iz-zamma fil-pussess wara li tintlaqa' l-ewwel

talba jekk fondata. Il-Qorti hi suffragata f'dan il-hsieb minn sentenza tal-Qorti tla-Appell tal-24 ta' Gunju 2011 fl-ismijet **Mary Lanfranco noe et vs Fal-Con Limited et**, li kellha l-istess talbiet ta' din il-kawza u fejn il-Qorti qalet hekk:

“Ghar-rigward tal-kwistjoni jekk f'kawza ta' manutenzjoni, kif ghandna fil-kaz in ezami, tistax tintalab ir-reintegrazzjoni bhal ma jsir f'wahda ta' spoll, ir-Ricci jghid 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 consequenziale l'altra d'inibizione al turbatore di proseguire nell'opera o nel fatto molesto da lui intrapreso ...

“E sifatta inibizione puo' riuscire qualche volta insufficiente 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 ezempju li fis-sentenza taghha tat-13 ta' Mejju 1991 f'kawza simili ta' manutenzjoni fil-pussess fl-ismijet: "Michele Calleja v. Emanuela Cassar et.", li giet ukoll ikkonfermata fl-Appell, il-Qorti laqghet, fost ohrajn, ittalba tal-attur sabiex il-konvenuti jigu kkundannati “ ... jaghmlu dal li hu necessarju sabiex il-passagg imsemmi fic-citazzjoni jerga' jitqieghead fl-istat originali tieghu li kien fis-sajf tas-sena 1978” (Kollez. Vol. LXXVIII. Il 358).

Huwa evidenti ghalhekk illi anke f'kawza bhal dik ittentata mill-atturi, it-talba ghar-reintegrazzjoni fl-istat originali hija permessa, anzi kif qal ir-Ricci fil-bran citat, xi kultant anke indispensabbli biex l-attur jerga' jigi fit-tgawdija li kien fiha originarjament”.

Ghalhekk anki din l-eccezzjoni qed tigi respinta.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tichad l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti, bl-ispejjez.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhalled

Anne Xuereb
Deputat Registratur