QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 8 ta' Ottubru, 2020.

Numru 5

Rikors maħluf numru 1026/2012 JA

Mario Bonanno u martu Pauline Bonanno; Maryanne Grech; Alfred Cassar f'ismu proprju u f'isem l-assenti martu Sandy Cassar; Pauline Bonnici; Victoria Galea; Maria Camilleri bħala mandatarja f'isem bintha Sandy Camilleri; u Nazzareno *sive* Reno Abela

v.

Carmelo Debono u Maria Debono

1. Dan huwa appell tal-konvenuti konjuġi Debono minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Ġunju 2015 li laqgħet it-talbiet tal-atturi f'azzjoni ta' spoll.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża huma dawn: l-atturi huma individwalment sidien ta' diversi appartamenti f'korp ta' appartamenti f'Buġibba. Il-konvenuti huma s-sidien tal-bejt u tal-arja tal-istess korp, b'dan illi l-atturi jgħidu illi huma għandhom dritt ta' użu tal-bejt. Il-konvenuti żviluppaw l-arja billi bnew sular ieħor iżda ċekknu l-bejt il-ġdid billi fuqu bnew ukoll xi kmamar u għalqu l-aċċess għal parti minnu.

3. Waqt li kien tiela' l-bini l-atturi talbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni[1] biex iżommu lill-konvenuti milli jkompli bil-bini, iżda waqt is-smigħ tar-rikors għall-ħruġ tal-mandat ċedew it-talba meta, wara li l-atturi ippreċiżaw "illi l-preokkupazzjoni tar-rikorrenti hija li tinbena kamra immarkata bħala *washroom* fuq il-bejt u l-arja tal-proprjeta", l-konvenuti ntrabtu li ma jibnux dik il-*washroom*.

4. Minkejja dan, u billi saret kostruzzjoni oħra fuq il-bejt, l-atturi, billi dehrilhom li dan sar bi spoll tat-tgawdija tagħhom tal-bejt, fetħu din il-kawża tallum biex il-qorti tordna li l-konvenut jagħtihom aċċess sħiħ għall-bejt kollu.

5. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

> »1. illi l-intimati huma l-proprjetarji tal-arja tal-Blokka bl-isem Corner Flats fi Triq iz-Żandu, Buġibba u għalhekk wara l-permessi relattivi kellhom kull dritt jibnu żewġ appartamenti fuq l-arja in kwistjoni u kif ser jiġi ampjament ippruvat it-talbiet attriċi kienu mhux biss infondati fil-fatt u fid-dritt iżda intempestivi u llum jirrizultaw eżawriti;
>
> »2. illi kontestwalment mal-preżentata ta' din il-kawża huma [*sc.* l-atturi] ppreżentaw mandat ta' inibizzjoni sabiex l-intimati ma jkomplux jibnu l-imsemmija arja meta kulma kien fadal kien biss li jibnu l-bokka

[1] Rikors nru 1541/2012.

komuni tat-taraġ sabiex kull resident jkollu aċċess għal fuq il-bejt / l-arja stante li nbena sular ieħor;

»3. … … … il-mertu huwa eżawrit stante li ġie rreġistrat [*sc.* fl-atti tar-rikors għall-ħruġ tal-mandat] illi l-*washroom* mhux ser tinbena fuq l-arja;

»4. illi kif il-mandat ġie revokat *contrario imperio* l-intimati bnew il-bokka u t-taraġ sabiex illum l-aċċess għal fuq il-bejt / l-arja huwa ripristinat u r-residenti kollha għandhom aċċess għall-użu tal-bejt.«

6. L-ewwel qorti laqgħet it-talbiet għal raġunijiet li fissrithom hekk:

»Illi kif jidher ċar mill-att promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed isostnu illi l-konvenut spoljahom mill-pussess tal-proprjetà msemmija fir-rikors. … … …

»… … …

»Illi l-konvenut … qed jeċċepixxi li l-atturi ma kinux jippossjedu l-proprjeta msemmija u allura huwa ma kkommetta ebda spoll. Kwindi ma hemmx kontestazzjoni li x-xogħlijiet li dwarhom jilmentaw l-atturi saru. Mill-provi jirriżulta wkoll mhux kontestat illi l-azzjoni ġiet intavolata *entro* x-xahrejn … … …

»… … …

»Illi huwa evidenti għall-qorti dak li ġara fil-każ in eżami. L-atturi meta akkwistaw l-appartamenti tagħhom akkwistaw ukoll l-użu tal-bejt in kwistjoni. Il-konvenut li huwa l-proprjetarju tal-bejt għamel il-kostruzzjoni in kwistjoni u għalkemm jidher li qasam il-bejt b'mod li apporzjona l-wisgħa tal-bejt skond l-ishma rispettivi, indubbjament ma ħalliex lill-atturi jippossjedu l-użu kollu tiegħu kif kienu qabel.

»Illi l-aktar li jista' jgħid favur tiegħu l-attur huwa li kien ukoll ko-possessur iżda anke il-ko-pussess huwa tutelat mill-azzjoni ta' spoll.

»… … …

»Illi kwindi l-qorti tħoss li qabel ma l-kontestazzjoni tiġi deċiża bl-eżitu ta' kawża petitorja jekk ikun il-każ, hija ma għandhiex tħalli lil xi ħadd mill-partijiet jibdel l-i*status quo* għaliex b'dak il-mod ikun qed jikkommetti spoll għad-dannu tal-parti l-oħra.

»Għal dawn il-motivi l-qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezz-jonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet attriċi kif proposti; tipprefiġġi terminu ta' xahar għall-fini tat-tieni talba u tinnomina bħala Perit Tekniku lil A.I.Ċ. Valerio Schembri biex jissorvelja x-xogħlijiet.

»L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenut *ai termini* tal-artikolu 223 tal-Kap. 12.«

7. Il-konvenuti Debono appellaw b'rikors tal-14 ta' Lulju 2015 li għalih l-atturi wieġbu fit-23 ta' Ġunju 2020.

8. Il-konvenuti fissru l-ewwel aggravju tagħhom hekk:

»L-ewwel onorabbli qorti ma kkunsidratx l-eċċezzjonijiet sollevati mill-esponenti fis-sens li l-kawża kienet ippreċeduta minn mandat ta' inibizzjoni numru 1541/2012 JZM li kien mandat revokat *contrario imperio* wara verbal opportun fejn ġie dikjarat u rreġistrat illi ma kinitx ser tinbena *washroom* fuq l-imsemmija arja .

»L-aggravju manifest jikkonsisti fil-fatt li l-ewwel qorti skartat tali revoka tal-mandat ta' inibizzjoni li kien proprju ġie revokat sabiex jippermetti lill-esponenti appellanti il-possibilità li jkunu jistgħu jkomplu jibnu l-bokka tat-taraġ u jirripristinaw l-aċċess għall-użu tal-bejt . Il--mandat kien ġie preżentat meta fi stadju ta' kostruzzjoni kien għadu ma ġiex kompletat il-komun, l-estensjoni tat-taraġ u l-bokka li tagħti l-aċċess għall-arja u l-bejt. Ħaġa li tirrispekja t-talbiet tal-atturi b'mod perfett.

»Eżattament mar-revoka tal-mandat *contrario imperio* l-esponenti appellanti għaddew sabiex jibnu l-bokka u taw aċċess lill-atturi u f'dak il-mument it-talbiet tal-kawża ġew eżawriti u l-mertu kollu estint.«

9. Tassew illi t-talba għall-ħruġ tal-mandat ġiet irtirata hekk kif il-konvenuti ntrabtu li ma jibnux il-*washroom*, iżda nbniet kamra oħra – kamra tas-sodda – li llum qiegħda tnaqqas l-aċċess tal-atturi għall-arja sħiħa tal-bejt. Mix-xiehda tal-Perit Mario Axisa quddiem l-ewwel qorti[2] jidher illi l-kamra l-oħra kienet ġà nbniet meta sar il-ftehim li ma tinbeniex il-*washroom*. Anke l-konvenuti stess fir-raba' eċċezzjoni jgħidu illi wara li ġiet irtirata t-talba għall-ħruġ tal-mandat li għamlu kien li "nbnew il-bokka u t-taraġ", li jfisser li l-kamra tas-sodda kienet ġà nbniet.

10. Għalhekk ma jistax jingħad li kienu l-atturi li ippermettew li tinbena din il-kamra meta rtiraw it-talba għall-ħruġ tal-mandat, u illi għalhekk il-bini ma sarx *vi aut clam*, għax kien ikun inutli li jinsistu fuq il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni biex jinżamm milli jsir dak li diġà kien sar.

2 *Fol.* 72 tal-proċess tal-ewwel qorti.

11. Li hu relevanti għalhekk hu illi bil-kamra l-ġdida l-arja tal-bejt il-ġdid hija inqas minn dik tal-bejt ta' qabel, u l-atturi ġew imċaħħda mit-tgawdija ta' arja daqskemm kellhom qabel.

12. Essenzjalment il-kwistjoni ewlenija f'din il-kawża kellha tkun jekk l-atturi kellhomx tassew tgawdija tal-użu tal-bejt – kif igħidu huma – jew biss tgawdija tal-jedd li jqiegħdu tank tal-ilma u *TV antenna* kif igħidu l-konvenuti. Ma jidhirx iżda li din il-kwistjoni ġiet indirizzata, la fl-eċċezzjonijiet u lanqas fis-sentenza appellata, u għalhekk din il-qorti ma tistax tqisha f'dan l-istadju. Li jibqa' relevanti hu li l-atturi kellhom aċċess għal bejt sħiħ u issa biss għal bejt b'arja mnaqqsa.

13. Dan l-aggravju għalhekk ma jistax jintlaqa'.

14. It-tieni aggravju ġie mfisser hekk:

> »Aggravju ulterjuri huwa l-fatt illi l-ewwel qorti daħlet fil-fatt tal-bini ta' kamra fuq wara tal-bejt. Meta hija eżaminat tali kunsiderazzjoni daħlet mingħajr qatt ma kienet mitluba fuq natura petitorja li kif tammetti l-istess qorti kellha u tista' tkun mertu ta' każ differenti. Meta hija bbażat l-ispoll fuq il-bini ta' din il-kamra kienet qed tissindaka fuq kwistjoni petitorja mhux mertu tat-talbiet li ppreżentaw l-atturi appellati. Huma kull ma talbu kien l-aċċess għall-użu tal-bejt u xejn aktar. Anke fl-istadju tal-mandat ta' inibizzjoni l-partijiet ivverbalizzaw qbil li kellu jingħata access lil bejt. Qatt ma kien hemm spoll klandestin fuq it-talbiet attriċi; anzi kien proprju opportun li jaqa' l-mandat sabiex jippermetti lill-intimati appellanti jibnu t-taraġ u jagħtu aċċess għall-użu tal-bejt *ai termini* tat-talbiet dedotti fir-rikors.«

15. L-ewwel qorti ma għamlet xejn minn dan; anzi qalet espressament illi "qabel ma l-kontestazzjoni tiġi deċiża bl-eżitu ta' kawża petitorja jekk ikun il-każ, hija ma għandhiex tħalli lil xi ħadd mill-partijiet jibdel l-i*status quo* għaliex b'dak il-mod ikun qed jikkommetti spoll għad-dannu tal-parti l-oħra" u ma qalitx illi l-konvenuti ma għandhomx jedd jibnu dik il-kamra, basta dan jiġi magħruf f'azzjoni petitorja.

16. L-aċċess li jridu li jiġi redintegrat l-atturi huwa aċċess għall-istess arja ta' bejt li kellhom qabel, u mhux aċċess għal arja mnaqqsa. F'hekk jikkonsisti l-ispoll.

17. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

18. L-aħħar aggravju jgħid hekk:

> »Aggravju ulterjuri jitwieled mill-fatt naturali li jekk l-intimati kienu qed jibnu l-arja tagħhom u fil-fatt bnew appartamenti addizzjonali fuq l-imsemmija arja kellhom per necessità jibnu u jestendu l-bokka tat-taraġ tal-appartamenti, u l-ispoll ippreżentat u t-talbiet tal-kawża kien proprju dirett esklusivament fuq ippristinar ta' dan l-aċċess u mhux fuq il-kamra li l-intimati bnew fuq porzjon tal-bejt mingħajr ma naqqsu l-użu tal-partijiet spettanti lil kull attur fil-kawża. Filwaqt li dan l-aspett kien apprezzat mill-ewwel qorti, erronjarnent daħlet f'materja li ma kinitx biss proposta mill-istess atturi u li setgħet ħarġet biss mix-xiehda u smigħ tal-każ.
>
> »Sabiex jirriżulta spoll u d-dikjarazzjoni kontenuta fl-ewwel talba bħal spoll jeħtieġ li jissussistu tliet elementi kumulativi u mhux alternativi. Fil-każ odjern ma rriżultax li meta ġiet ippreżentata l-kawża kienu nbnew strutturi li mal-prosegwiment tal-kawża saru riferenzi għalihom. Anzi t-talbiet kif esposti jonqsu bil-kbir li juru azzjoni spoljattiva li saret bil-moħbi jew kontra l-volontà. Il-mandat ta' inibizzjoni huwa konferma inekwivoka illi l-atturi partijiet kollha kienu konsapevoli li l-intimati ntrabtu li jkomplu jibnu sabiex *ai termini* tat-talbiet speċifici tagħhom jirripristinaw l-aċċess. Ħaġa li fil fatt saret mal-prosegwiment tal-kawża.
>
> »Ma kien hemm ebda aspett klandestin għaliex l-atturi kienu jafu li qed jibni żewġ appartamenti fuq l-arja tieghu u qatt ma żammewh.
>
> »Din saret bl-intendiment ċar illi l-intimati ntrabtu illi huma ma jibnux il-*washroom* proġettata u fil-fatt din qatt ma nbniet. Isegwi li għalhekk ma kien hemm xejn klandestin u vjolenti u kull żvilupp sar kif stipulat fil-verbal fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni. Jekk il-materja issa hija jekk setax jibni dik il-porzjon mingħajr ma naqqas il-porzjoni tal-atturi hija materja estranja mit-talbiet: aggravju riaffermat bil-fatt sottolinjat ukoll fid-*decide* tal-ewwel qorti fejn taċċetta li hija materja ta' natura petitorja separata.«

19. L-atturi wieġbu hekk:

> »… … … l-azzjoni tar-rikorrenti tmur *oltre* r-ripristinazzjoni tal-aċċess għall-bejt. Il-konvenuti bdew jagħtu l-impressjoni fir-risposta tagħhom li l-kontestazzjoni kienet biss tirrigwarda dan l-aċċess, bla ma qatt għamlu referenza għall-fatt illi l-konvenuti ħadu parti mill-bejt għalihom u qasmuha fiżikament, bil-konsegwenza li t-tgawdija tal-bejt da parti

tal-atturi tnaqqset konsiderevolment minħabba din l-azzjoni ta' spoll vjolenti.«

20. L-ilment tal-atturi ma kienx biss li ngħalaq l-aċċess għall-bejt sakemm tlestew ix-xogħlijiet – li, kif sewwa josservaw il-konvenuti, kienet biss ħaġa temporanja u neċessarja sabiex isiru x-xogħlijiet – iżda wkoll illi, kif jingħad fil-premessi tar-rikors, il-konvenuti "bdew jikkostruwixxu sular ieħor fuq l-arja proprjetà tagħhom u bejt ieħor b'*washroom* u kamra tas-sodda oħra". Il-kwistjoni tal-*washroom* ġiet sorvolata meta l-konvenuti ntrabtu li ma jibnuhiex, iżda l-kamra tas-sodda nbniet u qiegħda tokkupa parti mill-*footprint* tal-bejt b'mod li l-bejt li issa għandhom aċċess għalih l-atturi huwa iċken minn dak li kien hemm qabel: f'hekk jikkonsisti l-ispoll.

21. Dan l-aggravju wkoll għalhekk ma jistax jintlaqa'.

22. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi t-terminu mogħti f'dik is-sentenza għandu jibda jgħaddi millum.

23. L-ispejjeż kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, iħallsuhom il-konvenuti.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm