QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 27 ta' Jannar 2022

Kawza Numru: 2

Rikors Ġuramentat Numru:- 1183/2019 JVC

Theresa Farrugia (ID 690360M)

vs

Maria Bennie (ID 0632528M) u Dottor Mary Jane Bennie (ID 432267M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Theresa Farrugia kkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti hija proprjetarja ta' u tipposjedi l-fond numru 12 bl-isem 'Angelique' Triq Wignacourt, Marsaskala filwaqt li l-intimata ghandha l-pussess tal-proprjeta'

sottostanti numru 8 'Castille Place' Triq Wignacourt, Marsaskala.

2. Illi l-ilma tax-xita li jaqa' mit-tromba tat-tarag li huwa komuni, jghaddi minn gewwa katusa li mbaghad taghti ghal fuq il-proprjeta' fil-pussess tal-intimata.

3. Illi bejn Lulju 2019 u Novembru 2019 l-intimati jew min minnhom ghamlu hsara fil-katusa fil-parti li tigi gewwa l-arja tal-proprjeta' taghhom biex b'hekk fixklu t-tnixxija tal-ilma.

4. Illi meta l-esponenti, indunat irrikorriet ghand avukat li, permezz ta' ittra interpellatorja tas-27 ta' Novembru 2019 interpella l-intimati sabiex jirriprestinaw il-katusa.

5. Illi l-intimati, minflok ma rripristinaw il-katusa, komplew jaghmlu iktar hsara billi fit-30 ta' Novembru qatghu l-katusa minn zewg bnadi.

6. Illi tali agir da parti tal-intimati mmolesta d-drittijiet possessorji tal-proprjeta' immobbli tal-esponenti li jirrigwarda x-xoghlijiet li saru wara Lulju 2019 izda iktar minn xahrejn ilu bi ksur ta' dak li hemm dispost fl-Art 534 tal-Kodici Civili, u apparti dan komplew jimmolestaw lill-esponenti fil-pussess ta' hwejjigha bi vjolenza konsistenti fi spoll u dan bi ksur ta' dak li hemm dispost fl-Art 535 tal-Kap 16.

7. Illi l-intimati interpellati sabiex jirriprestinaw il-proprjeta` fi zmien erbghat ijiem baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

i. Tiddikjara illi l-intimati molestaw lill-esponenti fil-pussess tal-immobbli b'operat ta' xogholijiet li saru minnhom fuq il-katusa imsemmija bejn Lulju 2019 sa qabel xahrejn ilu u dan bi ksur tal-Art 534 tal-Kap 16;

ii. Tiddikjara illi l-intimati kkommettew spoll vjolenti u klandestin ghad-detriment tal-esponenti u dan kontra dak li hemm dispost fl-Artikolu 535 tal-Kodici Civili b'rizultat tax-xogholijiet li saru dawn l-ahhar xahrejn;

iii. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju tirriprestinaw l-istess l-stess katusi ghall-istat li kienet qabel u dan jekk hemm bzonn b'opra ta' periti nominandi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Maria Bennie et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, minghajr pregudizzju, ghall-eccezzjonijiet sussegwenti u ghal dawk li jistghu jigu mqanqla fil-kors ta' dawn il-proceduri, jigi eccepit illi l-azzjoni mressqa mill-attrici hija rrita u nulla stante illi l-premessi u t-talbiet kontenuti fiha huma konfliggenti u kontradittorji u jhalltu flimkien azzjonijiet distinti u separati bi ksur tal-principju *electam una via non datur recursus ad alteram,* fis-sens li l-attrici qeghda tezercita bl-istess azzjoni kemm l-azzjoni tal-*actio manutentionis* abbazi tal-Artikolu 534 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u wkoll l-*actio spolii*

abbazi tal-Artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk tirrizulta konfunzjoni t'azzjonijiet li tannulla l-azzjoni interposta mill-attrici;

2. Illi preliminarjament, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, dawk sussegwenti u ghal dawk li jistghu jigu mqanqla fil-kors tal-proceduri, jigi eccepit illi r-rikors guramentat hu monk stante illi l-attrici naqset milli tindika bi precizjoni fuq liema kawzali qeghda issejjes it-talbiet taghha b'dan illi taghmel referenza kumulattiva ghal kawzali differenti li jeskludu lil xulxin. Illi hu principju tal-Ligi li l-intimat ghandu d-dritt li jkun jaf specifikament il-pretensjoni dedotta kontra tieghu. Ghaldaqstant l-istanza attrici tiddifetta mid-debita kjarezza b'dan illi sa minn issa, l-eccipjenti, jirrizervaw d-dritt li jaghmlu eccezzjonijiet ulterjuri wara li l-attrici tippreciza n-natura u l-kawzali tal-azzjoni taghha;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, dawk sussegwenti u ghal dawk li jistghu jigu mqanqla fil-kors tal-proceduri, l-attrici trid turi t-titolu illi hija ghandha fuq il-fond in kwistjoni flimkien ma' kwalsiasi drittijiet li hija qeghda tippretendi fuq l-istess;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, dawk sussegwenti u ghal dawk li jistghu jigu mqanqla fil-kors tal-proceduri, l-esponenti jecepixxu illi ma kkomettew ebda spoll u jew molestja fil-konfront tal-attrici;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost kienet l-attrici illi abbuzivament u illegalment ezercitat dritt illi hija m'ghandhiex dritt ghalih, u dan minghajr ebda gharfien u jew kunsens tal-esponenti, hekk kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

6. Illi t-talbiet attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-attrici ghaliex fil-kaz odjern jonqsu l-elementi ta' spoll u jew molestja necessarji ghall-ezercizzju b'success tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-istess attrici.'.

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, ritratti, rapport ex-parte, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 29 ta' Lulju, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi r-rikorrenti Theresa Farrugia tghid li hija l-proprjetarja u tippossjedi l-fond bin-numru 12 bl-isem 'Angelique' fi Triq Wignacourt, Marsaskala, filwaqt li l-intimati ghandhom l-pussess tal-fond sottostanti bin-numru 8, bl-isem 'Castille Place', fi Triq Wignacourt, Marsaskala. Ir-rikorrenti tispjega li l-ilma tax-xita li jaqa' mit-tromba tat-tarag li hija komuni, jghaddi minn gewwa katusa li taghti ghall-proprjeta' fil-pussess tal-intimati. Issostni li bejn Lulju 2019 u Novembru 2019 l-intimati jew min minnhom ghamlu hsara fil-katusa fil-parti li tigi gewwa l-arja tal-proprjeta'

taghhom biex fixklu t-tnixxija tal-ilma bil-konsegwenza li mmolestaw id-drittijiet possessorji tar-rikorrenti bi ksur tal-Artikolu 534 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Ir-rikorrenti ssostni wkoll li wara li kienet bghatet ittra interpellatorja l-intimati komplew jaghmlu hsara ulterjuri billi qatghu l-katusa minn zewg bnadi bil-konsegwenza li komplew jimmolestaw lir-rikorrenti fil-pussess ta' hwejjigha bi vjolenza konsistenti fi spoll bi ksur tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi l-intimati laqghu ghal dan billi preliminarjament eccepew li l-azzjoni hija rrita u nulla stante li l-premessi u t-talbiet kontenuti fiha huma konfliggenti u kontradditorji u jhalltu flimkien azzjonijiet distinti u separati bi ksur tal-principju *electam una via non datur recursus ad alteram* u dan peress li qieghda tezercita l-*actio manutentionis* a bazi tal-Artikolu 534 tal-Kodici Civili u l-actio spolii a bazi tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili. Preliminarjament eccepew ukoll li r-rikors guramentat huwa monk stante li r-rikorrenti naqset milli tindika bi precizjoni fuq liema kawzali qieghda ssejjes it-talbiet taghha b'dan li taghmel referenza kumulattiva ghal kawzali differenti li jeskludu lil xulxin. Hu principju tal-Ligi li l-intimat ghandu jkun jaf specifikatament il-pretensjoni dedotta kontra tieghu.

L-intimati eccepew ukoll li r-rikorrenti trid tipprova t-titolu taghha fuq il-fond in kwistjoni, flimkien ma' kwalsiasi drittijiet li hija qieghda tippretendi. Eccepew ulterjoment li ma kkommettew l-ebda spoll u/jew molestja fil-konfront tal-attrici. L-intimati sostnew li r-rikorrenti abbuzivament u llegalment ezercitat dritt li ma kelliex u dan minghajr l-ebda gharfien jew kunsens tal-esponenti. Finalment eccepew illi t-talbiet rikorrenti huma

nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li jonqsu l-elementi ta' spoll jew molestja necessarji ghas-success tal-kawza.

Ikkunsidrat ulterjorment;

<u>Eccezzjoni preliminari:</u>

Illi permezz ta' din l-azzjoni r-rikorrenti Theresa Farrugia qieghda tippromwovi zewg azzjonijiet u cioe' dik ta' l-*actio manutentionis* ai termini tal-Artikolu 534 tal-Kodici Civili u l-*actio spolii* ai termini tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili. L-artikoli tal-ligi jaqraw kif isegwi:

> '534. Kull min, waqt li jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' ħaġa immobbli, jew ta' universalità ta' ħwejjeġ mobbli, jiġi mmolestat f'dak il-pussess, jista', fi żmien sena mill-molestja, jitlob li jinżamm f'dak il-pussess, basta li ma jkunx ħa b'idejh dak il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza jew bil-moħbi, jew ma jkunx kiseb mingħandu dak il-pussess b'titolu prekarju.
>
> 535. (1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur tal-ispoll, li terġa' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.
>
> (2) Dan it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess jiġi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.'.

L-intimati fir-risposta guramentata taghhom bhala eccezzjoni preliminari jeccepixxu l-irritwalita' u n-nullita' tal-azzjoni stante li l-premessi u t-talbiet huma kunfliggenti u kontradditorji u jhalltu flimkien azzjonijiet distinti u separati bi ksur tal-principju *electam una via recursus ad alteram*.

Illi r-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha ntavolata nhar l-4 ta' Ottubru, 2021, dwar din l-eccezzjoni targumenta illi l-kawza odjerna tikkoncerna zewg avvenimenti separati u distinti wiehed relatat ma blokkjar ta' pajp li sehh bejn Lulju 2019 u l-ahhar ta' Ottubru 2019 u l-iehor jikkoncerna qtugh tal-pajp f'zewg bnadi li sehh f'Novembru, 2019. Ir-rikorrenti ssostni li mhux qed jintalab li azzjoni tkun sussidjarja ghall-ohra pero' z-zewg avvenimenti ghandhom jigu ezaminati distintivament minn xulxin.

Illi l-Qorti tqis li qabel xejn ghandha tibda billi titratta din l-ewwel eccezzjoni u cioe' jekk dawn iz-zewg azzjonijiet setghux jigu ezercitati kumulativament fid-dawl tal-fatti partikolari tal-kaz, ikkunsidrat li r-rikorrenti targumenta li l-kaz odjern jikkoncerna zewg avvenimenti separati u distinti.

Illi dwar l-ezercizzju ta' dawn iz-zewg azzjonijiet flimkien fl-istess azzjoni inghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Nicholas Attard et -vs- Peter Paul Cutajar** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar l-14 ta' Marzu, 2001 illi:

> 'Illi, ghalkemm iz-zewg ghamliet ta' azzjoni huma t-tnejn imsehbin ghaliex jissejhu "azzjonijiet pussessorji", m'humiex l-istess, u, biex isehhu, jitolbu elementi differenti tal-qaghda tal-pussess fl-attur. Din id-differenza fondamentali u accettata universalment hija li, f'tal-ewwel, huwa meqjus li l-

attur ghadu fil-pussess u jrid li jinzamm fil-pussess, filwaqt li fl-*Actio Spolii* jkun gie mcahhad mill-pussess u, fil-fatt, jitlob lill-Qorti tordna li jerga' jitqieghed qabel kollox f'dak il-pussess li ttehidlu;

Illi, differenzi ohra li johorgu mil-ligi huma z-zmien li fih l-attur ghandu jressaq il-kawza 'l quddiem u li l-azzjoni ta' spoll tista' tigi esercitata dwar tnehhija ta' pussess ta' hwejjeg mobbli, filwaqt li l-azzjoni ta' manutenzjoni f'kaz ta' immobbli jew ta' universalita' ta' hwejjeg mobbli, izda dawn m'humiex rilevanti fil-kawza presenti;

Illi b'tifsir car tad-differenza radikali bejn iz-zewg azzjonijiet, il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza magistrali moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-**24 ta' Frar, 1967**, fil-kawza *Vella vs Boldarini et* [kollezz. Vol: **LI.i.100**] b'mod partikolari ghac-citazzjonijiet mill-awturi u l-kawza maqtugha li jissemmew fiha;

Illi, nghad ukoll li filwaqt li azzjoni ta' manutenzjoni tista' tigi esercitata fil-kaz ta' tnehhija mill-pussess fejn ma jkunx hemm vjolenza jew habi, l-azzjoni privileggjata ta' spoll tehtieg l-element ta' vjolenza jew habi biex tkun tista' tirnexxi [ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-**8 ta' Marzu, 1943**, fil-kawza fl-ismijiet *Mifsud vs Cassar* (Kollezz. Vol: **XXXI.i.297**)];

Illi dawn il-konsiderazzjonijiet iwasslu ghall-fehma li z-zewg azzjonijiet ma jistghux jitressqu f'nifs wiehed, u attur ghandu jaghzel il-wahda jew l-ohra, izda mhux it-tnejn f'daqqa, kif jidher li qeghdin jaghmlu l-atturi f'din il-kawza;'.

Illi bazikament l-azzjoni odjerna hija bbazata fuq pajp li minnu kien jipperkola l-ilma minn fuq is-saqaf tat-tromba tat-tarag, li r-rikorrenti ssostni li hija wahda komuni, ghal fuq il-proprjeta' tal-intimati. Fl-atti gew ipprezentati ritratti mill-intimati li juru t-tromba tat-tarag, u l-pajp a fol. 54 *et seq* tal-process. Referenza partikolari ssir ghal dawk esebiti a fol. 56, fol. 57, fol. 58, fol. 59 u fol. 61 tal-process li fihom jidher b'mod specifiku l-pajp mertu tal-kawza odjerna.

Illi r-rikorrenti Theresa Farrugia tindika bhala l-ewwel avveniment dak ta' blokkjar tal-pajp bil-konsegwenza li l-ilma ma baqax jasal fuq il-proprjeta' tal-intimati u cioe' l-bejt tal-kamra li kienet giet kostruwita sussegwentament li sehh bejn Lulju 2019 u l-ahhar ta' Ottubru 2019 liema avveniment skont ir-rikorrenti ta lok ghal-*actio manutentionis*.

Illi l-elementi essenzjali ta' din l-azzjoni huma s-segwenti:

i. il-pussess ta' haga mmobbli jew ta' universalita' ta' hwejjeg mobbli;
ii. l-atti li jikkostitwixxu l-molestja ghal dan il-pussess;
iii. il-proponiment ta' l-azzjoni fi zmien sena mill-molestja.

Illi s-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 524 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jaghti t-tifsira ta' pussess u jghid illi:

> '(1) Il-pussess huwa d-detenzjoni ta' ħaġa korporali jew it-tgawdija ta' jedd, li tagħhom tista' tinkiseb il-proprjetà, u li wieħed iżomm jew jeżerċitah bħala tiegħu nnifsu.'.

L-*actio manutentionis* hija dik l-azzjoni sabiex il-pussessur jinzamm fil-pussess f'kaz ta' molestja u ghalhekk jikkonsegwi li f'azzjoni

bhal din huwa meqjus li r-rikorrenti Theresa Farrugia ghadha fil-pussess u trid li tinzamm fil-pussess tal-pajp u ghalhekk jekk tidhol fil-mertu tal-kawza din il-Qorti f'dan il-kaz tkun trid tidhol f'ezami tal-pussess jew le tar-rikorrenti.

Illi dwar it-tieni avveniment, deskritt bhala l-qtugh tal-pajp f'zewg bnadi li sehh f'Novembru, 2019, giet imqanqla fl-istess kawza odjerna l-allegat *actio spolii* ai termini tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili. Jibda billi jinghad li sabiex tissussisti din l-azzjoni jridu jezistu tlett (3) elementi u cioe':

i. il-pussess ta' haga immobbli jew ta' universalita' ta' hwejjeg mobbli;
ii. l-att spoljattiv;
iii. li l-att sar fi zmien xahrejn qabel ma giet intavolata l-azzjoni.

Fil-fehma tal-Qorti, l-intimati Marie Bennie et kellhom ragun fl-eccezzjoni preliminari taghhom jargumentaw li l-azzjoni hija wahda rrita u nulla stante li l-premessi u t-talbiet huma konfliggenti u kontradditorji u jhalltu azzjonijiet distinti u separati. Ir-rikorrenti ma setghet qatt tezercita dawn iz-zewg azzjonijiet f'nifs wiehed, meta l-oggett tal-kawza kien wiehed u l-istess haga u cioe' l-pajp li minnu kien jipperkola l-ilma minn fuq is-saqaf tat-tromba tat-tarag ghal fuq is-saqaf tal-kamra proprjeta' tal-intimati. Dan ghaliex ir-rikorrenti jew ser targumenta li ghadha fil-pussess tal-pajp u ghalhekk titlob il-protezzjoni li tinzamm fil-pussess, jew inkellha ser titlob lura r-reintegrazzjoni tal-pussess ta' l-istess pajp li allegatament giet spossessata minnu.

Fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni preliminari tiddikjara l-azzjoni irrita u nulla. In vista ta' din il-konkluzjoni l-Qorti hija prekluza milli tidhol fil-mertu tal-

azzjoni u konsegwentement tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni preliminari u tiddikjara l-azzjoni odjerna bhala wahda rrita u nulla stante li l-premessi u t-talbiet huma konfliggenti u kontraddittorji u jhalltu azzjonijiet distinti u separati u konsegwentement tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' Jannar, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
27 ta' Jannar, 2022