MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tas-27 ta' Frar, 2003

Appell Civili Numru. 2094/1999/1

Julie Mazzitelli fil-kapacita' taghha bhala mandatarja ta' l-assenti Derek Michael u Carmen konjugi Hebden

vs

Charles u Mary konjugi Spiteri

Il-Qorti,

Preliminari

B’citazzjoni tat-30 ta’ Settembru, 1999 l-attrici nomine wara li ppremettiet li l-atturi huma proprjetarji u jippossjedu l-fond terran “Dercarm” Carob Street, Msida u l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond sovrastanti ossia “St. Claus” Carob Street, Msida; u billi l-fond tal-atturi jinkludi wkoll il-parapett quddiem l-istess fond hlief ghal “cirka sbatax-il pied kwadru b’erba’ piedi dawl faccata” ossia dik il-parti tal-parapett li tinsab quddiem il-bieb ta’ barra tal-fond mezzanin tal-konvenuti, u dana kif jirrizulta fil-kuntratti annessi mac-citazzjoni; illi l-atturi, a termini tal-artikolu 323 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, huma proprjetarji tal-arja fuq l-istess parapett u sa ricenti kienu jippossjedu l-istess arja; illi recentement il-konvenuti qabdu u b’mod abbuziv u illegali bnew terrazzin ezattament sovrapost ghat-terrazzin kollu b’mod illi t-terrazzin issa gie msaqqaf; liema agir jikkostitwixxi spoll vjolenti kontra l-atturi; talbu li jigi dikjarat illi l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti fil-konfront tal-atturi meta bnew terrazzin fuq il-parapett proprjeta’ tal-atturi; tikkundannahom sabiex fi zmien qasir u perentorju jirreintegraw lill-atturi fil-pussess u reali godiment ta’ l-arja tat-terrazzin tal-fond proprjeta’ taghhom “Dercarm”, Carob Street, Msida, taht is-sorveljanza ta’ perit arkitett nominat mill-Qorti; u li fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dan ix-xoghol fiz-zmien moghti lilhom, tawtorizza lill-atturi jaghmlu l-istess xoghol a spejjez tal-konvenuti.

Ghal dan il-konvenuti eccepew:-

1) Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenuti ma kkawzaw ebda spoll in konfront tal-attrici.

2) Illi kull xoghol pretiz ilu lest minn qabel l-ahhar ta’ Lulju tant li meta mar l-‘enforcement officer’ fit-3 ta’ Awissu, 1999, kien diga lest.

3) Illi mhux minnu li l-konvenuti nvadew l-arja ta’ l-atturi.

4) Illi bi ftehim ma Carmen Hebden gie miftiehem bejniethom li l-konvenuti kellhom jaghlqu t-tieqa li taghti ghall-parapett tal-atturi u tat il-kunsens ghax-xogholijiet pretizi basta li kienu sanciti mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar. Ghalhekk ix-xogholijiet ma sarux ad insaputa tal-atturi.

5) Illi l-elementi tal-ispoll tal-klandestinita` kif ukoll li l-azzjoni ma saritx in terminu ma jikkonkorrux u ghalhekk il-konvenuti ghandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Is-sentenza appellata.

B’sentenza tal-14 ta’ Marzu, 2001 il-Prim Awla tal-Qorti Civili filwaqt li laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti cahdet it-talbiet attrici nkwantu infondati fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjes kontra l-attrici nomine.

Fil-konsiderazzjonijiet taghha l-ewwel Qorti ghamlet rassenja ta’ gurisprudenza in materja ta’ spoll fejn gew puntwalizzati l-elementi li jwasslu ghall-azzjoni reintegranti b’success ghal min qed jallega l-ispoll. L-istess Qorti ghamlet ukoll ezami akkurat tax-xhieda prodotti u tad-dokumenti ezebiti senjatament dawk ta’ akkwist tal-proprjetajiet in kwistjoni. L-ewwel qorti kompliet hekk:

“*Illi din il-Qorti wara li rat ix-xhieda estensiva tal-partijiet li giet riportata aktar il-fuq, taqbel mal-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti illi ma gie kommess l-ebda spoll in konfront ta’ l-attrici. Dan qed jinghad in vista tal-fatt illi ma gie ppruvat bl-ebda mod illi l-atturi kellhom xi tip ta’ pussess ta’ l-arja ‘de quo’, anzi mill-provi prodotti jirrizulta li fejn sar il-bini mill-istess konvenuti kien hemm diga l-bini taghhom fl-istess parapett.*
“Illi dan qed jinghad anke wara qari akkurrat tad-dokumenti esebiti mill-istess attrici li fl-ebda wiehed ma jindika li hija kellha xi pussess ta’ din l-arja, anzi mid-dokument A li huwa esebit a fol. 5 et seq. tal-process jirrizulta proprju l-oppost u dan kif diga intqal aktar il-fuq f’din is-sentenza.
“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, haga li fl-opinjoni ta’ din il-Qorti l-istess atturi ma ghamlux, anke peress li l-pussess tal-parapett jew anke parti minnu ma hijiex ekwivalenti ghall-pussess tal-istess allegata arja fejn allegatament bnew il-konvenuti.

“Illi ghalhekk l-azzjoni tentata mill-atturi ma tistax tirnexxi ghax ma jezistix wiehed mill-elementi rikjesti fl-azzjoni ta’ spoll u cioe l-pussess.”

L-appell ta’ l-atturi.

L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq imsemmija u ghalhekk interponew appell fejn talbu li din il-Qorti thassar, tirrevoka u tikkancella s-sentenza tal-Prim Awla tal-14 ta’ Marzu, 2001 billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellati tilqa’ t-talbiet attrici bl-ispejjes.

L-aggravji.

L-aggravji mressqa mill-atturi huma sew ta’ natura legali kif ukoll ta’ fatt. Qed jinghad qabel xejn li ghalkemm f’azzjoni possessorja l-Qorti ghandha zewg aspetti li trid tezamina u tistabilixxi sabiex tiddeciedi jekk l-azzjoni intentata hijiex gustifikata u cioe` l-fatt tal-pussess u l-fatt tal-ispoll, zewg elementi separati u distinti ta’ din l-azzjoni, l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li ma kienx hemm pussess tal-arja sovrastanti l-verandah tal-atturi u erronjament laqghet l-ewwel eccezzjoni w iddecidiet li ma kienx hemm spoll. Fit-tieni lok qed jigi sottomess li kuntrarjament ghal dak li rriteniet l-ewwel Qorti, l-atturi appellanti kienu mhux biss resqu il-prova tal-pussess taghhom izda sahansitra stabbilew li huma kellhom il-proprjeta’ tal-arja sovrastanti l-verandah.

Is-sentenza ta’ din il-Qorti.

L-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti appellati li giet milqugha in prima stanza, tghid semplicement hekk “*id-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenuti ma kkawzaw ebda spoll in konfront tal-attrici.*”

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. Isegwi li ebda azzjoni possessorja ma tista’ tirnexxi jekk wiehed minn dawn l-elementi jigi nieqes,

billi ma jistax jkun hemm spoll jekk l-parti aggravata qatt ma kellha l-pussess tal-haga li minnha allegatament giet spoljata. Daqstant l-azzjoni ta' spoll ma tistax tigi ezercitata jekk ma jigix allegat l-intervent spoljattiv tal-bniedem. Iz-zewg elementi huma ghaldaqstant intimament marbutin flimkien u wiehed irid ihares lejn l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti minn dan l-aspett. Din l-eccezzjoni tghid li ma kienx hemm "*spoll*". L-ispoll li jissemma f'din l-eccezzjoni ma jirriferix ghall-element li jehtieg l-indagini tal-Qorti izda pjuttost ghall-kuncett legali fih innifsu u cioe dak kollu li huwa kompriz f'azzjoni possessorja. Din il-Qorti ghalhekk ma tikkondividix s-sottomissjoni tal-appellanti billi ma jistax jkun hemm att spoljativ jekk originarjament ma kienx jezisti l-pussess mehtieg biex jista' jinghad li gie kommess spoll. Dan jidher ukoll mit-tielet eccezzjoni tal-konvenuti appellati fejn jinghad li "*mhux minnu li l-konvenuti invadew l-arja tal-atturi*". Issa ghalkemm huwa minnu li bl-isporgenza li ghamlu l-konvenuti bil-kostruzzjoni ossia estensjoni tal-gallarija taghhom l-area sovrastanti l-verandah tal-appellanti giet mghottija dan il-fatt fih innifsu ma jillimitax l-iskop tal-eccezzjoni tal-konvenuti appellati ghall-aspett biss tal-ispoll billi l-pussess tal-area huwa proprju l-mertu tal-kawza u cioe jekk l-area li hemm mill-ewwel sular 'l fuq, kienetx posseduta mill-atturi qabel ma saret din l-isporgenza. Dan l-aggravju ghalhekk ma jidhirx gustifikat.

Fit-tieni lok qed jigi sottomess li, kuntrarjament ghal dak li kkonkludiet l-ewwel Qorti, l-atturi ppruvaw il-pussess tal-arja u dana a bazi ta' zewg fatturi indipendenti. Mil-banda l-wahda l-atturi appellanti jsostnu li qabel ma saret il-gallarija huma kellhom il-godiment tad-dawl u l-arja (fis-sens ta' "air" bl-Ingliz u mhux area fis-sens ta' "space" – ara a propositu l-Art 323 kemm bil-Malti kif ukoll bl-Ingliz) fil-verandah taghhom filwaqt li issa gew qieshom "*gallinar*". Inoltre l-appellanti jsostnu li, inkwantu huma sidien tal-verandah, ghandhom il-proprjeta' ta' dak kollu li jinsab taht u 'l fuq minnha u dana bl-applikazzjoni ta' l-artikolu 323 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-artikolu 524 (1) tal-Kodici Civili jiddisponi li "*Il-pussess huwa d-detenzjoni ta' haga korporali jew it-tgawdija ta'*

jedd, li taghhom tista' tinkiseb il-proprjeta`, u li wiehed izomm jew jezercitah bhala tieghu nnifsu." Isegwi li sabiex azzjoni possessorja tigi intentata b'success l-attur irid ikun gie molestat fid-detenzjoni tieghu ta' haga korporali jew fit-tgawdija ta' jedd li hu jkun qed jzomm jew jezercita bhala tieghu nnifsu w li jista' jikseb il-proprjeta' tieghhu. Issa l-artikolu 307 tal-Kap 16 jiddisponi li "*Il-hwejjeg kollha illi jistghu jkunu l-oggett ta' proprjeta` pubblika jew privata, huma beni mobbli jew immobbli.*" Fl-artikolu sussegwenti l-Kodici jelenka l-<u>beni immobbli</u> li l-ligi tirrikonoxxi bhala li jistghu jkunu "*l-oggett ta' proprjeta`*". Fosthom insibu l-artijiet u l-bini, nixxighat ta' l-ilma, kanali et cetra. Mentri l-artikolu 312 jiddefinixxi "*beni mobbli*" bhala "*il-hwejjeg kollha, bil-hajja jew bla hajja, illi, minghajr ma titbiddel is-sustanza taghhom, jistghu jmorru wahidhom jew jingarru minn banda ghal ohra, huma mobbli minnhom infishom, ukoll jekk dawk il-hwejjeg ikunu jaghmlu kollezzjoni jew stock ta' kummerc.*"

L-appellanti qed jilmentaw li huma tnehitilhom it-tgawdija tal-arja ("air") u tad-dawl li kienu jgawdu qabel ma saret il-kostruzzjoni imsemmija. Izda ma jidhirx li din it-tgawdija ta' arja u dawl tista' tigi kompriza taht id-definizzjoni ta' "*hwejjeg li jistghu jkunu l-oggett ta' proprjeta`*". Lanqas ma jista' wiehed jikseb "*il-proprjeta` taghhom*" kif jiddisponi l-artikolu 524 tal-Kap 16 fuq citat.

Illi dwar l-aspett l-iehor tal-kwistjoni sollevata mill-appellanti fejn qed jinghad li huma mhux biss kellhom il-pussess izda li huma wkoll proprjetarji tal-area ("space") in kwistjoni jinghad qabel xejn li din is-sottomissjoni hija aktar pertinenti f'azzjoni petitorja milli f'azzjoni possessorja. Biss ghandu jinghad li l-argument imressaq mill-appellanti bazat fuq il-provedimenti ta' l-artikolu 323 tal-Kodici Civili mhux relevanti meta l-istess art ghandha fuqha kostruzzjonijiet li jappartjenu lill-sidien differenti. Infatti l-istess artikolu citat mill-appellanti, wara li jenunzja l-principju li kull min ghandu l-proprjeta' ta' art ghandu wkoll dik ta' l-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art, jkompli hekk: "*bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodici ……*" F'dan

it-Titolu IV insibu l-Artikolu 426 li jiddisponi espressament hekk: "*Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wiehed mis-sidien jista', fil-hajt ta' barra tas-sular tieghu, jaghmel* gallariji, (enfazi tal-Qorti) *twieqi, bibien jew aperturi ohra, basta li b'daqshekk ma tigix imnaqqsa s-sahha ta' dak il-hajt.*" Dan il-provediment huwa indikattiv li meta fuq l-istess bicca art ikun hemm proprjetajiet ta' sidien differenti l-principju enuncjat mill-artikolu 323 huwa ristrett billi minn ghandu l-fond sottostanti, bhal fil-kaz tal-atturi appellanti, ma jistax jivvanta xi drittijiet fuq l-area kollha ta' fuqu billi s-sidien tal-fondi sovrastanti ghandhom il-godiment ta' dak il-faxx ta' arja prospicenti l-proprjeta` taghhom.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-atturi tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellanti.

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