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' Marzu, 2003

Appell Civili Numru. 1271/1999/1

Perit Lawrence Mintoff u
Mikelina maghrufa Michelle Mintoff

vs

Michael Schembri u Mary
Schembri

Il-Qorti,

PRELIMINARI

B'citazzjoni tat-2 ta' Gunju, 1999 l-atturi wara li ppremettew illi huma proprjetarji tal-First Floor maisonette numru wiehed, Triq ix-Xehda, Marsascala (gia maghruf bin-numru mhux ufficjali erbgha u tletin), formanti parti (flimkien mal-maisonette numru 5, gia numru 33) minn blokk ta' zewg maisonettes sovrastanti maisonette iehor (illum bin-numru tlieta) f'livell semi-basement u tlett garaxijiet, fil-kumpless maghruf bhala Aragon Court, fi Triq il-Katakombi, Marsascala; illi l-maisonette numru 1, ghandu in komun mal-maisonette numru 5, l-intrata, it-tarag ta' gewwa, is-saqaf u d-drains; illi l-konvenuti b'kuntratt tal-21 ta' April 1999 akkwistaw il-fond numru 3 Triq ix-Xehda, Marsascala, deskritt fil-kuntratt bhala "*basement flat without an internal number, lying below flats internally numbered thirty three and thirty four, forming part of a block of flats .... in a complex known as 'Aragon Court', in Triq il-Qaliet, Marsascala*"; illi f'dawn l-ahhar jiem il-konvenuti abbuzivament u minghajr ebda jedd fethu bieb minn go l-imsemmi basement flat proprjeta` taghhom ghal gol-partijiet komuni interni tal-maisonette proprjeta` ta' l-atturi u l-maisonette l-iehor numru 5, Triq ix-Xehda (gia numru 33) bi hsara tad-drittijiet ta' l-atturi; illi dan l-agir illegali u abbusiv tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll ghad-dannu ta' l-atturi; talbu li l-Qorti:-

1. tiddikjara li l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll ghad-dannu tal-atturi fit-termini tal-artikoli 534 et seq. tal-Kodici Civili;

2. tikkundannahom biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jispurgaw l-ispoll minnhom kommess ghad-dannu ta' l-atturi;

3. jergghu jirreintegraw lill-atturi fil-pussess tad-drittijiet pjeni taghhom billi jergghu jaghlqu il-bieb li fethu ghal gol-proprjeta` ta' l-atturi kif fuq spjegat, kollox fl-istat li kien qabel ikkommettew l-ispoll;

4. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi biex jaghmlu x-xoghol huma a spejjes tal-konvenuti.

Il-konvenuti eccepew illi t-talbiet attrici fil-konfront taghhom huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu

michuda stante illi l-elementi tal-actio spoli ma jikkonkorrux fil-kaz.

<u>IS-SENTENZA APPELLATA</u>

B'sentenza tal-31 ta' Mejju, 2000 il-Prim Awla tal-Qorti Civili, filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u laqghet it-talbiet attrici, iddikjarat li kien gie kommess spoll mill-konvenuti ghad-dannu tal-atturi; u konsegwentement ikkundannat lill-istess konvenuti sabiex jergghu jpoggu kollox fl-istat ewlieni tieghu u b'hekk jaghlqu l-bieb li fethu ghal gol-proprjeta` ta' l-atturi u dana fi zmien tletin (30) gurnata mid-data tas-sentenza taht id-direzzjoni tal-Perit A.I.C. Rene` Buttigieg; il-Qorti wkoll awtorizzat lill-atturi jaghmlu x-xogholijiet huma stess a spejjes tal-konvenuti fil-kaz li dawn jonqsu; finalment ordnat li l-ispejjes kollha jkunu a karigu tal-konvenuti u dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

"*Illi minn ezami akkurat tal-kuntratt ezebit jirrizulta illi l-atturi flimkien mal-konvenuti kellhom pussess, l-uzu u d-dgwadija tal-partijiet komuni ta' "hallway, internal staircase, roof and drains" li jaghtu ghall-maisonettes taghhom rispettivi. Illi ghalhekk kull wiehed mill-kontendenti kellu nofs dawn il-partijiet komuni. Illi meta l-konvenuti qabdu u fethu bieb ghal go dawn il-partijiet komuni minn appartament iehor li lanqas biss ma jirrizulta li qatt kellu xi konnessjoni mal-imsemmija partijiet komuni tal-maisonettes, il-konvenuti gew li kkommettew spoll fil-konfront ta' l-atturi. Illi anke fuq partijiet komuni jista' jkun hemm spoll, kif del resto jirrizulta li huwa l-kaz odjern u kif ukoll jirrizulta mill-gurisprudenza fuq citata.*

Illi kkunsidrati dawn il-principji mill-provi prodotti jirrizulta bla ebda dubju li l-atturi kellhom pussess tal-common parts tal-appartamenti de quo kif ukoll irrizulta li l-azzjoni saret fi zmien xahrejn mill-istess spoll u ma hemmx dubju li sar l-ispoll citat."

<u>L-APPELL TAL-KONVENUTI</u>

B'rikors tad-9 ta' Gunju, 2000 il-konvenuti interponew appell mis-sentenza fuq riferita u talbu li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza tal-31 ta' Mejju, 2000 moghtija mill-

Prim Awla tal-Qorti Civili billi tichad it-talbiet ta’ l-appellati u tilqa’ l-eccezzjonijiet sollevati minnhom.

Illi l-aggravju li jidher li jifforma l-bazi tal-ilment tal-appellanti jikkonsisti principalment fuq l-asserzjoni li “*mill-provi rrizulta li huma* (l-appellanti) *wkoll kellhom il-pussess tal-partijiet komuni, fosthom it-tarag.”* Ghalhekk qed jigi sottomess li *“Bil-ftuh tal-bieb, l-appellanti xorta baqghu fil-pussess tat-tarag u ma tnehhilhomx l-uzu tieghu. Zgur ghalhekk li l-appellati ma gewx ‘imnezza mill-pussess.’”*

<u>IS-SENTENZA TA’ DIN IL-QORTI</u>

Ma hemmx dubbju li hemm qbil dwar ic-cirkostanzi tal-kaz u partikolarment li l-kontendenti, qua proprjetarji tal-appartamenti numri (1) u (5) fil-kumpless maghruf bhala Aragon Court, Triq il-Katakombi Marsascala, kellhom ukoll l-komproprjeta` u dgawdija ta’ “*the main front door, the hall, internal staircase, lift, shaft, roof and drains”* li huma intizi biex jservu l-istess appartamenti.

Mhux kontestat ukoll li l-*basement flat* fl-istess blokk ta’ appartament, sussegwentement akkwistat mill-appellanti fil-21 ta’ April, 1999 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, ma kellu ebda access ghall-imsemmija partijiet komuni pertinenti lill-appartamenti numri (1) u (5) tal-atturi u tal-konvenuti rispettivament. Jirrizulta ukoll li l-appellanti xi zmien qabel ma gew istitwiti dawn il-proceduri, minghajr il-kunsens tal-atturi appellanti, qabdu u fethu bieb sabiex mill-*basement flat* ikunu jistghu jaccedu ghall-partijiet komuni imsemmija u b’hekk jkollhom access dirett u immedjat bejn l-appartament numru (5) u l-istess *basement flat.*

<u>IKKUNSIDRAT</u>

L-azzjoni ta’ spoll esperita skond l-artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta hija kompetenti lil kull min “*bil-vjolenza jew bil-mohbi,* (jigi) *mnezzgha mill-pussess, ta’ liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta’ haga mobbli jew immobbli”,* u dik il-persuna tista’ *“fi zmien xahrejn mill-ispoll titlob ... 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.*” L-artikolu 791

imsemmi imbaghad jiddisponi li f'tali azzjoni l-konvenut "*ma jista' jaghti ebda eccezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun raga' qieghed il-haga fl-istat ewlieni u raga' qieghed ghal kollox fl-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll....*"

Illi huwa ormai pacifiku fil-gurisprudenza li l-azzjoni ta' spoll tista' tigi ezercitata anki meta l-ispoljant ikollu l-komproprjeta` tal-haga li taghha l-ispoljat ikun sofra l-ispoll. Ara f'dan ir-rigward Carmela Bugeja vs Pietro Borg (P.A. - 1.3.1951) fejn, fil-kuntest tal-azzjoni possessorja, gie ribadit l-principju enuncjat fl-artikolu 493 tal-Kodici Civili li jipproibixxi kull komproprjetarju milli "*jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' gid ghal kulhadd.*" Il-bieb li infetah mill-konvenuti appellanti certament jikkostitwixxi xogholijiet fil-partijiet komuni li huma espressament kontemplati fl-artikolu 493 citat u li konsegwentement tali xogholijiet kienu jehtiegu l-kunsens tal-atturi appellati bhala komproprjetarji tal-ispazju hekk uzurpat mill-appellanti. Minn dan jidher li l-ilment tal-appellati kien gustifikat.

Illi l-appellanti qed jissottomettu ukoll li ma gie kommess ebda spoll inkwantu l-atturi appellati, bil-ftuh tal-bieb in kwistjoni, ma tnehhilhomx l-uzu tal-partijiet komuni. F'dan ir-rigward jigi rilevat li sabiex tirnexxi azzjoni possessorja mhux mehtieg li l-attur ikun sofra privazzjoni totali tal-haga "*imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet jew hsara lil min isofri l-ispoll.*" (Ara f'dan ir-rigward Maggur Peter Cordina vs Raymond Aquilina, App. Kum. 12.12.1988). Bil-ftuh tal-bieb in kwistjoni l-partijiet komuni filwaqt li qabel kienu jidgawdew mill-proprjetarji ta' zewg appartamenti u cioe l-kontendenti, issa huma accessibbli ghall-utenti ta' tlett appartamenti. B'hekk l-atturi appellati gew mfixkla fid-dgawdija tal-pussess tal-istess ambjenti komuni.

Illi f'azzjoni possessorja mhux kompitu tal-Qorti li tindaga jekk l-att, allegatament spoljattiv, kienx permess mil-ligi jew jekk il-ftuh tal-bieb huwa ta' natura provvisorja billi kif jiddisponi s-subinciz (3) ta' l-artikolu 791 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, f'azzjonijiet simili l-Qorti ghandha

tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt tal-ispoll, zewg fatturi li certament jirrizultaw f'dawn il-proceduri.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell tal-konvenuti bl-ispejjes kontra taghhom. It-terminu ta' tletin (30) gurnata msemmi fid-dispozittiv ta' dik is-sentenza jibda jiddekorri mil-lum.

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