MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2003

Citazzjoni Numru. 2810/1998/1

The Burlington Limited

vs

Burlington Holdings Limited

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi b'kuntratt ta' 31 ta' Ottubru 1986 hawn anness immarkat dok "A" is-socjeta` attrici akkwistat minghand is-socjeta` konvenuta gia Overseas Trading Company Limited b'titolu ta' subcens perpetwu tnejn u ghoxrin flat fl-ewwel u t-tieni sular tal-Burlington Complex, Paceville Avenue, St. Julians;

Illi l-atturi jipposjedu in komuni mas-socjeta` konventa l-entratura ta' l-istess blokk hawn fuq imsemmi kif indikat fil-pjanta hawn annessa Dok “B”;

Illi fl-ahhar gimgha ta' Novembru 1998 is-socjeta` konvenuta qabdet u poggiet tarag tal-hadid mill-*ground floor* level ghall-*intermediate floor*, fl-entratura komuni ta' l-istess blokk bil-mohbi, u minghajr il-permess, accettazjoni jew kunsens tal-attur;

Illi dan jikkostitwixxi spoll kontra s-socjeta` attrici nkawntu din giet molestata fil-pussess taghha ta' parti mill-entratura hawn fuq imsemmija;

Illi l-istess socjeta` attrici ghalhekk talbet li s-socjeta` konvenuta tghid ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li s-socjeta` konvenuta kkomettiet spoll kontra s-socjeta` attrici nkawntu qabdet u poggiet tarag tal-hadid mill-*groundfloor level* ghall-*intermediate level* fl-entratura komuni tal-blokk hawn fuq imsemmi u b'hekk is-socjeta` attrici giet molestata fil-pussess taghha ta' parti mill-istess entratura.

2. Tikkundana lis-socjeta` konvenuta fiz-zmien qasir u perentorju li jigi prefiss mill-Qorti jnehhi it-tarag tal-hadid u jqieghed kollox fl-istat li kien qabel ma sar l-ispoll;

3. Tawtorizza lis-socjeta` attrici, jekk is-socjeta` konvenuta tonqos li taghmel hekk, taghmel hi l-istess xogholijiet a spejjez tas-socjeta` konvenuta.

Bl-ispejjez kontra is-socjeta` konvenuta li hi minn issa mharrka ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 3 tal-process;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta a fol.18 tal-process fejn gie eccepit illi:-

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi x-xogholijiet intrakorsi saru fil-proprjeta` tal-konvenuti fil-pussess taghhom skond permessi tal-Planning Authority hawn annessi u mmarkati bhala dokument A wara li l-istess permessi kienu twahhlu mal-faccata tal-blokk ta' bini in kwistjoni.

2. Illi l-istess xogholijiet ma sarux bil-mohbi tal-atturi *stante* li twahhal l-istess permess mal-faccata tal-block tal-bini in kwistjoni.

3. Illi l-konvenuti ma spolljawx lill-atturi fil-pussess ta' hwejjighom u cioe` tat-tnejn u ghoxrin appartamenti li huma xtraw fl-ewwel u t-tieni sular tal-Burlington Complex u huma ghandhom access ghall-istess appartamenti kif dejjem kellhom.

4. Illi l-entratura tal-istess block hija proprjeta` tal-konvenuti u l-atturi ghandhom l-istess uzu fl-istess entratura kif dejjem kellhom biex jaccedu ghall-appartamenti taghhom.

5. Illi x-xogholijiet in kwistjoni ilhom li saru aktar minn xaharejn ilu u ghalhekk l-elementi tal-azzjoni ta' spoll huma nieqsa skond il-ligi.

6. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni a fol. 18 *et seq.* tal-process;

Rat in-nota tas-socjeta` attrici li biha ezebiet l-affidavits ta' Louis Tabone, John Azzopardi, Madlene Wray u Anthony Borg;

Rat il-verbali tas-seduti tat-18 ta' Frar 1999 fejn il-Qorti nnominat lill-Assistent Gudizzjarju Dr Paul Farrugia biex jisma' l-provi kollha dwar il-kaz; tat-13 ta' Ottubru 1999 fejn il-Qorti rrevokat l-inkarigu tal-Assistent Gudizzjarju; tat-18 ta' Novembru 1999; tal-10 ta' Dicembru 1999; tat-23 ta' Frar 2000 fejn xehed Winston Carbone; tat-3 ta' Mejju 2000 fejn xehdu Anthony Borg, Louis Tabone u Winston Carbone;

Rat il-verbal tal-access mizmum fit-3 ta’ Lulju 2000;

Rat il-verbali tas-seduti tal-5 ta’ Lulju 2000 fejn xehdu Adrian Pillow, Joseph Vella u Joseph Farrugia; tas-16 ta’ Novembru 2000; tal-15 ta’ Marzu 2001 fejn Dr Edward Debono rrinunzja ghax-xhud Joseph Vella; tat-12 ta’ Gunju 2001 fejn xehed Anthony Borg; tas-7 ta’ Frar 2002 fejn xehed Joseph Vella; tat-30 ta’ Mejju 2002 u tas-6 ta’ Novembru 2002 fejn id-difensuri prezenti trattaw il-kaz. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-29 ta’ Mejju 2003, u tad-29 ta’ Mejju 2002 fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta’ Gunju 2003.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. <u>MERTU TAL-VERTENZA ODJERNA</u>

Illi l-kawza odjerna titratta dwar il-fatt li allegatament tpogga tarag tal-hadid mill-*ground floor level* ghall-*intermediate floor* fl-entratura komuni tal-blokk Burlington Complex, Paceville Avenue, St. Julians. Is-socjeta` attrici qed issostni li dan jikkostitwixxi spoll in kwantu giet molestata fil-pussess taghha ta’ parti mill-entratura.

Illi s-socjeta` konvenuta eccepiet li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghax ix-xogholijiet saru fil-proprjeta`, permessi kienu twahhlu mal-faccata tal-blokk ta’ bini in kwistjoni. Kwindi l-istess xogholijiet, qed isostnu, li ma sarux bil-mohbi tal-atturi. Inoltre’ eccepew ukoll illi huma ma spoljawx lill-atturi fil-pussess ta’ hwejjighom cioe’ tal-appartamenti li huma xtraw fl-ewwel u t-tieni sular ghax ghandhom access ghall-istess appartamenti kif dejjem kellhom. Sostnew ukoll illi l-entratura tal-istess blokk hija proprjeta` tas-socjeta` konvenuta u l-atturi ghandhom l-istess uzu fl-istess entratura kif dejjem kellhom biex jaccedu ghall-appartamenti taghhom. Fl-ahharnett eccepew illi t-terminu ta’ xahrejn biex tigi stitwita

l-azzjoni ta’ spoll ma giex sodisfatt ghax ix-xogholijiet kienu ilhom aktar minn xahrejn li saru.

III. PROVI PRODOTTI

Illi **Louis Tabone**, direttur tas-socjeta` attrici, xehed li cempillu John Azzopardi – *maintenance man* – u qallu li twahhal tarag fl-entratura tal-Burlington Complex is-Sibt 28 ta’ Novembru 1998. Huwa mar *on site* t-Tnejn filghodu u ra t-tarag lewn ahdar tal-hadid li tpogga fuq it-tarag tal-*concrete* li hemm fl-entratura tal-Burlington Complex u li jaghti ezatt ghal fuq bieb fl-istess entratura li minnu ghandhom access u t-tarag tpogga b’mod illi kif tiftah dan il-bieb issib it-tarag ma’ wiccek fuq rasek. Ix-xhud cempel lil Tony Borg, direttur iehor, u mar mieghu *on site*. Winston Carbone qatt ma qalilhom li kien bi hsiebu jaghmel dan it-tarag. Tabone qal li qatt ma ra permess imwahhal imkien tal-Planning Authority la qabel u lanqas dakinhar stess. Fil-bidu ta’ Dicembru kellem lil Winston Carbone u qallu li ma riedux it-tarag fl-entratura ta’ dan il-kumpless u talbu jnehhih izda huwa oppona t-talba tieghu.

Illi in kontro-ezami xehed li huma proprjetarji ta’ 22 appartament, l-arja u l-*yard* ta’ Burlington Place u l-uzu tal-*common areas*. Huwa qal ukoll li ghal xi zmien qasir, tlett xhur/erba’ xhur, minflok dan it-tarag kien hemm *mobile kiosk* sorgut. Huwa ma jafx kif u ghala tnehha ghalkemm huwa jaf li opponew u rrapurtaw. Huwa ma ftakarx kien hemm il-*menu* ta’ *restaurant standing* izda qal li ma jidhirlux li kien hemm xi haga li tostakulah. Jaf ukoll li fuq iz-zewg nahat ta’ dan it-tarag tal-hadid kien hemm zgur *railing*. Dan kien tal-*chrome* u ma kienx qieghed hemm biex jaqta’ l-*mobile kiosk* fuq genb. Huwa qal li dan kien ghall-uzu biex izzomm mieghu. Dan it-tarag kien fih xi sitt piedi. In ri-ezami qal li dawn l-iskalini kienu minn barra ghal gewwa. Imbaghad kien hemm il-kumplament tal-wisa’, li tigi daqsxejn targa gholja.

Illi **John Azzopardi,** *handyman* mal-Burlington Ltd, xehed li ilu maghhom mill-1988 u kien jaghmel hinijiet twal fuq il-post. Meta kienu qed isiru x-xogholijiet huwa kien tkellem

mal-Perit u qallu li l-materjal tat-tarag kien jistona mal-post. Huwa xehed li qatt ma ra l-ebda permess tal-Planning Authority imwahhal. Huwa ma jafhomx lin-nies jaf biss li kienu tnejn. Dakinhar li cempel lil Louis Tabone biex jinfurmah b'dak li kien gara kien is-Sibt 28 ta' Novembru 1998.

Illi **Madlene Wray**, *manager* tas-socjeta` attrici, xehdet li l-kwistjoni tmur ghall-ahhar *weekend* ta' Novembru 1999 cioe' 27, 28 u 29 ta' Novembru 1999. It-tarag in kwistjoni tpogga f'dan il-*weekend*. Hija qalet li meta l-Gimgha spiccat mix-xoghol u harget mill-kumpless ma kien hemm l-ebda tarag imwahhal u meta dahlet it-Tnejn filghodu rat it-tarag imwahhal fl-entratura tal-Burlington Complex fejn ghadu hemm. Hija qatt ma rat permessi tal-Planning Authority imwahhlin mal-faccata tal-kumpless.

Illi **Anthony Borg**, wiehed mid-diretturi tas-socjeta` attrici, rrefera ghall-kuntratt ta' cens perpetwu datat 31 ta' Ottubru 1986 minn fejn jirrizulta li s-socjeta` attrici ghandha l-uzu tal-entrata tal-blokk Burlington Complex. Dwar il-mertu tal-kawza qal illi kien cempillu Louis Tabone u marru *on site* flimkien u huwa ra t-tarag tal-hadid kulur ahdar imwahhal fl-entratura tal-Burlington Complex. Winston Carbone qatt ma qalilhom x'kien bi hsiebu jaghmel u ma kien hemm l-ebda permessi mwahhla. Dan kien it-Tnejn 30 ta' Novembru 1998. Meta l-Gimgha hareg mix-xoghol ma kien hemm l-ebda tarag imwahhal fl-entrata tal-kumpless imbaghad it-Tnejn sabu mwahhal. Huwa cempel lil Madline Wray biex isir jaf min kien il-kuntrattur jew il-haddiema u wara xi ftit qaltlu li kienu l-haddiema ta' Joe Vella Aluminium ta' San Gwann.

Illi huwa qal illi dan it-tarag tpogga fuq it-tarag tal-konkrete tal-kumpless Burlington u qieghed jostakola l-uzu tat-tarag tal-*concrete* in kwantu persuna diehla mit-Triq Dragonara ma tistax tuza' t-tarag tal-*concrete* li jaghti ghall-*ground level*, minn liema level huma ghandhom access ghall-ewwel u t-tieni sular tal-istess kumpless. Huwa spjega li l-ground level huwa xi ftit taht l-art u hemm sitt targiet u imbaghad pjan qabel ma wiehed jasal ghall-entrata tal-Burlington Complex. Apparti li johloq inkonvenjent dan it-

tarag inaqqas il-valur tal-appartamenti u jkerrah il-faccata. Inoltre' hemm il-bieb zghir fil-genb tal-faccata tal-entrata tal-kumpless li minnu ghandhom access, kif tiftah dan il-bieb issib it-tarag ma' wiccek. L-entrata hija in komuni inkwantu l-*ground floor level* u l-*intermediate level* huma proprjeta` tas-socjeta` konvenuta li taghha huwa rapprezentant Winston Carbone.

Illi in kontro-ezami xehed li bhala proprjeta` huma akkwistaw 22 appartament, l-arja u l-bitha. Rigward l-entratura din mhiex proprjeta` taghhom imma ghandhom dritt ta' passagg minn go fiha. Huwa qal li kellu zewg entraturi – tarag fin-nofs li tkisser (hemm kawza fuqu) kif ukoll seta' jitla' mill-genb. Illi huwa qal li kien jidhol mill-entratura biex jaccedi ghat –tarag. Illum ma tantx jista' jidhol ghax jahbat mas-sellum. Din l-entratura kienet wiesa' 20 pied. It-tarag mertu tal-kawza odjerna huwa wiesa' tlett piedi u nofs. Apparti t-tarag m'hemm l-ebda ostakolu iehor. Qabel it-tarag gieli kien ikun hemm *kiosk* tal-*hamburgers* li kien wiesa' erba' piedi. Dan kien *mobile kiosk.* Qabel kien hemm ukoll *hand rail.* Ma qabilx li kien hemm tnejn u li fuq in-naha l-ohra fejn hemm it-tarag illum kien hemm access iehor imbarrat b'menu ta' restaurant barra. Illi ghalkemm m'hemmx ingombru iehor apparti t-tarag dan hu nkonvenjent ghax hassar il-faccata tal-blokk.

Illi meta gie riprodott li tul il-perjodu kollu minn mindu akkwistaw il-proprjeta` dejjem kellhom access minn din il-fetha f'The Burlington Complex u baqghalhom dejjem. Kien hemm dejjem bl-ostakolu fin-nofs.

Illi **Joseph Farrugia**, rapprezentant tal-Planning Authority, xehed li fl-10 ta' Novembru 1997 Winston Carbone ssottometta applikazzjoni fejn fost affarijiet ohra kien hemm propost li jsir tarag tal-hadid mill-*fore court* ta' din l-istruttura - tarag tal-hadid minn barra ghal fuq it-tieni sular. Il-permess hareg fis-27 ta' Ottubru 1998 u ntbaghat bil-posta fil-5 ta' Novembru 1998. Ix-xhud ma jafx meta t-tarag twahhal.

Illi **Joseph Vella**, direttur tas-socjeta` Vella Aluminium Ltd, xehed li huwa kien involut fix-xoghol tat-twahhil tat-

tarag tal-hadid. F’Novembru 1998 ghamlu xoghol ta’ dekorazzjoni ta’ gewwa, ta’ saqaf u t-tarag tal-entratura. Izda huwa spjega li ma jistax jaghti dati ezatti ghax inharqitlu l-fabbrika u mill-uniku diarju li kellu d-data tat-twahhil ma kienx imdahhal f’Novembru. Illi huwa gie muri d-dokument a fol.131 tal-process u kkonferma li dan huwa fotokopja ta’ dokument mahrug minnhom. Parti mid-deposit kien jirreferi ghat-tarag u huwa datat l-1 ta’ Ottubru 1998. Illi huwa xehed li ghadu ma thallasx tax-xoghol kollu ghalkemm ix-xoghol tlesta. Huwa ma tax dati u rigward l-ahhar dokument a fol.134 tal-process xehed li n-notamenti li jindikaw li sar il-hlas mhumiex tieghu.

Illi **Winston Carbone** xehed li kien hemm dislivell bejn il-bankina u l-*landing* biex tidhol f’dawn l-appartamenti. Fl-entratura kien hemm fetha fin-nofs ta’ xi erba’ piedi biex jinzel tarag tal-metall, fuq kull naha *chrome railing,* kien hemm *menu* ta’ xi *restaurant* u fuq in-naha l-ohra kien imur wiehed tal-*hot dogs.* In-nies kienu jaccedu bejn iz-zewg *railings* li kien ta’ circa 4 piedi. Il-proprjeta` ta’ l-entratura hija tas-socjeta` konvenuta u s-socjeta` attrici ghandha l-access biex ighaddu ghall-appartamenti taghhom. Kellu jesebixxi r-ritratti kif kien qabel.

Illi in kontro-ezami qal illi kien ikun tal-*American Hot Dogs* u saru inizjattivi biex jitnehha minn hemm u spicca telaq.

Illi **Adrian Pillow** kien *designer/contractor* tal-progett f’The Burlington Place u kien inkarigat minn Winston Carbone. Huwa qal li saru hafna modifikazzjonijiet fl-entratura. Minflok it-tarag tal-hadid ma kien hemm xejn. Fic-centru ta’ l-entratura kien hemm *railings* ta’ l-*istainless steel* li kienu jaghtu gwida ghal fejn hija l-entratura. Fejn hemm it-tarag illum qabel kien hemm *mobile kiosk* li kien tal-*hot dogs.* Dan kien ikun hemm hafna mill-hin qisu ghal nofs mis-sena. Hu ma kienx permanenti imma biss il-*platform*. Fuq in-naha tal-lemin fejn hemm il-Bank of Valletta fejn hemm ir-rampa dejjem kien hemm xi affarijiet li kienu mobbli. F’dan iz-zmien l-entratura kienet mic-centru.

Illi in kontro-ezami qal illi f’hafna mill-hin jekk ma kienx ikun hemm il-*mobile kiosk* kien ikun hemm xi haga ohra.

Huwa ma jafx lil min qabdu tal-kiosk izda dan ma kienx ostakolu ghall-passagg. Mill-pjanti originali kien hemm xi *follow-up* ta' xi 20 pjanta pero` l-entratura kienet dejjem fin-nofs ghac-centru tal-kumpless. It-tarag li kien hemm kien hazin u kien l-ewwel haga li nehha ghax kien qasir u gholi. Huwa baxxih u tawwlu. Dan it-tarag kien jibda mill-parapett *line* u *building line*. It-tarag mertu tal-kawza odjerna ma kienx hemm. It-tarag tal-hadid twahhal qabel is-Sajf 1999 pero` mhux cert. Huwa kien involut fil-*ground floor*, *first floor* u l-*common shell areas*. Huwa ghamel il-*finishes* ta' l-ewwel zewg sulari. Huwa ghamel l-*improvements* kollha biex upliftjaw il-kumpless kollu inkluzi fil-Bank of Valletta u fil-Marco Polo. Rigward it-tarag huwa lesta biss il-preparamenti, il-pedamenti fejn jibda u fejn jispicca izda bhala xogholijiet ma kienx. Il-pedamenti tat-tarag saru fin-1991 u minfloku temporanju ghamlu *menu* u ma saru l-ebda xogholijiet. Huwa kompla *"L-entratura tal-kumpless kienet fin-nofs u ghadha fin-nofs, kien hemm entratura ghall-level tal-mezzanin floor li qatt ma saret minhabba l-encroachment tal-Bank of Valletta on the right hand side, ma setax jehel dak it-tarag, kif l-encroachment kienet lesta u x-xogholijiet tlestew, wasal il-mument biex jitla' dak it-tarag ...".*

IV. <u>KONSIDERAZZJONIJIET LEGALI</u>

Illi fis-sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet **"Louis Scicluna vs Theresa sive Tessie Galea pro et noe"** (Cit. Nru: 1484/98/RCP – PA (RCP) 31 ta' Ottubru 2002 intqal is-segwenti:-

"*Illi din il-Qorti kif preseduta diga' kellha okkazjoni li tidhol in extenso fiex tikkonsisti l-azzjoni ta' spoll u fil-gurisprudenza nostrana dwar l-istess azzjoni. Fil-fatt issir referenza ghall-kawza fl-ismijiet deciza fit-13 ta' Jannar 1999 fl-ismijiet* ***"Natalino u Marie Josette konjugi Agius vs Antonia Said"*** *(Cit. Nru. 2426/97 RCP) fejn intqal illi:*

"l-azzjoni odjerna hija wahda ta' spoll ai termini tal-Artikolu 534 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghaliha japplikaw id-

dispozizzjonijiet tal-Artikolu 791 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi skond l-istess artikoli, u abbazi ta' gurisprudenza konstanti huwa risaput li l-elementi vitali ta' din l-azzjoni li l-attur jehtieglu jipprova huma s-segwenti:-

(i) possedesse;
(ii) spoliatum fuisse
(iii) infre bimestre deduxisse"

Illi huwa pacifiku li biex din l-azzjoni tigi esperita b'success l-attur irid jipprova biss li fil-mument meta allegatament avvera ruhu l-att spoljattiv hu kien fil-pussess tal-oggett li gie minnu spoljat. Ma hux mehtieg minnu li jipprova xi titolu tal-pussess tieghu. Illi fil-kawza *"Hu elementari f'materja ta' pussess, illi l-pussess li trid il-ligi fl-ispolljat ghall-finijiet ta' azzjoni ta' reintegrazzjoni ma hemmx bzonn ikun il-pussess b'titolu ta' proprjeta` jew servitu', imma huwa bizzejjed pussess kwalunkwe anke purament materjali u di fatto."* Imma huwa dejjem mehtieg li l-attur jipprova li ghandu "*un possesso di fatto*". *"L-atti ta' mera tolleranza ma jistghux iservu ta' fondament ghall-akkwist tal-pussess"* (Vol XXXVII. P.I. p. 280) **"Joseph Vassallo Gatt nomine vs Joseph Camilleri proprio et nomine"** (A.C. 26 ta' Jannar 1996).

Illi *"l-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita` socjali milli fuq principju assolut tal-gustizzja u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lill-kwalunkwe pussess, u jigi impedut lic-cittadin privat jiehu l-gustizzja f' idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat fl-istat tal-pussess li jkun skonvolt jew turbat".*

"Illi l-artikolu tal-ligi jikkontempla din l-azzjoni huwa indubbjament ta' ordni pubbliku u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b' awtorita` privata jaghmel ghad-dannu ta' terzi persuni att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati, u ma' dak l-Artikolu huwa markat l-iehor tal-Procedura Civili li jahseb u jghid li kontra l-azzjoni ta' spoll ma humiex ammessibbli

hlief eccezzjonijiet dilatorji." (**"Margherita Fenech vs Paula Zammit"** - P.A. 12 ta' April 1958 Vol XLLI. D 973).

Illi abbazi ta' dan gie wkoll stabbilit konsistentement mal-gurisprudenza taghna li *"l-azzjonijiet possessorji fosthom l-azzjoni ta' spoll ghandhom bhala fondament taghhom il-pussess ta' kwalunkwe xorta u bhala objettiv taghhom it-tutela ta' dak il-pussess" (Vol XXXVII. p. III. pg 776).*

Illi l-principji gew applikati d-dispozizzjonijiet ta' dawn l-artikoli kontra persuna li sgassat fond anke wara li akkwistat il-fond bil-proceduri tas-subbasta ghaliex il-pussess legali mhuwiex il-pussess fattwali (Art. 311 Kap 12) (**"Joseph Vassallo Gatt noe vs Joseph Camilleri proprio et nomine"** – A.C. 26 ta' Jannar 1996); meta l-pussess tal-attur ma kienx wiehed esklussiv (**"Alfred Pisani et vs Victor Farrugia"** – P.A. (FGC) 21 ta' Jannar 1994); f'kaz ta' ko-possessuri "meta l-att turbattiv tal-pussess hu mmirat biex jezawtora lill-ko-possessur mill-pusses li jgawdi ma' haddiehor" (**"Antonia Borg Grech vs Joseph Pavia et"** – P.A. (JSP) 5 ta' Ottubru 1994); bejn konjugi fuq proprjeta` formanti parti minn komunjoni tal-akkwisti ghaliex "gie wkoll gustament ritenut li anke l-proprjetarju innifsu jista' jispollja lilu nnifsu minn hwejgu" (**"Marthese Borg vs George Borg"** – PA JSP 25 ta' Frar 1993); f' kazi ta' ko-proprieta (**"Joseph Vella vs Salvu Micallef"** – PA JSP 30 ta' April 1991); f'kazi ta' qbiela (**"Carmelo Sacco vs Paul Sacco"** – A.C. 23 ta' Jannar 1988); (vide wkoll **"Deborah Vella vs John Vella"** – P.A. (GC) 6 ta' Novembru 1988 u **"Antonio Montebello vs Giuseppe Montebello"** - PA 15 ta' Marzu 1960).

Illi b'dan kollu *"l-imsemmi pussess m'ghandux ikun ekwivoku u jrid ikun manifest"* (**"Gio Maria Tonna vs Gio Maria Tonna"** – PA HH 21 ta' Frar 1985). Pero` mill-banda l-ohra *"anke pussess qasir hafna u sahansitra momentarju huwa bizzejjed biex jawtorizza l-azzjoni ta' spoll"* (Vol XXXVII. p.II. p.642).

In effetti fis-sentenza **"Marthese Borg vs Gorg Borg"** (P.A. – 25.2.1993) inghad li:-

“L-univocita` ta’ tali pussess jew detenzjoni in fatti jehtieg li tirrizulta cara mill-fatti u tkun tali li tosta ghall-intenzjoni spolljattiva tal-pussess stess”.

Illi dawn il-principji gew ribaditi fis-sentenza tal-Appell fl-ismijiet **“Emanuel sive Leli Sammut vs John Sammut”** (Citazzjoni Numru 585/93GV) tad-19 ta’ April 1999 fejn l-istess Qorti tal-Appell sostniet li:-

“L-attur allura kellu qabel xejn jipprova l-element tal-pussess. Kellu jipprova b’ mod konklussiv li kellu ‘un possesso di fatto’ u mhux pussess bazat fuq xi mera tolleranza li ma tkunx bizzejjed biex isservi ta’ fondament ghall-akkwist tal-pussess mehtieg bhala bazi ta’ din l-azzjoni.” (**“Ann Wismayer vs Rinaldo Wismayer Agius”** – P.A. 5 ta’ Ottubru 1992).

Illi a bazi tal-**artikolu 791 (3) tal-Kap 12**, il-Ligi tipprovdi tassattivament li:-

“Il-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt tal-ispoll.”

Illi hekk il-kawza **“Joseph Cilia et vs Loreto Camilleri et”** (P.A. FGC – Citazzjoni Numru 1163/93/FGC) tat-12 ta’ Gunju 1998 gie riaffermat li:-

“Il-Ligi taghna fl-azzjoni ta’ spoll ma taghtix lok ghall-ebda ndagini ohra barra minn dik li tistabbilixxi (a) il-fatt ta’ pussess / detenzjoni u (b) il-fatt ta’ spoll. Indagini limitatissima, rigoruza u skarna li ma tinsab f’ebda legislazzjoni ohra, u ghalhekk, bir-rispett kollu ghal decizjonijiet li ppermettew indagnijiet bazati fuq x’jghidu u x’ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani, huma ghal kollox irrelevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna” (**“Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone”** – A. C. 9 ta’ Marzu,1992).

Illi tal-istess portata hija s-sentenza **“Mariano Farrugia et nomine vs Peter Paul Cutajar”** (Citazzjoni Numru 1441/97/FGC tat-23 ta’ Ottubru 1998) fejn il-Qorti accentwat li:-

*“Din l-azzjoni ta’ spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba ‘stat ta’ fatt’ arbitrarjament u hija ntiza unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga’ jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha u daqshekk biss” kif jghid bl-aktar mod car l-**Artikolu 791 (1) tal-Kap 12** li sfortunatament jigi hafna drabi njorat.*

(a) Illi l-vjolenza mehtiega fl-ispoll hija biss dik li l-att ta’ spoll ikun arbitrarju u kontra l-volonta’ tal-pussessur b’mod li jista’ jaghti lok ghall-azzjoni ta’ danni kontra min ikun ghamel dak l-att (**“Joseph Scerri vs Spiridione Falzon”** – P.A. A.M. 24 ta’ Jannar 1958; **“Joseph Vella vs Salvu Micallef”** – P.A. JSP 30 ta’ April 1991).

(b) Tali artikoli fuq citati huma ta’ ordni pubbliku u ghalhekk ma humiex ammessi eccezzjonijiet hlief eccezzjonijiet dilatorji (**“Margherita Fenech vs Paolo Zammit”** – P.A. 12 ta’ April 1958 - Vol XLLI. Pg. 973; **“Carmelo Sacco vs Paul Sacco”** – A.C. 23 ta’ April 1998).

(c) Illi ta’ partikolari nteress, fl-ambitu tal-kawza odjerna huwa dak stabbilit fis-sentenza **“Alfred Pisani et vs Victor Farrugia”** (P.A. FGC – 21 ta’ Jannar 1994).

“Jinghad li la l-Ligi u lanqas il-gurisprudenza ma jaffermaw il-principju li biex wiehed jirnexxi b’ din l-azzjoni ta’ spoll huwa ghandu jkollu pussess esklussiv. Anzi l-Qrati nostrali dejjem ippremettew li ko-possessur jagixxi b’ din l-azzjoni kontra ko-possessur iehor li jikkommetti spoll ghad-dannu tieghu u dan minhabba li l-azzjoni ta’ spoll ghandha l-iskop li tipprotegi l-pussess u mhux il-pussess esklussiv.”

(d) L-azzjoni ta’ spoll trid issir *“fi zmien xahrejn mid-data tal-kummissjoni tal-att spolljattiv"* b’dan li skond il-pronunzjament fis-sentenza **“Norman Vassallo vs Filomena Esposito”** (A.C.18 ta’ Gunju 1993) inghad li:

“meta tinghata l-eccezzjoni li l-azzjoni ta’ spoll privileggjat ma saritx fiz-zmien preskritt mill-Ligi, il-prova ta’ dan tinkonmbi fuq l-eccippjenti ghaliex skond l-Artikolu 562 tal-Kap 12, l-obbligu tal-prova tal-fatt imiss dejjem lil min jallegah.”

Illi minbarra dan dawn il-principji gew dejjem ikkonfermati fis-sentenzi moghtija minn din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet **“N.M.J.Agius vs A. Said”** (P.A. RCP 13 ta’ Jannar 1999. Citaz. Numru 2426/97/RCP); **“Joseph Mary Debono vs Dr. Tanya Sciberras Camilleri nomine”** (P.A. 26 ta’ April 1999 Citaz. Nru. 1704/98/RCP); **“Dr. Rene` Frendo Randon vs David Sciberras”** (P.A. 20 ta’ Mejju 1999. Citaz. Nru. 2459/98/RCP); **“C. Fino & Sons Limited vs Market Consult Limited”** (P.A. 1 ta’ Lulju 1999, Citaz. Nru. 1596/98/RCP); **“Maria Concetta Lando vs Eugenio Galea”** (P.A. 15 ta’ Gunju 1999, Citaz. Numru 610/99/RCP); **“Christine Ward vs Neville Ward”** (P.A. 13 ta’ Lulju 1999, Citaz. Numru 2082/98/RCP); **“Nazzareno Camilleri vs Joseph Buhagiar”** (P.A. 30 ta’ Novembru 1999, Citaz. Numru 2328/98/RCP); **“Alan Mckay vs Jacqueline Mckay”** (P.A. 27 ta’ Jannar 2000, Citaz. Numru 1660/98/RCP); **“Salvu Gauci vs Gaspare Psaila”** (P.A. 11 ta’ April 2000, Citaz. Numru. 1887/97/RCP); **“Abela vs Abela”** (P.A. 13 ta’ April 2000, Citaz. Numru 1949/99/RCP); **“John Saliba vs Joanne Refalo”** (P.A. 13 ta’ April 2000, Citaz. Numru 467/98/RCP); **“Anthony Micallef vs Doris Micallef”** (P.A. 2 ta’ Mejju 2000, Citaz. Numru 1167/99/RCP); **“Carmelo Fenech vs Joseph Vella”** (P.A. RCP. 3 ta’ Ottubru 2000); **“Carmelo Mifsud vs Giuseppi Schembri”** (P.A. RCP 25 ta’ Ottubru 2000); **“Clive Simpson vs Louis Muscat et”** (P.A. 13 ta’ Frar 2001, Citaz. Numru 2451/98/RCP); **“Neville Xuereb vs Raymond Aquilina”** (P.A. RCP 14 ta’ Marzu 2001); **“Marcus Xuereb vs Raymond Aquilina et nomine”** (P.A. 14 ta’ Marzu 2001, Citaz. Numru 2142/99/RCP); **“NMR Properties Limited vs Raymond Aquilina et nomine”** (P.A. 14 ta’ Marzu 2001, Citaz. Numru 2141/99/RCP); **“Giuseppi Spiteri vs Anthony Theuma”** (P.A. RCP 26 ta’ April 2001); **“Mark Napier vs Andre` Bianchi”** (P.A. 26 ta’ April 2001, Citaz. Numru

692/99/RCP); **"Michael Fenech vs Licari Estates Limited et"** (P.A. 26 ta' April 2001, Citaz. Numru 2139/99/RCP) u **"Paul Carbonaro vs Norman Dimech"** (P.A. 12 ta' Lulju 2001 – Citaz. Numru 632/98/RCP); **"Rita Micallef vs Paul Galea"** (P.A. (RCP) 10 ta' Jannar 2002); **"Paul Farrugia vs Innocenza sive Censina Sammut"** (P.A. (RCP) 30 ta' Jannar 2002); **"Angelo Abela vs Mattew Degabriele et"** (P.A. (RCP) 28 ta' Frar 2002); **"Angelo Abela vs Joseph Zahra et"** (P.A. (RCP) 28 ta' Frar 2002); **"Tereza Cachia vs Joseph Caruana"** (P.A. (RCP) 28 ta' Frar 2002) u s-sentenzi tal-lum stess **"Anthony Borg vs Paul Falzon"** (P.A. (RCP) 21 ta' Marzu 2002, u **"Gauci Louis vs Awtorita` tal-Ippjanar"** (P.A. (RCP) 21 ta' Marzu 2002; u **"Joseph Cassar vs Paul Polidano"** (P.A. (RCP) 21 ta' Marzu 2002) - (Cit.Nru 87/99/RCP)."

V. <u>KONSIDERAZZJONIJIET FATTWALI</u>

Illi fl-ewwel lok jinghad li m'hemmx dubju li t-tarag mertu tal-kawza odjerna ma kienx hemm imma twahhal mis-socjeta` konvenuta. Dan jirrizulta kemm mix-xhieda prodotti mis-socjeta` attrici kif ukoll mix-xhieda li taw Winston Carbone u Adrian Pillow li kienu xhieda prodotti mis-socjeta` konvenuta.

Illi rigward il-permessi mahruga jinghad li dwar dan m'hemmx dubju li jezistu izda dan hu punt irrilevanti ghall-kawza ta' spoll li fin-natura ta' l-azzjoni stess hemm limitazzjoni li l-eccezzjonijiet li jistghu jitressqu ghandhom jirrigwardaw biss l-ispoll. Kwindi l-punt jekk kienx hemm il-permessi tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar hu kompletament irrilevanti sabiex tigi rizolta l-kwistjoni odjerna.

Illi s-socjeta` konvenuta sostniet illi s-socjeta` attrici ma kellhiex pussess tal-proprjeta` tal-entraturi imma kellhom biss id-dritt li jghaddu ghall-*flats*, li huma zewg sulari 'l fuq, fejn kellu l-*lift at the back* ta' din il-*fore court.* Illi hi sostniet illi l-entratura tal-kumpless kienet minn dejjem il-proprjeta` tas-socjeta` konvenuta ghalkemm hu minnu li s-socjeta` attrici kellha l-access ghall-appartamenti taghhom

superjuri u dan ghadu ezistenti. Mhux minnu li s-socjeta` attrici kellha l-uzu totali tal-*fore-court* ghax l-uzu kien biex jaccedi ghall-appartementi tieghu fis-sulari sussegwenti.

Illi s-socjeta` konvenuta sostniet li l-access qatt ma gie mfixkel ghax dak il-pussess baqa' dejjem f'idejh. Illi skond hi l-ligi timponi li l-access ta' passagg ghandu jkun ta' erba' piedi. Illi hemmhekk l-access li fadlilhom biex jidhlu ghal dawn l-appartamenti huwa mill-anqas ta' 12/14 il-pied. Kwindi l-element ta' pussess hu nieqes ghax is-socjeta` attrici qatt ma kellha pussess u ghalhekk ma jistax jinghad li giet spoljata fil-proprjeta` taghha jew fid-detenzjoni ta' xi haga – infatti ma naqsu l-ebda drittijiet ghax baqghet l-istess fetha u l-istess access.

Illi huwa minnu li x-xogholijiet saru fil-proprjeta` tas-socjeta` konvenuta. Dan mhux kontradett lanqas mis-socjeta` attrici. Il-punt huwa jekk is-socjeta` attrici kellhiex pussess jew detenzjoni ta' l-entratura in kwistjoni. It-titolu kwindi lanqas m'hu relevanti. Illi rrizulta b'mod car li s-socjeta` attrici kienet tuza' l-entratura. Hija kellha d-dritt ta' uzu ta' dik l-*area* fejn sar it-tarag meta fil-fatt kienet akkwistat minghand is-socjeta` konvenuta, b'titolu ta' subcens perpetwu, 22 *flat* fl-ewwel u t-tieni sular fl-imsemmi kumpless permezz tal-kuntratt datat 31 ta' Ottubru 1986. Illi inoltre' meta haduh ma kienx hemm dak l-ostakolu.

Illi s-socjeta` konvenuta, min-naha taghha, pproduciet diversi xhieda sabiex tipprova li fl-entratura in kwistjoni dejjem kien hemm xi tip ta' ostakolu jew inkella xi haga li kienet tnaqqas mill-access komplet mill-entratura. Illi kien hemm insistenza dwar il-fatt li ghal xi zmien quddiem parti mill-entratura kien ikun hemm *mobile kiosk* u dan ghal diversi xhur tas-sena. Illi rrizulta li dan il-*mobile kiosk* ma qabbdu hadd biex joqghod hemm u kien qed idejjaq lil kulhadd.

Illi dan l-argument pero` mhux validu ghaliex l-access ghall-entratura li s-socjeta` akkwistat permezz tal-kuntratt u li sussegwentement kellha pussess taghha ghax kienu jaccedu minnha ghall-*lift* sabiex jitilghu fl-appartamenti

minnhom mixtrija kienet wahda minghajr ostakoli u t-tarag tal-hadid li twahhal mis-socjeta` konvenuta qieghed fil-fatt ikun ta' ostakolu. Illi lanqas il-fatt li kien hemm *railings* m'hu bizzejjed biex tigi accettata t-tezi tas-socjeta` konvenuta. Dawn kienu jintuzaw biex wiehed izomm maghhom u inoltre' hemm differenza kbira bejn *railings* li kienu pjuttost dekorattivi ghal tarag tal-hadid.

Illi lanqas l-argument l-iehor tas-socjeta` konvenuta li hija obbligata bil-ligi li tipprovdi access ta' 4 piedi u dan fil-fatt qed taghmlu ghax it-tarag tal-hadid hu wiesa' 4 piedi u b'hekk xorta jhalli wesa' ta' xi 12-il pied. Hawnhekk *si tratta* ta' kawza ta' spoll u kwindi ladarba gie ppruvat il-pussess li s-socjeta` attrici kellha tal-istess entratura kull argument iehor ma jistax jigi kkunsidrat.

Illi s-socjeta` konvenuta eccepiet illi x-xogholijiet ma sarux bil-mohbi tas-socjeta` attrici *stante* li twahhal permess tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar mal-faccata tal-blokk tal-bini in kwistjoni.

Illi din l-affermazzjoni pero` ma gietx ippruvata mis-socjeta` konvenuta, pero` apparti dan il-kelma mohbi tfisser fil-kuntest tal-azzjoni odjerna li ma sarx bil-kunsens tas-socjeta` attrici. Infatti mix-xhieda prodotti mis-socjeta` attrici rrizulta li l-ebda permess ma twahhal mal-faccata tal-blokk tal-bini in kwistjoni. Anzi huma kollha xehdu, *ad eccezzjoni* ta' John Azzopardi, fis-sens li l-Gimgha meta spiccaw mix-xoghol ma kien hemm l-ebda tarag tal-hadid imwahhal u meta dahlu t-Tnejn filghodu sabuh imwahhal. Kien John Azzopardi, *handyman* mal-Burlington Limited, li ra lin-nies li kienu qed jaghmlu x-xogholijiet dakinhar stess. Illi kollha kemm huma kkonfermaw li qatt ma raw permessi mwahhla u s-socjeta` konvenuta ma rnexxilhiex tipprova l-kuntrarju. Kwindi l-kwistjoni tal-klandestinita` hija wkoll sorvolata u giet ampjament ippruvata.

Illi s-socjeta` konvenuta eccepiet ukoll li x-xogholijiet in kwistjoni kienu ilhom li saru aktar minn xahrejn qabel il-prezentata tac-citazzjoni odjerna u ghalhekk dan l-element tal-azzjoni ta' spoll huwa nieqes skond il-ligi. Illi c-citazzjoni odjerna giet prezentata fit-28 ta' Dicembru

1998. Illi s-socjeta` attrici qed issostni li x-xogholijiet in kwistjoni saru fl-ahhar gimgha ta' Novembru 1998. Min-naha taghha s-socjeta` konvenuta sostniet li huma ma qalux li x-xogholijiet saru meta hareg il-permess ghax dan ghamluh meta applikaw. Illi Joseph Vella li hadem it-tarag in kwistjoni xehed b'mod konfliggenti ghall-ahhar u din il-Qorti thoss li x-xhieda tieghu mhiex daqshekk attendibbli. Illi gew ipprezentati tlett dokumenti mahruga mis-socjeta` li jirraprezenta huwa, Vella Aluminium Limited, li huma tnejn minnhom huma kwotazzjonijiet tal-istess xoghol li kien se jsir datati 30 ta' Ottubru 1998 (a fol.133 u 134 tal-process) u l-iehor huwa ricevuta ta' parti minn pagament li sar minn P.A.M. Investment Burlington School of England (a fol.132 tal-process). Illi Joseph Vella sostna li parti mill-pagament kien kemm ghat-tarag in kwistjoni kif ukoll ghal xogholijiet ohrajn u qal li meta sar il-pagament ix-xoghol tat-tarag kien lest ghalkemm imbaghad f'nifs wiehed qal li d-dati ezatti ma jiftakarhomx u minhabba li kellu hruq fil-fabbrika ma kellux fuq xhiex jirreferi hlief ghal *diary* li ma kienx inharaqlu u li fih ma kienx hemm imnizzel li f'Novembru 1998 kellu jitwahhal dan it-tarag.

Illi in vista ta' din ix-xhieda kif ukoll tal-provi kollha prodotti din il-Qorti hi konvinta li x-xogholijiet saru lejn l-ahhar ta' Novembru 1998. Fl-ewwel lok, jinghad li huwa inverosimili dak li qal ix-xhud Joseph Vella li t-tarag kien tlesta meta sar parti mill-pagament ghall-hlas datat 31 ta' Ottubru 1998 meta l-kwotazzjoni tax-xogholijiet hija biss datata gurnata wara. Illi Joseph Farrugia, rapprezentant ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, xehed li Winston Carbone kien applika fl-10 ta' Novembru 1997 ghall-permess ghal diversi xogholijiet fosthom it-tarag tal-hadid. Dan il-permess hareg fis-27 ta' Ottubru 1998 u gie mpustat fil-5 ta' Novembru 1998. Kwindi lanqas din l-eccezzjoni ma tista' tintlaqa' ghaliex ma gietx pruvata sodisfacentament.

Illi ghalhekk abbazi tal-premess it-talbiet attrici ghandhom jintlaqghu.

VI. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

1. Tiddikjara li s-socjeta` konvenuta kkommettiet spoll kontra s-socjeta` attrici inkwantu qabdet u poggiet tarag tal-hadid mill-*groundfloor level* ghall-*intermediate level* fl-entratura komuni tal-blokk Burlington Complex, Paceville Avenue, St. Julians u b'hekk is-socjeta` attrici giet molestata fil-pussess taghha ta' parti mill-istess entratura.

2. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta sabiex f'terminu qasir u perentorju ta' sittin (60) gurnata mid-data ta' din is-sentenza tnehhi t-tarag tal-hadid u tqieghed kollox fl-istat li kien qabel ma sar l-ispoll u dan taht is-sorveljanza tal-Perit Valerio Schembri li qed jigi nnominat minn din il-Qorti ghal dan l-iskop, a spejjez tas-socjeta` konvenuta.

3. Tawtorizza lis-socjeta` attrici sabiex jekk is-socjeta` konvenuta tonqos li taghmel hekk fit-terminu hawn fuq moghti lilha, taghmel hi l-istess xogholijiet taht is-sorveljanza ta' l-istess Perit Valerio Schembri li qed jigi nnominat minn din il-Qorti ghal dan l-iskop, a spejjez tas-socjeta` konvenuta.

Bl-ispejjez kollha, inkluzi tal-perit tekniku hawn nominat, a karigu tas-socjeta` konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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