

PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 13 ta' Frar 2001

Numru 83

Citaz. Numru 1036/94 DS

Victor Magro ghan-nom u in
rappresentanza tas-socjeta`
Melitas Properties Limited

vs

Alan Morgan

Illum, 13 ta' Frar 2001

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-12 ta' Awissu 1994 li permezz taghha l-attur nomine wara li ppremetta:

illi l-attur nomine huwa l-proprjetarju u ghandu l-pussess tal-bejt u l-arja fuq il-blokk ta' appartamenti msejha 'Qawra Point Court' li jinsabu l-Qawra, San Pawl il-Bahar;

illi l-konvenut, fil-bidu tax-xahar t' Awissu, il-konvenut beda u wettaq xogholijiet sabiex jinstalla sistema ta' solar heating jew apparat intiz ghal skopijiet ta' produzzjoni ta' energija alternattiva, fuq il-bejt ta' l-imsemmi blokk ta' appartamenti, b'mod illi jikkalpesta u jinibixxi l-pacifiku pussess ta' l-attur nomine;

illi dawn ix-xoghlijiet saru b' mod vjolenti u klandestin kif kontemplat fl-artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk li dan l-agir jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin;

talab lil din il-Qorti, ghar-ragunijiet premissi, li:

- (1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut ikkommetta spoll vjolent u klandestin fil-konfront ta' l-istess attur nomine;
- (2) tikkundanna lill-konvenut jirrintegra lill-attur nomine fil-pussess tal-proprjeta' fuq imsemmija li minnha hu gie spoljat, billi jzarma u jnehhi l-imsemmi apparat minn fuq il-proprjeta' ta' l-attur nomine;
- (3) tikkundanna lill-konvenut sabiex jirripristina l-proprjeta' imsemmija de quo fl-istat originali taghha qabel ma sar l-ispoll;
- (4) tiffissa terminu qasir u perentorju sabiex isiru x-xogholijiet mehtiega ghall-finijiet ta' dawn it-talbiet;
- (5) f'kaz illi t-terminu stabbilit jghaddi inutilment, tawtorizza lill-attur nomine jattwa l-istess xogholijiet a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut ngunt sabiex jidher ghas-subizzjoni, u b'riserva ta' kull azzjoni ohra, kriminali u civili, spettanti lill-attur skond il-ligi, u senjatament dik ghad-danni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

1. Illi fl-ewwel lok ic-citazzjoni attrici hija nulla u bla effett stante li l-eccipjenti huwa ta' nazzjonalita' Ingliza u ghalhekk tali citazzjoni kellha ssir u tigi notifikata bl-Ingliz kollox a konoxxenza tal-attur kif jirrizulta mir-risposta tal-konvenut fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 969/94 AM dekretat fil-15 ta' Lulju 1994, liema Mandat ghandu jigi legat ma' dan il-process.

2. Illi fit-tieni lok, l-attur nomine ma ghandu ebda interess guridiku fil-kawza fl-ismijiet premissi stante li m'ghandux il-pussess tal-bejt de quo, liema bejt huwa riservat ghall-uzu ta' terzi u tal-eccipjenti proprjetarji tal-flats formanti parti mill-istess blokk ta' flats; l-attur nomine ghandu biss il-proprjeta' tal-bejt sabiex jibni fuqu, bl-obbligu li jipprovdi access ghall-bejt gdid lill-eccipjenti u l-proprjetarji tal-flats l-ohra de quo.

3. Illi fit-tielet lok u bla pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti ma kkommetta ebda spoll, u ghalhekk l-azzjoni attrici hija vessatorja stante li l-attur nomine gia` attenta jaghmel Mandat ta' Inibizzjoni nru. 969/94AM fl-ismijiet premissi sabiex jittenta jinibixxi lill-eccipjenti milli jwahhal "solar heating system" fuq l-istess bejt, liema Mandat ta' Inibizzjoni gie michud b'digriet ta' din il-Qorti datat 15 ta' Lulju 1994, u ghalhekk wara tali digriet l-eccipjenti installa l-istess sistema in konformita` mad-drittijiet tieghu ta' uzu u pussess tal-bejt de quo naxxenti mill-kuntratt datat 22 ta' Dicembru 1989 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat u allura hija mankanti ghal kollox l-"animo spoliandi" ai termini tal-ligi u kif pronunzjata fis-sentenza *Angela Micallef vs Anthony Abela* GMA tas-27 ta' Gunju 1994.

4. Illi fir-raba' lok u bla pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti ma kkommetta ebda spoll a danni tal-attur nomine, u dan stante li l-eccipjenti dejjem kellu l-pussess ta' tali bejt u arja tal-blokk tal-appartamenti de quo, li realment ezercita mid-data tal-akkwist tal-flat Nru. 11, proprjeta` tal-eccipjenti bl-uzu ta' l-istess bejt de quo (22 ta' Dicembru 1989), u tali sistema twahhlet in virtu` ta' tali dritt ta' uzu u konsegwenti pussess.

5. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kollha kontra l-attur nomine, filwaqt li l-eccipjenti jirriserva li jipprocedi kontra l-attur nomine ghad-danni kommessi minnu u wkoll stante li l-attur nomine naqas li josserva l-garanzija ta' pacifiku pussess minnu dovuta lill-eccipjenti, liema garanzija timpedieh milli anke jittenta l-azzjoni odjerna.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-digriet tat-2 ta' Dicembru 1994 li permezz tieghu gie nominat l-Assistent Gudizzjarju l-Avukat Dottor Paul Caruana Curran bl-inkarigu li jiehu x-xhieda u jircievi dokumenti;

Rat il-verbali tax-xiehda, l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

L-azzjoni intavolata mis-socjeta` attrici hi azzjoni ta' spoll. L-elementi necessarji biex din il-kawza tirnexxi huma : i) *possedissee*; ii) *spoliatum fuisse*; iii) *infra bimestre deduxisse* (ara per eżempju sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tas-26 ta' Jannar 1996 fl-ismijiet Joseph Vassallo Gatt noe vs Joseph Camilleri pro et noe - Vol. LXXX.II.315), kif ukoll li l-ispoll ikun

vjolent jew klandestin (ara per ezempju sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' April 1991 fl-ismijiet Joseph Vella pro et noe vs Salvu Micallef - Vol. LXXV.III.695). Dawn l-elementi jridu ghalhekk jigu ezaminati fid-dawl tal-provi li tressqu mill-partijiet.

Victor Magro fl-affidavit tieghu qal li hu kien direttur tas-socjeta` Melitas Properties Limited, darba proprjetarja tal-blokk ta' appartamenti maghruf bhala Qawra Point Court. Fit-22 ta' Dicembru 1989, kienet ttrasferixxiet u bieghet l-appartament nru. 11 lill-konvenut, u dan permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, li kopja tieghu kien anness bhala Dok. VM1. Bl-istess kuntratt il-konvenut kien ukoll akkwista *washroom* bin-numru 11.

Fl-istess kuntratt kien gie rizervat id-dritt tas-socjeta` attrici li tibni fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti, b'dana li kienet disposta li taghti l-uzu lill-konvenut ta' l-istess bejt u sahansitra li tipprovdi access lill-kompratur ghall-bejt eventwali gdid, inkluz *washroom* gdida. L-uzu pero` kien gie limitat f'dak il-kuntratt permezz ta' klawsola 5 u klawsola 6, ghall-istallazzjoni ta' *aerial* tat-televizjoni u ghall-inxir ta' hwejjeg. Din il-kondizzjoni kellha tigi mposta fuq kull eventwali trasferiment lil terzi.

Filwaqt li darba minnhom ghall-habta tal-bidu tas-sena 1994 ix-xhud kien qieghed fl-appartament tieghu nru. 7 fl-istess blokk, hu sema' xi hsejjes fuq il-bejt. Meta tela' sabiex jinvestiga, hu sab lill-konvenut, flimkien ma' proprjetarju ta' appartament iehor fl-istess blokk, kif ukoll *electrician*, qeghdin jistallaw *solar heating panel*. Hekk kif saqsihom b'liema awtorita huma kienu qeghdin jaghmlu dawk ix-xoghlijiet, huma rrispondewh sabiex ma jindahalx. Eventwalment hu ha dawk il-passi skond il-ligi, izda xorta twahhlu zewg *panels*.

Ix-xhud spjega li kull *panel* ghandha daqs ta' cirka hames piedi b'ghaxar piedi, u ghalhekk kienu qeghdin inaqqsu mill-godiment tal-bejt tal-hmistax-il proprjetarju ta' l-appartamenti l-ohra tal-blokk li kellhom id-dritt li jonxru l-hwejjeg hemm. Fil-frattemp, hu kien applika lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghall-kostruzzjoni ta' sulari ohra fuq dak il-bejt.

Fis-seduta tad-19 ta' Frar 1999 Victor Magro qal li l-proceduri ta' l-applikazzjoni tieghu kienu f'fazi ta' appell u ghalhekk is-socjeta` attrici kienet qieghda tistenna d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appelli.

Hu spjega wkoll li bhala proprjetarju ta' l-appartament li s-saqaf tieghu kien imiss ezatti mas-sistema stallata, hu seta' jghid li kien innota l-umdità f'dak l-istess saqaf minn meta kienet giet stallata dik is-sistema.

Il-konvenut ikkonferma li hu kien xtara l-appartament tieghu minghand is-socjeta` attrici, b'dana illi l-kuntratt ta' akkwist kien jispecifica li hu kellu d-dritt ta' l-uzu tal-bejt. Meta qamet il-kwistjoni ta' l-istallazzjoni tas-*solar heating panels*, is-socjeta` attrici kienet talbet il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontrih, izda dan gie michud u sussegwentement hu kien ghadda sabiex jistalla s-sistema. Victor Magro kien tela' jigri fuq il-bejt fejn qal li dan ma kienx permess u ftit wara hu kien ircieva c-citazzjoni. Ftit wara mbaghad kien sar jaf li s-socjeta` attrici kienet applikat lill-Awtorita` ghall-Ippjanar ghal permess ta' sular iehor. Ir-residenti stess tal-blokk ta' appartamenti kienu oggezzjonaw ghall-hrug tal-permess. Dan imbaghad kien gie michud, inkluz l-appell, abbazi tal-fatt li kien ser ikun hemm *overpopulation* u anke peress li partijiet mill-blokk ta' appartamenti kienu mibnija illegalment.

Fir-rigward tal-bejt in kwistjoni, ix-xhud spjega li kien hemm tliet appartamenti li kellhom x'jaqsmu mieghu. Tieghu kien wiehed minnhom, b'dana li hu kien jirrisjedi fih permanentement. Il-bejt fil-fatt kien juzah sabiex jonxor il-hwejjeg u anke sabiex jistrieħ meta jkun irid il-kwiet. L-access ghal dan il-bejt kien possibbli biss permezz ta' cavetta li kienet f'idejn il-konvenut, is-Sur Victor Magro u l-persuna residenti fi Flat 9 ta' l-istess blokk.

In kontro-ezami, ix-xhud ammetta li ma kienx hemm riferenza fil-kuntratt ghall-uzu tal-bejt ghall-fini ta' *solar heating system*, b'dana pero` li lanqas ma kien jistipula ghal liema ragunijiet hu seta' juzah.

Is-sistema li kien stalla kienet qed tokkupa zewg metri u nofs kwadri mill-hamsa u sebghin u nofs metri kwadri tal-bejt.

Konsiderazzjonijiet u konkluzjoni

1. Jigi notat li ghalkemm il-konvenut eccepixxa li c-citazzjoni ntaivolata mis-socjeta` attrici kienet nulla ghaliex, stante li hu kien ta' nazzjonalita` ngliza, din ma kenitx giet notifikata lilu fil-lingwa ngliza, hu pprezenta dikjarazzjoni guramentata li hi bil-lingwa maltija! Inoltre jigi osservat ukoll li fis-seduta tas-17 ta' Marzu 1999, il-konvenut stqarr li hu kien ircieva traduzzjoni ghall-ingliz

tac-citazzjoni prezentata kontrih. Ghalhekk din l-ewwel eccezzjoni qed tigi michuda.

2. Ma tirrizulta l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet fir-rigward tat-tielet element, cioe` z-zmien li fih kellha tigi ntavolata c-citazzjoni ta' l-atturi minn dakinhar li sar l-ispoll. Fil-fatt it-terminu gie osservat ghaliex il-konvenut stess xehed li l-istallazzjoni tas-sistema saret immedjatament wara d-digriet moghti minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-15 ta' Lulju 1994, fejn giet michuda t-talba tas-socjeta` attrici ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontrih filwaqt li c-citazzjoni giet prezentata fit-12 ta' Awissu 1994.
3. Jirrizulta li s-socjeta` attrici li kienet bieghet lill-konvenut l-appartament tieghu permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat fit- 22 ta' Dicembru, 1989, kienet ippermettiet lill-istess konvenut li juza l-bejt tal-blokk ta' appartamenti izda zammet il-proprjeta` ta' l-istess bejt, u dan billi gie stipulat li *'whereas the use of the roof is being allowed to purchaser the vendor retaining the ownership thereof'*. Il-kelma *'allowed'* ma taghti l-ebda lok ghal dubbju li dan sar b'mera tolleranza da parti tas-socjeta` attrici. In vista ta' dak li jipprovdi l-art. 526 illi *'Dawk l-atti li huma biss fakultattivi jew li jithallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistghux jiswew ta' bazi ghall-ksib tal-pussess'*, zgur ghalhekk ma jistax il-konvenut ighid li hu kien possessor tal-bejt proprjeta` tas-socjeta` attrici. Il-pussess kien dejjem baqa' ghand is-socjeta` attrici, b'dana li hi accettat xi restrizzjonijiet f'dan ir-rigward.
4. Ghall-kuntrarju ghal dak li gie provdut aktar *'il fuq fil-kuntratt, l-intendiment tal-klawsola nru. 5 imbaghad hu specifiku u jiddelimita dak l-ewwel dritt tal-konvenut. Din tispecifika li 'Until such time as a communal aerial for television is installed purchaser will have the right to instal his own aerial with the necessary connections'* u l-istess il-klawsola nru. 6 li tghid li *'Purchaser has the right to hang his washing on the roof'*.
5. Ghalhekk filwaqt li l-konvenut seta' jitla' f'liema hin li joghgbu sabiex jittawwal, ghall-pjacir, ecc. u ma saret l-ebda limitazzjoni fir-rigward, imbaghad peress li l-istallazzjoni ta' *aerial* u l-inxir ta' hwejjeg kienu jikkonsistu f'atti li jinvolvu l-uzu ta' *fixtures*, dan gie specifikat fil-kuntratt.

6. Fil-kaz odjern, jirrizulta li zgur ma kienx hemm il-volonta` tas-socjeta` attrici li jsiru *solar panels*, ghaliex altrimenti din ma kienetx tittenta tottjeni l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-istallazzjoni ta' din is-sistema mill-konvenut. Inoltre dan johrog car ukoll mix-xiehda tal-partijiet. Pero` ma jistax jinghad li l-istallazzjoni saret bil-mohbi tas-socjeta` attrici. Wara li gie michud ir-rikors taghha ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni, zgur li din kienet taf sew li l-konvenut kien ser jesegwixxi x-xoghlijiet, kif fil-fatt sar. Wara kollox, skond il-konvenut, Victor Magro li hu direttur tas-socjeta' attrici, kellu cavetta ghall-bejt fejn giet stallata s-sistema koncernata.
7. Il-konvenut, filwaqt li ghamel riferenza ghas-sentenza moghtija minn din il- Qorti diversament presjeduta fis-27 ta' Gunju 1994, fl-ismijiet "Angela u Emanuele konjugi Micallef vs Antonio Abela", eccepixxa li stante c-cahda tat-talba tas-socjeta' attrici ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontrih, kien jonqos l-*animo spoliandi* da parti tieghu. Issa skond l-artikolu 873(2) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta), il-Qorti tilqa' rikors ghall-hrug ta' mandat jekk '*ir-rikorrent prima facie jidher li ghandu dawk il-jeddijiet*'. B'hekk il-Qorti mhix rikjesta li tezamina l-kaz fid-dettalji tieghu kollha – dan jithalla ghal stadju aktar tard meta r-rikorrent ghandu l-obbligu li jsegwi r-rikors tieghu permezz ta' kawza fiz-zmien stipulat fl-artikolu 843 ta' l-istess Kap 12. Ic-cahda tar-rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni ma jfissirx li l-proponent ma jista' jkollu l-ebda jeddijiet. In-nuqqas tal-konvenut kien li nonostante li l-attur nomine baqa' jinsisti mieghu li ma jistallax is-sistema, u nonostante li l-procedura ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kienet biss wahda kawtelatorja, huwa baqa' ghaddej bl-istallazzjoni taghha b'mod li kkommetta spill vjolenti fil-konfront ta' l-attur nomine.
8. Fil-fatt il-konvenut in kontro-ezami fis-seduta ta' l-4 ta' Novembru 1998, ammetta li ma kien hemm l-ebda riferenza fil-kuntratt ghad-dritt tieghu li jistalla *solar panels* fuq il-bejt in kwistjoni. Il-konvenut kien ukoll konxju tal-fatt li s-socjeta` attrici kienet intenzjonata li xi darba tkompli tibni aktar sulari fuq il-blokk ta' appartamenti, u dan ghaliex fil-kuntratt ta' akkwist fuq imsemmi, il-klawsola nru. 3 tghid '*Vendor reserves the right to build further storeys on the said block, in which case vendor will be bound to provide purchaser with access to the new roof as well as a new washroom*'.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet attrici billi:

- (1) tiddikjara li l-konvenut ikkommetta spoll vjolenti fil-konfront ta' l-attur nomine,
- (2) tikkundannah jirreintegra lill-attur nomine fil-pussess tal-proprjeta` msemija billi jzarma u jnehhi l-apparat ta' *solar heating* li stalla,
- (3) tikkundannah jirripristina l-proprjeta` msemija fl-istat originali taghha qabel ma sar l-ispoll,
- (4) tiffissa terminu ta' tliet xhur biex isiru x-xoghlijiet mehtiega, u
- (5) f'kaz li t-terminu msemmi jghaddi inutilment, tawtorizza lill-attur nomine jattwa l-istess xoghlijiet hu a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

Onor. Imhallef
Dottor David Scicluna

D/Registratur