PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 22 ta' Gunju 2000

Numru 60

Citaz. numru 1484/92 DS

Francis Theuma bhala legittimu rapprezentant ta' ibnu minuri Jason Theuma u Joseph u Paul ahwa Theuma u l-istess Francis u martu Mary Theuma personalment ghall-interess kollu taghhom
vs
Simon Camilleri, direttur, in rapprezentanza tas-socjeta' "Fire-Tech Limited"

Illum, 22 ta' Gunju 2000

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-18 ta' Dicembru 1992 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:

illi huma sidien u residenti tal-fond *flat* numru wiehed, sitta u erbghin (46) fi Triq San Frangisk, Floriana, sovrastanti u jmiss ukoll min-naha ta' wara mal-fond li qieghed fin-numri 40/41 Pjazza Robert Sammut, Floriana, fejn l-intimat (**recte**: konvenut) nomine qieghed jaghmel u ghamel diversi xoghlijiet recentement u cioe` ghall-habta tal-bidu ta' Novembru, 1992, vjolentement u klandestinament u uhud b'mod illegali, u minkejja l-opposizzjoni ta' l-atturi baqghu sejrin bl-alterazzjonijiet li ghamlu u li qeghdin jaghmlu kif jidher mir-rapport peritali anness (bhala

dokument “A”) konsistenti fil-bini tal-bejt fil-bitha f’livell mat-twieqi ta’ l-atturi, sar ingall b’mod abuziv gewwa l-hajt u qatgha l-katusa tad-drains, u l-arja giet serjament imnaqqsa; kollox kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

illi minhabba dawn l-alterazzjonijiet illegali u abuzivi tal-konvenut nomine, l-atturi qeghdin isofru danni kif jidher mill-istess rapport peritali u kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

illi minkejja interpellazzjonijiet il-konvenut nomine qieghed jirrifjuat li jispurga dan l-ispoll, li jaghmel tajjeb ghad-danni li kkaguna u qieghed jikkaguna u ghall-perikoli li jistghu jikkrejaw kif indikati fl-imsemmi rapport peritali u kif jigu ppruvati waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

talbu ghalhekk lil din il-Qorti:

(1) tiddikjara illi l-konvenut nomine ikkometta spoll vjolenti u klandestin bl-ingall b’mod abuziv gewwa l-hajt u qtugh ta’ katusi tad-drains u tax-xita, u l-arja giet serjament imnaqsa,

(2) tikkundanna lill-konvenut nomine biex fi zmien qasir u parentorju li jigi prefiss, huwa jispurga dan l-ispoll u jerga’ jpoggi kollox fl-istat pristinu tieghu,

(3) tawtorizza fin-nuqqas lill-atturi sabiex fl-istess zmien jaghmlu dawn ix-xoghlijiet a spejjez tal-konvenut nomine,

(4) tiddikjara lill-konvenut responsabbli tad-danni kagunati minnu u tillikwida l-istess danni okkorrendo permezz ta’ perit nominat,

(5) tikkundannah ihallas lill-atturi l-imsemmija danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-protest tal-24 ta’ Novembru 1992 kontra l-konvenut nomine ngunt ghas-subizzjoni;

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

1. Illi din il-Qorti hija nkompetenti li tiehu konjizzjoni tal-kawza stante li l-konvenut hija socjeta’ kummercjali.
2. Illi fil-mertu mhux minnu illi s-socjeta` konvenuta ikkommettiet xi spoll vjolenti jew klandestin bix-xoghlijiet li saru minnha jew illi l-arja tal-proprjeta` ta’ l-atturi giet imnaqqsa.

3. Illi x-xoghlijiet li saru mis-socjeta` konvenuta saru skond il-ligi u skond is-sengha u l-arti.
4. Illi mhux minnu illi s-socjeta` konvenuta kkagunat danni lill-atturi.
5. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat is-sentenza preliminari tat-2 ta' Gunju 1993 li permezz taghha l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut nomine giet michuda;

Rat id-digriet tat-2 ta' Gunju 1993 li permezz tieghu gie nominat l-AIC Rene` Buttigieg bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni minnu mahlufa fil-25 ta' Jannar 1999;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:

1. Il-perit legali osserva li ma kienetx tirrizulta l-ebda kontestazzjoni dwar il-fatt li s- M'hemmx dubbju jew kontestazzjoni da parti tal-konvenut nomine li l-kawza promossa mill-atturi hi l-*actio spolii*. Dan inoltre johrog car mic-citazzjoni stess.

2. L-elementi necessarji sabiex tirnexxi kawza ta' spoll gew elenkati miz-zewg partijiet stess fin-noti rispettivi taghhom. Skond il-gurisprudenza taghna, l-azzjoni ta' spoll tirrikjedi s-segwenti elementi: i) *possedisse*; ii) *spoliatum fuisse*; iii) *infra bimestre deduxisse* (ara 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 vjolenti jew klandestin (ara 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). Ghalhekk dawn l-elementi ghandhom jigu ezaminati fid-dawl tal-provi migjuba mill-partijiet fil-kawza odjerna.

3. Jinghad qabel xejn li ma tirrizulta l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet fir-rigward tat-tielet element, cioe' iz-zmien li fih kellha tigi ntavolata c-citazzjoni ta' l-atturi minn dakinhar li sar l-ispoll. Il-provi wkoll jindikaw li t-terminu gie osservat. Mark Caruana li dahal f'kuntratt ta' appalt ghan-nom tas-socjeta' Axel Ltd mal-konvenut nomine, xehed fis-seduta tas-6 ta' Dicembru 1994, li x-xoghlijiet kienu gew esegwiti sa l-ahhar ta' l-1992 wara li kienu nbdew madwar tliet xhur qabel. Il-konvenut nomine spjega fix-xiehda tieghu ta' l-1 ta' Lulju 1994, li x-xoghlijiet kienu ilhom ghaddejjin ghal xahar shih qabel ma nghata s-saqaf u l-attur Francis Theuma wkoll spjega dan fi kliem iehor fis-seduta tat-22 ta' Ottubru 1993, meta qal li *'kienu ilu isir xoghol ta' trangar qabel ma ndunajt li fi zmien gimgha, jekk mhux inqas, mill-ahhar li rajtha, li l-bitha taghhom kienet ssaqqfet bil-konkos u f'nofs is-saqaf thalla skylight'.* Fic-citazzjoni l-atturi difatti jindikaw li x-xoghlijiet minnhom ilmentati saru ghall-habta tal-bidu ta' Novembru 1992 u billi c-citazzjoni giet intavolata fit-18 ta' Dicembru 1992 ghalhekk dan l-element tat-terminu gie soddisfatt.

4. Ghal dak li jirrigwarda l-pussess, jirrizulta li l-atturi mhux biss ghandhom il-pussess effettiv tal-fond flat 1 numru 46 Triq San Frangisk, Floriana kif deskritt fic-citazzjoni, izda huma sahansitra l-proprjetarji ta' dak il-fond. Issa huma qeghdin jallegaw li l-konvenut nomine kkommetta tliet azzjonijiet separati ta' spoll li se jigu trattati separatament.

Ingall fil-hajt

5. Is-subartikolu (1) ta' l-artikolu 409 tal-Kodici Civili jghid li fin-nuqqas ta' sinjali jew prova ohra li jixhdu l-kuntrarju, hajt divizorju jitqies li huwa komuni sal-quccata, izda s-subartikolu (3) ta' l-istess artikolu 409 jipprovdi li *'Jekk min-naha wahda jkun hemm bini, u, min-naha l-ohra bitha, gnien jew ghalqa, il-hajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini'.* Fil-kawza odjerna huwa fatt inekwivoku li qabel ma gew esegwiti x-xoghlijiet koncernati, il-fond ta' l-atturi kien jaghti fuq in-naha ta' wara tieghu fuq bitha proprjeta` tal-konvenut nomine. Ghalhekk, u fin-nuqqas ta' prova kontrarja, m'hemmx dubbju li l-hajt tal-bitha li fih ingallja l-konvenut nomine, (almenu ghal dak li jirrigwarda l-gholi tal-fond ta' l-atturi, cioe` mill-art sas-saqaf) hu proprjeta` ta' l-atturi u mhuwiex hajt komuni. Ghalhekk l-artikolu 413 tal-Kodici Civili li jiddeskrivi l-possibilita` ta' appogg meta il-hajt hu proprjeta' komuni mhuwiex applikabbli ghall-kaz odjern. L-ingall jirrizulta li sar mill-kuntrattur

imqabbad mill-konvenut nomine sabiex inbena saqaf madwar seba' pulzieri (7") taht il-hogor tat-tieqa tal-fond ta' l-atturi u 'l fuq mill-art ta' l-atturi. Jista' jinghad li b'hekk sar l-ispossessament ghall-finijiet ta' l-*actio spolii*?

6. Skond l-art. 418(1) tal-Kodici Civili, jekk sid il-bitha jkun jixtieq jaghmel il-hajt tal-bitha komuni, allura hu ghandu jhallas lil sid dak il-hajt *'in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-bicca li hu jkun irid jaghmel komuni, u n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-hajt ikun mibni, u billi jaghmel ukoll ix-xogholijiet li jkunu mehtiega sabiex ma ssirx hsara lill-gar'.* Imbaghad l-art. 434 ighid li *'Kull persuna ghandha jedd tibni hajt jew bini fuq il-linja tal-konfini tal-fond taghha, bla hsara tal-jedd tal-gar li jaghmel komuni l-hajt kif provdut fl-artikolu 418'.*

7. Ghalhekk jidher li l-uniku obbligu li kellu l-konvenut nomine fic-cirkostanzi, kien dak stipulat fl-art. 418(1) tal-Kodici Civili. U minkejja li l-atturi huma sidien tal-parti tal-hajt tal-bitha in kwistjoni, il-konvenut nomine kellu jedd li jrendi dak il-hajt komuni u l-atturi ma setghux joggezzjonaw jew b'xi mod iehor jiddeprivawh mid-dritt li taghtih il-ligi stess. Dan hu l-insenjament tal-Qrati taghna dwar il-kwistjoni ta' din hekk imsejha *espropprijazzjoni forzuza* (ara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Bonnici vs Spiteri** tal-15 ta' Ottubru, 1951 (Koll.XXV.i.163) u fl-ismijiet **Schembri vs Delia** tas-7 ta' Marzu, 1984, u sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Simiana vs Briffa** tat- 30 ta' April, 1969). Hekk fil-kawza fl-ismijiet **Emanuel Refalo vs John Rapa et** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Marzu 1995 (Vol. LXXIX.ii.405) dik il-Qorti qalet:

"Il-ligi ma tirrikjedix procedura partikolari biex hajt li jkun diga` mibni u li huwa possibbli li jigi rez in komun, jigi effettivament rez komuni. Hija forsi l-kortesija, il-kostumi salutari ta' bwon vicinat u ragunijiet ohra li jaghmluha rakkommandabbli li qabel ma persuna tirrendi hajt in komun tinforma lill-proprjetarju b'din l-intenzjoni, pero` dana mhuwiex rikjest ***ad hoc*** *mil-ligi, li anqas, s'intendi, ghalhekk, ma tirrikjedi xi formalita` partikolari jew illi qabel ghandu jigi ottenut il-permess jew il-kunsens tas-sid ...l-fatt li persuna minghajr ma tkun avzat lill-proprjetarju ta' hajt, izda li jkollha dritt legali li tirrendi dak il-hajt komuni, taqbad u jew tappoggja jew tibni fuq dak il-hajt biex tirrendieh komuni, ma jwassal qatt ghall-konsegwenzi ta' spoll kif qed jippretendi l-attur*

izda semmai jista' jaghti biss drittijiet lil dak li jkun li jittutela dak li ghandu dritt ghalih ...ma tarax li jista' jikkonfigura l-ispossessament li hu r-rekwizit principali fil-kazijiet ta' spoll."

8. Jinghad li skond il-gurisprudenza tal-Qrati Taghna ta' dawn l-ahhar ftit snin, jirrizulta li l-*animus spoliandi* hi inerenti ghal kawza ta' spoll. Dan gie spjegat sew fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Settembru 1989, fl-ismijiet **Anthony Camilleri vs Doris Galea** (Vol. LXXIII.III.851) fejn inghad:

'Kif gie rrilevat in re: **Joseph Baldaccnhino vs Emanuel Falzon** *Qorti ta' l-Appell (Sede Civili) tat- 22 ta' April, 1988, sa certu zmien il-principju segwit kien dak illi l-*animus spoliandi *johrog mill-istess atti tal-molestja. Illi ghalkemm f'hafna kazi hekk ikun il-kaz, fejn cjoe' l-intenzjoni tohrog direttament mill-att stess tal-molestja, jista' jkun hemm cirkostanzi fejn il-molestja ma tkunx giet akkompanjata mid-debitu* animus. *Dina l-izvolta fid-dottrina ta' l-ispoll mhix unika ghal Malta. Di fatti, l-awturi Scialoja e Branca fil-*Commentario del Codice Civile Della Proprieta' *Vol. III, iccitat ukoll f'dina d-decizjoni kitbu dan:*

'A questa dottrina noi stessi abbiamo aderito, ma adesso dopo piu' matura riflessione, essa ci apparisce come un puro ripiego pratico, ingiustificata logicamente' ;

Dik l-istess sentenza sahansitra taghmel ukoll riferenza ghas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-21 ta' Gunju 1989, fl-ismijiet **Grace Chetcuti vs Francis Muscat** fejn dik il-Onorabbli Qorti qalet li *'Il-molestja trid tkun akkumpanjata mid-debitu* animus spoliandi*'* u ghaddiet sabiex taghmel riferenza ghar-Ricci.

9. F'kaz tipiku fejn gar jixtieq jirrendi hajt divizorju komuni, ma jistax jinghad li l-azzjoni tieghu hi wahda ta' spoll meta l-ligi stess taghna ma tipprovdix ghan-necessita' tal-kunsens ta' sid dak il-hajt sabiex isir l-appogg mieghu. L-*animus spoliandi* f'kaz bhal ma hu dak odjern, ma jistax jinkwadra ruhu meta l-ligi qeghda anzi taghti lill-konvenut nomine il-possibilita` li jrendi l-hajt komuni unilateralment, b'dana li hu ghandu jottempera ruhu mal-kumplament ta' l-art. 418(1) tal-Kodici Civili. Dan il-ligi tawtorizzah abbazi ta' utilita' privata skond kif espressa fl-art. 402(2) tal-Kodici Civili.

10. Ghalhekk ma jirrizulta l-ebda att ta' spoll da parti tal-konvenut nomine fir-rigward ta' l-ingalljar fil-hajt ta' l-atturi.

Twieqi

11. Sabiex l-atturi jippruvaw li huma gew spossessati mill-arja, allura huma kellhom l-obbligu qabel xejn li jippruvaw li kienu jgawdu pussess ta' tali arja, u dan minkejja d-disposizzjonijiet ta' l-art. 323 li jghid *'Kull min ghandu l-proprjeta' ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista' jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodici'.* Jigi osservat li l-attur Francis Theuma stess irrikonoxxa fix-xiehda moghtija minnu fis-seduta tat-22 ta' Ottubru 1993, li dik il-bitha kienet proprjeta` tal-konvenut nomine; ma jista' certament bl-ebda mod jippretendi li ghandu xi jedd assolut fuq l-arja sovrastanti l-bitha minhabba li ghandu tieqa li tiftah ghal fuqha.

12. Minn ezami tal-kuntratti ta' akkwist ma jirrizultax li l-atturi ghandhom is- servitu` *altius non tollendi*. Jigifieri t-tieqa li l-atturi ghandhom ghal fuq il-proprjeta` tal-konvenut nomine qieghda hemm biex isservi ghal skop ta' dawl u ta' arja. Dan id dritt ma jistax jinghad li gie menomat bl-iskylight (gholi pied u disa' pulzieri) li ghamel il-konvenut nomine fis-saqaf tieghu, nonostante li qieghed biss tliet piedi u zewg pulzieri boghod mit-tieqa. Inoltre skylight ma jistax jitqies hajt jew bini skond l-artikolu 435 tal-Kodici Civili.

13. Ghalhekk, u anke ghaliex il-konvenut nomine ma setax jispussessa lill-atturi minn xi haga li ma kenitx fil-pussess taghhom, ma sar l-ebda spoll bl-iskylight.

Katusi

14. Ma tirrizulta l-ebda kontestazzjoni dwar l-ezistenza ta' zewg katusi, wahda ta' l-ilma tax-xita u l-ohra tad-drenagg, mal-hajt tal-bitha, u li dawn kienu jappartjenu lill-atturi. Il-kwistjoni ta' l-ispoll tirrigwarda l-fatt li dawn intmessew.

15. Jirrizulta wkoll li saret xi hsara f'dawk il-katusi. L-attur Francis Theuma fis-seduta fit- 22 ta' Ottubru, 1993, xehed *'qatghuli d-drain tal-kcina li kien tal-plastik u minflok qeghduh fit-trinka li qatghu fil-wicc tal-hajt fuq in-naha taghhom. B'dan ix-xoghol id-drain ingibed minn mas-sink u ghadu hekk sallum'*.

16. Il-perit tekniku fil-fatt sab li l-katusa tax-xita giet maqtugha biex l-ilma tax-xita llum imur fuq l-istess bejt tal-konvenut bil-possibilta` li jingemgha hdejn il-hajt tal-fond ta' l-attur u s-serpentina tal-kcina ngibdet 'il barra flimkien mal-katusa tad-drejns.

17. Mark Caruana xehed fis-seduta tas-6 ta' Dicembru 1994, li l-bennej kien darba minnhom avzah li l-atturi kienu waqqfuh mix-xoghol. Meta Mark Caruana kien kellem lil xi hadd mill-atturi, huma kienu nfurmawh bl-ilment taghhom *'li kien anke jinkludi l-fatt li konna ghamilnilu hsara fil-katusa li kkawzat caqliq fis-santina tal-lavaman fil-kamra tal-banju'*. Kompla jixhed l-istess Mark Caruana f'dik is-seduta li *'Il-hsara fil-katusa irmedjajniha minnufih, pero' gewwa ma stajna naghmlu xejn ghax ma kien hemm hadd u jien fuq it-telefon tajt assigurazzjoni li konna ser nirrangaw'*.

18. Jirrizulta ghalhekk li kienu l-istess nies inkarigati minn Mark Caruana, li hu nnifsu kien dahal f' kuntratt ta' appalt mal-konvenut nomine, li ghamlu l-hsara fil-katusi ta' l-atturi. Altrimenti ghalfejn kien trangat il-hsara u kien lest sahansitra li jirranga l-hsara l-ohra wkoll fuq in-naha ta' gewwa? B'hekk, ghal din il-hsara ghandu jirrispondi biss il-konvenut nomine li kien responsabbli ghall-agir ta' dawk il-persuni nkarigati minnu.

19. Skond l-art. 535 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li tipprovdi ghall-azzjoni ta' spoll, l-atturi jistghu biss jitolbu li jergghu jigu mqeghda fil-pussess tal-haga li minnha huma jkunu gew spussessati bi vjolenza, li fil-kaz odjern jirrizulta li huma l-katusa tax-xita u dik tad-drenagg. U ma hemm l-ebda provvediment ghall-hlas ta' danni, ovvjament ghaliex wiehed qed jitlob li jigi mqieghed fil-posizzjoni ta' qabel ma saret l-azzjoni ta' spoll.

20. Ghalhekk it-talbiet attrici jistghu biss jigu milqugha fir-rigward tal-katusi, b'dana li dawn ghandhom jitpoggew fl-istat li kienu qabel sa fejn hu llum possibbli u a bazi ta'dak suggerit mill-perit tekniku: cioe` li s-serpemtima u l-katusa tad-drejn jergghu jitwahhlu u f'kaz

ta’ bzonn jigu rimpjazzati waqt li ghall-ilma tax-xita jitwahhal gulley mal-katusa li tiehu l-ilma tal-bejt tal-konvenut u l-katusa ta’ l-ilma tal-bejt tal-fond tal-attur tigi estiza u kkumnikata biex tferra go dal-gulley.bil-bini ta’ dak is-saqaf u in vista tal-fatt li forsi dan mhux l-ahjar li jista’ jsir fic-cirkostanzi) mhux aktar tard minn xahar mid-data ta’ din is-sentenza, b’dana li l-atturi ghandhom jaghtu access lill-konvenut noe ghall-fond taghhom sabiex jigu ezegwiti dawk ix-xogholijiet necessarji, tilqa’ it-tielet talba attrici, tichad ir-raba’ talba u dwar il-hames talba tichad li jithallsu danni u tikkundanna li jithallsu spejjez 2/3 ghall-atturi u 1/3 ghall-konvenut noe in vista ta’ l-infondazzjoni tal-maggoranza mit-talbiet attrici u l-intransigenza taghhom fuq kwistjoni ta’ spoll li rrizultat daqstant minima.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tichad ir-raba’ u l-hames talbiet attrici u tilqa’t-talbiet l-ohra attrici limitatament billi

(1) tiddikjara li l-konvenut nomine kkommetta spoll vjolenti u klandestin bi qtugh ta’ katusi tad-drains u tax-xita,
(2) tikkundanna lill-konvenut nomine biex fi zmien xahar millum jispurga l-ispoll u jirripristina l-katusi kif indikat fuq fil-paragrafu numru ghoxrin (20) taht is-sorveljanza ta’ l-A.I.C. Rene` Buttigieg,
(3) fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xoghol huma taht is-sorveljanza ta’ l-istess A.I.C. Rene` Buttigieg u a spejjez tal-konvenut nomine.

Bl-ispejjez li jithallsu zewg- terzi mill-atturi u terz mill-konvenut nomine.

Onor. Imhallef
Dottor David Scicluna

D/Registratur