

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 231/2005

Cassar and Cooper (Holdings) Limited (C423)

Vs

**Emanuel u Teresa konjugi Cuschieri u Rodrick
Fenech**

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-att **tac-citazzjoni** li permezz taghha s-socjeta' attrici ppremettiet illi:

Peress illi s-socjeta' attrici hija l-propjetarja ta': (a) hanut konsistenti f'zewg kmamar fit-tieni sular (*first floor*) u kamra fuq l-ewwel sular (*elevated ground floor*); u (b) parapett li mill-istess hanut jaghti ghal Triq Ix-Xatt Sliema,

Pagna 1 minn 11

Qrati tal-Gustizzja

liema parapett li jissovvrasta l-fond bin-numru tnejn (2), bl-isem ta' "Army & Navy Restaurant", Triq Ix-Xatt, Sliema, kif indikat fil-kuntratt ta' akkwist relattiv fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace fit-22 ta' Marzu 1977, li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok 'CC 1';

Peress illi s-socjeta' attrici tgawdi wkoll il-pussess tal-parapett imsemmi, liema parapett imsemmi kien jinsab fl-livell ta' circa 660mm 'l isfel mill-livell ta' l-art (*finished floor level*) tal-hanut suriferit sa xi sena ilu meta s-socjeta' attrici gholliet il-livell tal-parapett b'circa 350mm billi kkostruwiet saff iehor tal-konkos u paviment tac-ceramika fuq l-istess parapett;

Peress illi ghall-habta tal-21 ta' Jannar 2005 il-konvenuti, jew min minnhom, ezegwew xoghol ta' twaqqigh u tkissir ta' konkos u xoghlijiet ohra fuq l-istruttura ezistenti tas-saqaf sovvrastanti l-fond bin-numru tnejn (2), bl-isem "Army & Navy Restaurant", Triq Ix-Xatt, Sliema, liema saqaf jifred l-istess fond mill-parapett sovvrastanti;

Peress illi b'konsegwenza ta' dan l-att illegali u abbuziv tal-konvenuti, jew min minnhom, il-livell tas-saqaf gie estiz oltre dak originali b'gholi ekwivalenti ghall-wisa' strutturali ta' l-istess saqaf oltre l-wisa' ulterjuri tal-konkos ta' circa 350mm imqieghed mis-socjeta' attrici fuq il-parapett imsemmi, kif indikat fuq ir-rapport tal-Perit Patrick Camilleri tal-21 ta' Jannar 2005 hawn anness u mmarkat Dok.CC 2;

Peress illi l-kovenuti jew min minnhom ma kellhom l-ebda dritt iwettqu x-xoghlijiet suriferiti liema xoghlijiet saru vjolentement u kontra r-rieda tas-socjeta' attrici;

Peress illi dan l-agir tal-konvenuti, jew min minnhom, jikkostitwixxi spoll a dannu tas-socjeta' attrici u jaghti lok ghall-ezercizzju ta' l-azzjoni ta' spoll ai termini ta' l-artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Kopja Informali ta' Sentenza

Peress illi sabiex jitharsu d-drittijiet taghha s-socjeta' attrici ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni bin-numru 187/2005 fl-ismijiet hawn premessi;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:-

(1) Tiddikjara illi l-konvenuti, jew min minnhom, bl-agir abuziv, vjolenti u illegali taghhom ikkommettew spill vjolenti ghad-dannu tas-socjeta' attrici konsistenti f'estensjoni tal-livell tas-saqaf originali tal-fond bin-numru tnejn (2), bl-isem '*Army & Navy Restaurant*', Triq ix-Xatt, Sliema b'oghli ekwivalenti ghall-wisa' strutturali ta' l-istess saqaf oltre l-wisa' ulterjuri tal-konkos ta' circa 350mm imqiegħed mis-socjeta' attrici fuq il-parapett sovvrastanti kif fuq inghad;

(2) Tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissalhom il-Qorti jergghu jibnu l-istruttura illi waqqghu / kissru bla jedd u jippristinawha għall-*istatus quo ante* okkorrendo taht id-direzzjoni u sorveljanza ta' periti nominandi; u

(3) In difett tawtorizza lis-socjeta' attrici biex hija stess u a spejjez tal-konvenuti, jew min minnhom, taghmel dan ix-xogħol u tirripristina l-istess struttura, taht id-direzzjoni u sorveljanza ta' l-istess periti nominandi;

B'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta' attrici nkluz dik ghad-danni kontra l-konvenuti, u bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 187/2005, kontra l-konvenuti, jew min minnhom, li jibqghu minn issa ngunti għas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici a fol. 3 tal-process.

Rat in-**Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 19 tal-process fejn ecepew:

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil fatt u fid-dritt u għandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' attrici għar-ragunijiet segwenti:

Fl-ewwel lok – Illi mhux minnu illi s-socjeta' attrici hija propjetarja tal-parapett li jigi fuq is-saqaf tal-fond *Army & Navy Restaurant*, propjeta' tal-konvenuti konjugi Cuschieri u ghal dan il-ghan il-konjugi Cuschieri ser juzufrixxi ruhom mill-fakolta' moghtija lilhom bl-Artikolu 396 tal-KAP 12 u jintavolaw kontestwalment ma' dawn l-eccezzjonijiet ukoll kontro-talba.

Fit-tieni lok - illi ghalhekk kellhom kull dritt l-esponenti illi jaghmlu kull xoghlijiet li dehrilhom opportun fil-fond taghhom, inkluz illi jitwaqqa' s-saqaf finta li rrizulta konsegwenza tax-xoghlijiet maghmulha mill-istess socjeta' attrici b'saff iehor ta' konkos u pavement gdid kif ahjar deskritt fic-citazzjoni taghha stess, b'dan illi hekk kif appena saru l-istess xoghlijiet mis-socjeta' attrici fil-fond / parapett propjeta' ta' l-esponenti, l-istess socjeta' attrici tilfet, jekk qatt kellha, l-pussess tas-saqaf finta li twaqqa mill-esponenti, saqaf li allura gie esklussivament fil-pussess ta' l-esponenti, b'dan illi ma gie kkawzat ebda spill vjolenti ghad-dannu appuntu tas-socjeta' attrici illi ma kienix tgawdi il-pussess tas-saqaf imwaqqa';

Fit-tielet lok – illi l-istess xoghlijiet maghmula tlestew qabel il-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni 187/05, b'dan illi l-Mandat ma kellux jintlaqa' u minghajr pregudizzju, kull xoghlijiet li gew esegwiti saru bil-permessi kollha relattivi ta' l-Awtoritajiet kompetenti u taht is-sorveljanza ta' Perit Arkitett.

Fir-raba' lok – illi l-esponent Roderick Fenech mhux legittimu kontradittur izda direttur tas-socjeta' kummercjali b'personalita' guridika distinta, li hija l-inkwilin tal-fond propjeta' tal-ko-konvenuti konjugi Cuschieri.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' attrici li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat l-att **tal-kontro-talba** ta' Emanuel u Teresa konjugi Cuschieri a fol 22 fejn permezz taghha ippremettew illi:

Kopja Informali ta' Sentenza

Peress illi l-konvenuti konjugi Cuschieri jixtiequ jipprevalixxu ruhom mill-kawza tas-socjeta' attrici sabiex jistitwixxu din il-kontro-talba;

U peress illi l-konvenuti rikonvenjenti huma propjetarji tal-fond *Army & Navy Restaurant*, minnhom akkwistat b'kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dr. Antonio Carbonaro fl-4 ta' Dicembru 1976, liema fond gie hemmhekk deskritt bhala *l-hanut f'tas-Sliema Tigne' Sea Front, numru wiehed ittra A – adibit bhala ristorante maghruf bhala Army & Navy Restaurant*, in parti sottopost ghal beni ta' haddiehor ... (DOK A);

U peress illi s-socjeta' attrici rikonvenuta qeghda tippretendi illi l-parapett sovrastanti l-kcina tal-fond *Army & Navy Restaurant*, hija propjeta' taghha, meta filfatt din hija propjeta' tal-konvenuti rikonvenjenti konjugi Cuschieri;

U peress illi kif jirrizulta mill-kuntratt DOK CC1 anness mac-citazzjoni esebit mis-socjeta' attrici rikonvenuta, l-istess socjeta' attrici rikonvenuta kienet akkwistat *the property consisting in three rooms adjoining the ground floor and first floor of Saint Anne Court, which three rooms are situated one at ground floor and two at first floor level. The room at first floor level leads in to a patio or parapett of an area of approximately sixty square feet (60sq.ft) abutting on Tigne Sea front and overlying third party property, which is also being transferred on this deed.*

U peress illi allura l-parapett akkwistat mis-socjeta' attrici rikonvenuta huwa dak bil-kejl specifiku ta' 60 pied kwadru, appuntu dak sovrastanti l-fond ta' terzi bl-isem ta' *Lanca Bar & Restaurant*, liema parapett is-socjeta' attrici rikonvenuta kellha minn dejjem kif ghad ghandha llum, l-access ghalih mill-kamra *at first floor level*, b'dan illi l-istess socjeta' attrici rikonvenuta qatt ma xtrat u akkwistat il-parapett li jigi sovrastanti l-fond *Army & Navy Restaurant* propjeta' tal-konvenuti rikonvenjenti;

U peress illi s-socjeta' attrici rikonvenuta, xi snin ilu, qabdet u fethet it-tieqa li kienet taghti minn kamra *at second floor* ghal fuq il-parapett propjeta' tal-konvenuti

rikonvenjenti konjugi Cuschieri, u ghamlitha bieb biex tkun propju tista' tacedi ghall-parapett propjeta' tal-konvenuti rikonvenjenti konjugi Cuschieri, liema tibdil strutturali sar minghajr il-kunsens u l-awtorizzazzjoni appuntu tal-konvenuti rikonvenjenti konjugi Cuschieri;

U peress illi s-socjeta' attrici rikonvenuta giet interpellata sabiex minkejja x-xoghlijiet li kienet ghamlet b'dana kollu tirrikonoxxi u tiddikjara illi hemm qbil illi l-parapett li jigi fuq il-kcina tal-fond *Army & Navy Restaurant* hija propjeta' tal-konvenuti rikonvenjenti konjugi Cuschieri, izda baqghet inadempjenti;

Tghid ghalhekk is-socjeta' attrici rikonvenuta, ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-parapett sovvrastanti l-fond *Army & Navy Restaurant* li jinsab f' Tigne Sea Front, Sliema u li fuqu saru fix-xhur li ghaddew xogholijiet sia mis-socjeta' attrici rikonvenuta u sia mill-istess konvenuti rikonvenjenti jew nies awtorizzati minnhom, huwa propjeta' assoluta u esklussiva tal-konvenuti rikonvenjenti konjugi Cuschieri b'dan illi jaghmel parti ntegrali mill-fond *Army & Navy Restaurant* hawn fuq imsemmi.

2. Tikkundanna lis-socjeta' attrici Cassar & Cooper (Holdings) Limited sabiex fi zmien qasir u perentorju taghlaq il-bieb li jaghti ghal fuq l-istess parapett u terga' taghmel it-tieqa li kien hemm qabel ma' saru x-xoghlijiet, u dan taht is-supervizjoni ta' periti nominandi;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-konvenuti rikonvenjenti konjugi Cuschieri sabiex huma stess u a spejjez tas-socjeta' attrici rikonvenuta, jaghmlu x-xoghlijiet u jipprestinaw l-istess tieqa li kienet tezisti qabel ma' nfethet f'bieb kif kienet qabel, u dan taht id-direzzjoni u sorveljanza ta' l-istess periti nominandi.

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' attrici rikonvenuta li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni u bir-riserva minn issa favur il-konvenuti rikonvenjenti konjugi Cuschieri illi jiprocedu kontra s-socjeta' attrici rikonvenuta ghad-danni

Kopja Informali ta' Sentenza

u kif ukoll sabiex l-istess socjeta' attrici rikonvenjenti tigi mgieghla tneghi kull xoghlijiet ohra li ghamlet fuq l-istess parapett propjeta' tal-konvenuti rikonvenjenti.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-konvenuti a fol. 24 tal-process.

Rat In-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tas-socjeta' attrici rikonvenzjonata ghall-kontro-talba tal-konvenuti Emanuel u Teresa konjugi Cuschieri a fol. 31 tal-process fejn eccepjet:

1. Illi preliminarjament it-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti Emanuel u Teresa konjugi Cuschieri hija inammissibbli u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-konvenuti rikonvenzjonati stante illi f'azzjoni possessorja privileggjata bhal ma hi l-azzjoni promotorja tas-socjeta' attrici, l-ligi ma tippermettix il-kumulu ta' azzjoni petitorja, senjatament it-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti;
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-konvenuti, fl-ewwel lok peress illi l-konvenuti ma ghandhom l-ebda titolu fuq il-parapett sovvrastanti l-fond jismu "*Army & Navy Restaurant*", Triq Ix-Xatt Sliema, u fit-tieni lok peress illi s-socjeta' attrici rikonvenzjonata hija l-propjetarja assoluta tal-parapett in kwistjoni;
3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

Azzjoni attrici

Il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza fuq it-talba ta' l-atturi biex jigi dikjarat illi l-konvenuti, bl-agir abbuзив,

vjolenti u illegali taghhom, ikkommettew spoll vjolenti ghad-dannu tas-socjeta' attrici. Il-konvenuti rrispondew li ma kkommettew ebda spoll.

FATTI

L-atturi kienu xtraw permezz ta' kuntratt Dok CC1 a fol 7 hanut u parapett li mill-istess hanut kellu access ghat-Triq ix-Xatt, Sliema, u liema parapett kien jissovrasta l-fond tal-konvenuti. Is-socjeta' attrici gholliet il-livell ta' dana l-parapett b'tali mod li thalla spazju bejn il-livel il-gdid tal-parapett u l-livel originali fejn kien il-parapett qabel. In segwitu ghal dawn ix-xogholijiet, il-konvenuti ezegwew xoghol ta' twaqqiegh u xogholijiet ohra fuq is-saqaf tal-fond taghhom li jigi taht il-parapett, b'mod li estendew il-livell tas-saqaf taghhom b'gholi ta' l-ispazju li kien hemm bejn iz-zewg livelli. (ara rapport tal-Perit P. Camilleri a fol 10 Doc CC2).

SOTTOMISSJONIJIET

Il-konvenuti qed jissottomettu li meta s-socjeta' attrici esegwiet ix-xogholijiet taghha fuq il-parapett gdid (livell B) (ara Dok PC2 a fol 77) tilfet kull "pussess" li seta' kellha fuq livell A u "l-ispazju" bejn livell A u B – tant li lanqas ma baqalhom access ghalih. Ghalhekk skond il-konvenuti billi s-socjeta' attrici ma kelliex l-pussess materjali ta' l-ispazju in kwistjoni l-ebda azzjoni possessorja ma setghet tirnexxi billi kien hemm element nieqes biex tigi esercitata l-azzjoni ta' spoll.

Minn naha l-ohra l-atturi jostnu li jirrizultaw pruvati l-elementi kollha rikjesti ghall-ezercizzju ta' l-azzjoni ta' spoll a termini ta' l-artikolu 535 tal-Kap 16. Tirrizulta pruvat ir-responsabilita' tal-konvenuti Cuschieri u Fenech ghall att turbattiv tal-pussess li tilmenta minnu s-socjeta' attrici. Is-socjeta' attrici ssostni li huma qatt ma bieghu l-arja taht il-parapett lill konvenuti imma biss l-blat taht il-kamra l-ohra (ara kuntratt a fol 93).

LIGI

L-artikolu 535 tal-Kodici Civili jipprovdi li:

(1) Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli, hija tista', fi zmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' l-ispoll, 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.

(2) Dan it-tqeghid mill-gdid fil-pussess jigi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-haga li taghha l-attur ikun bata l-ispoll.

Biex tirnexxi azzjoni ta' spoll "de recenti", l-attur irid jipprova tliet rekwiziti: illi huwa (1) *possedissee*, (2) *spoliatum fuisse*, u (3) *infra bimestre deduxisse*.

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-kontestazzjoni tal-konvenuti hija bazata fuq premessa wahda cjoe li fil-mument li l-konvenuti ezegwew ix-xogholijiet is-socjeta' attrici ma kienx baqalha izjed il-pussess tas-saqaf u ghalhekk huwa nieqes wiehed mir-rekwiziti biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll cjoe "*possedissee*".

Dwar iz-zewg rekwiziti l-ohra ma jidhirx li hemm kontestazzjoni.

Kwantu ghar-rekwizit dwar il-pussess mehtieg dan irid ikun materjali u de facto, ikun x'ikun, u mhix mehtiega l-prova li l-atturi ghandhom dritt ta' proprjeta jew ta' servitu' fuq il-haga li minnha huma gew spoljati bi vjolenza jew klandestinament. Anzi hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu s-semplici detenzjoni. L-atturi dejjem iridu jipprovaw li ghandhom "*un possesso di fatto*".

Fil-kaz in ezami s-socjeta' attrici qed tghid li mhux biss kellha l-pussess tal-parapett u l-arja imma kienet ukoll il-propretarja ta' l-istess.

F'azzjoni ta' spoll "L-indagini tal-Qorti ghandha tkun limitata ghall-fatt tal-pussess jew detenzjoni. Indagini limitatissima u rigoruza". (Vella V. v. Borg J., Prim'Awla, 27/06/2003).

Is-socjeta' attrici kienet tuza l-parapett in kwistjoni biex ikollha access ghal fond taghha. Imbaghad kienet iddecidiet li ggib dan il-parapett livell wiehed mal-parti l-ohra taghha adjacenti u meta sar hekk, thalla ispazju mhux uzat bejn iz-zewg soqfa B u A. Izda b'daqshekk is-socjeta' attrici ma kienitx qed tirrilaxxa l-pussess ta' dan l-ispazju li thalla bejn iz-zewg livell, izda kienet qed izzomm id-dritt taghha fuqu. Il-Kodici Civili fl-artikolu 524 jiddefinixxi l-pussess bhala d-detenzjoni ta' haga korporali jew it-tgawdija ta' jedd. L-atturi jsostnu li huma qatt ma rrinunzjaw ghall jedd taghhom fuq il-parapett u l-arja. Il-fatt li l-ispazju li nholoq ma kienx accessibili ma jfissirx li ma baqax taghhom jew li rrinunzjaw ghalih jew li ma baqax fil-pussess taghhom.

Is-socjeta' attrici kienet offriet li tbiegh dan l-ispazju lill-konvenuti izda dawn ma kienux interessati. Imbaghad il-konvenuti haffru minn taht u ggawdanjaw dan l-ispazju. Is-socjeta' attrici baqghet tingeda bis-saqaf originali ghax dan kien ghadu qed jifred l-fond taghha minn dak tal-konvenuti, sakemm dawn arbitrarjament iddecidew li jnehhu s-saqaf. Il-konvenuti ma kellhomx jedd jew permess li min rajhom jibdlu s-saqaf mill-istat li kien fih u dan ad insaputa tas-socjeta' attrici.

Gie ritenut illi , "l'azione di spoglio non puo' essere esercitata da chi decade col suo fatto e per propria colpa dal possesso" (Muscat vs Buttigieg, 9 ta' Marzu, 1876). Pero' din id-dekadanza trid tkun manifesta univoka u mhux kontestata, "Onde potere aver luogo la esclusione dell' azione di spoglio e' necessario che consti chiaramente della decadenza dell'attore del suo possesso per fatto proprio, che sia cioe' provata chiaramente l-

esistenza e la validita' del consenso e che questa non sia contestata." Fil-kaz in ezami s-socjeta' attrici baqghet tippossjedi dan l-ispazju tant li riedet tbieghu.

Mill-provi prodotti ghalhekk jirrizulta li s-socjeta' attrici kellha pussess di fatto tal-parapett sas-saqaf tal-fond tal-konvenuti meta gie kommess l-ispoll mill-konvenuti u ghalhekk t-talba attrici ghandha tigi milqugha.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi

Il-Qorti tiddeciedi

Billi tiddikjara illi l-konvenuti bl-agir abbużiv, vjolenti u illegali taghhom ikkommettew spoll vjolenti ghad-dannu tas-socjeta' attrici konsistenti f'estensjoni tal-livell tas-saqaf originali tal-fond bin-numru tnejn (2), bl-isem "*Army & Navy Restaurant*" Triq ix-Xatt, Sliema b'oghli ekwivalenti ghall-wisa' strutturali ta' l-istess saqaf oltre l-wisa' ulterjuri tal-konkos ta' circa 350mm imqieghed mis-socjeta' attrici fuq il-parapett sovvrastanti;

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahar jergghu jibnu l-istruttura illi waqqghu / kissru bla jedd u jippristinawha ghall-*istatus quo ante* taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-perit Valerio Schembri li qed jigi nominat ghall dan l-iskop;

In difett tawtorizza lis-socjeta' attrici biex hija stess u a spejjez tal-konvenuti taghmel dan ix-xoghol u tirripristina l-istess struttura, taht id-direzzjoni u sorveljanza ta' l-istess periti nominat;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti;

Tiddifferixxi il-kawza ghat-12 ta' Jannar 2007 fid- 9.15 a.m. biex il-konvenuti jirregolaw ruhhom dwar il-kontrotalba taghhom.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----