MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-8 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 7/2003

Mary Anne Farrugia mart Alfred
flimkien ma' l-istess Alfred Farrugia.

vs

Carmelo u Antoinette konjuġi Vella.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew illi:

Illi permezz ta' kuntratt tat-tlettax (13) ta' Settembru ta' l-elfejn u wieħed (2001) atti tan-Nutar Dr. Marco Farrugia (Dok. A) l-attriċi akkwistat l-immobbli segwenti:

(i) l-appartament numru tnejn (2) fis-second floor level ta' blokk bini bla isem fi Triq San Pawl, Munxar, Għawdex, li jikkonfina minn nofs inhar ma' l-imsemmija triq, tramuntana ma' beni ta' nies imlaqqma

“Ta’ Zikmu” jew “Ta’ Hrajumi”, mill-punent ma’ beni ta’ Francis Mercieca u mill-grigal ma’ sqaq proprjeta’ tal-familja Spiteri,

(ii) parti diviża mill-ogħla bejt ta’ l-istess blokk liema parti diviża hija tal-kejl ta’ ċirka disgħa u għoxrin punt sitta metri kwadri (29.6m.k.) u washroom li tinsab fuq l-istess parti diviża; u ta’

(iii) garage formanti parti mill-istess blokk bini u li jinsab fil-groundfloor level bl-isem “1964”;

(iv) nofs indiviż tal-partijiet u servizzi komuni ta’ l-istess bini, inkluż il-kaxxa tat-taraġ, it-taraġ u ndani sal-bejt.

Illi permezz ta’ kuntratt tas-sebgħa (7) ta’ Settembru ta’ l-elfejn u wieħed (2001) atti tan-Nutar Silvio Hili (Dok. B), il-konvenuti akkwistaw il-partijiet l-oħra ta’ l-istess blokk ta’ bini bla isem fi Triq San Pawl, Munxar, Għawdex, u ċioe’ ta’

(i) l-appartament bl-isem “Il-Gardjola” fis-second floor level;

(ii) tal-basement level;

(iii) parti diviża mill-ogħla bejt tal-blokk; kif ukoll

(iv) nofs indiviż tal-partijiet u servizzi komuni ta’ l-istess blokk, u

(v) nofs indiviż ta’ parti diviża mill-ogħla bejt tal-blokk li għandha l-kejl ta’ ċirka tlett metri kwadri (3m .k.)

Illi għalhekk b’konsegwenza ta’ dawn iż-żewġ kuntratti, il-partijiet ottjenew parti diviża mill-ogħla bejt filwaqt li parti oħra mill-bejt baqgħet proprjeta’ komuni bejniethom;

Illi sa riċentement iż-żewġ kellhom il-pussess liberu tal-partijiet komuni tal-bejt, aċċessibbli mit-tarag komuni. Kull parti kellha bieb li mill-partijiet komuni jagħti għall-parti diviża tal-bejt rispettiva tagħhom;

Illi riċentement il-konvenuti jew min minnhom vjolentement u klandestinament spostjaw il-bieb li jagħti mill-parti tal-bejt komuni għall-parti diviża proprjeta' tagħhom sabiex b'hekk parti mill-proprjeta' komuni ġiet inkorporata mal-parti esklussiva tagħhom.

Illi dan l-aġir jikkostitwixxi molestja tal-pussess u l-attriċi trid li tiġi mantjenuta fil-pussess ta' ħwejjiġha.

Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet, il-konvenuti naqsu li jneħħu x-xogħol abbusiv minnhom magħmul.

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li bix-xogħlijiet fuq imsemmija l-konvenuti abbusivament immolestaw lill-attriċi fil-pussess ta' ħwejjiġha.

2. tikkundanna lill-konenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti huma jneħħu x-xogħlijiet kollha minnhom magħmula.

3. tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas da parti tal-konvenuti tagħmel l-istess xogħlijiet a spejjeż tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk ta' l-ittra uffiċċjali spedita f'Novembru ta' l-elfejn u tnejn (2002) u b'riserva ta' kull azzjoni għad-danni spettanti lill-attriċi.

Il-konvenuti mħarrka għas-subizzjoni li għaliha minn issa jinsabu nġunti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi, konfermata bil-ġurament ta' Alfred Farrugia.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi:

1. In linea preliminari, din l-Onorabbli Qorti mhix kompetenti sabiex tieħu konjizzjoni ta' din il-kawża stante illi l-esponenti t-tnejn jirrisjedu ġewwa Malta, u għalhekk igawdu l-*privilegium fori* fir-rigward ta' din l-Onorabbli Qorti ai termini tal-artikolu 741 tal-Kap. 12; u għalhekk l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza ta' dan il-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi.

2. Illi minghajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi għaliex mhux minnu illi l-esponenti b'xi mod immolestaw lill-attriċi fil-pussess ta' ħwejjiġha, kuntrarjament għal dak allegat minnha, kif lanqas huwa minnu illi l-attriċi kellha xi pussess x'jiġi disturbat; u dan kif sejjer jiġi dettaljatament pruvat fit-trattazzjoni tal-kawża.

3. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti maħlufa minn Carmelo Vella.

Rat il-verbal tal-konvenuti tat-22 ta' Mejju 2003 fejn irtiraw l-eċċezzjoni preliminari tal-*privilegium fori.*

Rat id-digriet tagħha tas-17 ta' Jannar 2006 li bih innominat lill-A.I.C. Joseph Mizzi biex jikkonstata x'ġara sew wara l-kostruzzjoni tal-kaxxa tat-taraġ in kwistjoni.

Rat id-digriet tagħha tas-16 ta' Marzu 2006 fejn l-istess perit tekniku ġie nominat ukoll biex jagħmel pjanta tal-bjut in kwistjoni u jindika fuqha x-xogħlijiet li saru mill-kontendenti jew xi ħadd minnhom.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku ppreżentata fis-16 ta' Frar 2007 u minnu maħlufa fil-11 ta Mejju 2007.

Rat in-nota ta' l-atturi tad-9 ta' April 2008 li permezz tagħha ċedew il-mertu filwaqt illi żammew ferm il-kap ta' l-ispejjeż.

Rat il-verbal tagħha tad-9 ta' April 2008 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza fuq il-kap ta' l-ispejjeż.

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.
Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti esebiti u l-verbali tax-xhieda mismugħa.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi talbu li, wara li jiġi dikjarat li l-konvenuti immolestjawhom fil-pussess tal-partijiet komuni tat-taraġ li jagħti għall-bjut tal-blokk ta' appartamenti fejn jinsabu l-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti, l-konvenuti jiġu ordnati jneħħu x-xogħlijiet li permezz tagħhom wettqu din il-molestja. Minn naħa tagħhom il-konvenuti ċaħdu li b'xi mod immolestjaw lill-atturi fi ħwejjiġhom.

Ġara pero' illi wara li din il-kawża kien ilha pendenti 'l fuq minn ħames snin, l-atturi biegħu l-proprjeta' tagħhom, pero' mhux ukoll id-drittijiet litigjużi fuq din il-kawża w oħra pendenti bejn l-istess kontendenti.[1] Għalhekk permezz tan-nota pprezentata f'dawn l-atti fid-9 ta' April 2008, ċedew il-mertu filwaqt illi żammew ferm il-kap ta' l-ispejjeż.[2] Din is-sentenza għalhekk tirrigwarda l-kap ta' l-ispejjeż biss.

Il-konvenuti fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom jikkontendu illi biex il-Qorti tiddeċidi dwar dan il-kap m'għandhiex tidħol biex teżamina l-mertu tal-każ, imma kif intqal mill-Qorti ta' l-Appell f'sitwazzjoni simili: "*Dan l-appell huwa limitat għall-kap ta' l-ispejjeż billi, kif jidher mill-provi proċesswali l-meritu kien ġie eżawrit. B'dana kollu,* ***huwa evidenti illi biex jiġi deċiż l-appell mill-kap ta' l-ispejjeż jeħtieġ li din il-Qorti teżamina, kif eżaminat l-Ewwel Qorti, il-meritu ħalli tara jekk l-attur***

[1] Ara kopja tal-kuntratt relattiv esebita fol. 396 - 398 tal-process .
[2] ara Nota a fol. 380

appellat nomine kienx ġustifikat jew le li jistitwixxi din il-kawża preżenti." [3]

M'hemmx dubbju għalhekk li s-soluzzjoni għall-kwistjoni ta' min għandu jissoporti l-ispejjeż ta' din il-kawża, minkejja li ġie cedut il-mertu, trid xorta waħda tinstab permezz ta' eżami tal-mertu. Mhux kontestat illi l-azzjoni ttentata mill-atturi hija waħda ta' manutenzjoni ta' pussess. Mingħajr il-konkorrenza ta' l-elementi kollha meħtieġa mill-liġi u li huma ta' ordni pubbliku,[4] żgur li kawża bħal din ma tistax tirnexxi. F'sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawża fl-ismijiet: "**Grace Agius v. Angiolina Cutajar** (Kollez. XLIII. I. 97), insibu din id-definizzjoni klassika ta' l-elementi ta' l-azzjoni possessorja tal-manutenzjoni:

"*Sabiex din l-azzjoni tista' tirnexxi jeħtieġ li jirrikorru erba' elementi, u ċioe':*

(a) l-attur irid jipprova li l-azzjoni tiegħhu tirrigwarda oġġgett immobbli jew universalita' ta' ħwejjeġ mobbli;

(b) li huwa jinsab fil-pussess ta' liema xorta jkun, tal-ħaġa,

(c) li jkun ġie mmolestat f'dan il-pussess, u

(d) li l-azzjoni tkun ġiet eżerċitata fi żmien sena mill-molestja.

Inoltre, skond il-liġi, il-pussess irid ikun fis-sens tad-definizzjoni mogħtija mill-artikolu 524 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16). Huwa għalhekk indifferenti jekk il-pussess kienx leġittimu jew illeġittimu, in buona fede jew in mala fede u jekk ikollux bħala oġġett id-detenzjoni tal-ħaġa korporali jew it-tgawdija ta' xi jedd, basta li dik id-detenzjoni u dik it-tgawdija tkun "animo domini". Jiżdied ukoll illi kwantu għall-molestja, din tista' tikkonsiti fi kwalunkwe att ġuridiku

---

[3] Appell : Anthony Fenech noe. vs Carmelo Micallef et. noe.; kollez. Vol. LXVIII pt. II pg. 257

[4] ara Prim'Awla : Joseph Vella vs Anthony Migneco" 9.6.2005 ; u Appell : Buttigieg vs Zammit :: 7.10.1997:

jew fatt materjali li jikkostitwixxi jew jimplika pretensjoni kuntrarja għall-pussess ta' ħaddieħor." (ara ukoll **Michele Azzopardi v Giuseppe Farrugia** *- Kollez. XXVII. I. 622).*

Għar-rigward tal-kwistjoni jekk f'kawża ta' manutenzjoni, kif għandna fil-każ in eżami, tistax tintalab ir-reintegrazzjoni bħal ma jsir f'waħda ta' spoll, ir-**Ricci** jgħid illi:

"*Coll'azione in manutenzione si chiede la conservazione o il mantenimento dello stato di fatto in cui il possessore si trova; e poiche' la condizione attuale di cose non puo' mantenersi se non a patto che la turbativa cessi, quindi e' che nella domanda di manutenzione in possesso si contiene implicita e come conseguenziale l'altra d'inibizione al turbatore di proseguire nell'opera o nel fatto molesto da lui intrapreso*…..
E sifatta inibizione puo' riuscire qualche volta insuifficiente a raggiungere lo scopo; imperocche', supposto che il fatto turbativo abbia prodotto variazione nello stato materiale della cosa o nel modo con cui si possedeva, e' evidente che <u>il mantenimento della condizione di fatto in cui il possessore si trova non si ottiene se non restituendo le cose nel primiero loro stato</u>." (op. cit. 96<u>).</u>

Hekk naraw per eżempju li fis-sentenza tagħha tat-13 ta' Mejju 1991 f'kawża simili ta' manutenzjoni fil-pussess, fl-ismijet: "**Michele Calleja v. Emanuela Cassar et.,**" li ġiet ukoll ikkonfermata fl-Appell, il-Qorti laqgħet, fost oħrajn, it-talba ta' l-attur sabiex il-konvenuti jiġu kkundannati "… *jagħmlu dak li hu neċessarju sabiex il-passaġġ imsemmi fiċ-ċitazzjoni<u> jerġa' jitqiegħed fl-istat oriġinali tiegħu li kien fis-</u>sajf tas-sena 1978*" (Kollez. Vol. LXXVIII. II 358). Huwa evidenti għalhekk illi anke f'kawża bħal dik_ittentata mill-atturi, it-talba għar-reintegrazzjoni fl-istat oriġinali hija permessa, anzi kif qal ir-Ricci fil-bran ċitat, xi kultant anke indispensabbli biex l-attur jerġa' jiġi fit-tgawdija li kien fiha oriġinarjament.

Dwar l-elementi meħtieġa sabiex tirnexxi din il-kawża:

A. **l-azzjoni trid tirrigwarda immobbli jew universalita' ta' ħwejjeġ mobbli**

L-atturi jikkontendu illi ġew immolestati fil-pussess ta' l-indana tat-taraġ li tikkonduċi għall-kmarar tal-bejt u l-istess bejt fil-blokk ta' appartamenti fejn għandhom il-proprjetajiet rispettivi l-kontendenti. Huma qed jallegaw li dan sar billi l-konvenuti ressqu l-bieb li jagħti għall-kamra tal-bejt tagħhom iżjed 'l barra fil-*landing* tat-taraġ, biex b'hekk okkupaw parti mill-istess *landing* li huma jikkontendu li hija komuni.[5]

B. il-pussess animo domini fl-attur:

Mill-premessi stess taċ-ċitazzjoni, joħroġ b'mod ċar li l-atturi kienu qegħdin jeżerċitaw pussess *animo domini* fuq dan il-*landing,* u mhux sempliċement detenzjoni. Jinsistu anzi li skond il-kuntratt li bih akkwistaw il-partijiet tagħhom minn dan il-blokk ta' appartamenti, il-parti tal-*landing* li tikkonduċi għall-kmamar tal-bjut u l-istess bjut kienet baqgħet komuni.

C. il-molestja:

Ġia ġie mfisser kif għall-atturi l-molestja kienet tikkonsisti fl-ispustjar 'l barra tal-bieb li mill-kamra tal-bejt tal-konvenuti jikkonduċi għal-*landing* in kwistjoni. Qabel ma tressaq dan il-bieb, li l-atturi jikkontendu li baqa' komuni, l-ispazju tiegħu kien ikbar milli kif spiċċa b'dan iċ-ċaqlieq. Il-konvenuti jikkontendu fin-nota ta' l-osservazzjonijiet responsiva tagħhom, illi dak li sar kien ġie miftiehem minn qabel mal-kontendenti kienu attwalment akkwistaw il-proprjetajiet rispettivi, f'laqgħa li kienet saret ma' l-iżviluppatur tal-fond, u dan jgħidu li jammettih l-attur stess fil-kontro-eżami tiegħu. Imma billi din hija kawża possessorja, huwa projbit lill-qorti li tidħol fi kwistjonijiet li jinvolvu deċiżjonijiet dwar proprjeta', u għalhekk kull ma trid tara huwa biss jekk meta sar l-att lamentat mill-konvenuti, l-atturi kienux fil-pussess tal-*landing* in

[5] ara pjanta annessa mar-rapport peritali ta' l-A.I.C. Jospeh Mizzi Dok. JM 1 a fol. 304 .

kwistjoni, kif jirriżulta li fil-fatt kienu flimkien ma' l-istess konvenuti.

D. Iż-żmien

L-attur jgħid fl-affidavit tiegħu illi din il-molestja twettqet bejn il-5 ta' Novembru 2002 u t-22 ta' Novembru 2002.[6] Il-konvenuti dan fl-ebda ħin ma ċaħduh. Il-kawża preżenti ġiet intavolata fit-23 ta' Jannar 2003, u għalhekk ċertament entro t-terminu ta' sena stipulat mil-liġi.
Billi għalhekk ġew ippruvati l-elementi kollha meħtieġa mil-liġi sabiex tirnexxi kawża ta' molestja fil-pussess, ma seta' kien hemm ebda raġuni għaliex ma kellhiex tirnexxi din il-kawża. Kif ġie mfisser hawn fuq, m'hemm ebda ostakolu bil-fatt li l-atturi jitolbu anke f'kawża bħal din ir-reintegrazzjoni, meta b'dan il-mod biss jistgħu ikomplu jiġu mantnuti fil-pussess tagħhom. Infatti biex jibqgħu igawdu l-*landing* in kwistjoni kif kien qabel ma twettqet din il-molestja, l-bieb ried jerġa' jitressaq lura fejn kien qabel ma saru l-atti lamentati. Il-fatt li l-atturi biegħu l-proprjeta' tagħhom fil-mori tal-kawża u l-kumpraturi għażlu li ma jakkwistawx ukoll id-drittijiet litiġjużi pendenti, m'għandu jippreġudikahom bl-ebda mod, kif jippretendu l-konvenuti.

Għaldaqstant billi jirriżulta li l-atturi kienu ġustifikati jippromwovu din il-kawża, lanqas hemm ebda raġuni għaliex għandhom jiġu allokati xi parti mill-ispejjeż.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi dwar il-kap ta' l-ispejjeż billi tiddikjara li dawn għandhom jiġu ssoportati interament mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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

[6] ara affidavit ta' l-attur a fol. 55