



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE**

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 212/2007

**Il-Perit Arkitett Joseph Jaccarini u Maria Rita
Jaccarini, Emily Scicluna u Louise Sammut.**

vs.

Star Investments Limited (C-34095).

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tal-konjugi Joseph u Maria Rita Jaccarini (ID 45331M u 420232M), Emily Scicluna (ID 2014669P), u Louise Sammut (ID 270359M) datat 27 ta' Frar 2007 a fol. 1 tal-process fejn esponew:-

Illi l-atturi huma propjetarji ta' *Flat 4A*, Tower Road, Sliema, *Flat 2A*, 198, Tower Road, Sliema u ta' *Flat 6A*, 198, Tower Road, Sliema, rispettivament, kif jidher fl-annessi dokumenti.

Illi l-atturi kellhom pussess konsistenti tal-uzu tal-partijiet komuni tal-*flats* taghhom.

Illi recentement, il-kumpanija konvenuta jew persuni inkarigati minnhom abbuzivament, illegalment u bil-mohbi qalghu l-irham li fuqhom kienu imwahhlin il-*letter boxes* tal-atturi u tellghu hajt bil-konsegwenza li l-atturi gew abbuzivament spoljati minn din il-parti tal-*common parts*.

Illi dawn x-xoghlijiet saru minghajr l-gharfien tal-atturi u huma kontra r-rieda taghhom.

Illi ghalkemm interpellati diversi drabi biex jieqfu u jirripristinaw kollox ghall-istat pristin, il-kumpanija konvenuta baqghet inadempjenti u anzi komplet ix-xoghlijiet;

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-kumpanija konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-kumpanija konvenuta abbuzivament immolestat il-pussess tal-atturi konsistenti fl-imsemmi parti tal-partijiet komuni tal-*flats* taghhom billi bil-mohbi u vjolenza tellghet hajt kif fuq deskritt u b' hekk ikkommettew spill bil-mohbi u vjolenza fil-konfront tal-atturi;
2. Tikkundanna lill-kumpanija konvenuta sabiex f'terminu qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti jaqilghu l-hajt li huma tellghu abbuzivament u illegalment u jqieghdu kollox fl-istat pristin possibbilment taht is-sorveljanza ta' perit nominandi;
3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaqilghu l-imsemmi hajt li l-kumpanija konvenuta ghamlet, u jqieghdu kollox fl-istat pristin a spejjez tal-istess kumpanija konvenuta, tajt is-sorveljanza tal-istess perit nominandi.

B'referenza ghal kull azzjoni inkluza dik ghad-danni spettanti lill-atturi minhabba dan l-agir illegali tal-konvenuti

Kopja Informali ta' Sentenza

u bl-ispejjez kontra l-kumpanija konvenuta li d-diretturi taghha huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni flimkien mal-lista tax-xhieda tal-atturi a fol. 3 u 4 tal-process;

Rat ir-rikors tal-atturi datat 1 ta' Marzu 2007 a fol 8 tal-process fejn l-esponenti talbu lill-Qorti tawtorizza l-korrezzjoni fl-atti tal-kawza, fis-sens illi kull fejn jidher l-isem "Louise Zammit" dan jigi sostitwit bl-isem ta' "Louise Sammut"; u l-Qorti laqghet it-talba kif jidher bid-digriet moghti fis-6 ta' Marzu 2007 a fol 9 tal-process.

Rat li dan ir-rikors kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tas-27 ta' Novembru 2007.

Rat ir-risposta ta' Star Investments Limited datata 27 ta' Novembru 2007 a fol 66 tal-process esponiet:-

A Dwar il-fatti dikjarati:

1. Illi l-fatti dikjarati fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici ma humiex kontestati.
2. Illi l-fatti kif dikjarati fit-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici ma humiex kotnestati;
3. Illi l-fatti kif dikjarati fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kontestati fost l-ohrajn ghaliex l-esponenti ma aggixxiex abbusivament u/jew bil-mohbi izda wettqet xoghlijiet li kienet intitolata, skont il-ligi, li twettaq, bil-kunsens tal-kondomini tal-korp ta' bini mertu tal-kawza u skont permessi validi tal-bini. Illi l-esponenti ma wettqu l-ebda spoll kontra l-atturi u l-atturi ma gewx filfatt spoljati;
4. Illi l-fatti kif dikjarati fir-raba' paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kontestati;
5. Illi l-fatti kif dikjarati fil-hames paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kontestati;

6. Illi l-esponenti jaf bil-fatti dikjarati personalment;

B Eccezzjonijiet:

1. Preliminarjament in-nuqqas ta' guriisdizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti billi l-atturi huma marbuta jipprocedu b'arbitragg u dan *ai termini* tal-**artikolu 23 u 26 tal-Kap 398 tal-ligijiet ta' Malta stante** li x-xoghlijiet in kwistjoni gew awtorizzati minn kondomini tal-korp tal-bini li fiha jvanta drittijiet ta' sid l-attur.

2. Fit-tieni lok, u bla pregudizzju ghas-suespost li x-xoghlijiet saru fuq inkarigu tas-sidien tal-korp ta' bini u li f'dan ir-rigward l-eccippenti agixxiet bhala kuntrattur. Ghaldaqstant ghandhom jigu kkjamati in kawza l-kondominju tal-korp ta' bini rilevanti.

3. Fit-tielet lok, u bla pregudizzju ghas-suespost li l-esponenti ma wettqu l-ebda spoll kontra l-atturi.

4. Fir-raba' lok, u bla pregudizzju ghas-suespost, li l-atturi ma soffrew ebda spoll.

5. Fil-hames lok, u bla pregudizzju ghas-suespost li x-xoghlijiet imwettqa ma humiex pregudizzjevoli ghall-attur izda, bil-kontra jtejbu l-amenita` tal-korp tal-bini ghall-beneficcju tal-kondomini kollha.

6. Fis-sitt lok, u fi kwalsiasi kaz, li t-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigi michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat il-lista tax-xhieda tal-intimati a fol 68 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta tat-23 ta' Ottubru 2008 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Stephen Farrugia Sacco ghall-atturi fejn inghata decizjoni fejn giet michuda l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-verbal tas-seduta tat-23 ta' Ottubru 2008 fejn il-Qorti nnotat li s-socjeta` konvenuta ma aderix ruhha mad-digriet tal-5 ta' Gunju 2008 u ghalhekk il-kawza giet differita ghall-konkluzjoni provi konvenut mhux producibbli b'affidavit u ghall-kontro-ezamijiet kollha relattivi ghat-28 ta' Jannar 2009; u l-verbal tat-13 ta' Ottubru 2009 fejn dehru Dr. Stephen Farrugia Sacco ghall-atturi u Dr. John Refalo ghas-socjeta' konvenuta. Dr. Farrugia Sacco kkonferma li mhux ser jinsisti li jinqala' l-irham li fuqhom gew imwahhla l-letter boxes u l-kawza ghandha tkompli biss fuq il-hajt imsemmi fir-rikors guramentat. Id-difensuri trattaw il-kaz. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-29 ta' Ottubru 2009.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din hija azzjoni ta' spoll fejn l-atturi bhala proprjetarji tal-fondi ndikati fl-azzjoni attrici qed jallegaw li s-socjeta' konvenuta kkomettiet spoll meta qalghet l-irham u l-kaxxi tal-ittri li kien hemm fil-porch li hija parti ta' tali blokk ta' flats f'198, Tower Road, Sliema u flok l-istess itella' hajt kif hemm indikat fir-ritratti (Dok. "A"), u ghalhekk l-istess atturi talbu li jergghu jitqeghdu l-irham ul-kaxxi tal-ittri fejn kienu u jitnehha l-hajt indikat. Fl-ahhar verbal datat 13 ta' Ottubru 2009, l-atturi *tramite* d-difensur taghhom iddikjaraw li ma kienux qed jinsistu li jinqala' l-irham li fuqhom gew imwahhla l-letter boxes.

Illi stabbilit dan jinghad li l-kawza odjerna hija wahda ta' spoll privilegata. Huwa pacifiku l-principju illi *"l-azzjoni ta' spoll hija rikonoxxuta lil kwalunkwe persuna li jkollha l-pussess, ta' liema xorta jkun, jew id-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli, u li dan il-pussess jista' anke jkun illegittimu jew abuziv basta li bhala fatt materjali dak il-pussess ikun fil-persuna vittima ta' l-ispoll"* – **"Paul**

Demarco –vs- Francesco Fiteni” (P.A. - 6 ta' Gunju 1957).

Illi gie ritenut diversi drabi li *“l-kuncett bazilari ta' l-azzjoni ta' l-ispoll huwa dak ta' l-ordni socjali bbazat fuq dik l-istabilita` guridika li trid li kull bidla possibbli trid issir fit-termini u fil-parametri li trid il-ligi stess”* (**“Angelo Pisani –vs- Edwin Ferris”** – P.A. - 30 ta' Jannar 1989);

Illi proprju ghalhekk jinsab akkolt u affermat il-principju li *“l-artikolu tal-ligi li jikkontempla din l-azzjoni huwa indubbjament ta' ordni pubbliku u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b' awtorita` privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati, u ma' dak l-artikolu huwa marbut l-iehor tal-Procedura Civili li jahseb u jghid li kontra azzjoni ta' spoll ma humiex ammissibbli hliief eccezzjonijiet dilatorji”* – **“Margherita Fenech –vs- Pawla Zammit”** (P.A. - 12 ta' April 1958).

Illi konsiderat dan kollu u wara li din il-Qorti ezaminat il-provi kollha prodotti, nkluz dak li jirrizulta mid-decizjonijiet fuq msemmija, jinghad u qed jigi ritenut li ma jezisti l-ebda dubju li l-atturi jikkwalifikaw bhala persuni spoljati mill-pussess li jkunu jgawdu sia esklussivament u sia mal-proprjetarji l-ohra tal-*flattijiet* fl-istess korp ta' *flats* ghall-partijiet komuni tal-istess blokk tal-*flats* mertu tal-kawza odjerna. Huwa assodat illi l-unika haga li kellhom jaghmlu l-atturi ghas-success ta' l-azzjoni taghhom kien *“li jipprovaw biss li fil-mument meta allegatament avvera ruhu l-att spoljattiv huma kienu fil-pussess ta' l-oggett li minnu kienu spoljati. Ma kienx mehtieg minnu li jipprova xi titolu tal-pussess tieghu. Kien il-fatt fiziku tal-pussess li kien rilevanti ghall-materja ta' spoll gjaladarba jkun eskluz li l-persuna spoljata tkun qed tiddetjeni l-fond b' mera tolleranza”* **“Joseph Vassallo Gatt nomine –vs- Joseph Camilleri proprio et nomine”** (A.C. - 26 ta' Jannar 1996).

Illi mhux hekk biss, izda jinghad ukoll li huwa principju ben stabbilit li l-azzjoni ta' spoll tista' tigi ezercitata meta l-ispoljant ikollu kompropjeta' tal-haga li taghha l-ispoljat

ikun sofra l-ispoll (“**Carmela Bugeja vs Pietro Borg**” – P.A. – 1 ta' Marzu 1951; “**Perit Lawrence Mintoff et vs Michael Schembri et**” – A.C. – 27 ta' Marzu 2003). Dan anke meta l-ispoljant ma' jkunx sofra privazzjoni totali tal-haga imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet jew hsara lil min isofri l-ispoll (“**Maggur Peter Cordina vs Raymond Aquilina**” – A.K. 12 ta' Dicembru 1988). Dan kollu jafferma li kull mal-Qorti f'kawza simili ghandha taghmel huwa biss li skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 791 (3) tal-Kap. 12** tezamina biss il-fatt ta' pussess jew ta' detenzjoni u l-fatt ta' l-ispoll.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-atturi huma proprjetarji tal-*flats* indikati minnhom fl-azzjoni attrici (Dok. “B”, Dok. “C” u, Dok. “D”) u bhala tali kellhom il-pussess tal-partijiet komuni tal-istess blokk li kienet tinkudi l-*porch*, fejn jirrizulta li saru x-xogholijiet mertu tal-kawza odjerna u dan billi tnehhiet irhama u l-kaxxi tal-ittri li kien hemm u dawn tqeghdu imbaghad fil-partijiet komuni kif indikat fir-ritratti esebti u wkoll itella' hajt kif jidher mir-ritratti esebiti bhala Dok. “A” mal-affidavit ta' l-attur il-Perit Joseph Jaccarini u minhabba dan jirrizulta li l-arja tal-*porch* giet imnaqqa b'mod li giet iktar dejqa milli kienet. Dan huwa kkonfermat mill-affidavits tal-atturi kollha u tax-xhieda minnhom prodotti.

Illi jirrizulta li tali xogholijiet saru mis-socjeta' konvenuta u dan kif jirrizulta anke mix-xhieda ta' Philip Borg, direttur tal-istess socjeta' fis-seduta tat-28 ta' Jannar 2009, u dan peress li l-istess socjeta' kienet xtrat l-arja tal-blokk tal-*flats* 198, Tower Road, Sliema, u sussegwentement ghall-istess hija kienet bdiet tirranga l-faccata tal-istess blokk ta' *flats* u waqt li kien qed isir l-istess xoghol saru wkoll ix-xogholijiet mertu tal-kawza odjerna, inkluz allura l-bini tal-hajt imsemmi kif gia indikat.

Illi f'dan l-isfond ma hemm l-ebda dubju illi l-agir tas-socjeta' konvenuta jikkostitwixxi spoll vjolenti u abuziv. Dan anke ghaliex jikkonsisti f'att arbitrarju li *mar te proprio* sar kontra l-volonta` ta' l-atturi. Kif ahjar imfisser, *'mhux mehtieg li jkun hemm il-privazzjoni totali tal-haga imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-*

drittijiet, jew hsara lil min isofri l-ispoll; u ghalhekk huwa wkoll indifferenti z-zmien li jkun dam l-ispoll u l-entita` tat-tfixkil jew hsara lill-ispoljat` (“**Caterina Vella vs. Giovanni Vella**” P.A. - 4 ta' Novembru 1957).

Illi dawn ix-xogholijiet jirrizulta li saru fil-bidu tax-xahar ta' Jannar 2007 u l-azzjoni attrici giet prezentata fis-27 ta' Frar 2007 u ghalhekk fit-terminu ndikat mill-ligi. Dan qatt ma gie kontradett mis-socjeta' konvenuta u jirrizulta wkoll li r-resoluzzjoni tas-sidien tal-Condominium saret wara li kienu saru l-istess xogholijiet tant li din hija datata 19 ta' Frar 2007 (Dok. JR). Dan iffisser ghalhekk li tali xoghol sehh qabel ma giet segwita kull tip ta' procedura skont il-**Kap. 398**, u dan qed jinghad biss kemm dan jista' jkun relevanti ghall-kaz odjern, ghaliex l-**Att dwar il-Condominia** mhux intiz sabiex b'xi mod jissupera l-kuncett ta' spoll (**Filippa Abela vs Alfons sive Alfie Bonavia et – P.A. (RCP) – 25 ta' Gunju 2009**).

Illi dwar l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta jirrizulta li l-ebda wahda ma hija ta' ostakolu sabiex jigu milqugha t-talbiet attrici fil-konfront tas-socjeta' konvenuta u dan peress li jirrizulta li s-socjeta' konvenuta ghamlet tali xogholijiet u l-atturi sofrew l-ispoll indikat fl-azzjoni attrici. Fil-fatt l-eccezzjonijiet kollha qed jigu michuda u dan peress li ma humiex fondati u ma huma ta' ebda ostakolu ghall-akkoljiment tat-talbiet attrici.

Illi ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu milqugha limitatament ghall-hajt indikat fl-azzjoni attrici.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, **tilqa' t-talbiet attrici fis-sens hawn deciz anke in vista ta' dak verbelliztat fis-seduta tat-13 ta' Ottubru 2009** fejn l-atturi ma nsistewx li jinqala' l-irham li fuqhom gew imwahhla l-letter boxes u l-kawza tkompli biss fuq il-hajt imsemmi fir-rikors guramentat b'dan illi:-

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-kumpanija konvenuta abbuzivament immolestat il-pussess tal-atturi konsistenti fl-imsemmi parti tal-partijiet komuni tal-*flats* taghom billi bil-mohbi u vjolenza tellghet hajt kif fuq deskritt u b'hekk ikkommettiet spoll bil-mohbi u vjolenza fil-konfront tal-atturi;

2. Tikkundanna lill-kumpanija konvenuta sabiex f'terminu qasir u perentorju ta' sittin (60) gurnata mid-data ta' din is-sentenza jaqilghu l-hajt msemmi li hija tellghet abbuzivament u illegalment u tqieghed l-istess hajt fl-istat pristin tieghu u dan dejjem limitatament ghall-hajt imsemmi fl-azzjoni attrici u dan taht id-direzzjoni u supervizzjoni tal-Perit Valerio Schembri li qed jigi hawn innominat ghal tali skop a spejjez tas-socjeta' konvenuta.

3. Fin-nuqqas li dan ix-xoghol isir mis-socjeta' konvenuta fit-terminu hawn moghti, din il-Qorti tawtorizza lill-atturi sabiex jaqilghu l-imsemmi hajt li l-kumpanija konvenuta ghamlet, u fit-termini ta' din is-sentenza jqieghdu kollox fl-istat pristin a spejjez tal-istess kumpanija konvenuta, taht is-sorveljanza tal-istess perit *nominandi* Perit Valerio Schembri li qed jigi hawn nominat ghal tali skop, a spejjez tas-socjeta' konvenuta.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----