MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 1169/2007

Joseph Tonna [ID Nru 549477(M)].

vs

Katherine u Robert konjugi Agius, Joseph Farrugia u Claudio Cauchi.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors mahluf ta' Joseph Tonna datat 8 ta' Novembru 2007 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

Illi r-rikorrenti flimkien mal-intimati kienu, kull wiehed permezz ta' kuntratt rispettiv, akkwistaw id-dritt t'access ghall-partijiet komuni ezistenti bejn il-fondi 94, Triq l-Imriekeb, Marsaskala u 88, Triq l-Imriekeb, Marsaskala.

Illi r-rikorrenti mindu xtara l-fond tieghu surreferit kellu access u pussess ghal dawn il-partijiet komuni nkluz il-bejt indikat fil-kuntratt ta' akkwist rispettiv.

Illi ricentement l-intimati jew min minnhom arbitrarjament, klandestinament u vjolentement impedew l-access u l-istess pussess tal-partijiet komuni hawn fuq imsemmija permezz ta' serratura li nbiddlet.

Illi l-intimati interpellati sabiex inehhu dan l-impediment baqghu in adempjenti.

Illi ghalhekk l-istess attur talab lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom svestew lir-rikorrenti mill-pussess tieghu meta dawn impedew l-access tar-rikorrenti mill-partijiet komuni hawn fuq imsemmija;

2. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jpoggu kollux fl-istat prestin tieghu, biex b' hekk ir-rikorrenti jerga' jigi reintegrat fil-pussess tal-istess partijiet komuni li taghhom dejjem kellhom pussess minn mindu xtraw il-*flats* taghhom.

3. Tawtorizza lir-rikorrenti, fin-nuqqas tal-intimati, jaghmlu x-xoghlijiet kollha necessarji sabiex l-istess rikorrenti jiehdu lura l-pussess tal-partijiet komuni surreferiti a spejjez tal-istess intimati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati jew min minnhom li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-attur a fol. 3 u 4 tal-process;

Rat li dan ir-rikors kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tat-22 ta' Jannar 2008.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Katherine u Robert konjugi Agius datata 5 ta’ Dicembru 2007 a fol 11 tal-process fejn esponew:-

1. Illi preliminarjament it-talba tar-rikorrenti hija nsostenibbli ghaliex il-kawza gietipprezentata barra t-terminu ta’ xahrejn stipulat fl-**artikolu 535 (1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta**;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba tar-rikorrenti hija nfondata kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt u ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra tieghu, *stante* illi ma jissussistux l-elementi rikjesti bil-ligi sabiex tigi vantata l-azzjoni ta’ spoll;

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda ta’ Katherine u Robert konjugi Agius a fol. 12 u 13 tal-process.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Claudio Cauchi datata 7 ta’ Dicembru 2007 a fol. 15 tal-process fejn espona:-

1. Illi preliminarjament it-talba tar-rikorrenti hija nsostenibbli ghaliex il-kawza giet ipprezentata barra t-terminu ta’ xahrejn stipulat fl-**artikolu 535 (1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta**;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba tar-rikorrenti hija nfondata kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt u ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra tieghu, *stante* illi ma jissussistux l-elementi rikjesti bil-ligi sabiex tigi vantata l-azzjoni ta’ spoll;

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenut Claudio Cauchi a fol. 16 u 17 tal-process.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Joseph Farrugia datata 10 ta' Dicembru 2007 a fol. 19 tal-process fejn espona: -

1. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda u respinta bl-ispejjez *stante* lir-rikorrenti m' ghandux vesti guridiku li jintavola din il-kawza peress li huwa ma jgawdi ebda pussess fuq il-komun inkluz il-bejt.

2. Illi preliminarjament it-talba tar-rikorrenti hija insostenibbli ghaliex il-kawza giet ipprezentata barra t-terminu ta' xahrejn stipulat fl-**artikolu 535 (1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti l-eccipjenti intimat ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju *stante* li l-eccipjenti intimat ma kienx involut fil-bidu tas-serratura;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti t-talba tar-rikorrenti hija nfondata kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt u ghandha tigi respinta u michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, *stante* illi ma jissussistux l-elementi rikjesti fil-ligi sabiex tigi vantata l-azzjoni ta' spoll;

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut Joseph Farrugia a fol 20 tal-process.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti tal-konvenut Joseph Farrugia a fol. 21 sa 53 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif presjeduta fejn fis-seduta tat-13 ta' Jannar 2009 il-Qorti nnominat lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Michael Camilleri sabiex jisma' l-provi kollha relattivi.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Michael Camilleri u x-xhieda kollha quddiemu prodotta.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet ta’ Joseph Tonna datata 24 ta’ April 2009 a fol. 118 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti tal-14 ta’ Mejju 2009 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. L-attur ghandu jara li n-nota ta’ osservazzjonijiet tigi notifikata lid-difensur tal-kontro-parti u mill-bqija l-Qorti rreferiet ghad-digriet tal-10 ta’ Marzu 2009. Il-kawza giet differita ghad-29 ta’ Ottubru 2009 ghas-senetenza.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tal-konvenut Joseph Farrugia tat-2 ta’ Ottubru 2009.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tal-konvenuti l-ohra datata 9 ta’ Ottubru 2009.

Rat l-atti kollha tal-partijiet u d-digrieti relattivi taghhom.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-attur Joseph Tonna jghid fl-affidavit tieghu (a fol. 56) li permezz ta’ kuntratt datat 27 ta’ Dicembru 2004 (Dok. “JT01” a fol. 68) fl-atti tan-Nutar Mark Zammit huwa xtara minghand Adrian u Isabelle Borg l-*elevated ground floor, maisonette* 49, Triq l-Imriekeb, M’Scala flimkien ma garaxx fl’istess blokk. Fl-istess kuntratt huwa kien akkwista id-dritt li jqieghed u jzomm tank tal-ilma u *television aerial* fuq il-bejt u b’dan li jghid li akkwista dritt ta’ access ghall-manutensjoni ta’ l-istess tank u aerial.

Illi fil-fatt huwa jsostni li mal-kuntratt huwa kien inghata xi cwievet u fosthom, cavetta ta' bieb li taghti ghall-partijiet komuni u access ghall-istess bejt. Skont l-attur, nhar Santa Marija, ommu u nannuh kien qeghdin jieklu gewwa l-*maisonette* in kwistjoni u kien hemm problema ta' ilma; ommu telghet fuq il-bejt biex tara x'problema hemm izda l-konvenuta Katherine Agius qaltilha li biex titla' fuq il-bejt kellha bzonn il-permess taghha.

Illi l-attur jghid li xi gimgha wara t-8 ta' Settembru, ommu skopriet li giet mibdula is-serratura tac-cavetta tal-bieb ta' barra li jaghti ghall-bejt u b'hekk gie impedut lilu jaghmel uzu tad-dritt ta' access li kellu ghall-istess bejt.

Illi Anna Tonna fl-affidavit taghha (a fol. 59) ikkorroborrat ix-xhieda ta' l-attur u fil-kontro-ezami taghha ziedet tghid li:-

"Jien skoprejt illi l-lock inbidel bejn it-8 u d-9 ta' Settembru. It-tifel tieghi, u cioe' l-attur, joqghod fil-maisonette. Nghid illi jiena u zewgi ikunu hemm fil-maisonette izda nghid illi ahna ikunu hemmhekk l-izjed fil-weekend u l-post huwa tat-tifel u hu joqghod hemm".

Illi fil-kuntratt tas-27 ta' Dicembru 2004 (Dok "JT01") hemm stipulat is-segwenti dwar l-access ghall-bejt:-

"…bi dritt tal-kompratur li iqieghed u izomm tank tal-ilma u television aerial fuq il-bejt bil-konsegwibbli dritt ta' access f'kaz biss ta' bzonn ta' tiswija u manutenzjoni f'hinijiet ragonevoli…".

Illi l-attur jikkonferma li minn dak inhar illi pprezenta l-affidavit huwa dahal fil-parti in komuni ma’ Joseph Farrugia li fetahlu l-bieb li qabel l-attur kellu c-cavetta ghalih. Izda ma inghatax kopja tac-cavetta u ghalhekk kien ghadu minghajr access.

Illi in kontro-ezami (seduta mizmuma d-9 ta’ Marzu 2009) l-attur jghid li meta fetah il-kawza ma kienx jaf min kien biddel is-serratura tal-bieb tal-komun izda wara, fil-mori tal- kawza sar jaf illi kienu l-konjugi Agius. Huwa jikkonferma illi qabel l-ftuh tal-kawza ma kienx avvicina lil Farrugia dwar l-istess kwistjoni. Jikkonferma wkoll illi qabel ma inbidlet is-serratura huwa kellu c-cavetta u dan ghal sentejn u disa’ xhur, u cioe’, minn mindu kien akkwista il-*maisonette* in kwistjoni. Huwa jghid, *“jien jidhirli li ghandi ikolli cavetta tal-komun ghaliex min beghhuli kien tani c-cavetta u tellghani fuq il-bejt”.* L-attur jghid li hu personalment ma tantx tela’ fuq il-bejt; meta kellu bzonn biss. Iktar kienu jitilghu l-genituri tieghu ghaliex meta kien ikun hemm xi problema fuq il-bejt, kien istaqsi lilhom sabiex jitilghu jaraw jekk hemmx hsara. Huwa jsostni li huwa joqghod fil-*maisonette* almenu hamest ijiem fil-gimgha.

Illi l-konvenut Joseph Farrugia xehed permezz ta’ affidavit (a fol 80) u jghid li huwa kien bena l-blokk *flat*s in kwistjoni. Kien biegh il-*maisonette* fl-ewwel sular lil Adrian u Isabelle Borg, il-*flat* fit-tieni sular lil Robert u Catherine Agius u l-*flat* fit-tielet sular lil Claudio Cauchi. Huwa kien zamm l-arja u l-partijiet in komun ghalih u lis-sidien tal-*flat*s huwa kien ta dritt ta’ uzu perpetwu tal-partijiet komuni. Izda ma kienx ta l-istess dritt lis-sid tal-*maisonette*; kien tah biss id-dritt li *“iqieghedu u izommu tank tal-ilma u television aerial fuq il-bejt bil-konsegwibbli dritt ta’ access f’kaz biss ta’ bzonn ta’ tiswija u manutenzjoni f’hinijiet ragonevoli”.*

Illli l-konvenut Farrugia ikompli jghid li huwa qatt ma ta kopja tac-cavetta tal-bieb li jaghti ghal komun u l-bejt lil Adrian u Isabelle Borg, predecessuri fit-titolu ta' l-attur: *"jekk Adrian Borg kellu kopja zgur mhux bil-premess tieghi u kellu din il-kopja forsi ghax tahielu haddiehor jew qata' xi kopja meta kien inghata xi cavetta".* Jghid ukoll li huwa ma kienx responsabbli ghal bdil tas-serratura u sar jaf bil-bdil tal-istess meta Robert Agius kien gablu kopja tac-cavetta l-gdida. Wara li infethet din il-kawza l-konvenut Farrugia jghid li gie avvicinat mill-attur sabiex jaghtih c-cavetta tal-komun u l-konvenut tah ic-cavetta pero' l-intendiment preciz li jaghthielu lura. In kontro-ezami (seduta mizmuma d-9 ta' Marzu 2009) il-konvenut Farrugia jghid li l-bdil fic-cavetta tal-komun ma sarx bil-permess tieghu u li huwa ma kienx involut fil-bdil tal-istess serratura.

Illi l-konvenut Robert Agius xehed bl-affidavit tieghu (a fol 88) fejn li qatt ma ra lir-rikorrent jew lill-genituri tar-rikorrent jitilghu wahedhom fil-blokk. Huwa ra lill-omm ir-rikorrent titla xi darbi ma persuna ohra, x'aktarx plumber. Jsostni li haseb li ma kellux cavetta u fil-fatt meta Agius kien qallu biex isewwi xi katusi r-rikorrent kien qallu, allegatament, mhux ser isewwi xejn qabel ma jaghtih ic-cavetta tal-komun. In kontro esami (seduta mizmuma d-9 ta' Marzu 2009), l-konvenut Agius jghid illi huwa kien kellem lil konvenut Farrugia biex ikun cert illi ma kienx ftehim bejnu is-sidien ta' qabel, u cioe' Adrian Borg, dwar ic-cavetta tal-partijiet in komun u imbaghad dak inhar stess huwa biddel is-serratura.

Illi l-konvenuta Kathrine Agius ikkonfermat permezz ta' affidavit x'qal l-konvenut Robert Agius, kif ukoll, xehdet in kontro-ezami fid-9 ta' Marzu 2009 u sostniet li hija saret taf bil-fatt illi l-attur kellu kopja tac-cviewet tal-komun hafna wara li rat ommu u missier l-attur jaccedu fl-istess komuni. Hija qatt ma rat l-attur fil-partijiet in komun pero lil

omm u missier l-attur kemm-il darba rathom juzaw il-komun. Hija tghid ukoll li qatt ma rat lil Adrian Borg, u cioe', il-predecessur fit-titolu ta' l-attur jaghmel uzu mill-access tal-komun. Hija hasset il-htiega li tbiddel il-serratura tal-komun ghaliex kienet rat lil omm l-attur hemm gew u tissindika fl-affarijiet taghha u li *"biddilt is-serratura proprju sabiex Anna Tonna ma tidholx hemmhekk".*

Illi jidher li l-konvenuti eccepew li bhala azzjoni ta' spoll a bazi tal-**artikolu 535 (1) tal-Kap. 16** l-azzjoni ma saritx fit-terminu ta' xahrejn kontemplati fl-istess artikolu. Izda dwar dan l-atturi jsostnu li l-azzjoni minnhom ittentata hija dik maghrufa bhala *actio manutentionis* u b'hekk it-terminu tax-xahrejn mhix applikabbli.

Illi fl-ewwel lok jinghad li hemm distinzjoni bejn azzjoni ta' spoll u l-*actio manutentionis,* ghaliex din l-ahhar azzjoni hija regolata bl-**artikolu 534 tal-Kodici Civili** minn fejn jirrizulta mid-decizjjoni fl-ismijiet **"Joseph Xerri vs Joseph Cremona et"** (Q.M. (Gh) (A.E) – 14 ta' Dicembru 23007 li l-elementi essenzjali taghha huma s-segwenti:-

(a) il-pussess ta' haga immobbli jew ta' universalita` ta' hwejjeg mobbli;

(b) l-attur jinsab fil-pussess ta' liema xorta jkun **("Grace Agius proprio et nomine et vs Angolina Cutajar"** – A. C. – 13 ta' Frar 1959 – Vol. XLIII.i.97) , b'dan pero' li l-pussess ghall din l-azzjoni jrid ikun *"animo domini"* (**"Pawlu Aquilina et vs Carmelo Aquilina et"** (P.A. (GCD) – 8 ta' Frar 1996).

(c) irid ikun hemm att li jikkostitwixxu l-molestja ghal dan il-pussess b'dan li tostakola l-pussess tal-attur jew tkun sfida ghall pussess tal-istess attur **("Nicholas Attard et vs Peter Paul Cutajar"** – P.A. (JRM) – 14 ta' Marzu 2001).

(c) il-proponiment ta' l-azzjoni fi zmien sena mill-molestja li jibda jiddekorri mid-data meta sehh l-att turbattiv.

Illi fil-kaz ta' azzjoni ta' spoll privileggat, din l-azzjoni *'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 vittma ta' l-ispoll'* – **"Paul Demarco vs Francesco Fiteni"** (P.A. 6 ta' Gunju 1957).

Ili fil-fatt l-*actio manutentionis* timmira biex tassikura l-godiment pacifiku tal-pussess u biex tinibixxi kull att li jittraduci ruhu f' ostakolu ghall-izvolgiment ta' l-ezercizzju tad-dritt sostantiv tal-pussess. Il-finalita` taghha hi dik allura ta' funzjoni konservattiva tal-pussess u c-cessazzjoni tal-molestja mentri minn naha l-ohra l-azzjoni ta' spoll hija intenzjonata sabiex tirreintegra lill-attur fil-pusssess li kellu ta' liema xorta jkun, u dan gie spjegat fis-sentenza **"Michele Azzopardi vs Giuseppe Farrugia"** (A.C. - 31 ta' Ottubru 1930 (Vol. XXVII PI p 622)) b'dan il-mod:-

"*mentre quella di manutenzione e` data per proteggere il possesso, che possa essere turbato, od anche eventualmente violato o distrutto, l'altra di re-integrazione viene fondata per punire la violenza o clandestinita` dello spoglio*".

Illi l-azzjoni *manutentionis* hija ghalhekk primarjament wahda sabiex jigi l-attur jinzamm fil-pussess li kien gawda l-attur qabel il-mument tal-molestja, fejn jinghad li din tista' tigi ezercitata fil-kaz ta' tnehhija mill-pussess fejn ma jkunx hemm vjolenza jew habi, fl-azzjoni ta' spoll tehtieg l-element ta' vjolenza jew habi.

Illi fil-fatt huwa *ormai* guridikament stabbilit li d-differenzi bejn l-azzjoni ghall-manutenzjoni ta' pussess u l-azzjoni ta' spoll huma zewg kawzi differenti u distinti li ma jistghux jigu proposti flimkien f'nifs wiehed, izda l-attur irid jaghzel jew wahda jew l-ohra. Id-differenzi fil-fatt huma wahda li tintenta li zzom lill-attur fil-pussess, mentri l-ohra tirreintegra lill-attur fil-pussess u kollox jitqieghed kif kien qabel; iz-zmien meta ssir l-azzjoni, li fl-ewwel kaz issir fi zmien sena, mentri l-azzjoni ta' spoll trid issir fi zmien xahrejn; u wkoll in-natura ta' pussess li fl-ewwel kaz irid ikun *animo domini*, mentri fl-azzjoni ta' spoll dan jista' jkun ta' liema xorta jkun ukoll ta' mera detenzjoni.

Illi jirrizulta li f'din il-kaz ma huwiex car jekk l-attur ghamilx l-azzjoni *manutenionis* kif allega li huwa ghamel fil-verbal tal-abbli difensur tieghu datat 13 ta' Jannar 2009 (fol. 66) fejn huwa allega li l-attur ipprezenta l-azzjoni ta' spoll.

Illi din il-Qorti thoss pero' li meta jigi ezaminat ir-rikors guramentat u d-dikjarazzjoni attrici thoss li jirrizulta meta permezz tat-tielet paragrafu rispettiv tal-istess, fejn jidher li l-azzjoni hija bbazata fuq l-allegazzjoni li l-konvenuti jew min minnom "*arbitrarjament, klandestinament u vjolentement impedew l-access…"* dan jindika li l-azzjoni li ttenta l-attur kienet dik ta' spoll u din hija wkoll sopportata mill-fatt li t-talbiet jikkoncernaw re-integrazzjoni ta' kollox fl-istat prestinu tieghu, u tali talbiet huma indubbjament dawk relatati ma' azzjoni ta' spoll u mhux ta' wahda ta'

manutenzjoni ta’ pussess. Illi jigi nnutat li l-konvenuti kollha fehmu li l-azzjoni kienet wahda ta’ spoll, u dan minn qari biss ta’ l-istess citazzjoni, minghajr ma wiehed jiehu in konsiderazzjoni l-ittra interpellatorja *da parte* tal-attur lill-konvenut Robert Agius datata 10 ta’ Settembru 2007 (Dok. “RA 3” – fol. 92) li tirreferi ghall-att spolljativ.

Illi veru li hemm id-dikjarazzjoni tad-difensur tal-attur tat-13 ta’ Jannar 2009 fejn sostna li l-azzjoni li saret mill-attur kien dik ta’ azzjoni ta’ manutenzjoni ta’ pussess (fol. 66) izda dik id-dikjarazzjoni *ut sic* ma tbiddilx l-azzjoni attwalment prezentata mill-attur. Dan qed jinghad anke fl-isfond ta’ dak li rriteniet l-Onorabbli tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **“Tereza Cachia vs Joseph Caruana”** (A.C. – 6 ta’ Dicembru 2002) fejn inghad *inter alia* li ghandu jkun cert mill-bidu nett ta’ l-azzjoni x’kawza tkun maghmula ghaliex altrimenti f’kaz ta’ ambigwita’ l-konvenut ma jkunx f’posizzjoni li jiddefendi ruhu sew. F’dan l-isfond l-iktar li jista’ jinghad favur l-attur huwa li l-mod kifipprezenta l-azzjoni tieghu kien wiehed mhux ghal kollox car, izda meta wiehed jezamina l-premessi, u d-dicitura li intuzat, l-impressjoni li wiehed jiehu, u dan certament japplika wkoll ghall-konvenuti, huwa li din hija azzjoni ta’ spoll, u fil-fatt il-konvenuti kollha taw eccezzjonijiet relatati mal-istess azzjoni, u kien biss wara li saru l-istess eccezzjonijiet li d-difensur tal-attur qal li din kienet azzjoni *manutentionis,* tezi li din il-Qorti ma thossx li tista’ taccetta u dan in vista ta’ l-atti stess promotorji, jekk mhux atti ohra qabel l-istess.

Illi jekk tigi kkunsidrata bhala azzjoni ta’ spoll din il-Qorti thoss li effettivament jirrizulta mill-provi li l-allegat att spolljattiv tal-bdil tas-serratura tal-bieb li jaghti access ghall-bejt in kwistjoni sehh fil-15 ta’ Awissu 2007, gurnata wara li l-konvenut Robert Agius xtara s-serratura (Dok. “RA 1”) u la darba l-azzjoni odjerna saret fit-8 ta’ Novembru 2007 mela allura jirrizulta li ghandha tigi milqugha l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Katherine u

Robert Agius u Claudio Cauchi rispettivament u it-tieni eccezzjoni tal-intimat Joseph Farrugia li t-talba tar-rikorrenti hija nsostenibbli ghaliex ma saritx fit-terminu ta' xahrejn propost fl-**artikolu 535 (1) tal-Kap. 16.** Fil-fatt mill-provi attrici ma hemm xejn li jikkontradixxi dan izda hemm biss li xi gimgha wara l-Vitorja (wara it-8 ta' Settembru 2007) omm l-attur qaltlu li kienet mibdula s-serratura tal-bieb li jaghti ghall-bejt (ghalkemm in kontro-ezami jghid li induna bil-bdil tac-cavetta f'jum il-Vitorja (ara xhieda tad-9 ta' Marzu 2009), izda dan ma jfissirx li s-serratura nbidlet biss dak in-nhar – u ghalhekk l-azzjoni ta' l-attur bhala azzjoni ta' spoll ma tistax tirnexxi. Fil-konfront tal-konvenuti Joseph Farrugia u Claudio Grech jinghad li jirrizulta mill-provi li huma ma kellhomx x'jaqsmu mal-bdil tas-serratura ghaliex din saret mill-konvenuti Agius.

Illi jekk ghall-grazzja tal-argument biss l-azzjoni attrici tigi kkunsidrata bhala li b'xi mod tikkwalifika bhala azzjoni ta' manutenzjoni tal-pussess, hija l-opinjoni ta' din il-Qorti li l-attur ma kellux pussess rikjest taht din l-azzjoni peress li tali pussess gie deskritt fil-kawza **"Constantino Borg vs l-Eccellenza Tieghu it-Tabib Dottor Alexander Cachia Zammit"** (P.A. (DS) fit-8 ta' Ottubru, 2004) bil-mod segwenti u cjoe':

"Issa huwa veru li l-artikolu 534 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-azzjoni ta' manutenzjoni jista' jressaqha min "jinsab fil-pussess … ta' haga immobbli" u li dan il-pussess jista' jkun "ta' liema xorta jkun"; izda dan ma jfissirx li d-detenzjoni hija bizzejjed ghax detenzjoni mhijiex pussess. H*emm "pussess ta' liema xorta jkun" ma jinkludix ukoll id-detenzjoni jidher aktar car mill-artikolu ta' wara (l-artikolu 535) dwar l-azzjoni ta' spoll li, kontra dak li jipprovdi l-artikolu 534, isemmi kemm il-"pussess ta' liema xorta jkun" kif ukoll "id-detenzjoni" biex juri li l-azzjoni ta' spoll jista' jressaqha wkoll id-detentur. Ghalhekk l-attur ma*

setax jipprocedi kontra l-konvenuti ai termini ta' l-artikolu 534 tal-Kodici Civili izda kellu semmai rimedji alternattivi kontemplati mill-istess ligi".

Illi l-awtur Taljan ***Alberto Trabucchi* (*"Istituzione di Diritto Civile"* CEDAM 1999)** jiccita l-artikolu relattiv mil-ligi Taljana li jirrizulta simili ghal dak fit-test Malti u jghid li:-

"Il possesso e' definito dall'art 1140 come un potere sulla cosa che si manifesta in un'attivita' corrrispondente all'esercizio del diritto di proprieta' o di un altro diritto reale" (pagna 455). Imbaghad ikompli jispjega d-istinzjoni bejn pussess u detenzjoni abbazi ta' l-*animus*; *"E' l'animus, dicevamo, che distingue le due figure del possessore e del detentore, mentre l'uno e l'altro appaiono in un uguale rapporto di fatto con la cosa. Si ha detenzione quando manca l'animus di esercitare la proprieta' o altro diritto sulla cosa. Nella posizione del detentore rispetto alla cosa esiste l'implicito riconoscimento di una preminente posizione altrui, e in qualche caso di una propria dipendenza da quella … Si avra' detenzione e non possesso in chi tiene la cosa …) nell'interesse proprio del detentore per esercitare un diritto personale sopra la cosa altrui (conduttore della cosa avuta in locazione, comodatario, ecc)".*

Illi ***Andrea Torrente u Piero Schlesinger* ("Manuele di Diritto Privato" Giuffre', 1985)** jaqblu li l-*animus* hu dak li jiddistingwi pussess minn detenzjoni (pagna 387) u jghidu:-

"La detenzione – che e' la situazione possessoria base – consiste nell'avere la disponibilita' di una cosa, ossia nell'avere la possibilita' di utizzarla (corpus) tutte le volte che si voglia, senza bisogno di superare ostacoli seri e

duraturi, pur riconoscendo (animus detinendi) che essa e' di altri, cui si deve render conto dell'uso del bene (cosi', ad es., detentori sono il conduttore, il commodatario, ecc.)"

Illi ghalhekk il-pussess li ghandu jkollu b'rekwizit il-karattru tal-pussess *ad usucapionem*, ossija l-pussess pacifiku, kontinwu, pubbliku u ininterrott. *"Pussess li kellu jfisser bhala minimu detenzjoni ta' hagna animo domini"*. **("Alfred Grech vs Dr. Harry Vassallo"** – P.A. (GCD) – 5 ta' Ottubru 2001; **"George Camilleri vs George Bonello"** – P.A. (TM) 20 ta' Ottubru 2005).

Illi din il-Qorti thoss li f'dan il-kaz gie ppruvat li l-attur ma kellux dan it-tip ta' pussess u dan peress li jirrizulta li huwa (ghad-differenza tal-konvenuti) kien jaf li huwa ma kellu ebda dritt ghall-istess bejt ghaliex kull ma kellu kien dritt li jqieghed u jzomm tank tal-ilma u *television aerial* fuqu bil-konsegwenti dritt ta' access f'kaz biss ta' bzonn ta' tiswija jew manutenzjoni u dan kollox kif jidher mill-kuntratt ta' l-akkwist datat 27 ta' Dicembru 2004 (Dok. "JT 01" – fol. 72).

Illi llura ghalkemm jidher li b'xi mod huwa akkwista cavetta sabiex jaccedi ghall-istess bejt billi din giet moghtija lilu minghand min huwa xtara l-istess fond cjoe' certu Adrian Borg, huwa xorta wahda kien jaf li ma ghandux ebda dritt sabiex ikollu access permanenti ghall-istess – u dan ghaliex il-kuntratt jillimita l-access b'mod inekwivoku ghall kazjiet ta' bzonn hemm indikati. B'hekk il-pussess tieghu ma' jistax jigi kkunsidrat bhala *animo domini.*

Illi tant huwa minnu dan li jirrizulta li fir-rikors guramentat l-attur pprova jorbot dan il-pussess u dritt ta' access ma' allegat dritt mal-intimati l-ohra ghall-partijiet komuni tal-

istess fondi u dan meta jirrizulta fl-istess kuntratt ta’ l-akkwist tal-fond tieghu li l-attur bl-ebda mod ma akkwista xi dritt ta’ access ghall-partijiet komuni ezistenti bejn il-fondi 94 u 88, Triq l-Imriekeb, Marsaskala (ara anke wiehed jezamina il-kuntratt tal-awtur tieghu Adrian Borg datat 13 ta’ Gunju 2000 – Dok. “C”).

Illi fil-fatt id-dritt ta’ dan l-access ghal-partijiet komuni gie moghti biss lill-intimati u dan peress li l-istess intimati proprjetarji tal-*flat*s (Agius u Cauchi – Dok. “A” u “B”) ghandhom drittijiet ta’ uzu perpetwu ta’ l-istess bejt , mentri l-intimat Farrugia huwa proprjetarju tal-arja tal-istess *flat*s (ara affidavit 23 ta’ Lulju 2009). Il-posizzjoni tal-attur hija ghalhekk ben differenti u ma jirrizultax li huwa qatt inghata xi dritt jew kellu pussess *animo domini* ghal dak li huwa sejjah bhala partijiet komuni ezistenti bejn il-fondi ndikati fl-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat tieghu. Ghalhekk anke kieku l-azzjoni attrici hija dik maghrufa bhala *actio manutentionis* din ma tista’ tirnexxi ghaliex l-attur ma kellux il-pussess rikjest ghall-istess.

Illi ghalhekk fid-dawl tal-premess it-talbiet attrici qed jigu michuda.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi** billi, filwaqt li tilqa’ l-ewwel eccezzjoni rispettiva tal-konvenuti Katherine u Robert Agius u Claudio Cauchi u t-tieni eccezzjoni tal-konvenut Joseph Farrugia, **tichad it-talbiet attrici** ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet premessi.

Bl-ispejjez kontra l-attur.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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