FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ~IVILI

IM}ALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-{img]a, 28 ta' Settembru, 2001

Kaw\a Nru. 11
~itazz. Nru. 1378/99JRM

Mary **BENNIE**

vs

Dr. Beppe **FENECH ADAMI** u l-P.L. Louisa Tufigno li b'Degriet tal-24 ta' Mejju, 2000, [ew nominati kuraturi biex jirrappresentaw lill-imsiefra Olga Steadman u Charles Steadman

Il-Qorti:

Rat l-Att ta`-~itazzjoni mressaq fil-15 ta' {unju, 1999, li bih l-attri`i ippremettiet:

Illi l-a]]ar [ranet il-konvenuti jew min minnhom g]amlu kisja tal-konkos fuq l-i*skylight* tal-fond numru 6, *Castille Place,* Triq Wignacourt, Marsascala, u g]amlu twieqi f']ajt li tellg]u fuq \ew[bjut li g]alihom l-attri`i g]andha a``ess b]ala proprjetarja tal-fond imsemmi u tal-arja tal-bejt tal-istess fond;

Illi l-imsemmija xog]lijiet jikkostitwixxu spoll u jiddisturbaw lill-attri`i mit-tgawdija tad-drittijiet tag]ha;

G]alhekk l-attri`i talbet lill-konvenuti *nomine* jg]idu g]aliex din il-Qorti m'g]andhiex:

1. tiddikjara li l-kisi tal-i*skylight* tal-fond Numru 6, *Castille Place*, Triq Wigncourt, Marsascala, u l-ftu] tat-twieqi fil-]ajt imtella' fuq il-bjut li wie]ed minnhom huwa tal-imsemmi fond, jikkostitwixxu spoll ta', u jiddisturbaw id-drittijiet ta' l-attri`i;

2. tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom jinsab responsabbli g]all-imsemmi spoll li, fi \mien qasir li ji[i iffissat, ine]]u l-imsemmija xog]lijiet u jirripristinaw il-fond tal-attri`i fl-istat li kien qabel l-imsemmija xog]lijiet;

3. tawtori\\a lill-attri`i, fin-nuqqas tal-konvenuti jew min minnhom, li tag]mel ix-xog]ol me]tie[hija, a spejje\ tal-konvenuti jew min minnhom ikun ikkundannat;

4. Bl-ispejje\, inklu\i dawk tal-ittra uffi`jail tat-8 ta' {unju, 1999 kontra l-konvenuti li jibqg]u in[unti g]as-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-attri`i;

Rat ir-Rikors imressaq mill-attri`i fit-22 ta' Lulju, 1999[1], u d-Degriet ta' din il-Qorti (diversament presjeduta) tas-27 ta' Lulju, 1999[2];

Rat in-Nota mressqa mill-im]arrkin *nomine* fid-9 ta' {unju, 2000, li biha e``epew:

1. Illi huma m'humiex edotti mill-fatti li taw lok g]al din il-kaw\a; u

2. Illi huma jirriservaw li jag]mlu e``ezzjonijiet ulterjuri jekk u meta jkunu ng]ataw informazzjoni ulterjuri dwar il-fatti li taw lok g]al din il-kaw\a.

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-im]arrkin *nomine*;

Rat il-verbal tas-smig] tas-27 t' Ottubru, 2000, li fih il-Qorti [iet mg]arrfa li, matul is-smig] tal-kaw\a, l-post li kien g]and l-im]arrkin inkiseb minn terzi persuni li la]qu ftehim mal-attri`i dwar ix-xog]lijiet minnha lmentati u li jifformaw il-mertu tat-talbiet tag]ha u li g]alhekk kien jonqos biss li ti[l maqtug[a l-kwestjoni tal-ispejje\ tal-kaw\a[3]. Illi l-imsemmija dikjarazzjoni tfissret a]jar mill-avukat tal-attri`I fis-smig] ta' wara, billi fil-fatt it-twieqi miftu]in mill-im]arrkin kienu g]adhom ma [ewx imbarrati[4];

Semg]et ix-xhieda tal-attri`i[5];

---

1. Pa[. 6 tal-pro`ess;
2. Pa[. 8 tal-pro`ess;
3. Pa[. 35 tal-pro`ess;
4. Pa[. 37 tal-pro`ess;
5. Pa[. 39-40 tal-pro`ess

Semg]et it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kaw\a, inklu\i d-dokumenti mressqa mill-partijiet[6];

Rat id-Degrieti tag]ha tat-22 ta' Mejju, 2001, tal-5 ta' Lulju, 2001 u dak tal-24 ta' Settembru, 2001, li bihom]alliet il-kaw\a g]as sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi b'din il-kaw\a, l-attri`i qeg]da tfittex lill-im]arrkin *nomine* g]al spoll li hija tg]id li dawn, jew a]jar, il-kostitwenti tag]hom jew min minnhom, wettqu fil-konfront tag]ha bit-twettiq ta' xog]lijiet strutturali f'[id tag]hom u f'ambjenti komuni li, bis-sa]]a tag]hom, it-tgawdija minnha tal-[id tag]ha tnaqqas;

Illi, b]ala fatti li jsawru l-ka\, ma jidhirx li hemm xi nuqqas ta' qbil bejn dak li qeg]da tg]id l-attri`i u dak li jressqu 'l quddiem l-im]arrkin kuraturi deputati. Dan jing]ad ilg]aliex l-imsemmija kuraturi, minkejja t-tentativi tag]hom li jag]mlu kuntatt mal-im]arrkin *proprio* li qeg]din jg]ixu barra minn Malta, ma ng]ataw qatt struzzjonijiet dwar kif g]andhom imieru x-xiljiet tal-attri`i;

Illi, min-na]a l-o]ra, l-attri`i nnifisha tistqarr li, wara li l-post tal-im]arrkin inbieg] lil nies o]ra, u dan fi\-\mien meta kienet g]addejja l-kaw\a, dawn waslu fi ftehim mag]ha dwar dawk ix-xog]lijiet li kienu saru fuq il-bjut u li kienu g]alqu d-d]ul ta' dawl fl-i*skylight* ;

Illi, mill-provi l-o]rajn imressqa mill-attri`i]are[li hija g]amlet spejje\ biex l-imsemmija xog]lijiet fil-bjut isir kif xtaqet hi: dan tg]id li g]amlitu bi qbil max-xerrejja l-[odda tal-post ta']dejha;

---

[6]. Pa[. 41-2 u 45 sa 48 tal-pro`ess;

Illi jirrisulta wkoll li, sal-lum, l-attri`i g]adha m`a]]da mill-pussess]ieles tal-bejt tag]ha min]abba li \-\e[t itwieqi li fet]u Steadman g]adhom hemm;

Ikkunsidrat:

Illi, kif ing]ad, l-azzjoni mibdija mill-attri`i hija dik possessorja mag]rufa b]ala l-Azzjoni ta' Spoll, u li hija msemmija fl-artikolu 535 tal-Kodi`i ~ivili, g]al liema azzjoni japplika wkoll l-artikolu 791 tal-Kapitolu 12 tal-Li[ijiet ta' Malta. Din l-azzjoni hija wa]da minn erba' azzjonijiet possessorji li l-Kodi`i ~ivili tag]na jag]raf li jistg]u jittie]du g]all-]arsien tal-pussess;

Illi l-g]a\la ta' liema azzjoni tinbeda hija m]ollija f'idejn min jag]mel il-kaw\a, u ladarba min jifta] kaw\a jfassalha fuq elementi partikolari, mhux im]olli lill-Qorti li tag]\el x'rimedju ie]or messu fittex l-attur. F'dan il-ka\, kif jing]ad fl-Att ta`-~itazzjoni nnifsu, l-azzjoni mag]\ula hija dik ta' spoll;

Illi huwa stabilit li fl-azzjoni ta' spoll huwa me]tie[ji[u ippruvati tliet (3) elementi, u ji[ifieri (a) il-pussess; (b) it-te]id tieg]u b'g]amil tal-im]arrek u (c) li l-azzjoni nbdiet fi \mien xahrejn.;

Illi dwar l-ewwel element, huwa me]tie[li jintwera li, fil-waqt li sar l-g]amil ilmentat, l-attur kien fil-pussess imqar materjali jew ta' fatt[7]. Minbarra dan, il-pussess ma g]andux ikun ekwivoku imma fid-dieher, ukoll jekk ikun g]al waqt qasir[8], u l-Qorti g]andha tillimita ru]ha biss biex tqis il-fatt tal-pussess[9] u dak tal-ispoll[10].

---

7. App.:**26.1.1996** fil-kawza fl-ismjiet ***J. Vassallo Gatt noe vs J. Camilleri pro et noe***
8. P.A.: **21.2.1983** fil-kawza fl-ismijiet **G.M. Tonna vs G.M. Tonna;**
9. App.: **4.12.1998** fil-kawza fl-ismijiet ***J. Aquilina noe vs. L. Debono*** Kollez. Vol: XXXII.ii.1217)

10. App. ~iv.: **9.3.1992** fil-kawza fl-ismijiet **C. Cardona vs F,. Tabone**; u P.A. **12.6.1998** fil-kawza fl-ismijiet **J. Cilia et vs L. Camilleri et;**

Mhux me]tie[li l-pussess li jista' jit]ares minn azzjoni b]al din ikun wie]ed esklussiv[11];

Illi f'dan il-ka\, il-Qorti m'g]andha l-ebda dubju dwar it-titolu ta' pussess fi grad xieraq imsemmi mill-attri`i fl-istqarrija ma]lufa tag]ha u dan l-ewwel element tal-azzjoni tag]ha hu msejjes b'mod xieraq, ukoll min]abba l-fatt li m'hemm l-ebda]jiel ta' kontestazzjoni dwaru mill-parti l-o]ra;

Illi, <u>dwar it-tieni element</u>, huwa me]tie[li jintwera li l-g]amil spoljattiv ikun wie]ed arbitrarju u mag]mul kontra r-rieda tal-possessur b'mod li jista' jag]ti lok g]al azzjoni ta' danni kontra min ikun wettqu[12]. Huwa wkoll ma]sub li l-g]amil irid ikun wie]ed vjolenti jew imqar mistur g]all-g]arfien tal-persuna li kellha l-pussess[13];

Illi, f'dan il-ka\, ma hemm l-ebda dubju li l-g]amil ta' Steadman kien vjolenti fis-sens li sar kontra r-rieda tal-attri`i, li, min-na]a tag]ha, g]amlet ukoll tfittxija mal-awtoritajiet kompetenti biex issir taf jekk in]ar[ux il-permessi biex ix-xog]lijiet isiru. I\da l-Qorti tifhem li wkoll kieku kienu n]ar[u l-permessi, xejn ma kien i\omm lill-attri`i li tmexxi g]all-]arsien tal-jeddijiet possessorji tag]ha jekk kemm-il darba dawk ix-xog]lijiet kienu effettivament ixejnu jew imqar inaqqsu l-pussess im]ares tag]ha fuq]wejji[ha;

Illi <u>dwar it-tielet element</u>, il-li[i trid li l-azzjoni g]at-tne]]ija tal-effetti tal-ispoll g]andha tinbeda fi \mien xahrejn. Dan i\-\mien huwa meqjus b]ala terminu ta' dekadenza. B]al kull wie]ed ie]or mill-elementi tal-azzjoni, dan il-fatt g]andu ji[i pruvat mill-attur. I\da meta l-kwestjoni ta\-\mien tittella' mill-im]arrek bis-sa]]a ta' e``ezzjoni, allura l-prova li l-azzjoni ta' spoll privile[[at saret barra \mienha taqa' fuq l-istess im]arrek, kif jipprovdi l-artikolu 562 tal-Kapitolu 12 tal-Li[ijiet ta' Malta[14];

---

11. P.A.: **21.1.1994** fil-kawza fl-ismijiet ***A. Pisani et vs V. Farrugia***;
12. P.A.: **30.4.1991** fil-kawza fl-ismijiet **J. Vella vs S. Micallef**;
13. App ~iv.: **9.1.1976** fil-kawza fl-ismijiet ***A. Mizzi noe vs R. Clark noe.***
14. App ~iv.: **16.6.1993** fil-kawza fl-ismijiet **N. Vassallo vs F. Esposito**;

Illi dwar il-kwestjoni ta\-\mien li fiha jmissha ssir il-kaw\a g]andu jing]ad li tinqala' l-problema dwar minn meta g]andu jibda jintg]add it-terminu ta' xahrejn li tiffissa l-li[i. Dan jin]oloq b'mod partikolari meta l-g]amil spoljattiv ikun sar minn wara dahar il-persuna li kellha l-pussess. Kien hemm ka\ijiet fejn il-qrati g]amlu distinzjoni bejn meta l-g]amil ta' spoll ikun wie]ed li sar darba u fejn l-g]amil ikun att li jippresisti, u g]alhekk in]oloq il-]sieb li l-azzjoni tibda jew minn meta l-persuna li tte]dilha l-pussess intebhet bl-ispoll jew meta l-att persistenti ntemm[15]. I\da, fil-fehma tal-Qorti, qari b'reqqa ta\-\ew[artikoli tal-li[i li jitkellmu dwar l-azzjoni privile[[ata tal-ispoll (l-artikolu 791 tal-Kap 12 u l-artikolu 535 tal-Kap 16) ma j]allux g]a\la g]al dik li g]andha tkun it-tifsira xierqa li jmissha ting]ata dwar minn meta g]andu jintg]add i\-\mien ta' xahrejn: dan g]andu jibda jitqies minn dak inhar tal-ispoll[16];

Illi, f'din il-kaw\a l-problema tat-tempestivita' tal-azzjoni min-na]a tal-attri`i ma jirrisultax g]aliex ma]alliet l-ebda \mien jg]addi bla b\onn qabel fet]et il-kaw\a;

Illi biex isse]] l-azzjoni tal-ispoll huwa me]tie[ukoll li t-tliet elementi msemmija hawn ikunu kollha pruvati li jesistu, b'mod illi jekk jinstab, per e\empju, li l-attur naqas li jressaq l-azzjoni fi\-\mien ta' xahrejn, l-azzjoni taqa' min]abba n-nuqqas ta' wie]ed mill-elementi me]tie[a ming]ajr ma jkun hemm b\onn li wie]ed jist]arre[jekk jikkonkorrux l-elementi l-o]rajn tal-pussess u tal-g]amil li bih il-pussess ikun ittie]ed;

Ikkunsidrat:

Illi jekk wie]ed iqabbel il-konsiderazzjonijiet li g]adhom kemm saru mal-fatti msemmija 'l fuq, g]andu g]aliex jasal biex isib li x-xog]lijiet li saru g]all-]abta tal-bidu ta' {unju tal-1999, mill-im]arrkin mi\\ew[in Steadman (ukoll jekk saru fil-parti l-kbira

---

[1]5. P.A.: **19.1.1996** fil-kawza fl-ismijiet **Borg vs Attard**;

16. App.: **4.12.1998** fil-kawza fl-ismijiet **Dr. F.X. Vassallo noe vs J. Baldacchino et** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.1354**);

fi]wejji[hom) naqqsu sewwa mill-pussess li kienet tgawdi l-attri`i fuq [idha sa dak inhar;

Illi, fil-fehma tal-Qorti, l-imsemmija xog]lijiet saru kontra r-rieda tal-attri`i, u l-azzjoni mressqa minnha biex t]ares il-pussess li hija kellha nbdiet fi \mien xieraq kif trid il-li[i. Fi kliem ie]or, il-Qorti hija soddisfatta li t-tliet rekwi\iti tal-azzjoni possessorja ntwera li jesistu;

Illi f'dan il-ka\ jibqa' biss li jitqies il-fatt li l-im]arrkin *proprio* ma jinsabux f'Malta g]andux ifixkel lill-attri`i milli twettaq dak li tablet fit-tielet talba tag]ha, ladarba l-im]arrkin huma rappresentati f'Malta bil-kuraturi deputati ma]turin fuq talba tal-istess attri`i. Illi din hija qag]da li ma taqax ta]t dak li jipprovdi l-artikolu 1005 tal-Kapitolu 12 tal-Li[ijiet ta' Malta, u dan billi dak l-artrikolu jitkellem dwar mandatarju ma]tur mill-parti, u mhux, b]al fil-ka\ quddiem din il-Qorti, kuraturi deputati ma]tura mill-Qorti;

Illi f'dan ir-rigward, il-prin`ipju a``ettat u [eneralment maqbul li j]addem il-qag]da ta' kuraturi *ex ufficio* huwa dak li j\omm li l-]atra u r-responsabbilta' tal-kuraturi tieqaf malli jkun hemm sentenza a]]arija li ssir [udikat[16], u li dan ifisser ukoll dak l-istadju tal-esekuzzjoni tag]ha[17]. I\da kuratur (ukoll jekk jidher minn rajh wara l-]ru[tal-bandu) ma]tur mill-Qorti ma jaqax fl-istess keffa ta' mandatarju jew tal-kuratur *ad litem*, u jidher li l-li[i ma tridx li tali kuraturi jkunu personalment responsabbli g]at-twettiq tas-sentenza jew g]all-]las tal-ispejje\[18];

G]al dawn ir-ra[unijiet, il-Qorti qeg]da taqta' l-kaw\a billi:

Filwaqt li **ti`]ad l-e``ezzjonijiet kollha mressqin mill-im]arrkin *nomine*,**

[1]6. App. ~iv.: fil-kawza fl-ismijiet **Strickland vs Strickland** (Kollez. Vol: **XXIV.i.544**);
[1]7. P.A.: fil-kawza fl-ismijiet **Sammut vs Portelli** (Kollez. Vol: **XXXIX.ii.594**) applikabbli g]all-kuraturi *ad litem*;
[1]8. App. ~iv.: 15.12.1945 fil-kawza flismijiet M. Debono et vs C. Falzon (Kollez. Vol: XXXII.i.321);

(1) tilqa' l-ewwel talba tal-attri`i u tiddikjara li l-im]arrkin Steadman solidalment bejniethom ikkommettew spoll bi]sara tag]ha bix-xog]lijiet ta' kisi bil-konkos tal-i*skylight* tag]ha u tal-ftu] ta' twieqi f']ajt imtella' fuq il-bejt;

(2) tilqa' t-tieni talba tal-attri`i limitatament g]all-eg]luq tat-twieqi, billi x-xog]lijiet l-o]rajn fil-bjut twettqu matul is-smig] tal-kaw\a u g]alhekk il-pro`ediment dwarhom huwa esawrit, u tordna lill-im]arrkin sabiex, fi \mien]mistax-il (15) jum millum jer[g]u jag]lqu l-imsemmija twieqi u jag]mlu kollox kif kien qabel ma nfet]u;

(3) tipprovdi wkoll dwar it-tieni talba billi tillikwida l-ispejje\ minfuqin s'issa mill-attri`i biex g]amlet ix-xog]lijiet g]at-tne]]ija tal-kisi tal-konkos fl-ammont ta' Lm 63.25 u tikkundanna lill-im]arrkin i]allsu lura lill-attri`i dik is-somma ;

(4) tilqa' t-tielet talba tal-attri`i u tawtori\\aha sabiex, f'ka\ li l-im]arrkin jonqsu milli jwettqu fi\-\mien mog]ti dak ordnat lilhom b'din is-sentenza, tag]mel hi dak kollu me]tie[sabiex ter[a' tqieg]ed kollox fil-qag]da li kien qabel ma se]] l-ispoll u dan a spejje\ tal-istess im]arrkin; u

(5) tikkundanna lill-im]arrkin i]allsu bejniethom l-ispejje\ kollha tal-kaw\a kif mitlub mill-attri`i.

Moqrija

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.
28 ta' Settembru, 2001

Charles Falzon
Deputat Re[istratur
28 ta' Settembru, 2001