MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2010

Citazzjoni Numru. 376/2007

Mark Schembri & Associates Limited (C 9425)
vs
Daniel Vella u martu Lisa Marie Vella

Il-Qorti,

## A. RIKORS:

Rat ir-rikors tas-socjeta` rikorrenti li bih esponiet:

1. Illi s-socjeta` rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond "Sorrih Store" fi Triq Santa Venera, Msida, kif ukoll tiddetjeni b'titolu ta' kera l-fond adjacenti "Emanuel Garage" fl-istess Triq l-Imsida, biz-zewg fondi ghandhom bitha wahda retroposta.

2. Illi l-intimati Daniel u Lisa Marie konjugi Vella huma l-proprjetarji tal-arja (gia` l-fond bl-isem "Mary Rose") fl-istess Triq Santa Venera, Msida, sovrastanti z-zewg fondi l-ohra fuq imsemmija, u ricentement huma bdew progett sabiex jizviluppaw dan l-istess imsemmi fond billi

ddemolixxu l-fond ‘Mary Rose’ u bnew tliet appartamenti u *penthouses*.

3. Illi f’dawn l-ahhar xahrejn l-intimati illegalment, abusivament u klandestinament invadew il-proprjeta` okkupata mis-socjeta` rikorrenti u fuq wara tal-blokk ta’ l-appartamenti wahhlu katusa ta’ l-ilma tul it-tliet sulari tal-blokk u ghamluha thares ghal fuq il-bitha retroposta tas-socjeta` rikorrenti (Ara ritratt Dok “A” anness mar-rikors), qatghu l-komunikazzjoni ta’ katusa li kien hemm fil-livell ta’ l-ewwel sular mal-fondi sottostanti tas-socjeta` rikorrenti kif fuq inghad, u ikkomunikaw il-katusa t-twila mal-kumplament tal-katusa li hemm fil-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti (Ara Ritratti Dok B u C prezentati mar-rikors).

4. Illi l-agir ta’ l-intimati jikkostitwixxi spoll privileggat a pregudizzju tad-drittijiet tas-socjeta` rikorrenti.

Is-socjeta` rikorrent talbet lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-intimati ikkommettew spoll pivileggajat kif fuq inghad.

2. Tikkundanna lill-intimati sabiex inehhu l-katusa twila ta’ l-ilma fuq imsemmija li huma wahhlu fuq wara tal-blokk ta’ l-appartamenti u fl-arja tal-bitha tal-fondi f’idejn is-socjeta` rikorrenti u jenhhu kwalsiasi komunikazzjoni ta’ dina l-istess katusa t-twila u dana fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tipprefeggi dina l-Qorti; u

3. In difett, tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti taghmel dawk ix-xogholijiet hi li tordna dina l-Qorti, u dana okkorrendo taht id-direzzjoni ta’ Perit nominand u a spejjez ta’ l-istess intimati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li gew ingunti biex jidhru personalment ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mis-socjeta` rikorrenti.

**B. RISPOSTA:**

Rat ir-risposta ta' l-intimati li biha esponew:

1. Illi fl-ewwel lok is-socjeta` rikorrenti ressqet l-azzjoni taghha wara t-terminu legali ta' xahrejn mill-ispoll allegat.

2. Illi fit-tieni lok it-talbiet ta' dik is-socjeta` rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-intimati ma ikkommettew l-ebda spoll.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-intimati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

**C. PROVI:**

Rat id-digriet tat-28 ta' Novembru 2007 li permezz tieghu l-Qorti innominat lill-Perit Godwin Abela bhala Perit Tekniku.

Rat ir-rapport tal-Perit Godwin Abela li fih ghamel is-segwenti kunsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet:

"KONSIDERAZZJONIJIET

Wara li ngabru l-provi relatati ma' din il-kawza u wara li sar l-access fuq il-post, l-esponent jaghmel is-segwenti konsiderazzionijiet:

a) Illi ma hemm ebda kontestazzjoni li l-konvenuti kellhom dritt jizviluppaw l-arja sovrastanti l-imhazen proprjeta` ta' jew okkupati mis-socjeta` attrici;

b) Illi tali zvilupp sar in konformita` mal-permess numru PA 2782/05 kif mahrug mill-MEPA;

c) Illi, mill-pjanta tal-binja ezistenti kif sottomessa, il-*maisonette* li kien hemm fl-arja tal-imhazen proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti kellha terrazzin fuq wara li jhares fuq il-gjardina tal-imsemmija mhazen; kien hemm ukoll access dirett mill-*maisonette* ghal fuq it-terrazzin li parti minnu kienet mibnija bhala *washroom*; minn dan it-terrazzin wiehed kien jasal ghal go gjardina proprjeta` tal-konvenuti li hi retroposta ghall-bini ta' terzi;

d) Illi fl-izvilupp il-gdid li sar mill-konvenuti fit-tieni sular (*first floor level*) u cioe` fl-arja immedjatament sovrastanti l-imhazen proprjeta` tas-socjeta` attrici, il-pjanti sottomessi kif approvati, jindikaw terrazzini fuq wara li fil-fatt inbnew bic-cinta fuq l-istess linja tac-cinta li kellu t-terrazzin tal-*maisonette*, dawn it-terrazzini l-godda huma msaqqfin u huma direttament accessibbli minn gol-fondi l-godda pero` ma hemmx aperturi jifthu minn gol-fondi l-godda direttament ghal fuq l-arja tal-gjardina sottostanti;

e) Illi fl-izvilupp il-gdid li sar mill-konvenuti fit-tielet u fir-raba' sulari (second and third floor levels) sovrastanti l-imhazen proprjeta` tas-socjeta` attrici, il-pjanti sottomessi kif approvati, jindikaw terrazzini fuq wara li, fil-kaz ta' dawk fuq il-mahzen "Sorrih", inbnew bic-cinta fuq l-istess linja tac-cinta li kellu t-terrazzin tal-maisonette, u fil-kaz ta' dawk fuq il-mahzen "Emanuel", sporgew 'il barra biex gew mal-linja tal-bridge li jwassal ghall-gjardina tal-konvenuti; dawn it-terrazzini l-godda huma msaqqfin u huma direttament accessibbli minn gol-fondi l-godda pero` ma hemmx aperturi jifthu minn gol-fondi l-godda direttament ghal fuq l-arja tal-gjardina sottostanti;

f) Illi s-sistema ta' katusi ta' *drains* u drenagg tal-*maisonette* kien imqabbad ma' dik tal-imhazen sottostanti u dan skond il-ligijiet tas-sanita`;

g) Illi s-sistemi ta' katusi ta' *drains* u drenagg tal-izvilupp il-gdid gie mqabbad ma' dik ezistenti tal-imhazen sottostanti u dan skond il-ligijiet tas-sanita`;

h) Illi bl-izvilupp il-gdid, il-volum ta’ ilma tax-xita zdied bi ftit peress illi l-arja (*footprint*) tal-bejt baqghet l-istess jew inkella zdiedet bi ftit;

i) Illi bl-izvilupp il-gdid, il-volum ta’ ilma tad-*drains* u drenagg zdied konsiderevolment minhabba l-fatt li nbnew tmien fondi godda minflok il-wiehed li kien hemm qabel.

KONKLUZJONIJIET
L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti konkluzjonijiet li jittrattaw biss punti teknici bl-eskluzjoni ta’ materja ta’ natura legali mhux fil-kompetenza tieghu.

1. Illi fl-opinjoni tieghu, il-fatt li l-katusi ta’ l-ilma u drenagg mill-izvilupp il-gdid huma ikkomunikati mas-sistema ta’ katusi ezistenti, dan id-dritt johrog mill-provizjonijiet tal-Artikolu 104(2) tal-Kap 10 tal-Ligijiet ta’ Malta.

2. Illi fl-opinjoni tieghu, kif diga` spjegat f’paragrafi (h) u (i) aktar ’il fuq, zdiedu l-volumi ta’ ilma u drenagg li se jghaddu mis-sistema ta’ katusi godda li giet ikkomunikata ma’ sistema ta’ katusi ezistenti fil-fondi tas-socjeta` rikorrenti.”

**D. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

***<u>D1. Aspetti Legali ta’ spoll:</u>***

Il-Qorti sejra taghmel referenza ghas-sentenza moghtija minnha kif presjeduta fid-19 ta’ Jannar, 2009 (Citazz. Nru: 687/06FS) fl-ismijiet **Anthony Schembri et vs Mario Fenech et** fejn intqal:

***<u>“1. Elementi ta’ spoll</u>***

Fl-ispoll, tliet elementi huma necessarji:

I. Pussess materjali – ***Possedisse***
II. L-att ta’ spoll jew molestja – ***Spoliatum fuisse***
III. L-azzjoni ssir fi zmien xahrejn – ***infra bimestre deduxisse***.

Fil-kawza deciza mill-Qorti ta’ l-Appell Civili Superjuri fis-6 ta’ Ottubru 2000, fl-ismijiet **Buttigieg Paul vs Buttigieg Raymond** intqal:

"Hu wkoll pacifiku illi element essenzjali biex l-azzjoni ta' spoll privileggjat tkun tista' tregi huwa l-pussess da parti tal-ispoljat, il-prova li jkun sehh l-att spoljattiv ta' dak il-pussess vjolenti jew klandestin da parti ta' l-ispojant u li l-azzjoni tkun giet intavolata mill-ispoljat fi zmien xahrejn minn mindu jkun gie kommess l-att spoljattiv."

***<u>2. Pussess ta' l-oggett spoljat:</u>***

<u>A. Pussess ta' liema natura jkun:</u>

Fil-kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fis-27 ta' Frar 1946, (Vol XXXII-II-238II) fl-ismijiet **Salvatore Abela vs Giuseppe Barbara** intqal:
"ma ghandux jitqies hlief il-pussess jew detenzjoni tal-ispoljat u l-ispoll ta' l-ispoljatur".

Fil-kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell Superjuri Civili fl-ismijiet **Julie Mazzitelli noe et vs Charles Spiteri et**, deciza fis-27 ta' Frar 2003 wara li ikkwotat mis-sentenza tal-Prim'Awla (Imh. R. Pace) fejn kien intqal:
"Illi huwa ovvju li f'kawza ta' din in-natura l-oneru tal-prova ta' pussess taqa' fuq l-istess atturi, li jridu jippruvaw tali fatt ta' pussess…"

qalet:
"Huwa minnu li f'azzjoni possessorja l-indagini li trid taghmel il-Qorti ghandha tkun limitata ghall-fatt tal-pussess u ghall-fatt tal-ispoll u l-ebda indagini ohra ma hija permessa…"

F'dan il-kuntest, ta' min ighid, li l-attur irid jipprova li fil-mument ta' l-ispoll, huwa kien fil-pussess ta' l-oggett spoljat, izda tali pussess m'hemmx bzonn li jkun pussess b'titolu ta' proprjeta` jew servitu`, izda anke purament materjali jew *di fatto*, izda mhux ta' mera tolleranza. (Ara **Joseph Vassallo Gatt noe vs Joseph Camilleri proprio et noe –** Appell Civili – 26 ta' Jannar 1996, u **Annetto Xuereb Montebello et vs Paolin Magri et –** Appell Civili – 19 ta' Gunju 1953).

L-istess principju gie ribadit ukoll fis-sentenza ta' l-Appell fl-ismijiet **Emanuel sive Leli Sammut vs John Sammut**

tad-19 ta' April 1999, fejn l-istess Qorti ta' l-Appell sostniet:
"L-attur kellu jipprova b'mod konklussiv li kellu "un possesso di fatto", u mhux pussess bazat fuq xi mera tolleranza li ma tkunx bizzejjed biex isservi ta' fondament ghall-akkwist tal-pussess mehtieg bhala bazi ta' din l-azzjoni."

Ghalhekk fl-Art 791 (a) tal-Kap 12 il-ligi u d-dottrina legali ma jippermettux f'kawza ta' din ix-xorta hlief eccezzjonijiet dilatorji minhabba l-iskop tat-tutela tal-pussess u f'dan ir-rigward hija ferm differenti mill-azzjoni petitorja fejn il-fondament u l-iskop taghha huma r-rikonoxximent u t-tutela tad-dritt (**Generoso Cutajar vs Emmanuele Cutajar**, Prim'Awla tal-Qorti Civili, 22 ta' Ottubru 1953).

Il-ligi tikkontempla l-pussess materjali, kien liema kien u mhux il-pussess *animo domini*, u l-konvenut f'kawza ta' reintegrazzjoni mhux lecitu li jinvestiga x-xorta ta' pussess ta' l-attur. Konsegwentement, ghal din l-azzjoni, il-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimita` tal-pussess turbat, u takkorda r-reintegrazzjoni anke favur il-pussess in *mala fede* (Ara **Maria Dolores Mifsud vs Michele Galea**, Appell Civili, 29 ta' Marzu 1957). Fil-kaz odjern, l-atturi stabbilew li huma kellhom il-pussess ta' l-art in kwistjoni.

Illi l-Artikolu 792(3) tal-Kap 12, jiddisponi li:
"Il-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt tal-ispoll."

Hekk fil-kawza fl-ismijiet, **Joseph Cilia et vs Loreto Camilleri et** Prim' Awla - 12 ta' Gunju 1998, inghad li:
"Il-ligi taghna fl-azzjoni ta' spoll ma taghtix lok ghal ebda indagini ohra barra minn dak li tistabilixxi
(a) il-fatt ta' pussess/ detenzjoni u
(b) il-fatt ta' spoll."

Indagini limitatissima, rigoruza u skarna. L-artikolu 791 (3) tal-Kap 12 jiddisponi:
"Il-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt tal-ispoll."

Fil-kawza **Mariano Farrugia et noe vs Peter Paul Cutajar** moghtija mill-Prim'Awla fit-23 ta' Ottubru 1998 gie affermat:
"Din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikazi ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba 'stat ta' fatt' arbitrarjament u hija intiza 'unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha u daqshekk biss."
(Ara wkoll **Margherita Fenech vs Pawlu Zammit,** Prim'Awla, 12 ta' April 1958; u **Francesco Busuttil vs Giocchino Scerri proprio et noe,** Prim'Awla, 14 ta' Marzu 1997).

F'kawza ta' spoll 'de recenti' jew privileggjat, m'ghandux jitqies hlief il-pussess jew id-detenzjoni ta' l-ispoljat u l-ispoll ta' l-ispoljatur – Ara **Salvatore Abela vs Giuseppe Barbara,** Prim' Awla, Qorti Civili, 27 ta' Frar 1946. Minhabba f'hekk m'humiex permessi hlief eccezzjonijiet dilatorji f'kawzi ta' din ix-xorta, hekk kif provdut fl-artikolu 791(1) tal-Kap 12.

<u>B. Mera tolleranza:</u>
Fil-kawza deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fis-16 ta' Jannar 2008 fl-ismijiet **John Mary Schembri et vs Dominic Borg** intqal:
"F'dan il-kuntest, ta' min jaghmel differenza bejn pussess u mera tolleranza, stante li mera tolleranza ma tissodisfax l-ewwel rekwizit bhala element ta' spoll."…

<u>C. Ko-possessuri:</u>
L-actio spolii hi wkoll konsentita bejn ko-possessuri (ara **G. Caruana vs A. Caruana**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Ottubru 1984) u addirittura kontra l-komplici ta' l-awtur ta' l-ispoll u l-mandanti li jkunu inkarigawh (**Vol XXVIII-I-188**; **Vol XXXII-I-451**).

<u>D. Ma jistax il-konvenut jeccepixxi l-legittimita` ta' l-att:</u>
Fil-kawza **Alfredo Delia vs Bonoventura Schembri et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Frar 1958, intqal:

“l-ispoljant ma jistghax jirrispondi ‘in difesa’ li dak li ghamel kien att legittimu ghaliex l-indagini tal-legittimita` jew le hija rizervata ghall-gudizzju petitorju”.

Ukoll fil-kawza **Vincenza Sammut et vs Salvatore Camilleri**, deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta’ Novembru 1952 intqal:
“f’materja ta’ spoll ma tistax tigi permessa ebda eccezzjoni qabel ma jigi reintegrat l-ispoll (“spoliatus ante omnia restituendus”).

Jinghad ukoll li l-artikolu 535(1) tal-Kodici Civili jikkontempla azzjoni ta’ ordni pubblika bazata fuq l-ezigenzi ta’ utilita ` socjali intiza ghall-protezzjoni ta’ kwalunkwe pussess u bl-iskop li hadd ma jiehu l-gustizzja b’idejn (ara **Fenech vs Zammit**, Prim’Awla tal-Qorti Civili, 12 ta’ April 1958).

<u>E. Protezzjoni ghal hwejjeg korporali u ghal drittijiet u hwejjeg inkorporali:</u>
Interessanti f’dan ir-rigward huwa dak li ntqal fil-kawza **Micallef vs Pace** fuq imsemmija meta l-ligi mbaghad issemmi l-pussess “*ta’ liema xorta jkun*” b’dan riedet tfisser li l-protezzjoni taghha kienet intiza mhux biss ghall-hwejjeg korporali, izda anke ghad-drittijiet u hwejjeg inkorporali peress li dawn ukoll huma suggettivi ta’ pussess, kif jista’ jidher mill-artikoli 310, 315 u 524 tal-Kodici Civili, fejn dawn jittrattaw dwar jeddijiet, *ad exemplum*, is-servitujiet. Ara fir-rigward decizjoni fl-ismijiet **Giuseppe Bugeja Bonnici vs Carmelo Grima**, Prim’Awla tal-Qorti Civili, deciza fl-20 ta’ Frar 1948.

Fil-kawza deciza fl-20 ta’ Frar 1948 fl-ismijiet **Giuseppe Bugeja Bonnici vs Carmelo Grima**, Prim’Awla tal-Qorti Civili, Vol XXXIII-II-210) jinghad li d-dritt ta’ uzu ta’ art ghall-kacca jista’ jkun oggett ta’ spoll ghax dritt inkorporali huwa protett ukoll bir-reintegranda basta l-pussess ta’ l-art *in genere* jkun jezisti.

Fil-kawza deciza mill-Onor. Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet **Francis Apap vs Michael Galea**, deciza fl-24 ta’ Marzu 1975, dwar id-dritt ta’ l-inxir inghad:

"Ghandha tinqata' in bazi tad-dispost ta' l-artikolu 360 li jaghti lill-attur bhala l-proprjetarju tal-bitha, il-proprjeta` ta' l-ispazju ta' l-arja soprastanti. Per konsegwenza l-appellanti ma jistax, minghajr il-permess ta' l-attur, a sigur ta' dritt, li fic-cirkostanzi ghandu jigi affermat anke minhabba l-ezigenzi tal-buon vicinat, la jaghmel u jqieghed sporgenzi ta' injam u wires ta' inxir fuq dak l-ispazju appartenenti lill-attur, u, wisq anqas, idendel u jonxor hwejjeg jew oggetti ohra mit-twieqi".

***3. L-att ta' spoll jew molestja:***

It-tieni element li jrid jigi ippruvat fl-*actio spolii*, hu li l-atturi effettivament gew spoljati mill-pusess taghhom – l-att ta' spoll jew molestja – *Spoliatum fuisse*. Illi hawnhekk, hu bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta' kunsens, espress jew tacitu, ghal min isofri l-ispoll – Ara **Carmelo Rosario Dimech vs Antonia Fenech et**, Prim' Awla, 26 ta' Jannar 1957, u **Ersilia Zahra vs Aurelio Carabott,** Appell Civili, 2 ta' Dicembru 1955.

a. *Animus spoliandi*:

Fl-azzjoni ta' spoll privileggjat, l-*animus spoliandi* ma jidholx. Illi l-Qorti, m'ghandhiex ghalfejn tidhol fil-kwistjoni jekk il-konvenuti kellhomx l-intenzjoni li jispoljaw. Fil-kawza **Philip Grima vs Joseph Mifsud noe et** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell Civili 646/88 deciza fit-28 ta' Novembru, 2003 inghad li wiehed irid jara biss jekk oggettivament kienx hemm att spoljattiv (*spoliatum fuisse)*. Ghalhekk, huwa irrelevanti jekk kienx hemm *animus spoliandi.*

Fil-kawza fuq imsemmija, **Micallef vs Pace**, insibu:
"Il-konvenut ukoll jittrincera ruhu wara l-eccezzjoni li hu ma kellux l-"animus spoliandi". Issa hu minnu li f'bosta decizjonijiet tal-passat il-Qrati kienu jsegwu dak li kienu jghidu guristi u awturi francizi u taljani u kienu ghalhekk japplikaw l-fehmiet taghhom, kompriz ghalhekk l-ezami ta' l-element intenzjonali fl-ispoljatur.

Fiz-zmenijiet ricenti pero` din l-impostazzjoni dwar l-agir ta' l-ispoljatur giet imwarrba u meqjusa aljena ghall-

ordinament guridiku taghna fuq il-materja tar-reintegranda.

Din l-interpretazzjoni espozittiva tal-ligi taghna rat it-tluq taghha mid-decizjoni fl-ismijiet "**Philip Grima –vs- Joseph Mifsud et**", Qorti tal-Kummerc, 23 ta' Ottubru 1990 per Imhallef G. Mifsud Bonnici. Tifsira segwita fi skorta ta' sentenzi ohra: "**Carlo Cardona et –vs- Francesco Tabone**", Appell Civili, 9 ta' Marzu 1992; "**P.L. Anthony Buhagiar –vs- Mikiel Farrugia**", Appell, 11 ta' Novembru 1997 u "**Perit Carmelo Bonanno –vs- John Bartolo**", Appell, 5 ta' Ottubru 1998, fost bosta ohrajn."

b. Vjolenza:

Illi ghandu jigi rilevat li l-vjolenza mehtiega fl-ispoll hija biss dik li l-att ta' spoll kien arbitrarju u kontra l-volonta` tal-pussessur b'mod li jista' jaghti lok ghal azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att – Ara **Joseph Vella vs Salvu Micallef** deciza mill-Prim'Awla fit-30 ta' April 1991.

Fil-kawza deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri fit-2 ta' Dicembru, 1955 fil-kawza fl-ismijiet **Ersilia Zahra vs Aurelio Carabott** Vol. XXXIX-I-320 inghad:

"Sabiex jigi sodisfatt dan ir-rekwizit ma hemmx bzonn il-***'vis atrox',*** cioe` xi vjolenza fizika jew morali fuq il-persuna tal-possessur, imma bizzejjed il-vjolenza fuq il-haga; liema vjolenza tavvera ruhha jekk l-opera spoljatrici tkun saret kontra l-kunsens tas-sid….."

Ezempji ta' tali komportament da parte ta' l-ispoljatur ghandu certament l-iskop li jimpedixxi l-liberu ezercizzju tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet dimunizzjoni tal-pussess, jew hsara lil min isofri l-ispoll – Vol. XLI-II-1129.

***4. L-azzjoni trid issir fi zmien xaharejn:***

It-tielet element ghalhekk hu li l-azzjoni tkun giet proposta entro t-terminu ta' xahrejn mill-att spoljattiv – *infra bimestre deduxisse*. Fil-kawza deciza minn din il-Qorti diversament preseduta fit-22 ta' Frar 1992 fl-ismijiet **Michelangelo Fenech noe vs Alfred Camilleri** inghad:

"It-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur."

Ara wkoll f'dan is-sens **Dr. Victor Sultana vs Carmelo *sive* Charles Gafa`** deciza mill-Onor. Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' Mejju 1998."

***<u>D2. Fatti partikolari tal-kaz u l-allegazzjoni ta' servitu`:</u>***

Nigu issa ghal studju partikolari tal-kaz in ezami. L-intimati jsostnu li l-ispoll fil-fatt ma jirrizultax, u wisq anqas li l-ispoll kien wiehed vjolent jew klandestin. Infatti l-intimati jsostnu li kien jezisti servitu` favur il-fond sovrastanti u cioe` l-proprjeta` taghhom.

Is-subartikolu 104(2) tal-Kap 10 tal-Ligijiet ta' Malta jghid hekk:
"Is-sid jew id-detentur tal-parti ta' fuq ta' dar ghandu jhalli li jsiru, min-naha t'isfel tad-dar sa fuq il-bejt taghha, il-ventilaturi mehtiega skond id-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 97, u s-sid jew id-detentur tal-parti t'isfel tad-dar ghandu jhalli jsiru, f'dik in-naha tad-dar, katusi jew kanali ta' kumnikazzjoni min-naha ta' fuq ghal mad-drenagg pubbliku"

Minn studju ta' dan l-artikolu, jidher car li l-ligi tohloq servitu` favur il-fond sovrastanti kontra l-fond sottostanti, kif ukoll tohloq servitu` favur il-fond sottostanti u kontra l-fond sovrastanti ghar-rigward ta' ventilazzjoni u komunikazzjoni ta' katusi ghal mad-drenagg pubbliku.

Hu ghalhekk illi l-intimati issollevaw fin-nota taghhom a fol 71 li:
"l-Perit Tekniku stess fir-relazzjoni tieghu jaccetta li l-komunikazzjoni saret skond il-ligijiet tas-sanita` u sahansitra fil-konkluzjoni tieghu jenfasizza 'Illi fl-opinjoni tieghu ...dan id-dritt johrog mill-provizjonijiet tal-Artikolu 104(2) tal-Kap. 10 tal-Ligijiet ta' Malta."

"Illi ghalhekk is-socjeta` attrici ma kellha l-ebda dritt li tirrifjuta lill-konvenuti milli jqabbdu l-katusa in kwistjoni, anzi kellha l-obbligu li thalli lill-konvenuti jezegwixxu x-xoghol necessarju minghajr ebda tfixkil."

L-intimati irreferew ukoll ghall-Kap 16, artikolu 403(1):
"(1) Il-fondi f'invell aktar baxx huma suggetti lejn il-fondi f'invell oghla li jilqghu l-ilmijiet u hwejjeg ohra li minn dawn inixxu jew jaqghu wahidhom, minghajr il-fatt tal-bniedem.

(2) Is-sid tal-fond aktar fil-baxx ma jista' jaghmel ebda haga li tista' zzomm dik in-nixxiegha jew twaqqigh."

Il-Perit Mifsud irrileva li l-arja totali tat-terrazzini issa saret ta' 86.40 metri kwadri u cioe` anqas minn tat-terrazzin li kien jinsab qabel ma twaqqa' l-bini l-antik.

Min-naha taghha s-socjeta` rikorrenti tirreferi ghall-artikolu 791(1) tal-Kap 12 li jghid:
"Il-konvenut f'kawza ta' spoll maghmula fi zmien xahrejn minn dak in-nhar li jkun sar l-ispoll, ma jista' jaghti ebda eccezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun rega' qieghed il-haga fl-istat ewlieni u rega' qieghed ghal kollox fl-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll, f'dak iz-zmien illi, skond ic-cirkostanzi, jigi moghti lilu fis-sentenza, bla hsara ta' jeddijiet ohra tieghu."

Hu jsostni li l-kawza odjerna tikkoncerna it-twahhil tal-katusa l-gdida fil-livelli kollha tal-blokk bini l-gdid, il-qtuh tal-katusa l-antika, u l-komunikazzjoni tal-katusa l-gdida mal-kumplament tal-katusa li kien hemm.

Minhabba f'hekk tikkontendi li f'din it-tip ta' kawzi kull ma jridu jirrizultaw it-tliet elementi ta' l-ispoll u li ma tista' tinghata ebda eccezzjoni li mhix dilatorja. Tikkontendi li r-rekwizit ta' l-ispoll jammonta ghal kull att arbitrarju li *marte proprio*, isir kontra l-volonta` tal-persuna spoljata.

Izda l-Qorti ma tistax tqis li l-agir ta' l-intimati li ikkomunikaw ma' katusa ezistenti jista' jammonta ghal spoll meta huma mxew konformament mad-dispozizzjonijiet tal-Kap 10 artikolu 104. Hawn jezistu

zewg elementi essenzjali, u cioe` dak li permezz tieghu l-intimati kellhom id-dritt li a tenur ta’ l-artikolu 104 (2) jwahhlu katusi min-naha ta’ fuq ghal mad-drenagg pubbliku u mghaqqad ma’ din id-dispozizzjoni tal-ligi, u dan ferm importanti biex ma jirrizultax l-element ta’ l-ispoll, il-fatt li l-intimati ghaqqdu jew ikkomunikaw ma’ katusa ezistenti li kienet qed tintuza precedentement minnhom. Infatti kull ma twahhal gdid huwa l-parti ta’ fuq ta’ l-istess katusa biex din tigi komunikata mal-istess katusa. Dan iwassal biex ma jirrizultax l-element ta’ spoll.

**E. KONKLUZJONIJIET:**

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa’ l-eccezzjoni ta’ l-intimati, u tichad it-talbiet attrici.

Fic-cirkostanzi tal-kaz, spejjez bla taxxa.

**< Sentenza Finali >**

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