MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-11 ta' Novembru, 2011

Appell Civili Numru. 376/2007/1

Mark Schembri & Associates Limited (C 9425)
u b'digriet tal-Qorti tal-4 ta' Novembru 2011
l-isem tas-socjeta` attrici gie mibdul ghal
Mark Schembri & Sons Limited

v.

Daniel Vella u martu Lisa Marie Vella

Il-Qorti:

Preliminari:

B'rikorsypprezentat quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Marzu, 2007 is-socjeta` rikorrenti ppremettiet:

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 tal-appartamenti wahhlu katusa tal-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 tal-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 tal-intimati jikkostitwixxi spoll privileggat a pregudizzju tad-drittijiet tas-socjeta` rikorrenti.

Dan premess is-socjeta` rikorrenti talbet li dik il-Qorti:

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

2. Tikkundanna lill-intimati sabiex inehhu l-katusa twila tal-ilma fuq imsemmija li huma wahhlu fuq wara tal-blokk tal-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 tal-istess intimati.

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

B'risposta pprezentata fis-26 ta' April, 2007 l-intimati Daniel Vella u Lisa Marie Vella eccepew:

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.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fil-15 ta' Dicembru, 2010 billi previa l-akkoljiment tal-“eccezzjoni” tal-intimati, cahdet it-talbiet attrici u dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“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 tal-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:

“***1. Elementi ta’ spoll***

“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 tal-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 tal-ispojant u li l-azzjoni tkun giet intavolata mill-ispoljat fi zmien xahrejn minn mindu jkun gie kommess l-att spoljattiv.”

“***2. Pussess tal-oggett spoljat:***

“A. Pussess ta’ liema natura jkun:

“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 tal-ispoljatur”.

“Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-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 tal-ispoll, huwa kien fil-pussess tal-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 tal-Appell fl-ismijiet **Emanuel sive Leli Sammut vs John Sammut** tad-19 ta' April 1999, fejn l-istess Qorti tal-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

tal-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 tal-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 tal-ispoljat u l-ispoll tal-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.

“B. Mera tolleranza:

“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.”…

“C. Ko-possessuri:

“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 tal-awtur tal-ispoll u l-mandanti li jkunu inkarigawh (**Vol XXVIII-I-188**; **Vol XXXII-I-451**).

“D. Ma jistax il-konvenut jeccepixxi l-legittimita` tal-att:

“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 tal-art *in genere* jkun jezisti.

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

“Ghandha tinqata’ in bazi tad-dispost tal-artikolu 360 li jaghti lill-attur bhala l-proprjetarju tal-bitha, il-proprjeta` tal-ispazju tal-arja soprastanti. Per konsegwenza l-appellanti ma jistax, minghajr il-permess tal-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 tal-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 tal-element intenzjonali fl-ispoljatur.

"Fiz-zmenijiet ricenti pero` din l-impostazzjoni dwar l-agir tal-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."

"<u>b. Vjolenza:</u>

"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 tal-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 tal-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.

"***<u>4. L-azzjoni trid issir fi zmien xaharejn:</u>***

"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 tal-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 tal-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 tal-ispoll u li ma tista’ tinghata ebda eccezzjoni li mhix dilatorja. Tikkontendi li r-rekwizit tal-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 tal-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 tal-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 tal-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 tal-istess katusa biex din tigi komunikata mal-istess katusa. Dan iwassal biex ma jirrizultax l-element ta' spoll."

L-appell tas-socjeta` attrici.

Is-socjeta` attrici hassitha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fit-30 ta' Dicembru, 2010, talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din l-Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza fuq imsemmija u dan billi tilqa' t-talbiet attrici u l-aggravji taghha f'dan l-appell, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

Il-konvenuti appellati ressqu risposta ghall-appell tas-socjeta` attrici fejn iddikjaraw li l-appell tas-socjeta` attrici huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u ghandu jigi respint anke ghar-ragunijiet hemm moghtija u dan bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici appellanti.

Ikkunsidrat:

Din il-kawza hija konnessa ma' zewg kawzi ohra bejn l-istess partijiet li qed jigu decizi llum stess. Dawn igibu n-numri 1036/06 u 180/07. Il-kwistjonijiet bejn il-partijiet tfaccaw bhala konsegwenza ta' zvilupp edilizju li l-konvenuti ghamlu fl-arja sovrastanti l-fondi Sorrih u Emanuel tas-socjeta` attrici. Infatti s-socjeta` attrici ilmentat li b'dan l-izvilupp inholqu servitujiet godda jew dawk ezistenti gew imtaqqla b'mod li l-proprjeta` taghhom, il-proprjeta` serventi, giet pregudikata bhala konsegwenza

tal-ispoll perpetrat minhabba terrazzini li saru fuq in-naha ta’ wara prospicenti l-bitha tas-socjeta` attrici u l-katusi, mertu ta’ din il-kawza, li tpoggew fl-arja sovrastanti l-istess bitha.

Din il-kawza, kif inghad, tikkoncerna l-ilment dwar il-katusa. Fil-premessi tar-rikors guramentat is-socjeta` attrici tghid hekk: “*Illi f’dawn l-ahhar xahrejn l-intimati llegalment, abbusivament u klandestinament invadew il-proprjeta` okkupata mis-socjeta` rikorrenti u fuq wara tal-blokk tal-appartamenti wahhlu katusa tal-ilma tul it-tlett sulari tal-blokk u ghamluha thares ghal fuq il-bitha retroposta tas-socjeta` rikorrenti,….. qatghu l-komunikazzjoni tal-istess katusa li kien hemm fil-livell tal-ewwel sular mal-fondi sottostanti tas-socjeta` rikorrenti kif fuq inghad, u kkomunikaw il-katusa t-twila mal-kumplament tal-katusa li hemm fil-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti.”* Kien ghalhekk li s-socjeta` attrici talbet ir-ripristinar tal-pussess tal-arja tal-bitha li hija kienet tgawdi bit-tnehhija tal-katusa msemmija.

L-intimati laqghu ghal din l-azzjoni billi eccepew li l-azzjoni ma tresqitx fit-terminu ta’ xahrejn preskritt mil-ligi u fi kwalunkwe kaz billi ma kien gie kommess l-ebda spoll.

Fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti cahdet it-talba attrici billi ddikjarat li “*ma jirrizultax l-element ta’ spoll”* filwaqt li ma ppronunzjatx ruhha fuq l-eccezzjoni tal-“*infra bimestre deduxisse*” billi f’dan ir-rigward illimitat ruhha li taghmel dikjarazzjoni generika fis-sens li: “*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.*” Jidher li l-kontendenti accettaw dan li stat ta’ fatt u gharfuh bhala rrikoxximent da parti tal-ewwel Qorti li l-proceduri gew istitwiti fit-terminu preskritt. Infatti l-konvenuti appellati lanqas biss jiddiskutu din il-kwistjoni ghalkemm is-socjeta` attrici fir-rikors tal-appell brevement semmiet din il-kwistjoni meta qalet li: “*Anki l-element l-iehor tal-prezentata tal-kawza relattiva (infethet fit-30 ta’ Marzu 2007) fi zmien xaharejn mill-ispoll li gara matul ix-xahar ta’ Marzu 2007 jinsab ampjament sodisfatt (Ara x-xhieda fis-seduti tal-25 ta’ Gunju 2008 u tas-7 ta’ Meju,*

2008 u d-Dok. MS7 u MS8)." Dan ma gie bl-ebda mod kontestat u din il-Qorti hija sodisfatta li l-ewwel eccezzjoni mhux gustifikata billi l-proceduri gew istitwiti fit-terminu preskritt.

Dwar il-mertu.

L-ewwel Qorti fis-sentenza appellata waslet ghall-konkluzjoni li s-socjeta` rikorrenti ma kienx irnexxielha tipprova l-allegat spoll u konsegwentement cahdet it-talbiet attrici. L-ewwel Qorti qalet hekk fir-rigward: "…. *il-Qorti ma tistax tqis li l-agir tal-intimati li ikkomunikaw ma' katusa ezistenti jista' jammonta ghall-spoll meta huma mxew konformement mad-disposizzjonijiet tal-Kap 10 Artikolu 104. Hawn jezistu zewg elementi essenzjali, u cioe` dak li permezz tieghu l-intimati kellhom id-dritt li a tenur tal-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 tal-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 tal-istess katusa biex din tigi komunikata ma' l-istess katusa. Dan iwassal biex ma jirrizultax l-element tal-ispoll."*

Fost affarijiet ohra is-subartikolu 104(2) tal-Kap 10 jiddisponi li *"s-sid jew detentur tal-parti tad-dar, ghandu jhalli jsiru, f'dik in-naha tad-dar, katusi jew kanali ta' komunikazzjoni min-naha ta' fuq ghal mad-drenagg pubbliku."* Dan pero` mhux l-ilment tas-socjeta` attrici. L-ispoll allegat mhux kostitwit minhabba l-fatt li saret din il-komunikazzjoni, izda kif jinghad fil-premessi tar-rikors promotur billi " *l-intimati illegalment, abbusivament u klandestinament <u>invadew il-proprjeta` okkupata mis-socjeta` rikorrenti u fuq wara tal-blokk ta' appartamenti wahhlu katusa tal-ilma tul it-tlett sulari tal-blokk u ghamluha thares ghal fuq il-bitha retroposta tas-socjeta` rikorrenti,</u> ................ qatghu l-komunikazzjoni tal-katusa li kien hemm fil-livell tal-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."

Ghalhekk naraw li l-ilment principali tas-socjeta` rikorrenti kienet l-invazjoni tal-arja fuq il-bitha taghha u mkien ma jissemma' komunikazzjoni mad-drenagg. Huwa rikonoxxut li fid-duttrina legali adottata mill-Qrati taghna d-dritt ta' proprjeta` huwa marbut mal-principju *ad coeli et infera* li effettivament jsib l-bazi tieghu fl-Artikolu 323 tal-Kap. 16. Dan l-artikolu infatti jirrikonoxxi d-dritt ta' sid l-art ghall-proprjeta` tal-area sovrastanti u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art. Ghaldaqstant, fil-kaz konkret, il-konvenuti ma kellhom ebda dritt, jekk mhux bil-permess tas-socjeta` rikorrenti li jinvadu l-arja sovrastanti l-bitha tal-istess socjeta` u dan anke bis-semplici istallazzjoni tal-katusa. Meta l-konvenuti ghamlu hekk ikkommettew spoll kontra s-socjeta` rikorrenti li kienet gustifikata titlob li l-konvenuti jigu kundannati jnehhu l-imsemmija katusa biex b'hekk hija tigi ripristinata fil-pussess tal-arja sovrastanti l-bitha retroposta ghall-fondi msemmija fil-pjan terren. Dan naturalment japplika ghal-livell mit-tielet sular 'il fuq billi gia` kien hemm katusa li twassal ghal-livell tat-tieni sular u cioe` l-maisonette gia` proprjeta` tal-konvenuti.

Din il-Qorti tixtieq tosserva wkoll li l-Sub-Artikolu 403(1) tal-Kap. 16 ma ghandu jsib ebda applikazzjoni fil-kawza odjerna billi n-nixxijiet u twaqqieh tal-ilma hemm imsemmija huma dawk li jirrizultaw "*minghajr il-fatt tal-bniedem"* filwaqt li hawn l-intervent tal-bniedem certament jezisti.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` rikorrenti qed jigi milqugh u ghalhekk din il-Qorti filwaqt li tirrevoka s-sentenza appellata tiddikjara li bit-tqeghid ta' katusa mal-hajt ta' wara tal-appartamenti tal-intimati mit-tielet sular il-fuq sehhet invazjoni tal-arja tas-socjeta` rikorrenti u konsegwentement gie kommess spoll. Konsegwentement tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien xahar millum inehhu l-imsemmija katusa mil-livell tat-tielet sular 'il fuq u fin-nuqqas tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti sabiex, taht is-sorveljanza u d-direzzjoni tal-AIC Godwin Abela, inehhu huma stess, a spejjez tal-intimati, l-

istess katusa. L-istess perit qed jigi mahtur illum stess u dan a karigu tal-konvenuti.

L-ispejjez kollha tal-kawza fic-cirkostanzi jkunu a karigu tal-intimati.

< Sentenza Finali >

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