MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-19 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 292/2004

Mario u Maria Victoria konjugi Grima

vs

Anglu u Martina konjugi Spiteri u kif ukoll Marco Spiteri

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fis-26 ta` April, 2004, li in forza taghha, wara li ppremettew illi:

L-atturi jiddetjenu b`titolu ta` kera u jirrisjedu fil-fond 24, Flat 1, St. Lawrence Street, B`Kara;

Kompriza f`din il-kirja hemm bitha zghira u liema bitha dejjem gawdew tul kemm ilhom fl-okkupazzjoni ta` dan il-fond;

Il-konvenuti Anglu u Martina konjugi Spiteri jirrisjedu fil-fond 20, St. Lawrence Street, B`Kara;

Il-konvenuti Spiteri flimkien u bl-ghajnuna tal-konvenut l-iehor Mario Spiteri, vjolentement u klandestinament u b`mod abbuziv qabdu u invadew parti mill-bitha sudetta, formanti parti mill-fond 24, Flat 1, St. Lawrence Street, B`Kara u dan kif jirrizulta mill-annessi ritratti markati Dok A sa Dok O;

Dan l-att spoljattiv gie kommess mill-konvenuti jew min minnhom bejn it-22 u t-23 ta` April, jew jiem prossimi;

Dan l-agir tal-konvenuti jammonta ghal spoll di fronte tal-atturi u dan bi ksur tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta;

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

1. tiddikjara li l-agir taghhom kif fuq spjegat hu ghal kollox abbuziv u kontra l-ligi u jammonta ghal spoll di fronte tal-atturi u dana bi ksur tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta;

2. tikkundanna u tordna lill-istess konvenuti jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju jirripristinaw il-bitha sudetta ghall-*istatus quo ante*, billi jhottu kull hitan li erigew u tigi konfinata ghad-daqs li kienet qabel ma titqieghed fil-pussess tal-atturi, okkorrendo bl-opera ta` periti nominandi;

3. fin-nuqqas li l-konvenuti jew min minnhom jonqsu li jaghmlu dak lilhom ordnat ghall-fini tat-tieni talba, tawtorizza lill-istess atturi jaghmlu ix-xoghlijiet necessarji, rimedjali sabiex jigu reintegrati fil-pussess tal-bitha sudetta u dan dejjem a spejjez tal-istess konvenuti.

4. tikkundanna lill-istess konvenuti ihallsu lill-atturi l-ispejjez kollha li jkunu inkorrew ghall-fini tat-tielet talba u

dan wara li tali spejjez jigu certifikati li saru mill-perit li joghgobha tahtar ghal dan l-iskop din il-Qorti.

Bl-ispejjez u bil-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha ecepew illi:

1. Fl-ewwl lok l-eccipjenti jikkontestaw li l-konvenuti ghandhom xi titolu fuq il-bitha meritu tal-kawza.

2. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma jezistux l-elementi ta` l-*actio spolii.*

B`rizerva ghal eccezzjonijiet ulterjuri.

Spejjez kontra l-atturi li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat il-kontro-talba imressqa mill-konvenuti kontestwalment man-nota tal-eccezzjonijiet taghhom li in forza taghha, wara li ppremettew illi:

Il-fond numru ghoxrin (20), Triq San Lawrenz, Birkirkara ghandu bitha msaqqfa;

L-atturi jippretendu li ghandhom titolu ta` kera fuq parti mill-bitha tal-fond numru ghoxrin (20) gja numru erba` (4) u hamsa (5), Triq San Lawrenz, Birkirkara li tigi sovrastanti parti tal-bitha li hija msaqqfa;

Kif ser jirrizulta mill-provi l-atturi m`ghandhomx l-ebda titolu fuq l-istess;

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-atturi m`ghandhomx l-ebda titolu fuq dik il-parti mill-arja tal-bitha tal-fond numru ghoxrin (20) gja numru erba` (4) u hamsa (5), Triq San Lawrenz, Birkirkara

li tigi sovrastanti dik il-parti tal-bitha li hija msaqqfa u li fuqha l-atturi jippretendu li ghandhom titolu ta` kera.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonati li in forza taghha ecepew illi:

1. Fl-ewwel lok l-inammissibilita` tal-kontro-talba peress li ma hix wahda mill-istanzi permessibbli mill-artikolu 396 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta u kwindi ghandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Fit-tieni lok u minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, ma hix ammissibbli indagni gudizzjarja fuq it-titolu o meno tal-konvenuti tirattanti peress li hawn si tratta ta` kawza ta` spoll. F`kawza ta` spoll l-uniku indagni permessibbli hija dik cirkoskritta mill-pussess jew detenzjoni, li huwa biss apprezzament ta` fatt u xejn aktar. Illi fid-dawl ta` dak li jipprovdi l-artikolu 791 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta li l-konvenuti ritrattanti ma jistghux iressqu pretensjonijiet bil-mod kif qeghdin jaghmlu fil-kontro-talba qabel ma l-ewwel jirripristinaw il-bitha mertu tal-kawza ghall-istatus *quo ante* kwindi t-talbiet ritrattanti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

3. Minghajr ebda pregudizzju u sobordinatament ghas-sueccepit, fil-mertu, it-talbiet ritrattanti huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-bitha mertu tal-kawza hija mikrija lill-atturi ritrattati kif ser jigi ipprovat fil-kors tal-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat l-ordni tal-Qorti ivverbalizzata fl-udjenza tal-5 ta` Mejju, 2005, fis-sens li l-provi li kellhom jinstemghu kellhom ikunu relatati biss mat-talba tal-atturi u mhux ukoll mal-kontro-talba;

Semghet il-provi tal-partijiet limitatament ghat-talbiet attrici;

Rat l-affidavits li pprezentaw il-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza fuq it-talbiet tal-atturi;

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi huma inkwilini tal-fond 24, Flat 1, St. Lawrence Street, Birkirkara, u fuq wara ta` dan il-fond hemm bitha accessibbli mill-kcina tal-fond okkupat mill-atturi, liema bitha tigi in parte fuq il-proprjeta` tal-konvenuti. Fil-fatt, mill-fond tal-konvenuti hemm tarag li jaghti ghall-parti ohra tal-istess bitha. Bejn iz-zewg btiehi, jew ahjar, bejn iz-zewg partijiet tal-istess bitha, kien hemm cint. Bejn it-22 u t-23 ta` April, 2004, il-konvenuti qalbu u qalghu dan ic-cint u ippossessaw ruhhom mill-bitha kollha; il-konvenuti wkoll inbarraw il-bieb li mill-kcina tal-fond tal-atturi kien jaghti ghal-bitha. Irrizulta wkoll li, fl-istess zmien, il-konvenut Marco Spiteri u nies ohra kienu telghu hajt tal-bricks f`nofs il-parti tal-bitha li qabel kienet f`idejn l-atturi, bil-hsieb li ghall-uzu tal-atturi jithalla biss parti zghira mill-bitha. B`hekk, il-bitha li hija sovrastanti l-fond tal-konvenuti giet kollha mehuda mill-istess konvenuti, u ghall-uzu tal-atturi thalliet parti zghira li tigi sovrastanti l-garage tal-genituri tal-attur. L-atturi fethu din il-procedura ta` spoll.

L-elementi ta` spoll huma tlieta: il-pussess, il-molestja tal-pussess kontra r-rieda tal-possessur, u li l-azzjoni trid issir fi zmien xahrejn minn meta jsehh l-att spoljattiv.

Dwar l-element tal-pussess, skond il-gurisprudenza lokali, il-pussess mhux mehtieg li jkun *animo domini*, izda pussess ta` liema xorta jkun, anke jekk prekarju, hu bizzejjed; anzi jinghad li s-semplici detenzjoni, anke b`mod temporanju, hu bizzejjed biex dak li jkun jirnexxi fl-azzjoni ta` spoll. F`dan il-kaz, mill-provi jirrizulta li l-atturi

kienu jaghmlu uzu mill-bitha in kwistjoni. Mix-xhieda tal-konjugi Piccinino li kienu l-inkwilini precedenti tal-fond, jirrizulta li l-parti tal-bitha in kwistjoni, li tigi sovrastanti l-fond tal-konvenuti, kienet fil-pussess taghhom. Huma kienu, mill-kcina, johorgu ghal-bitha zghira, jitilghu zewg targiet u kienu jaghmlu uzu mill-parti tal-bitha accessibbli ghalihom. Jirrizulta wkoll li meta l-fond ghadda f`idejn l-atturi, hekk baqghet is-sitwazzjoni, u bejn il-parti tal-bitha uzata mill-atturi u l-parti l-ohra uzata mill-konvenuti kien hemm cint baxx li fuqu tpoggew, mill-atturi, xi qsari u pjanti.

Meta l-konvenuti bdew juru l-hsieb li jiehdu l-bitha kollha, izda qabel ma okkupaw il-bitha, l-atturi kellmu lill-konsulent legali taghhom li mar jara b`ghajnejh ic-cirkostanzi tal-bitha. Il-Prokuratur Legali Victor Bugeja xehed li meta mar fil-fond, hareg mill-bieb tal-kcina u acceda ghall-bitha ta` wara; hu xehed li kellu access liberu ghall-bitha u c-cint li kien jiddividi l-bitha kien ghadu hemm.

Minn dawn il-provi, il-Qorti hi sodisfatta li l-atturi kienu fil-pussess ta` parti mill-bitha sovrastanti l-fond tal-konvenuti. Ir-ritratti, juru wkoll l-accessibilita` u l-uzu li l-atturi kienu qed jaghmlu ta` dik il-parti tal-bitha. F`dan l-istadju, mhux materjali b`liema titolu l-atturi kienu qed jaghmlu uzu mill-bitha, jekk kellhom tali titolu, izda hu bizzejjed li jintwera li l-atturi kellhom access ghall-bitha u kienu jaghmlu uzu minnu skond il-htigijiet taghhom. Kwindi l-ewwel element jirrizulta pruvat.

Mill-provi jirrizulta wkoll li l-atturi gew mcahda mid-dgawdija ta` din il-parti tal-bitha. Jirrizulta li l-konvenuti l-ewwel waqghu c-cint il-baxx li kien jaqsam il-bitha, u imbaghad okkupaw il-bitha kollha u tellghu hajt tal-bricks f`tarf il-bitha biex icahdu lill-atturi mill-uzu tal-bitha sovrastanti l-fond taghhom. Ghalkemm l-atturi ma rawx lil min waqqa` c-cint, il-konvenuta Martina Spiteri ammettiet mal-Pulizija (li lilha sarilha rapport fuq il-kaz) li kienet qalghet fillira mic-cint u li kellha l-permess mis-sid tal-fond tal-atturi biex tkompli taqla c-cint u tokkupa l-bitha kollha. Fuq dan il-permess, il-Qorti tosserva li dan, anke kieku

kien jezisti, huwa immaterjali ghal fini tal-azzjoni intentata mill-atturi. Sid ta` fond mikri lill-terzi ma jista` jaghmel xejn biex icahhad lill-inkwilin mid-dgawdija tal-fond lokat, u jekk bhala fatt, jirrizulta li l-inkwilini kienu jaghmlu uzu minn xi parti tal-bitha (kif jirrizulta f`dan il-kaz), la terzi u lanqas sid il-fond ma jista` minn rajh iccahhad lill-inkwilin minn dak l-uzu. Dak l-uzu jista`, fid-debiti cirkostanzi, jigi terminat wara process gudizzjarju u decizjoni tal-Qrati, izda hadd, anke jekk hu titolari ta` xi dritt, ma jista` jiehu l-ligi b`idejh u jiehu taht idejh dak li jippretendi li ghandu dritt ghalih.

Jirrizulta wkoll li l-attur ra lill-konvenut Marco Spiteri u zewg persuni ohra itellghu l-hajt tal-bricks biex icahdu lill-atturi mill-uzu tal-bitha. Dan kollu sar minghajr il-kunsens tal-atturi u kontra l-volonta` taghhom, u kwindi l-element ta` spossessament jirrizulta pruvat ukoll. Jigi rilevat li persuna tista` tkun responsabbli ta` agir spoljattiv, kemm jekk taghmel l-att hi, kif ukoll jekk tqabbad lil xi hadd jaghmel l-att ghaliha.

Dwar it-tielet element, *infra bimextre deduxisse*, jirrizulta li l-spoll sehh fil-21 ta` April, 2004, jew xi gurnata jew tnejn qabel.  Din il-kawza giet istitwita fis-26 ta` April, 2004, u kwindi hu car li anke dan l-element hu sodisfatt.

Il-Qorti, ghalhekk, sejra tilqa` t-talbiet attrici u tordna r-reintegrazzjoni.  Il-Qorti tosserva li, kif gie deciz minn mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet “Mallia vs Vassallo”, deciza fis-16 ta` April, 1984, qabel ma` l-Qorti tiddiskuti l-kontro-talba tal-konvenuti li tolqot it-titolu pretiz fuq il-bitha, irid ikun hemm ir-reintegrazzjoni effettiva u materjali; il-pronunzjament ta` din is-sentenza mhiex, waheda, rimedju effettiv ghall-atturi, u kwindi kull trattazzjoni fil-petittorju jrid jistenna r-reintegrazzjoni fil-pussess (ara wkoll “Zarb vs Caruana”, deciza minn din il-Qorti fit-30 ta` Lulju, 1986).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mit-talbiet attrici fis-sens li wara li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa` l-ewwel tlett talbiet attrici kif dedotti u ghall-fini tat-tieni talba timponi fuq il-konvenuti terminu perentorju ta` tlettin (30) jum mil-lum biex jirripristinaw il-

bitha ghall-istatus *quo ante*; peress li x-xogholijiet rimedjali mhux ta` natura estensiva, ma tarax il-htiega ta` nomina ta` perit arkitett biex jissorvelja x-xoghol; tastjeni milli tiehu konjizzjoni tar-raba` talba peress li, f`kull kaz, l-ispejjez inkorsi, f`kaz ta` kontestazzjoni, jkunu jridu jigu approvati mill-Qorti fuq istanza *ad hoc*.

L-ispejjez ta` din id-decizjoni jithallsu kollha mill-konvenuti.

Il-Qorti tiddiferixxi l-kawza ghas-smiegh u trattazzjoni tal-kontro-talba tal-konvenuti, b`dan li s-smiegh jinbeda wara li jsehh ir-reintegrazzjoni fil-pussess kif ordnat minn din il-Qorti.

< Sentenza In Parte >

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