MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta ta' l-24 ta' April, 2008

Citazzjoni Numru. 970/2004

L-Avukat Dottor Ivan Gatt ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-assenti Anton u Teresa konjugi Simon

vs

Ian u Lucia konjugi Guirey

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ippresentata mill-attur nomine fl-14 ta' Dicembru, 2004, li *in forza* taghha, wara li ppremetta :
Illi l-atturi kif rappresentati huma ko-proprjetarji ta hajt komuni li hemm bejn il-propjeta' ta' l-atturi kif rappresentati f'No 52 Elona Street, Zebbug u l-propjeta' tal-konvenuti f'No 1 'Qalb ta'Gesu' Triq il-Parocca Zebbug;

Illi l-konvenuti abbusivament, illegalment u klandestinament qabdu u bnew hajt singlu flok dobblu fuq hajt gja ezistenti dobblu bejn il-propjetajiet fuq in-naha ta' l- atturi kif rappresentati u b'hekk approprjaw parti mil-proprjeta' ta' l-atturi kif rappresentati;

Illi b'konsegwenza ta' dan l-agir l-atturi kif rappresentati tilfu il-pussess pacifiku fuq spazju li jappartjieni lilhom;

Illi l-fuq imsemmi fatt gie a konjizzjoni ta' l-atturi kif rappresentati nhar il-Gimgha 26 ta' Novembru 2004;

Illi l-atturi kif rappresentati ikkawtelaw id-drittijiet taghhom, permezz ta Mandat ta' Inibizzjoni u talbu biex il-konvenuti jigu mizmuma milli jkomplu bil-kostruzzjoni;

Illi dan l-agir da parti tal-konvenuti jikkonsisti fi spoll ricenti;

Talab li l-konvenuti in vista tal-premess ighidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-agir tal-konvenuti kif fuq spjegat jikkostitwixxi spolI ricenti;
2. Tikkundannhom sabiex jergghu jqieghdu kollox fl-istat pristinu tieghu u dana fi zmien qasir u perentorju Ii jigi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti u okkorendo that is-sorveljanza ta'perit nominandi;
3. U fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi kif rappresentati sabiex jaghmlu ix-xoghlijiet rimedjali a spejjez tal-konvenuti ukoll jekk hemm bzonn taht is-sorveljanza ta' perit nominandi:

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni No 2184/2004 kontra l-konvenuti illi huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda ta' l-atturi nomine;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li *in forza* taghha huma eccepew :

Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dana ghas-segwenti ragunijiet:

a) il-konvenut Ian Guirey gie mharrek inutilment u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li huwa mhux parti fil-mandat ta' inibizzjoni nru 2184/04GC;
b) Ir-rapprezentat tal-assenti atturi hawn Malta naqas li jipprezenta l-prokura jew l-awtorizzazzjoni li suppost ghandu biex jirraprezenta lill-atturi u ghalhekk il-kawza ghandha tigi dikjarata nulla;
c) Illi inoltre u bla pregudizzju ghal premess, il-premessi tal-atturi huma kollha foloz u fabrikazzjoni tal-immaginazzjoni taghhom stante li huma qatt ma ghamlu ebda xoghol fuq kwalunkwe hajt divizorju u anzi, kienu l-atturi li ghollew il-hitan divizorji kollha tant li l-atturi kienu taw permess lill-haddiema tal-atturi sabiex itellghu l-hajt li jaghti ghall-kamra tas-sodda taghhom;
d) Illi din hija kawza vessatorja li saret inutilment ghaliex il-konvenuti ma ghamlu ebda xogholijiet u zgur li kien hemm xi maIintiz;
e) Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenuti;

Rat id-digriet taghha tad-9 ta’ Mejju 2005 li permezz tieghu hatret lill-Perit Alan Saliba bhala perit tekniku bis-soliti fakultajiet inkluz li jisma xhieda bil-gurament;

Rat ir-rapport tal-perit tekniku Alan Saliba ipprezentat u ikkonfermat bil-gurament tieghu waqt is-seduta tat-30 ta’ Mejju 2007;

Semghet lix-xhieda li tressqu;

Rat id-dokumenti li gew esebiti; il-provi prodotti u l-atti ta’ dan il-procediment;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-attur nomine tat-22 ta’ Novembru 2007;

Rat in-nota responsiva tal-konvenuti tas-7 ta’ Jannar 2008;

Ikkunsidrat :

Illi din il-kawza tikkoncerna hajt divizorju li jinsab bejn parti mill-gnien tal-fond ta’ l-atturi numru 52 Triq Ebona Zebbug u parti mid-dar tal-konvenuti bl-isem ‘Qalb ta’ Gesu’ fi Sqaq Numru 1 Triq il-Parrocca, Zebbug. L-atturi qeghdin jallegaw li l-konvenuti kkommettew spoll meta huma bnew hajt singlu flok dobblu fuq hajt gja ezistenti dobblu bejn il-propjetajiet u b’hekk approprijaw parti mill-proprjeta’ ta’ l-atturi.

Illi l-Perit Tekniku ikkonstata li l-hajt divozorju in kwistjoni huwa tad-dobblu antik wiesgha zewg piedi u nofs (2’6”) jew tmienja u sebghin centimetri (78cm). Dan il-hajt jinsab bejn il-gnien ta’ l-atturi u kamra tal-konvenuti fil-pjan terran. Din il-kamra tinsab taht kamra ohra tal-konvenuti. Qabel ma inbniet din il-kamra mill-konvenuti kien hemm bejt li ghal fuqu l-konvenuti kellhom access. Il-kumplament tal-hajt divizorju bejn il-bitha tal-konvenuti u l-gnien ta’ l-atturi huwa tas-singlu wiesgha disa’ pulzieri (9”) jew tlieta u ghoxrin centimetri (23cm). Din il-parti tal-hajt divizorju ma taqax fil-mertu tal-kaz odjern kemm peress illi din il-parti tal-hajt divizorju mhix tad-dobblu u kif ukoll billi ma jirrizultax li l-konvenuti ghamlu xi xogholijiet fuq dan il-hajt.

Illi min-naha ta' l-atturi hemm alkova jew danha fil-hajt divizorju tad-dobblu antik fil-pjan terran. Din l-alkova ma taffetwax il-hxuna tal-hajt divizorju billi hija kkunsidrata bhala dritt favur l-atturi fil-pozizzjoni u l-ghamla ta' l-istess alkova.

Illi biswit il-bejt originali tal-konvenuti kien hemm opramorta ta' madwar erba' filati tas-singlu sa minn meta l-konvenuti dahlu fil-post taghhom. Din l-opramorta kienet mibnija b'tali mod li l-wicc tan-naha ta' l-atturi kien incim. Cioe' il-bejt tal-konvenuti kien johrog fuq il-wisgha tal-hajt divizorju tad-dobblu sottostanti, sal-hajt tas-singlu ta' l-opramorta. Ghalhekk jirrizulta li l-wisgna tal-hajt divizorju fil-livell ta' l-ewwel sular, kienet fil-pussess u okkupata

mill-konvenuti u mhux mill-atturi billi din kienet tifforma part mill-bejt tal-konvenuti.

Illi jirrizulta li l-ewwel l-atturi ghollew il-hajt divizorju fuq l-opramorta originali b'madwar tminn filati. Dan il-hajt l-atturi ghollewh tas-singlu fl-istess wisgha ta' l-opramorta sottostanti, cioe' bil-wisgna ta' tlieta u ghoxrin centimetri (23cm). Wara illi l-atturi ghollew dan il-hajt biswit il-bejt tal-konvenuti, il-konvenuta applikat ghall-permess ta' l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex tibni TV room fuq dan il-bejt biswit l-istess hajt u il-permess tal-MEPA hareg fl-4 ta' Marzu 2005. Il-konvenuti bnew zewg filati tas-singlu fuq il-hajt divizorju li kienu ghollew l-atturi, saqqfu l-kamra u bnew erba' filati ohra opramorta fuq l-istess saqaf. B' hekk, il-konvenuti gew li ghollew il-hajt divizorju b' seba' filati ohra (inkluz l-gholi tas-saqaf) tas-singlu wiesgha tlieta u ghoxrin centimetri (23cm).

Illi ghalhekk ma jirrizultax li l-konvenuti bnew fuq hajt divizorju tad-dobblu izda bnew fuq hajt divizorju tas-singlu mibni mill-atturi; liema hajt l-atturi kienu ghamluh billi ghollew il-hajt divizorju fuq l-opramorta originali b’madwar tmien filati. Dan il-hajt kif diga intqal l-atturi kienu ghollewh tas-singlu.

Illi l-Artikolu 427 (2) tal-Kap. 16 jghid :

Il-bicca tal-hajt li tizdied ’il fuq mill-invell tal-bejt ghandha tkun ta’ l-istess hxuna tal-hajt divizorju minn dak l-invell ’l-isfel.

Illi jirrizulta illi s-seba' filati li bnew l-ahhar il-konvenuti huma ta' l-istess hxuna tat-tminn filati ta' tahthom mibnija mill-atturi li huma ta' l-istess hxuna ta' l-erba' jew hames filati ta' tahthom ta' l-opramorta originali li kienet hemm qabel dahlu fil-post il-konvenuti.

Illi jirrizulta li l-ksur ta' dan l-Artikolu, cioe’ l-Artikolu 427 (2) tal-Kodici Civili sehh meta inbniet l-opramorta ta' erba' jew hames filati tas-singlu 'l fuq mill-bejt tal-konvenuti (qabel ma xtraw ii-fond taghhom il-konvenuti) billi l-hajt mill-invell tal-bejt 'l isfel kien tad-dobblu.

Ikkunsidrat :

Illi l-partijiet ma qablux dwar id-data li fiha sar ix-xoghol mill-atturi billi l-atturi jghidiu li x-xogholt al-kamra sar qabel hareg il-permess tal-MEPA fl-4 ta' Marzu 2005, waqt li l-konvenuta tghid li bniet il-hajt tal-kamra wara li hareg il-permess tal-MEPA, saqfitha fit-28 ta' Marzu 2005 filwaqt li l-erba' filati opramorta fuq l-istess saqaf saru f'Mejju 2005. L-atturi xehdu illi ipprezentaw l-kawza taghha fl-14 ta' Dicembru 2004 ftit gimghat wara li issaqfet il-kamra tal-konvenuti u jghidu li l-kamra tal-konvenuti issaqfet qabel ma inhareg il-permess tal-MEPA.

Illi jirrizulta li l-konvenuta kellha permess iehor li hareg fis-16 ta' Gunju 2004 u dan il-permess kien jirrigwarda il-bini ta' washroom fuq il-bejt u mhux il-kamra in kwistjoni fl-ewwel sular illi hija koperta bit-tieni permess li hareg fl-4 ta' Marzu 2005. Ghalhekk il-permess li tirreferi ghalih fix-xhieda taghha huwa dak ta' 4 ta' Marzu 2005. Madankollu sussegwentement il-konvenuta xehdet li:

"Sa meta ghamluli l-mandat fid-9 ta' Dicembru 2004 kont lestejt l-arkati li jidhru f'ritratt 03 sal-ventilatur, cioe' sa taht is-saqaf tieghi."
U kompliet :
"L-arkati kienu lesti dik il-gimgha stess li sar il-mandat f'Dicembru 2004."

Illi mill-lat tekniku jista jghati l-kaz li l-permess tal-krejn esebit mill-konvenuti kien sabiex jittella' l-gebel ta' l-opramorta fuq l-istess saqaf. Ghalhekk il-Perit Tekniku ikkonsidra li l-bini tal-kamra tal-konvenuti flimkien ma' l-ahhar seba' filati tal-hajt divizorju fil-mertu tal-kaz odjern, saru f Dicembru 2004.

Illi l-Perit Tekniku wasal ghas-segwenti konkluzzjonijiet :

Il-bejt li kellhom il-konvenuti fil-livell ta' l-ewwel sular kien johrog sa fuq il-wisgha tal-hajt divizorju sa minn meta l-konvenuti okkupaw il-post taghhom billi l-opramorta tal-hajt divizorju bejn il-propjeta tal-partijiet kienet tas-singlu

mill-invell tal-bejt 'il fuq u tad-dobblu mill-invell tal-bejt 'l isfel. Ghalhekk il-wisglia tal-hajt divizorju fl-ewwel sular kienet okkupata mill-konvenuti u mhux mill-atturi.

L-atturi ghollew il-hajt divizorju fuq din l-opramorta permezz ta' tmienja jew ghaxar filati hajt tas-singlu u fuq l-istess hajt il-konvenuti bnew zewg filati tas-singlu, saqqfu l-bejt u bnew erba' filati ohra tas-singlu. Ghalhekk ma jirrizultax li l-konvenuti bnew hajt singlu fuq hajt dobblu izda jirrizulta li min bena l-opramorta originali, qabel xtraw il-konvenuti, bena hajt singlu fuq hajt dobblu.

Dwar iz-zmien meta saru dawn ix-xogholijiet mill-konvenuti jirrizulta li x-xoghol tal-bini tal-hajt mill-konvenuti sar f'Dicembru 2004.

In ottemperanza mall-Kodici Civili, il-hajt divizorju fil-kwistjoni ghandu jkun wiesgha tmienja u sebghin centimetri (78cm) ghall-gholi kollu tieghu (cioe' billi l-opramorta originali li kienet gja tezisti qabel il-konvenuti xtraw il-fond taghhom, il-parti mibnija fuqha mill-atturi u kif ukoll l-ahhar parti mibnija mill-konvenuti, jitwessghu mill-wisgha ezistenti ta' tlieta u ghoxrin centimetri (23cm).

Illi l-Qorti tara illi ma ghandha l-ebda raguni ghalfejn ma ghandhiex taccetta u taghmel taghha dawn il-konkluzzjonijiet tal-Perit Tekniku u ghaldaqstant qeghda taddotta l-istess relazzjoni tal-Perit Tekniku u taghmilha bhala taghha.

Illi wkoll l-partijiet ghalkemm l-attur talab ghall-hatra ta’ Periti Addizzjonali ma baqghax jinsisti ghal din il-hatra u ghalhekk jirrizulta li hadd mill-partijiet ma ressaq ragunijiet ghalfejn din il-Qorti ma kellhiex tilqa ir-relazzjoni ta’ l-imsemmi Perit Tekniku.

Ikkunsidrat :

Illi l-attur nomine ma ghamel l-ebda domandi ghall-eskussjoni lill-Perit Tekniku, izda domandi in eskussjoni saru biss mill-konvenuti.

Ikkunsidrat :

Illi l-azzjoni ta’ spoll esperita fl-artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta hija kompetenti lil kull min bil-vjolenza jew bil-mohbi jigi imnezzgha mill-pussess, ta’ liema xorta ikun, jew mid-detenzjoni, ta’ haga mobbli jew immobbli, u dik il-persuna tista fi zmien xahrejn mill-ispoll titlob li terga tigi imqieghda f’dak il-pussess jew f’dik id-detenzjoni kif jinghad fl-Artikolu 791 tal-Kodici ta’ Organizzjoni u Procedura Civili. Illi l-istess Artikolu jiddisponi li b’tali azzjoni il-konvenut jew konvenuti ma jista’ jaghti l-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.

Illi huwa pacifiku fil-gurisprudenza nostrana li l-azzjoni ta’ spoll tista tigi ezercitata anke meta l-ispoljant ikollu l-komproprjeta tal-haga li taghha l-ispoljat ikun sofra l-ispoll (vide sentenza Carmela Bugeja vs Pietro Borg, moghtija minn din il-Qorti fl-1 ta’ Marzu 1951).

Illi huwa stabbilit li fl-azzjoni ta’ spoll huwa mehtieg illi jigu ippruvati tlett elementi u cioe’ (a) il-pussess, (b) it-tehid ta’ dan il-pussess bl-ghemil tal-konvenut jew konvenuti u (c) illi l-azzjoni tkun inbdiet fi zmien xahrejn minn meta ikun gie kommess l-ispoll.

Illi dwar l-ewwel element, il-pussess, huwa mehtieg li jigi ippruvat illi filwaqt illi sar l-ghemil tal-konvenut jew konvenuti l-attur jew atturi kienu fil-pussess imqarr materjali jew ta’ fatt. Apparti minn dan il-pussess ma ghandux ikun ekwivoku imma fid-deher, anke jekk ikun ghal zmien qasir (vide sentenza ta’ din il-Qorti tal-21 ta’ Frar 1983 fl-ismijiet G.M. Tonna vs G.M. Tonna). Il-Qorti ghandha tillimita ruhha biss biex tqis il-fatt tal-pussess u dak tal-ispoll.

Illi mhux mehtieg illi l-pussess li jista jithares minn azzjoni bhal din ikun esklussiv u lanqas ma hu mehtieg illi l-pussessur kien is-sid u dana peress illi l-azzjoni ta’ spoll tista issir kontra s-sid minn min kellu pussess u tnehha

minn dan il-pussess anke jekk minn hadlu l-pussess kien is-sid innifsu.

Illi dwar dan it-tieni element jehtieg li jigi ippruvat illi l-attur ikun tnehha mill-pussess jew tgawdija li kellu tal-haga. L-ghemil spoljattiv irid ikun wiehed arbitrarju maghmul kontra r-rieda tal-possessur b’mod li jista jaghti lok ghal azzjoni ta’ danni kontra min ikun wettqu (vide sentenza ta’ din il-Qorti tat-30 ta’ April 1991 fl-ismijiet J Vella vs S Micallef). Jenhtieg ukoll illi l-ghemil irid ikun wiehed vjolenti jew inkella mistur ghall-gharfien tal-persuna li kellha l-pussess (vide sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta’ Jannar 1976 fl-ismijiet A Mizzi noe vs R Clark noe).

Illi l-kwistjoni ta’ jekk l-ispoljat kienx is-sid jew le ta’ l-ispazju li mid-dgawdija tieghu ikun gie imnehhi minnu mhijiex rilevanti una volta jintwera illi kellu l-pussess imhares mill-Ligi ghal din it-tip ta’ kawza.

Illi ghalhekk l-Artikolu 535 tal-Kap. 16 ghandu jinqara flimkien mal-Artikolu 791 tal-Kap 12 li jillimita t-tip ta’ eccezzjonijiet illi jistghu isiru kontra l-attur ghal dawk strettament ta’ natura dilatorja. F’azzjoni ta’ spoll il-konvenut ma jistax iwiegeb billi jghid illi l-att tieghu kien wiehed legittimu ghaliex dik id-difiza tappartjeni lill-gudizzju petitorju u mhux dak possessorju.

Illi dwar it-tielet element il-ligi trid illi il-kawza ghat-tnehhija tal-effetti tal-ispoll tinbeda fi zmien xahrejn. Dan it-terminu huwa meqjuz bhala wiehed ta’ dekadenza u dan il-fatt irid jigi ippruvat mill-attur.

Illi ghalhekk f’actio spolii l-attur irid jippruva dawn it-tlett elementi u t-tlett elementi huma <u>kollha</u> necessarji biex tirnexxi l-azzjoni. L-elementi kollha huma necessarji sabiex tirnexxi l-azzjoni ta’ l-ispoll u jekk wiehed minnhom biss huwa nieqes l-azzjoni ma tistax tirnexxi.

Illi l-indagini li trid taghmel din il-Qorti hija biss sabiex tara jekk gewx sodisfatti dawn it-tlett elementi fuq imsemmija. Din l-indagini giet deskritta mill-Qorti ta’ l-Appell fil- kawza “Carlo sive Charles Cardona et kontra Francesco

Tabone", deciza fid-9 ta' Marzu 1992, bhala wahda "limitatissima, rigoruza u skarna li ma tinsab fl-ebda legislazzjoni ohra ……… Din l-azzjoni hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta' fatt arbitrarjament u hija intiza unikament sabiex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekk biss, kif jghid bl-aktar mod car l-Artikolu 791 (1) tal-Kap. 12 li sfortunatament, jigi hafna drabi injorat."

Ikkunsidrat :

Illi l-attur nomine sejjes l-azzjoni odjerna fuq il-premessa illi l-konvenuti abbuzivament, illegalment u klandestinament qabdu u bnew hajt singlu flok dobblu fuq hajt gja ezistenti dobblu bejn il-proprjetajiet fuq in-naha ta' l-atturi kif rapprezentati u b'hekk approprjaw parti mill-proprjeta ta' l-atturi kif rapprezentati, kif ukoll fuq il-premessa illi b'konsegwenza ta' dan l-agir l-atturi kif rapprezentati tilfu l-pussess pacifiku fuq spazju li jappartjeni lilhom. Izda irrizulta mir-rapport tal-Perit Tekniku illi ma jirrizutax illi l-konvenuti bnew fuq hajt divizorju tad-dobblu izda irrizulta li bnew fuq hajt divizorju tas-singlu mibni mill-atturi; meta huma tellghu tmien filati fuq l-opramorta originali u dan il-hajt l-atturi ghollewh tas-singlu bil-wiesgha ta' tlieta u ghoxrin centimetri (23cm). Izda l-iktar punt importanti li hareg mill-konkluzzjonijiet tal-Perit Tekniku huwa il-fatt illi irrizulta illi l-wiesgha tal-hajt divizorju fil-livell ta' l-ewwel sular kienet fil-pussess u okkupata mill-konvenuti u mhux mill-atturi billi din kienet tifforma parti mill-bejt tal-konvenuti (fol. 35 tal-process).

Illi ghalhekk ma giex ippruvat l-ewwel element u cioe' il-pussess. Ma giex ippruvat illi filwaqt illi sar l-ghemil tal-konvenuti l-attur nomine kien fil-pussess imqarr materjali jew ta' fatt.

Illi kif diga intqal it-tlett elementi ta' l-actio spoli iridu jirrizultaw kollha kemm huma u una volta li ma giex ippruvat l-ewwel element tal-pussess ma tista qatt tirnexxi l-actio spoli.

Ikkunsidrat :

Illi una volta il-Qorti dahlet fil-mertu tal-kaz ma hemmx il-htiega illi l-Qorti tiddeciedi l-eccezzjonijiet preliminari tal-konvenuti.

Ghaldaqstant il-Qorti filwaqt illi tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa it-tielet, il-hames u ir-raba eccezzjonijiet tal-konvenuti u tichad it-talbiet kollha ta' l-attur nomine bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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