MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tat-3 ta' Novembru, 2009

Citazzjoni Numru. 356/2007

Miriam Zammit (ID 42476 (M))

vs

Joseph Grech u Antonia Grech

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ippresentat mill-attrici fit-28 ta' Marzu, 2007, li *in forza* tieghu, wara li ppremettiet :

Illi l-attrici hija proprjetarja tal-fond ossia garage bl-isem ta' 'Holy Mary' 2, Dawret Hal-Ghaxaq, gia Gudja Road, Hal-Ghaxaq, li fost ohrajn jikkonfina ma proprjeta li hija retroposta ghall-imsemmi garage u okkupata mill-konvenuti jew min minnhom;

Illi l-imsemmi garage ghandu ventilatur ossia rewwieha li taghti ghall-propjeta' fuq imsemmija li llum hija okkupata mill-konvenuti jew min minnhom;

llli l-konvenuti jew min minnhom ad insaputa ta' I-attrici, ereggew xi bini u strutturi fil-propjeta' minnhom okkupata b'mod illi ghalqu ghal kollox dan il-ventilatur ossia rewwieha. Dan il-fatt gara fis-7 ta' Frar 2007;

Illi l-agir tal-konvenuti jew min minnhom jikkostitwixxi spoll di fronte ta' l-attrici u jaghti lok illi I-konvenuti jew min minnhom jigu ordnati jirripristinaw is-sitwazzjoni ghal dak Ii kienet qabel ma sehhew I-imsemmija atti illegali da parti taghhom;

Talbet ghar-ragunijiet fuq imsemmija li l-istess konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex :

1. Tiddikjara Ii I-konvenuti jew min minnhom ikkommettew spoll ai termini ta' I-Artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u Ii allura nezzghu mill-pussess u/jew detenzjoni lill-istess attrici mill-ventilatur ossia rewwieha kif fuq imsemmi;

2. Tordna u tikkundanna lill-istess konvenuti jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju okkorrendo taht supervizjoni ta' periti nominandi, jirripristinaw is-sitvvazzjoni ghal dak Ii kienet qabel ma kkommettew I-ispoll in kwistjoni, u dan billi jgibu lill-attrici fl-istess stat Ii kienet, safejn jirrigwarda !-imsernmija rewwieha jew ventilatur qabel saru x-xoghlijiet in kwistjoni;

3. U fin-nuqqas Ii I-konvenuti jew min minnhom jaghmlu dak lilhom ordnat flz-zmien lilhom prefiss ghall-fini tat-tieni talba, l-attrici tigi awtorizzata sabiex taghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji u opportuni u dan taht is-supervizjoni tal-perit nominat mill-Qorti, a spejjez ta' I-istess konvenuti;

4. U f’kaz illi I-attrici jkollha a spejjez taghha taghmel ix-xoghlijiet hi kif mitlub fit-tielet talba, tikkundanna lill-istess konvenuti jew min minnhom ihallsu I-ispejjez kollha minna inkorsi u dan wara Ii jigu verifikati mill-istess perit mahtur minn dina I-Onorabbli Qorti Ii taht is-supervizjoni tieghu ikunu saru x-xoghlijiet.

Bl-ispejjez u bil-konvenuti minn issa ingunti in subizzjoni;

Rat il-lista tax-xhieda ta’ l-attrici;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta Antonia Grech, li *in forza* taghha hija eccepiet :

1. Illi it-talbiet attrci huma infondati fil-fatt u fid-dritt;
2. Illi huwa il-konvenut Joseph Grech ghandu il-pussess tal-fond Xkawx Farm, Triq Guzeppi D' Arena, Ghaxaq li jigi biswit il-garage in kwistjoni "Holy Mary 2", Dawret Hal-Ghaxaq, Ghaxaq. Kien hu li gholla is-saqaf konsistenti fi planka wahda u ghalhekk l-eccipjenti Antonia Grech li hi is-sid tal-fond misluf lil Joseph Grech giet imharrka hazin;
3. Illi ir-rewwieha (ventilatur) imsemmija fir-rikors promotorju ma jistax jaghti drittijiet lill-attrici u ma jistax iwaqqaf lill-konvenuti milli juzaw il-hajt divizorju - dan kif jirrizulta minn diversi decizjonijiet tal-Qorti;
4. Illi il-fond tal-attrici huwa mibni kontra il-ligi u minghajr permessi regolari, fil-fatt l-attrici l-anqas ghandha bitha u kien ghalhekk l-attrici trid tpoggi ventilatur fil-hajt komuni;
5. Illi l-elementi tal-ispoll ma jissustixxux u f’kull kaz iridu jigu ippruvati;
6. Illi ventilatur jew rewwieha ma jaghtix l-istess dritt li tista taghti tieqa u l-konvenuta f cirkostanzi normali mhux mistennija li tiftah kawza sabiex ikun jista jinghalaq il-ventilatur biex tkun tista tuza il-hajt komuni u tgholli l-istess hajt jew saqaf b'mod li jghatti l-istess rewwieha minn naha taghha. La din ir-rewwieha ma tatix drittijiet il-konvenut Joseph Grech seta jaghlaqha minn naha tieghu;
7. Illi l-konvenut Joseph Grech b' ebda mod ma mess il-parti ta' nofs il-hajt divizorju li qeghda fuq in-naha tal-attrici u b' hekk ma ikkometta ebda spoil;
8. Illi l-attrici qatt ma kellha pussess jew detenzjoni tal-parti tal-hajt fuq in-naha tal-konvenuti u ghalhekk ebda spoll ma jista jigi kommess f’dawn ic-cirkostanzi;
9. Illi il-konvenut Joseph Grech kellu bzonn jgholli is-saqaf konsistenti fi planka wahda, dan l-att bl-ebda mod ma iledi drittijiet ta' terzi. Hu serrah din il-planka fuq in-

nofs tieghu tal-wesgha tal-hajt divizorju (komuni). Illi dan l-att bl-ebda mod ma iledi drittijiet ta' terzi u ma jistax jigi meqjus bhala spoll anke ghaliex maghmul fuq in-naha tieghu tal-hajt;
10. Illi intant l-esponenti ma ikkommettiet ebda spoll. Hi ma bniet ebda hajt u intant is-saqaf li gholla Joseph Grech, hu kellu dritt li jghollieh;
11. Il-konvenuta intant ser tipprevalixxi ruhha minn din il-kawza sabiex taghmel kontro-talba;

Rat il-kontro-talba tal-konvenuta Antonia Grech ipprezentata kontestwalment mar-risposta guramentata li permezz taghha wara li ippremettiet :

Illi Antonia Grech hija sid il-fond Xkawx Farm, Triq Guzeppi D' Arena, Ghaxaq li jigi biswit il-garage in kwistjoni "Holy Mary 2", Dawret Hal-Ghaxaq, Ghaxaq appartenenti lill-attrici;

Illi l-esponenti silfet dan il-fond Xkawx Farm lil binha Joseph Grech il-konvenut l-iehor, sabiex juzah hu;

Illi dan il-fond ghandu hajt komuni u divizorju mal-garage proprjeta tal-attrici;

Illi l-attrici tallega li kien hemm rewwieha u cioe' ventilatur fil-hajt komuni;

Illi iben l-esponenti kien jinhtieglu jgholli is-saqaf tal-fond tieghu u biex jaghmel hekk ried jgholli il-planka li isserrah fuq il-hajt komuni u precizament fuq nofs il-wesgha tal-hajt li qeghda fuq in-naha tal-konvenuti. Hekk kif joghla is-saqaf jinghalaq il-ventilatur li kienet fethet l-attrici jew l-awturi taghha;

Illi ventilatur ta' dan it-tip ma jaghti ebda dritt lil min juzah tant li jista jigi maghluq mis-sid ko-propjetarju tal-hajt komuni li ghandu dritt jaghlqu minn naha tieghu sa nofs il-wesgha tal-hajt;

Illi l-esponenti jekk trid u jekk ikun jinhtiegilha, ma ghandiex tigi imcahhda mid-dritt taghha li tuza b'mod shih u anke tgholli u isserrah fuq kull parti tal-hajt komuni;

Illi l-esponenti ma wettqet ebda spoll fil-konfront tal-attrici u ghandha dritt tirreklama id-drittijiet propjetarji taghha fuq il-hajt divizorju li ma giex mimsus minnha stante li anke jekk gie imwettaq spoll fil-konfront tal-attrici dan ma giex imwettaq mill-esponenti.

Talbet li l-attrici tghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

1. tiddikjara li l-attrici ma ghandiex dritt tiftah jew izomm miftuh ventilatur li kien hemm fil-hajt komuni li jifred "Xkawx Farm", Triq Guzeppi D' Arena, Ghaxaq mill-garage "Holy Mary 2", Dawret Hal-Ghaxaq, Ghaxaq u tiddikjara li l-esponenti ghandha dritt ittella' l-hajt komuni jew tgholli is-saqaf tal-fond taghha b'mod li anke taghlaq minn naha taghha kwalsiasi ventilatur jew rewwieha li jista jew seta kien hemm fil-hajt komuni;
2. jekk ikun il-kaz, tordna lill-attrici tiddesisiti milli tiftah jew terga tiftah il-ventilatur f kaz li dan jinsab maghluq u / jew tordnalha taghlaq il-venilatur u dan fi zmien qasir u perentorju fissat minn din il-Qorti u jekk hemm bzonn taht id-direzzjoni ta' perit nominandi;
3. tawtorizza ukoll lill-attrici taghlaq minn naha taghha sa nofs il-hajt komuni, kull ventilatur jew rewwieha li hemm jew jista jkun hemm fl-istess hajt komuni li jifred "Xkawx Farm", Triq Guzeppi D' Arena, Ghaxaq mill-garage "Holy Mary 2", Dawret Hal-Ghaxaq, Ghaxaq;

Bl-ispejjez kontra Miriam Zammit li minn issa hi ingunta sabiex tidher ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenuta Miriam Zammit rikonvenzjonata;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Joseph Grech, li *in forza* taghha huwa eccepixxa :

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi l-konvenut eccippjent Joseph Grech ghandu il-pussess tal-fond Xkawx Farm, Triq Guzeppi D' Arena, Ghaxaq li jigi biswit il-garage in kwistjoni "Holy Mary 2", Dawret Hal-Ghaxaq, Ghaxaq. Kien Joseph Grech stess li gholla is-saqaf tal-farm liema saqaf jikkonsisti fi planka, u ghalhekk ommu Antonia Grech li hi is-sid tal-fond misluf lilu giet imharrka hazin;
3. Illi ir-rewwieha (ventilatur) imsemmi fir-rikors promotorju ma jistax jaghti drittijiet lill-attrici u ma jistax iwaqqaf lill-konvenut milli jgholli is-saqaf tal-fond fil-pussess tieghu u milli juza il-hajt divizorju biex jappoggja mieghu l-istess saqaf(planka) - dan kif jirrizulta minn diversi decizjonijiet tal-Qorti;
4. Illi l-konvenut b' ebda mod ma mess il-parti ta' nofs il-hajt divizorju li qeghda fuq in-naha tal-attrici u b' hekk ma ikkometta ebda spoll;
5. Illi l-attrici qatt ma kellha pussess tal-parti tal-hajt fuq in-naha tal-konvenuti u ghalhekk ebda spoll ma jista jigi kommess f’dawn ic-cirkostanzi.
6. Illi ventilatur jew rewwieha ma jaghtix l-istess dritt li tista taghti tieqa u l-konvenut mhux mistenni li jiftah kawza sabiex ikun jista jinghalaq il-ventilatur minn naha tieghu biex ikun jista juza u jappoggja kif rrid mal-hajt komuni u / jew jgholli is-saqaf konsistenti fi planka b'mod li jghalaq l-istess rewwieha minn naha tieghu. La din ir-rewwieha ma tatix drittijiet il-konvenut seta jaghlaqha minghajr permess u minghajr bzonn li jistitwixxi kawza.
7. Illi il-konvenut kellu bzonn jgholli is-saqaf maghmul minn planka li sserrah fuq nofs il-wesgha tal-hajt divizorju (komuni) u dan sabiex jaghti aktar arja lir-razzett tal-bhejjem li ghandu, dan l-att bl-ebda mod ma iledi drittijiet ta' terzi u ma jistax jigi meqjus bhala spoll anke ghaliex maghmul fuq in-naha tieghu tal-hajt;
8. Illi ghalhekk l-esponent ma ikkommeta ebda spoll. U f’kull kaz l-elementi kollha tal-ispoll li ghandhom jigu pruvati mill-atturi fil-fatt ma jissustistux.
9. Illi il-konvenuta l-ohra ma ikkommettiet ebda att ta' spoll stante li l-pussess tal-fond in kwistjoni qieghed esklussivament f’idejn l-esponent Joseph Grech. Kien l-esponent Joseph Grech li wettaq ix-xoghol mertu tal-kawza

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenut Joseph Grech;

Rat ir-risposta gurametata tal-attrici rikonvenzjonata ghall-kontro-talba tal-konvenuta Antonia Grech, li in forza taghha eccepiet :

1. Illi fl-ewwel lok il-kontro-talba sabiex tasserixxi dritt ta' propjeta' f'kawza ta' spoll mhijiex sostenibbli fil-ligi, peress li bhalma l-konvenut ma jistax jaghti eccezzjonijiet jekk mhux dawk dilatorji, u dan ai termini ta' l-Artikolu 791 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, multo magis mela kemm jista' jipprevali ruhu mid-dritt tal-kontro-talba. Ghaldaqsant, safejn jirrigwarda l-kontro-talba, l-eccipjenti ghandha tigi mehlusa mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Fit-tieni lok u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, ma jikkonfigurawx l-estremi sabiex issir kontro-talba fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 396 tal-kap. 12 tal-ligijiet ta' Malta, peress li l-bazi taghha ma hux kostruwit fuq l-istess fatt li wassal lill-attrici taghmel il-kawza ta' spoll, jew mill-istess kuntratt jew titolu li gejja t-talba, u kwindi anke f'dan ir-rigward l-eccipjenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso li ma jigux milqugha l-ewwel zewg eccezzjonijiet, il-konvenuta rikonvenzjonanti ghandha tipprova t-titolu li qed tivvanta rigward il-propjeta' tal-fond 'Xkawx Farm', Triq Guzeppi D'Arena, Hal-Ghaxaq;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, irid jinghad illi originarjament dawn iz-zewg fondi kienu ta' propjetarju wiehed, u li l-ventilaturi in kwistjoni kien gie maghmul meta z-zewg postijiet kienu posseduti mill-istess propjetarju, u mhux infetah sussegwentement ghall-akkwist, jekk huwa l-kaz, tal-propjeta' li l-konvenuta rikonvenzjonanti qieghda tippretendi li hija taghha;

5. Illi bla pregudizzju, fi kwalunkwe kaz, hi x'inhi l-pozizzjoni tal-ventilatur in kwestjoni, skond id-decizjonijiet ta' dawn il-Qrati, ghalkemm l-eccipjenti minn issa qieghda tinsisti li guridikament il-pozizzjoni hija differenti minn dik

avvanzata mill-istess konvenuta rikonvenzjonanti, kawza ta' spoll hija propju intiza biex ebda persuna ma tiehu a braccio privata dak li tippretendi li huwa taghha jew mhuwiex sanzjonabbli bil-ligi, u jekk qatt l-ezami tal-pozizzjoni guridika tal-ventilatur in kwistjoni, trid tigi ezaminata wara li l-konvenuti jew min minnhom jirripristinaw is-sitwazzjoni ghal dik li kienet qabel ma gie kommess l-ispoll odjern;

6. Salvi eccezzjonijiet ossia risposti ulterjuri;

Rat il-lista tax-xhieda tal-attrici Miriam Zammit rikonvenzjonata;

Rat il-verbal tas-17 ta’ Frar, 2009 li permezz tieghu l-avukati difensuri tal-partijiet qablu illi ma kellhomx provi xi iressqu fir-rigward ta’ l-ewwel zewg eccezzjonijiet ghall-kontro-talba tal-attrici rikonvenzjonata u ghaldaqstant kellhom jipprezentaw noti ta’ sottomissjonijiet f’dan ir-rigward.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet ta’ l-attrici u tal-konvenuta Antonia Grech dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet ghall-kontro-talba.

Semghet ukoll it-trattazzjoni verbali tal-avukati difensuri tal-partijiet dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet ghall-kontro-talba.

Illi l-Qorti rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza parzjali dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-attrici rikonvenzjonata ghall-kontro-talba tal-konvenuta Antonia Grech.

Illi l-Qorti rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-attrici u tal-konvenuta Antonia Grech u semghet ukoll lill-avukati difensuri tal-partijiet jittrattaw.

Illi l-Qorti ikkunsidrat illi tirnexxi azzjoni ta’ spoll “de recenti” l-attur irid jipprova tlett rekwiziti illi huma : (1) "possedisse", (2) "spoliatum fuisse", u (3) "infra bimestre deduxisse".

Illi in kwantu ghall-ewwel rekwizit, hu maghruf illi l-pussess mehtieg hu dak materjali u "de facto", ikun x'ikun, u mhux mehtiega l-prova li l-attur ghandu dritt ta' proprjeta' jew ta' servitu' fuq il-haga li minnha huwa gie spoljat bi vjolenza jew klandestinament, anzi hemm ir-rekwizit tal-pussess anke meta dak li hu spoljat ghandu s-semplici detenzjoni. U ghalkemm hu veru li t-tolleranza ma taghtix azzjoni ta' spoll, eppure dik it-tolleranza ghandha tirrizulta almenu "prima facie". Meta t-tolleranza tirrizulta eskluza, l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' azzjoni bazata fuqha hija inammissibili.

Illi in kwantu ghat-tieni rekwizit, l-ispoll, billi hu fatt maghmul b'dannu ta' haddiehor, huwa imputabili jew lil min ikkommettih, jew lil min jikkmanda li jigi kommess. U l-ispoljat hu fid-dmir li jinsisti illi l-haga tigi rimessa fl-istat li kienet qabel; salvi r-ragunijiet li jistghu jkunu kompetenti lill-ispoljant fil-gudizzju petitorju, u l-ezami tal-Qorti ghandu jkun limitat ghall-fatt ta' l-ispoll u tal-pussess. Il-pussess ta' l-ispoljant jista' jkun anki illegittimu; u fil-gudizzju ta' l-ispoll ma humiex ammessi eccezzjonijiet hlief dawk dilatorji.

Illi dan kollu gie deciz mill-Qorti tal-Appell Civili Superjuri fis-sentenza fl-ismijiet Kaptan Serafino Xuereb vs Nobbli Charles Sant Fournier noe, tat-12 ta’ Dicembru, 1952.

Illi ghalhekk din ixxejjen it-tezi tal-konvenuta, ghaliex anke li kieku l-attrici ma kellha l-ebda dritt ta’ proprjeta jew ta’ servitu fuq il-haga li minnha hija ligament giet spolljata bi vjolenza jew klandestinament, hija xorta wahda tista taghmel din l-azzjoni ta’ spoll.

Illi minn din is-sentenza, kif ukoll minn diversi sentenzi ohrajn, jirrizulta illi l-ezami li l-Qorti ghandha taghmel ghandu jkun limitat ghall-fatt ta’ l-ispoll u tal-pussess, u l-pussess ta' l-ispoljant kif diga intqal jista' jkun anke illegittimu; u fil-gudizzju ta' l-ispoll ma humiex ammessi eccezzjonijiet hlief dawk dilatorji.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti rat ukoll is-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tas-6 ta’ Frar 2004 fil-kawza Farr Limited vs Norman Cutajar et u rat illi l-Qorti kien deherilha illi l-“konfuzjoni” taz-zewg azzjonijiet f’istanza wahda, azzjoni possessorja u ohra petitorja – ma tistax issir jew tigi permessa jew ittollerata, ghax b’daqstant tigi stultifikata l-azzjoni ta’ spoll privileggjat kif intiz mil-legislatur.

Illi l-Qorti kompliet tghid illi kif gie ritenut fil-kawza Generoso Cutajar vs Emmanuel Cutajar deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta’ Ottubru 1953,
“il-ligi u d-dottrina legali ma jippermettux f’kawza ta’ din ix-xorta (i.e. kawza ta’ spoll) hlief eccezzjonijiet dilatorji. Huwa dan illi jaghmilha differenti mill-azzjoni petitorja fejn il-fondament u l-iskop taghha huma r-rikonoxximent u t-tutela tad-dritt. Huwa ghalhekk li l-gurisprudenza tipprojbixxi l-kumulu taz-zewg azzjonijiet: dik possessorja u dik petitorja”.

Illi ghalhekk il-Qorti tara illi l-attrici rikonvenzjonata ghandha ragun teccepixxi illi l-kontro-talba tal-konvenuta Antonia Grech mhijiex sostenibbli f’kawza ta’ spoll, bhal dik odjerna.

Illi xejn ma jiswa illi l-konvenuta tirribatti f’din l-ewwel eccezzjoni ta’ l-attrici rikonvenzjonata billi isostni illi ventilatur jghaddi kemm jghaddi zmien fuqu ma jaghti ebda dritt fil-ligi bhal ma tista taghti tieqa, ghaliex kif diga intqal fis-sentenza fuq citata anke jekk l-attrici ma ghandha ebda dritt ta’ proprjeta jew ta’ servitu hija xorta wahda tista tressaq azzjoni ta’ spoll u ghalhekk, stabbilit dan il-fatt, il-Qorti qeghda tilqa l-ewwel eccezzjoni tal-attrici rikonvenzjonata u qeghda tehles lill-attrici rikonvenzjonata mill-osservanza tal-gudizzju ghal dak illi jirrigwarda il-kontro-talba tal-konvenuta Antonia Grech.

Illi una volta li l-Qorti laqghat l-ewwel eccezzjoni tal-attrici rikonvenzjonata ma hemmx mehtiega illi l-Qorti tezamina wkoll it-tieni eccezzjoni tal-attrici ghall-kontro-talba tal-konvenuta Antonia Grech.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet fuq imsemmija il-Qorti qeghda tilqa l-ewwel eccezzjoni tal-attrici rikonvenzjonata u qeghda tehlisha mill-osservanza tal-gudizzju ghal dak illi jirrigwarda il-kontro-talba tal-konvenuta Antonia Grech.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta Antonia Grech.

< Sentenza In Parte >

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