MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2009

Citazzjoni Numru. 1976/1997/2

Theresa Cachia

vs

Joseph Caruana

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attrici ippremettiet:-

Illi hi ghandha ghalqa f'Hal-Far Road, Zebbug li ghandha hajt komuni ma' propjeta' tal-konvenut, liema hajt mibni bis-sejjeh skond is-sengha u l-arti.

Illi l-konvenut recentement, kontra r-rieda tal-attrici beda jwaqqa dan il-hajt komuni, u minfloku beda jibni hajt tal-kantun li jkerrah l-ambjent u jiddeprezza l-propjeta' tal-

attrici (Dok A) u billi fit-twaqqih tal-hajt komuni l-konvenut qaccat id-dwieli tal-attrici li kienu jserhu mal-hajt.

Illi l-konvenut bena l-hajt gholi hdax il-filata, minghajr il-permessi mehtiega.

Illi parti minn dan it-twaqqiegh sar wara li l-attrici kienet talbet u ottjteniet mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenut biex izzommu milli jwaqqa' l-propjeta' komuni.

Ghalhekk l-attrici talbet li l-konvenut jghid ghaliex m'ghandux:-

1. jigi kundannat li fi zmien qasir u perentorju jiddemolixxi l-hajt tal-kantun li huwa bena, u li jerga jibni l-hajt tas-sejjiegh kif kien qabel taht id-direzzjoni ta' perit li jigi ghal dan l-iskop nominat u

2. ghaliex fin-nuqqas m'ghandhiex l-attrici tigi awtorizzata taghmel dawn ix-xogholijiet hi a spejjes tal-konvenut li ghandu jigi minn issa kundannat ihallas l-ispejjez lill-attrici.

Bl-ispejjez, komprizi dawk taz-zewg mandati ta' inibizzjoni numru 2301/97 u numru 4507/97 kontra l-konvenut li gie ukoll ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attrici debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha.

Rat in-nota' ta' eccezzjonijiet tal-konvenut fejn gie eccepit:

Illi preliminarjament l-attrici trid tipprova t-titolu taghha fuq il-hajt in kwistjoni.

Illi, minghajr pregudizzju, meta l-esponent beda jwaqqa parti mill-hajt in kwistjoni dan ghamlu wara li ottjiena l-kunsens ta' zewg l-attrici.

Illi mhux minnu li huwa qaccat xi dwieli ta' l-attrici.

Illi l-hajt li bena l-konvenut inbena skond il-ligi u wara li ottjena l-permessi kollha tal-awtoritajiet kompetenti.

Illi wara l-hrug tal-mandati ta’ inibizzjonijiet 2301/97 u 4507/97 il-konvenut ma messx iktar il-hajt tas-sejjieh in kwistjoni izda kompla jibni l-hajt tieghu fuq il-propjeta’ tieghu ‘il gewwa mill-hajt tas-sejjieh.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu.

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjonijiet tal-konvenut, li xhed in subizzjoni, dik ta’ Pauline Abela, dik tal-Perit Godfrey Abela Baldacchino u dik ta’ Catrherine Bezzina.

Rat l-affidavit tal-konvenut, ta’ Silvio Farrugia u dak ta’ Francis Farrugia.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma mill-Assistant Gudizzjarju fil-kors ta’ liema seduta ttiehdet id-deposizzjoni tal-attrici.

Rat is-sentenza tat-28 ta’ Frar 2002 ta’ din il-Qorti (diversamemt presjeduta) li biha l-kawza giet deciza billi filwaqt li gew michuda l-eccezzjonijiet tal-konvenut gew akkolti t-talbiet attrici b’dan illi:

(1) Il-konvenut gie kkundannat li fi zmien qasir u perentorju ta’ sittin (60) gurnata mid-data tas-sentenza jaghmel kollox fl-istat prestinu tieghu qabel ma kkometta l-ispoll b’dan ghalhekk li ghandu jerga jinbena l-hajt tas-sejjiegh kif kien qabel u kif jinsab indikat skond il-pjanta esibita bhala dokument “FGC1” a fol.40 tal-process u dan wara li jigi demolit il-hajt tal-kantun li bena l-konvenut, liema hajt ukoll jinsab indikat fl-istess pjanta u dan kollu taht id-diezzjoni tal-Perit Arkitett Valerio Schembri A.&C.E. li gie nominat sabiex jaghmel supervizjoni tal-istess xogholijiet a karigu tal-konvenut.
(2) Fin-nuqqas li dan isir mill-konvenut fit-terminu fuq perentorjament indikat, il-Qorti awtorizzat li l-istess xoghlijiet ghall purgazzjoni tal-istess spoll u eventwali reintegrazzjoni tal-hajt tas-sejjiegh kif kien qabel l-istess atti spoljattivi da parti tal-konvenut, u kif indikat fl-istess pjanta fuq indikata jigu esegwiti mill-attrici taht is-

supervizjoni u direzzjoni tal-istess perit tekniku Val;erio Schembri A. & C.E. u dan kollox a spejjez tal-konvenut.
(3) Bl-ispejjez kollha, inkluzi tal-perit tekniku u dawk taz-zewg mandati numru 2301/97 u numru 4507/97, kontra l-konvenut.

Rat l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut fejn gie eccepit li t-talbiet attrici huma preskritti a tenur tal-artikolu 535(1) tal-Kap.16 tal-Ligiet ta' Malta.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut, relattiva ghall-eccezzjoni ulterjuri, liema dikjarazzjoni giet debitament konfermata bil-gurament, u rat il-lista tax-xhieda tieghu.

Rat is-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tas-6 ta' Dicembru 2002 li biha gie deciz l-appell relattiv u dan billi giet dikjarata nulla u bla effett is-sentenza appellata kif moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Frar 2002 u l-atti kollha relattivi regghu gew rinvijati lill din il-Qorti sabiex jitkompla s-smiegh u d-determinazzjoni tal-kawza skond il-ligi.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut.

Rat in-nota ta' ossservazzjonijiet tal-attrici.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:

Jirrizulta li l-attrici hi proprjetarja ta' ghalqa li tinsab f'Hal-Far Road, Zebbug. L-attrici qed issostni li din l-ghalqa kellha hajt komuni ma' propjeta' tal-konvenut u liema hajt, dejjem skond l-attrici, kien mibni bis-sejjeh skond is-sengha u l-arti. L-attrici tippremetti li, ftit qabel ma giet presentata l-presenti citazzjoni, il-konvenut, kontra r-rieda taghha beda jwaqqa l-istess hajt komuni, u minfloku beda jibni hajt tal-kantun li, skond l-attrici, jkerrah l-ambjent u jiddeprezza l-propjeta' taghha. L-attrici tkompli tippremetti li fit-twaqqih tal-imsemmi hajt komuni l-konvenut qaccat

id-dwieli taghha li kienu jserhu mal-istess hajt. L-attrici tallega ukoll li l-konvenut bena l-hajt gholi hdax il-filata u dan minnghajr il-permessi mehtiega. Finalment l-attrici tippremetti li t-twaqqiegh sar wara li l-attrici kienet talbet u ottjteniet mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenut biex izzommu milli jwaqqa' l-propjeta' komuni. Ghal dawn ir-ragunijiet l-attrici qed titlob li l-konvenut jigi kundannat jiddemolixxi l-hajt tal-kantun li huwa bena, u li jerga jibni l-hajt tas-sejjiegh kif kien qabel u jekk il-konvenut jonqos l-istess attrici tigi awtorizzata taghmel dawn ix-xogholijiet a spejjes tal-konvenut.

Da parti tieghu l-konvenut qed jeccepixxi li fl-ewwel lok l-attrici trid tipprova l-allegat titolu taghha ghar-rigward tal-hajt in kwistjoni. Qed jeccepixxi ukoll li qabel ma beda jwaqqa parti mill-hajt in kwistjoni huwa kien ottjena l-kunsens tar-ragel tal-attrici u li mhux minnu li huwa qaccat xi dwieli tal-attrici. Inoltre l-konvenut isostni li hu bena l-hajt il-gdid skond il-ligi u wara li ottjena l-permessi kollha necessarji mill-awtoritajiet kompetenti u illi wara l-hrug tal-mandati ta' inibizzjoni huwa ma messx aktar il-hajt tas-sejjieh in kwistjoni u kompla jibni l-hajt tieghu fuq il-propjeta' tieghu l-gewwa mill-hajt tas-sejjieh. Il-konvenut eccepixxa ulterjorment li t-talbiet attrici huma preskritti a tenur tal-artikolu 535(1) tal-Kap.16 tal-Ligiet ta' Malta.

Bl-imsemmija sentenza tat-28 ta' Frar 2002 ta' din il-Qorti (diversamemt presjeduta) din il-kawza giet deciza b'mod finali. Din l-istess sentenza, pero', giet dikjarata nulla u bla effett mill-Onorabbli Qorti tal-Appell u dan bl-imsemmija sentenza taghha tas-6 ta' Dicembru 2002. Il-kawza ghalhekk permezz tal-presenti qed tigi deciza mill-gdid.

F'dan l-istadju hu opportun li jigu esaminati b'certu dettal l-imsemmija zewg sentenzi, l-ewwel wahda dik tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta' Frar, 2002 (minn hawn il-quddiem imsejjha "Qorti ta' Prima Istanza" jew "l-Ewwel Qorti" u t-tieni wahda dik tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tas-6 ta' Dicembru 2002 (minn hawn il-quddiem imsejjha "Qorti tal-Appell").

Fl-imsemmija sentenza taghha tat-28 ta’ Frar 2002 il-Qorti ta’ Prima Istanza l-ewwel ikkonsidrat l-principji bazilari tal-azzjoni ta’ spoll kif ibbazati fuq l-Artikolu 534 tal-Kap.16 u l-Artikolu 791 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta’ Malta. F’dan ir-rigward l-istess Qorti ta’ Prima Istanza kkonsidrat it-tlett rekwisiti tal-“actio spolii” u cioe` “(i) possedesse (ii) spoliatum fuisse u (iii) infra bimestre deducisse.” Il-qorti kompliet billi esaminat, pjuttost dettaljatament, varji sentenzi li jirrigwardaw tali principji u rekwiziti. Sussegwentement il-Qorti ghaddiet biex evalwat il-provi prodotti u wara applikat il-ligi ghall-provi u ghar-risultanzi.

F’dan ir-rigward l-imsemmija Qorti ikkonsidrat, dwar eccezzjoni tal-konvenut li l-attrici trid tipprova t-titolu taghha fuq il-hajt in kwistjoni, li fl-azzjoni ta’ spoll, tali difiza ma ghandha l-ebda importanza peress li l-azzjoni mhux wahda petitorja u l-unika indagini li ghandha ssir tirrigwarda esklusivament il-fatt tal-pussess tal-attrici u li l-konvenut ikkommetta l-ispoll. L-istess Qorti kkonkludiet li il-pussess tal-hajt in kwestjoni, da parti tal-attrici, gie ppruvat. Ghar-rigward jekk l-azzjoni ta’ spoll gietx intavolata fi zmien xahrejn kif trid il-ligi, il-Qorti rrilevat li m’hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet dwar din il-kwestjoni. Dwar din l-istess kwestjoni, fi kwalunkwe kaz, il-Qorti kkonkludiet li ic-citazzjoni promotrici effettivament giet presentata fit-termini stabbilti mill-ligi. Fir-rigward tal-allegat att spoljattiv kommess mill-konvenut il-Qorti rrilevat li dan jirrizulta pruvat stante li l-konvenut stess jammetti li hu waqqa “dak li kien fadal mill-hajt tas-sejjiegh” u bena minnflok hajt tal-kantun. Ghar-rigward tad-difiza tal-konvenut li huwa kellu l-kunsens tar-ragel ta’ l-attrici il-Qorti kkonkludiet li tali difiza ma tistax tigi akkolta stante li l-imsemmija allegazzjoni tal-konvenut ma tirrizultax sufficjenttement pruvata u stante li lill-Qorti rrizultalha li l-konvenut kien konsapevoli li l-attrici kienet qed togezzjona li jsir ix-xoghol li ghamel il-konvenut. Inoltre l-Qorti rrilevat li l-ghalqa kienet giet f’idejn l-attrici b’wirt u kwindi l-istess ghalqa hi proprjeta’ tal-attrici u l-konvenut u, se mai, l-konvenut kellu jottjeni l-kunsens tal-attrici u mhux ta’ zewgha. Il-fatt li l-konvenut kien ottjena l-permessi necessarji, mill-awtoritajiet kompetenti, sabiex isir ix-

xoghol li ghamel ma jintitolax lill-istess konvenut jiddemolixxi l-hajt divizorju minnhajr il-kunsens tal-attrici..

Il-Qorti ghalhekk ikkonkludiet li x-xoghol in kwestjoni sar mill-konvenut kontra l-volonta' tal-attrici u minghajr il-kunsens taghha u sar ukoll nonostante li l-attrici kienet iddifidat lill-konvenut milli jkompli bl-istess xoghol. B'hekk, skond il-Qorti, jirrizuilta li l-konvenut ikkometta l-att spoljattiv allegat u dan ghad-dannu tal-attrici. Kwindi t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha u l-eccezzjonijiet tal-konvenut ghandhom jigu michuda.

Fl-imsemmija sentenza tas-6 ta' Dicembru 2002 l-Onorabbli Qorti tal-Appelli Civili annullat l-imsemmija sentenza tal-Qorti ta' Prima Istanza tat-28 ta' Frar 2002 wara li l-istess Qorti tal-Appell ikkonsidrat li "jirrizulta kjarament" li l-attrici intavolat azzjoni possessorja, preo' mic-citazzjoni u mit-talbiet hemm kontenuti ma jirrizultax jekk din l-azzjoni hix wahda ta' spoll (actio spolii) jew inkella dik ta' manutenzjoni minhabba molestja (actio manutentionis). Il-Qorti tal-Appell rrimarkat li dawn it-tnejn huma azzjonijiet possessorji pero' l-azzjoni sabiex il-pussessur jinzamm fil-pussess f'kaz ta' molestja hi regolata bl-artiklu 534 tal-Kap.16 filwaqt li l-azzjoni ghar-radd tal-pussess f'kaz ta' spoll, hi regolata bl-artiklu sussegwenti cioe' l-artikolu 535 tal-istess Kap. Skond il-Qorti tal-Appell l-Ewwel Qorti ddecidiet din l-azzjoni bhala wahda ta' spoll pero' fl-istess hin iccitat l-artikolu 534 tal-Kap.16 bhala li kien a bazi tad-decizjoni taghha. Kif gia' rilevat dan l-artikolu 534 pero' jirreferi ghall-actio manutentionis u mhux ghal azzjoni ta' spoll. Inoltre l-Qorti tal-Appell irrimarkat li l-Ewwel qorti ma qalet prattikament xejn dwar l-element tax-xahrejn li huwa element inerenti f'azzjoni ta' spoll. Irrimarkat ukoll li l-attrici stess iddikjarat li din l-kawza, ttentata minnha hi wahda ta' manutenzjoni u mhux ta' spoll. Il-Qorti tal-Appell inoltre rrilevat li kien jinkombi fuq l-ewwel Qorti u fuq il-partijiet kontendenti, li fl-ewwel lok u qabel xejn tigi stabbilita n-natura u x-xorta tal-kawza.

Il-Qorti tal-Appell qioset li gara li l-attrici tghid li l-azzjoni possessorja taghha kienet wahda ta' manutenzjoni a tenur

tal-artikolu 534 tal-Kap.16 filwaqt li l-ewwel Qorti "ghal xi raguni inspjegabbli" ezaminat u ddecidiet il-kawza ai termini tal-imsemmi artikolu 535 li jirreferi, kif gia' ntqal, ghall-azzjoni ta' spoll. Ghalhekk il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li, f'dawn ic-cirkostanzi, l-konvenut tqieghed f'posizzjoni fejn kien difficli ghalih li jirribatti legalment l-azzjoni attrici u kwindi s-sentenza tal-ewwel Qorti giet annullata.

Minn dak li ntqal u li gie deciz mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-imsemmija sentenza taghha tas-6 ta' Dicembru 2002 jidher li din l-azzjoni ghandha tigi trattata u deciza bhala "actio manutenzionis" ai termini tal-artikolu 534 tal-Kodici Civili – kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan jirrizulta ukoll minn ezami tal-premessi kif kontenuti fic-citazzjoni promotrici, kif ukoll mit-talbiet attrici. Ghalhekk l-elementi essenzjali li ghandhom jigu pruvati f'din il-kawza "possessoria" huma l-pussess da parti tal-attrici tal-hajt in kwestjoni u li l-konvenut agixxa b'tali mod li immolesta lill-attrici fil-pussess taghha. Skond il-provedimenti relattivi din l-azzjoni trid issir fi zmien sena mill-molestja. Ghar-rigward ta' dan l-ahhar element il-konvenut eccepixxa ulterjorment li t-talbiet attrici huma preskritti u dan a tenur tal-artikolu 535(1) tal-Kap.16 tal-Ligiet ta' Malta. Kif gia rilevat l-artikolu tal-ligi li hu applikabbli ghal dan il-kaz hu l-artikolu 534 u mhux l-artikolu 535 tal-Kapitolu 16, liema artikolu qed jigi invokat mill-konvenut. Konsegwentement din l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut ma tista qatt tigi akkolta.

L-element tal-pussess tal-hajt da parti tal-attrici u l-element tal-agir irregolari da parti tal-konvenut li bih immolesta lill-attrici fil-pussess taghha tal-istess hajt, fl-opinjoni ta' din il-Qorti, gew ippruvati b'mod sufficjenti u dana ghall-istess ragunijiet u motivi li rriferiet ghalihom din il-Qorti, diversament presjeduta, fl-imsemmija sentenza taghha tat-28 ta' Frar 2002. Dawn ir-ragunijiet u motivi, li ghalihom saret referenza ukoll fil-presenti sentenza, qed jigu adottati u ghalhekk ghandhom jitqiesu li jifformaw parti integrali mill-presenti sentenza

F’dan ir-rigward qed jigi ukoll ribadit li l-allegazzjoni tal-konvenut li, qabel ma beda jaghmel ix-xogholijiet in kwestjoni, huwa ottjena l-permess minnghand ir-ragel tal-attrici sabiex isiru l-istess xogholijiet ma tirrizultax sufficjentement ippruvata. F’dan ir-rigward ix-xhieda prodotti mill-konvenut mhux ghal kollox affidabbli u ma hemm xejn li b’xi mod jikkorobora dak li qalu l-istess xhieda. Inoltre jirrizulta li l-konvenut kien konsapevoli li l-attrici kienet qed toggezzjona li jsiru x-xoghlijiet li eventwalment saru mill-konvenut. L-eccezzjonijiet tal-konvenut fil-meritu ukoll jimmeritaw li jigu rigettati peress li kif gia rilevat jirizulta sufficjentement li l-konvenut immolesta l-attrici fil-pussess taghha tal-hajt u inoltre r-rekwisiti kollha tal-azzjoni ta’ manutenzjoni jirrizultaw sufficjentement pruvati. Difatti jirrizuilta li l-konvenut immolesta lill-attrici fid-dritt taghha li tipposjedi l-hajt divizorju in kwestjoni u mmolesta ukoll lill-attrici fit-tgawdija tal-istess hajt. In effett il-hajt kien wiehed tipiku u karatteristiku tas-sejjieh u bix-xogholijiet li ghamel il-konvenut iddemolixxa dan il-hajt u bena minnflok hajt tal-kantun. Il-fatt li saru dawn ix-xogholijiet, minnghajr ma kien hemm il-kunsens u l-permess tal-attrici, hu indikattiv li l-konvenut kellu l-intenzjoni li jimmolesta lill-attrici fil-puessess u tgawdija taghha. Inoltre l-hajt tal-kantun ma giex mibni kif kien originarjament. Difatti inbena tal-kantun u mhux tas-sejjieh u nbena mhux fejn kien l-istess hajt tas-sejjieh. L-allegazzjoni tal-konvenut li l-hajt kien fi stat hazin ta’ riparazzjoni zgur li ma gietx sufficjentement ippruvata.

In vista ta’ dak kollu li gie premess l-eccezzjonijiet tal-konvenut ghandhom jigu rigettati filwaqt li t-talbiet attrici jimmeritaw li jigu milqugha.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet attrivi u tikkundanna l-konvenut li fi zmien tlett (3) xhur millu jiddemolixxi l-hajt tal-kantun li huwa bena u jerga jibni l-hajt tas-sejjiegh kif kien qabel u dan taht id-direzzjoni tal-AIC Valerio Schembri li qed jigi nominat appositament

ghal dan l-iskop u fin-nuqqas l-attrici qed tigi awtorizzata taghmel dawn ix-xogholijiet hi a spejjes tal-konvenut.

Spejjez kollha, inkluzi dawk tal-perit li gie nominat bil-presenti sentenza, jithallsu mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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