MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 743/2006

John Bugeja u martu Lucy Bugeja

Versus

Gaetano Bondin u martu Edwarda Maria *sive* Edda Mifsud Bondin

1. Din il-kawża hija dwar okkupazzjoni ta’ proprjetà immobbli.
2. L-atturi huma s-sidien tal-fond numru mija u sittax (116), Triq l-Għerien, il-Mellieħa, u għandhom ukoll bitħa fuq wara. Kienu saqqfu parti minn din il-bitħa u d-*drain shaft* biex bnew kamra. Il-konvenuti huma s-sidien tal-fond numru mija u tmintax (118) fl-istess triq, li jiġi fuq il-fond tal-atturi, ħlief illi ma għandhomx l-arja tal-bitħa u tax-*shaft*. Minkejja dan, il-konvenuti bnew fuq l-arja tal-kamra tal-bitħa u qegħdin iżommu din l-arja għalihom.
3. Billi qegħdin igħidu illi l-konvenuti ma kellhomx jedd jagħmlu hekk, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

i. tgħid illi l-arja tal-kamra tal-bitħa u tad-*drain shaft* hija proprjetà tagħhom weħedhom;
ii. tgħid illi l-konvenuti qegħdin iżommu mingħajr ebda titolu li jiswa fil-liġi l-bini li hemm fuq il-proprjetà msemmija fl-ewwel talba;
iii. tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien qasir u perentorju, jiżgombraw minn dik il-proprjetà u jħottu għal kollox il-bini li tellgħu fuqha;
iv. tillikwida d-danni li ġarrbu l-atturi bi ħtija tal-okkupazzjoni tal-proprjetà tagħhom mill-konvenuti; u
v. tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi d-danni hekk likwidati flimkien mal-ispejjeż, fosthom dawk tal-ittra uffiċjali tal-11 ta' Lulju 2006.

4. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

i. kien bi ftehim mal-atturi li huma bnew fuq il-kamra msaqqfa mill-atturi – li kellha s-saqaf fl-istess livell tal-art tal-fond tal-konvenuti u li kienet taħt tieqa fil-fond tal-konvenuti – bil-patt illi l-kamra fil-bitħa tkun tal-atturi u dik ta' fuq tkun proprjetà tal-konvenuti; meta tlestew ix-xogħlijiet il-konvenuti talbu lill-atturi jħallsu nofs l-ispiża biex sar is-saqaf;
ii. il-konvenuti għalhekk kisbu l-proprjetà bis-saħħa tal-użukapjoni ta' għaxar snin taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili – il-konvenuti irtiraw din l-eċċezzjoni waqt is-seduta tat-18 ta' Frar 2010;
iii. fil-każ illi l-qorti ssib illi l-konvenuti ma għandhomx jedd ikomplu jżommu l-kamra ta' fuq, huma għandhom jitħallsu kumpens tal-ispejjeż li għamlu biex bnew u l-ispejjeż li jkollhom jagħmlu biex iħottu, kif igħid u jrid l-art. 550 tal-Kodiċi Ċivili, billi l-pussess tagħhom kien *in bona fide*.

5. Il-konvenuti nqdew bil-proċeduri mibdija mill-atturi biex b'rikonvenzjoni jressqu l-kontro-talbiet tagħhom. Fissru illi, jekk jintlaqgħu t-talbiet tal-atturi u titwaqqa' l-kamra ta' fuq bla ma titwaqqa' wkoll il-kamra fil-bitħa, jifdal terrazzin eżatt taħt it-tieqa tal-konvenuti b'mod illi, jekk ma jkunux jistgħu jinqdew bih huma, ifixklilhom it-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u jnaqqsilhom is-servitù ta' prospett mit-tieqa għal fuq il-bitħa tal-atturi. Għalhekk b'rikonvenzjoni l-konvenuti talbu illi l-qorti:

i. tgħid illi l-kamra mibnija mill-atturi fil-bitħa tfixkel lill-konvenuti fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u tnaqqsilhom is-servitù ta’ prospett; u

ii. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju jwaqqgħu l-kamra fil-bitħa u jġibu l-bitħa kif kienet qabel ma nbniet il-kamra, bil-komunikazzjonijiet kif kienu tal-ilma tax-xita u tad-drenaġġ, taħt penali fil-każ ta’ dewmien u bis-setgħa lill-konvenuti li jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa jekk l-atturi ma jagħmluhomx fiż-żmien li jingħatalhom.

6. L-atturi ressqu dawn l-eċċezzjonijiet għall-kontro-talbiet:

i. il-kontro-talbiet ma jiswewx għax ma sarux kif irid l-art. 398 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili għax ma sarux wara l-eċċezzjonijiet kif trid il-liġi iżda “inkorporati fl-eċċezzjonijiet stess”;

ii. il-kontro-talbiet ukoll ma għandhom ebda rabta mat-talbiet tal-atturi, kif irid l-art. 396 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili;

iii. fil-meritu, il-kontro-talbiet għandhom jiġu miċħuda għax il-konvenuti bnew il-kamra fuq l-arja tal-atturi bi ksur tal-liġi, mingħajr il-kunsens tal-atturi u “b’mera tolleranza”; u

iv. il-kontro-talbiet għandhom jiġu miċħuda wkoll għax, jekk jintlaqgħu, ikunu b’hekk qegħdin ikollhom drittijiet aktar minn dawk li għandhom skond il-kuntratt tal-akkwist tagħhom.

7. B’dikriet tat-12 ta’ Ġunju 2007 l-qorti, billi kienet tal-fehma illi dan huwa każ fejn proċess ta’ medjazzjoni seta’ jagħti frott, bagħtet lill-partijiet quddiem iċ-Ċentru tal-Medjazzjoni għal Malta. B’nota tal-24 ta’ Ottubru 2007 il-partijiet għarrfu lill-qorti li “l-medjazzjoni ma seħħitx” u talbu li jibda s-smigħ tal-kawża.

8. Billi l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-atturi għall-kontro-talbiet jolqtu l-validità tar-rikonvenzjoni, il-qorti sejra tqis dawk l-eċċezzjonijiet qabel ma tqis il-meritu tal-kawża.

9. Dwar l-eċċezzjoni ta’ nullità tar-rikonvenzjoni għax ma saritx kif igħid u jrid l-art. 398 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, il-qorti tosserva illi, għalkemm il-prattika hija illi r-rikonvenzjoni ssir b’att separat mill-eċċezzjonijiet, fil-fatt hija l-prattika li hija ħażina waqt illi l-proċedura li mxew biha l-konvenuti hija

dik tajba. Fil-fatt il-liġi trid illi "l-konvenut li jkun irid jipproponi r-rikonvenzjoni, għandu jagħmel il-kontro-talba tiegħu fir-risposta bil-miktub għar-rikors"[1] u illi "l-kontro-talba għandha titressaq wara l-eċċezzjonijiet għat-talba oriġinali"[2]. Dan ifisser illi l-kontro-talbiet ma jsirux f'att separat iżda "fir-risposta" stess: l-ewwel isiru l-eċċezzjonijiet u, wara, il-kontro-talbiet fl-istess att, kif għamlu l-konvenuti.

10. L-eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

11. It-tieni eċċezzjoni tgħid illi bejn it-talbiet tal-atturi u l-kontro-talbiet ma hemmx ir-rabta li jrid l-art. 396 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, għax "il-konvenuti qegħdin jagħmlu t-talba tagħhom fuq servitù meta t-talbiet atturi huma differenti".

12. It-talbiet u l-kontro-talbiet huma dwar jeddijiet *in re* fuq l-istess arja: l-atturi qegħdin jivvantaw jedd ta' proprjetà fuq l-arja, u għalhekk iridu illi l-binja tal-konvenuti fuq l-istess arja titwaqqa', waqt illi l-konvenuti qegħdin jivvantaw jedd ta' servitù illi jiġi mxekkel jew imnaqqas jekk iseħħ dak li jridu l-atturi. Fil-fehma tal-qorti għalhekk hemm dik ir-rabta li jrid l-art. 396(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili biex setgħet validament issir ir-rikonvenzjoni, u din l-eċċezzjoni ukoll hija miċħuda.

13. Ngħaddu issa biex inqisu l-meritu tat-talbiet u tal-kontro-talbiet. Il-fatti relevanti huma dawn: L-atturi kienu saqqfu parti mill-bitħa tal-fond tagħhom, li jiġi fil-pjan terren, biex bnew kamra li s-saqaf tagħha huwa fl-istess livell tal-art tal-fond tal-konvenuti, li huwa mibni fuq dak tal-atturi. Il-konvenuti, li kellhom tieqa li tħares fuq dik il-parti tal-bitħa fejn inbniet il-kamra mill-atturi, bnew fuq parti mis-saqaf tal-kamra l-ġdida tal-atturi u niffdu l-binja mal-fond tagħhom. Għalkemm dan huwa kontestat mill-konvenuti, jidher illi l-bini tal-konvenuti sar bi ftehim; f'kull każ, ma jidhirx illi saret oppożizzjoni mill-atturi waqt illi kien tiela' l-bini mill-konvenuti. Minkejja dan, iżda, ma sarx trasferiment lill-konvenuti tal-arja li fuhqa bnew.

14. Fiċ-ċirkostanzi, il-materja hija regolata b'analoġija bl-art. 571 tal-Kodiċi Ċivili.

---

1 Art. 398(1) Kod. Proċ. Ċiv.

2 Art. 398(2) Kod. Proċ. Ċiv.

571. Jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi biċċa mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-ġâr ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini, u ma jagħmilx opposizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu ddikjarati ta' proprjetà ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, u li jagħmel tajba kull ħsara li tkun saret

15. Sabiex jagħmel stima ta' kemm tiswa l-arja okkupata mill-konvenuti, wara li jqis iċ-ċirkostanzi kollha relevanti, fosthom illi l-konvenuti kellhom servitù fuq l-istess arja u li l-atturi stess ma setgħu f'ebda każ jiżviluppawha, il-qorti ħatret lill-A.I.Ċ. Alan Saliba bħala perit tekniku. Il-perit irrelata fit-28 ta' Ġunju 2010 u kemm l-atturi kif ukoll il-konvenuti qablu mal-konklużjoni tiegħu, li hija illi l-arja li ħadu l-konvenuti tiswa tmint elef euro (€8,000). Dawn il-flus għandhom jitħallsu lill-atturi, mhux b'titolu ta' danni, kif jippretendu fin-nota tagħhom tat-28 ta' Lulju 2010, iżda b'titolu ta' kumpens taħt l-art. 571 tal-Kodiċi Ċivili.

16. Billi, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, it-talbiet tal-atturi għat-twaqqigħ tal-binja tal-konvenuti ma humiex sejrin jintlaqgħu, ma huwiex meħtieġ li nkomplu nqisu l-kontro-talbiet.

17. Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi tiċħad it-talbiet tal-atturi, ma tqisx it-talbiet tal-konvenuti, tgħid illi l-konvenuti kisbu l-proprjetà tal-arja ta' fuq il-kamra mibnija mill-atturi fil-bitħa u d-*drain shaft* b'titolu ta' okkupazzjoni, u għalhekk għandhom jitqiesu bħala sidien tal-arja u ta' dak mibni fuqha, u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi b'titolu ta' kumpens għall-valur tal-istess arja s-somma ta' tmint elef euro (€8,000) flimkien mal-imgħaxijiet relativi millum. L-ispejjeż għandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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