MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 583/2000/1

John Xuereb u martu Lisa Xuereb

Vs

Anthony Zammit u martu Agnes Zammit

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi huma l-possessuri tal-fond Entrance C, Flat 1, Binja tal-Mensija, Ta' Zwejt, San Gwann;

Premess illi ricentement il-konvenuti ghamlu xogholijiet strutturali fil-fond minnhom okkupat u fil-kors ta' dawn ix-xogholijiet fethu bieb fil-hajt divizorju sottopost ghal

proprjetajiet okkupati mill-kontendenti u b'hekk invadew u okkupaw il-proprjeta' okkupata mill-atturi;

Premess illi dan l-agir tal-konvenuti huwa abusiv u illegali u sar b'dannu ghall-istess atturi;

Premess illi l-konvenuti gew interpellati sabiex jirriprestinaw il-hajt ghall-istat originali tieghu izda baqghu inadempjenti;

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li lilhom jigi prefiss sabiex jirriprestinaw l-imsemmi hajt divizorju sottopost ghal proprjetajiet tal-kontendenti ghall-istat originali tieghu okkorrendo b'opera ta' periti nominandi; u

2. Fin-nuqqas li jaghmlu dak lilhom ordnat fiz-zmien koncess, l-atturi jigu awtorizzati sabiex jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji ghall-iskop ta' l-ewwel talba a spejjez tal-konvenuti b'ghajnuna u assistenza tal-Pulizija u Marixxalli f'kaz ta' oppozizzjoni ta' l-istess konvenuti.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra legali tat-23 ta' Settembru, 1999 kontra l-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 8 tal-process fejn eccepew:

1. Preliminarjament, in-nullita' tac-citazzjoni stante illi l-premessi citattivi huma neboluzi peress illi minnhom ma tirrizultax b'mod car la l-posizzjoni fattwali ottenenti u lanqas il-lament, f'sens legali, illi qeghdin jivventilaw l-atturi, u dan ai termini tal-artikolu 156 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk l-eccipjenti ghandhom jigu liberati '*ab observantia'*.

2. Illi, fit-tieni lok, l-atturi jridu jipprovaw l-interess guridiku taghhom.

3. Illi m'huwiex minnu illi l-atturi qatt kellhom pussess ta' xi ambjenti okkupati mill-eccipjenti u ghaldaqstant it-talbiet attrici kif dedotti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dan anke in vista tal-fatt illi konsegwentement l-element ta' '*spoliatum fuisse*' mehtieg '*ad validitatem*' ghar-riuxxita ta' azzjoni ta' spoll huwa karenti.

4. Illi f'kull kaz ix-xogholijiet ezegwiti mill-eccipjenti ilhom li saru izjed minn xahrejn u ghalhekk anke l-element *ta' 'infra bimestre deducisse*' mehtieg fl-azzjoni ta' spoll huwa karenti.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill-Avukati difensuri ;

PROVI

L-attur xehed li kera l-post in kwistjoni minghand il-Gvern xi tmien snin ilu. Imbaghad kien ghamel konvenju biex jixtri l-post u eventwalment xtrah permezz ta' kuntratti datati 1/10/2001 u 8/3/2002. Il-Housing kien bieghlu l-post bil-gibjun b'kollox (ara Dok a fol. 47 et seq). Hu joqghod *ground floor* u taht il-bitha hemm gibjun bhala kantina. Darba minnhom sab li l-girien cjoe l-konvenuti kienu fethu bieb ghal go dan il-gibjun u ghalqulu l-bieb minn fejn kien jinzel. Il-gibjun hu parti mill-post u kien imsemmi fil-konvenju li ghamel mal-Housing. (Dok A fol. 30). Hu induna li l-konvenuti fethu l-bieb xi sena u ftit ilu (xiehda ta' l-attur tas-7/12/2000). Kienu fethu l-bieb f'Gunju 1998. Hu ma kellux access ghal kantina imma kien jidhol ghaliha minghand ta' hdejh.

Leonard Zerafa, ufficjal tal-Housing, ikkonferma li l-bitha hija parti integrali mill-post li kien ser jigi trasferit lill-atturi u li kienu qaluhom biex jaghmlu kawza kontra l-konvenuti

fuq dina l-kwistjoni. Il-konvenut m'ghandu ebda dritt fuq din il-parti tal-post ta' l-attur.

Anthony Zammit xehed li f'Gunju,1998 fetah l-apertura li mill-bitha taghti ghal gor-radam fil-pedament. Hu ma kienx talab permess lill-atturi. F'Settembru, 1999 Michael Gauci (il-Ginger) fetah apertura minn naha tal-garaxx tieghu ghal dan ir-radam. Huma insistew mieghu biex jaghlaq dina l-apertura. Fit-18 ta' Dicembru, 1999 kienu marru l-inspectors u ghalqu l-apertura li l-konvenut kien fetah. Imbaghad kien ghamel talba lid-Dipartiment biex jixtri l-apartament tieghu u dana r-radam.

Agnese Zammit xehdet li kienu fethu l-bieb mill-bitha ghal pedament f'Gunju, 1988 imbaghad fil-5 ta' Settembru, 1999 Michael Gauci kien taqqab minn gol-garaxx tieghu ghal go dana l-pedament u kienu waqqfuh. Wara xi zmien l-attur kien qalilha biex taghlaq it-toqba li fethu billi hemmhekk kien tieghu. Meta ccekkjat mal-Housing, kienu qalulha li hemmhekk kien tal-Gvern. L-attur kien kellimha wara Settembru,1999 pero qabel il-Milied tal-1999.

KONTESTAZZJONI

L-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jirriprestinaw il-hajt divizorju sottopost ghal proprjetajiet taghhom ghall-istat originali tieghu dana billi l-konvenuti kienu fethu bieb mill-bitha taghhom ghall-pedament taht il-bitha ta' l-atturi. L-atturi kienu jikru dana l-post u eventwalment xtrawh minghand il-Housing.

Il-konvenuti qed jeccepixxu

1. In-nullita' tac-citazzjoni stante illi m'hemmx tifsir car u sewwa ta' l-oggett u r-raguni tat-talba a tenur ta' l-artikolu 156 tal Kap 12.

2. Fit-tieni lok, l-atturi jridu jipprovaw l-interess guridiku taghhom.

3. Illi mhuwiex minnu illi l-atturi qatt kellhom pussess ta' xi ambjenti okkupati mill-eccipjenti u jonqos l-element

ta' '*spoliatum fuisse'* mehtieg '*ad validitatem'* ghar-riuxxita ta' azzjoni ta' spoll huwa karenti;

4. F'kull kaz ix-xogholijiet ezegwiti mill-eccipjenti ilhom li saru izjed minn xahrejn u ghalhekk anke l-element ta' '*infra bimestre deducisse*' mehtieg fl-azzjoni ta' spoll huwa karenti.

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi jidher li l-eccezzjonijiet li ressqu l-konvenuti huma bazati fuq dak li jirrikjedi l-artikolu 535 tal-Kap.16 li jirrigwarda spoll privilieggjat mentri mill-premessi tac-citazzjoni u anke waqt it-trattazzjoni jirrizulta li l-azzjoni intentata mill-atturi hija dika a bazi ta' l-artikolu 534 tal-Kap 16 dwar l-azzjoni ta' manutenzjoni jew molestja ordinarja cjoe biex pussessur jinzamm fil-pussess f'kaz ta' molestja. Ghalhekk ma jistax jinghad li c-citazzjoni ma fihiex tifsir car u sewwa ta' l-oggett u r-raguni tat-talba.

Illi l-azzjoni a bazi ta' l-artikolu 534 tal-Kap 16 ma tistax tigi ezercitata minn inkwilin (ara sentenzi Vol XLV1A p1 p 162; Vol 27C p1 p 622; Testaferrata Moroni Viani vs Bajada PA JSP 31/1/1994; Aquilina vs Aquilina PA GCD 8/2/1996; PA GV Gerada vs Camilleri 29/5/1998). Fil-kaz in ezami l-atturi kienu inkwilin tal-post in kwistjoni meta saret il-kawza izda fil-mori tal-kawza huma kienu xtraw il-post u saru proprjetarji ghalhekk bil-principju ta' jus superveniens l-atturI llum ghandhom interess guridiku biex jipprosegwixxu bil-kawza. "Jekk waqt il-kawza jkun intervena xi dritt, l-azzjoni li qabel tkun difettuza tigi msahha. Il-fondament ta' dan huwa l-economija tal-gudizzju u ta' l-ispejjez" (ara sentenzi App Inf. S. Abela vs J. Spagnol 21/1/86; App Vella vs Galea Vol 33 p1 p252, 108, 195; Cini vs Galea Vol XL11 p1 p 532; XLV111 p2 p 1177; LXV111 p3 p 168,185; part 4 p 133).

Fil-mertu jirrizulta li l-bitha li tahta hemm il-gibjun jew kantina hija ta' l-atturi. Dina qabel kienet tal-Gvern meta l-atturi kienu jikru minghandu imbaghad dina giet inkluza fil-

konvenju u sussegwentement inbieghet bil-kuntratti fuq imsemmija.

A bazi ta’ l-artikolu 323 tal-Kap 16:

Min g]andu l-proprjeta ta’ l-art, g]andu wkoll dik ta’ l-area ta’ fuqha, u ta’ dak kollu li jinsab fuq jew ta]t wi`` l-art; hu jista’ jag]mel fuq l-art tieg]u kull bini jew ta]wil, kif ukoll ta]t l- art, kull bi``a xog]ol jew ta]fir, u jie]u minnhom kull prodott li jistg]u jag]tu, i\da, bla]sara tad-disposizzjonijiet dwar is- Servitujiet Predjali ta]t it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta’ dan il-Kodi`i u kull disposizzjoni o]ra ta’ li[i dwar fortifikazzjonijiet jew opri o]ra ta’ difiza.

Illi jirrizulta li meta fethu mill-bitha taghhom ghal gor-radam il-konvenuti ma kellhomx il-permess ta’ l-atturi u lanqas ma kienet taghhom. Meta imbaghad gew imwaqqfa mill-atturi, huma ghamlu applikazzjoni lill-Housing biex jixtru dana r-radam. Izda fil-fatt dan inbiegh lill-atturi.

Illi jirrizulta li l-konvenuti kienu fethu l-bieb f’Gunju 1998. Michael Gauci kien fetah mill-garaxx tieghu ghal go dana r-radam f’Settembru 1999 u kien f’dak iz-zmien li l-attur beda juza l-fetha li ghamel Gauci biex jinzel gol-gibjun. Kien wara li Gauci ghamel il-fetha li l-attur induna li l-konvenut kien niffed u wara kien kellmu biex jaghlaq. Illi imbaghad fit-28 ta’ Marzu, 2000 l-attur kien fetah dina l-kawza entro s-sena prevista mill-artikolu 534 tal-Kap 16.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi

Tilqa t-talbiet ta’ l-atturi;

Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien gimgha improrogabbili jirriprestinaw l-imsemmi hajt divizorju

sottopost ghal proprjetajiet tal-kontendenti ghall-istat originali tieghu; u

Fin-nuqqas li jaghmlu dak lilhom ordnat fiz-zmien koncess, l-atturi jigu awtorizzati sabiex jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji ghall-iskop ta’ l-ewwel talba a spejjez tal-konvenuti b’ghajnuna u assistenza tal-Pulizija u Marixxalli f’kaz ta’ oppozizzjoni ta’ l-istess konvenuti.

Spejjez ghall-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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