MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 1863/2001/1

J.E.M. Investments Limited.

-vs-

Paul u Mary konjugi Deguara.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fil-5 ta’ Dicembru 2001 li permezz taghha s-socjeta’ attrici ppremettiet:

Illi s-socjeta’ attrici hija sid u ghandha l-pussess tal-art maghruf bhala “Ta’ Blata Abdilla” Triq il-Karmelitani Fgura tal-kejl ta’

circa hamsa u ghoxrin qasba kwadra, illi mill-Punent tmiss ma’ Triq il-Karmelitani, mill-Lvant mal-proprjeta’ tal-mejjet Joseph Darmanin, u mit-Tramuntana u nofs nhar ma’ proprjeta’ tal-aventi kawza ta’ Antonio Gauci Chappelle.

Illi xi tmien xhur ilu s-socjeta’ attrici kienet bdiet thejji sabiex tibni l-art imsemmija, u fil-fatt kienet inkarigat lill-kuntrattur Grezju Patinjott sabiex ihammel l-art in kwistjoni.

Illi l-kuntrattur imsemmi fil-fatt esegwixxa l-inkarigu lilu fdat mis-socjeta’ attrici u ftit wara s-socjeta’ attrici kienet inkarigat lill-Leonard Caruana sabiex jiehu l-kejl tal-art, u sussegwentement gie inkarigat il-Perit Anthony Spiteri Staines sabiex jaghmel il-pjanti relattivi u jiehu hsieb l-applikazzjonijiet relattivi sabiex ikun jista’ jsir il-bini fuq l-art de quo.

Illi wara l-applikazzjoni tas-socjeta’ attrici, l-Awtorita’ tal-Ippjanar kienet wahlet fuq l-hajt tal-post avviz illi kien hemm applikazzjoni minghand is-socjeta’ attrici ghall-premess ta’ bini fuq l-istess art.

Illi sussegwentement l-applikazzjoni tas-socjeta’ attrici giet approvata mill-Awtorita’ imsemmija u inhareg il-permess relattiv.

Illi fis-6 ta’ Ottubru 2001, Joseph Borg, illum direttur tas-socjeta’ attrici, kien mar fuq il-post u sab lill-kuntrattur illi qal illi jismu Carmel Abela, qieghed jibni hajt fuq l-art proprjeta’ tas-socjeta’ attrici.

Illi meta Joseph Borg talab spjegazzjoni ghal dak illi kien qieghed isir, l-imsemmi kuntrattur infurmah illi huwa kien gie inkarigat mill-konvenut Paul Deguara.

Illi ftit wara gie fuq il-post il-konvenut Paul Deguara, li accetta illi l-hajt in kwistjoni kien qieghed isir fuq ordni tieghu.

Illi dan l-agir tal-konvenuti huwa spoll tad-drittijiet tas-socjeta' attrici li ma ghadx ghandhom liberu godiment tal-istess fond proprjeta' taghhom, liema spoll gie kommess jew almenu skopert matul dawn l-ahhar xahrejn.

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti kkommettew spoll fil-konfront tas-socjeta' attrici u li dan gie kommess jew skopert entro' dawn l-ahhar xahrejn.

2. Tikkundanna u tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti jergghu iqieghdu lis-socjeta' attrici fl-istat ewlieni ta' godiment tad-dritt ta' pussess u uzu tal-art fuq imsemmija u cioe' li jigu reintegrati d-drittijiet taghhom li minnhom gew spoljati mill-konvenuti, u

3. In difett li l-konvenuti jaghmlu dan fiz-zmien lilhom moghti mill-Qorti, li l-atturi jigu awtorizzati li jaghmlu l-istess xogholijiet necessarji u ordnati mill-Qorti huma stess a spejjez u riskju tal-konvenuti – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq imsemmija u dan ai termini tal-Artiklu 791 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju ippresentat fit-08 ta' Ottubru 2001, kontra l-konvenuti li minn issa jibqghu ngunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici mahlufa minn Joseph Borg I.D. 163037(M) u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet pprezentata fit-13 ta' Frar 2002 li permezz taghha l-konvenuti eccepew:

Illi l-azzjoni attrici kif diretta kontra l-konvenuti konjugi Deguara hija guridikament insostenibbli stante li fil-kaz odjern ma jissussistux l-elementi rikjesti mill-Ligi ai termini ta' l-**Artikolu 535** tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' l-ispoll, hekk kif proposta mis-socjeta' attrici fl-Att ta' Citazzjoni odjern. Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' attrici.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti processwali.

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta' Gunju 2004 li permezz taghha l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat.

Illi kif tindika c-citazzjoni din hija kawza ta' spoll u huwa risaput illi r-rekwisiti biex kawza simili tirnexxi huma tlieta u cioe';

1. Il-pussess;

2. L-azzjoni spoljattiva illi tkun jew klandestina jew vjolenti fis-sens li tkun saret kontra l-volonta' tal-attur; u

3. Il-kawza trid issir entro' xahrejn minn meta jsir l-ispoll – diversi sentenzi jghidu li dan il-perjodu jibda ghaddej minn meta l-attur ikun sar jaf bl-ispoll.

Din il-kawza saret peress li is-socjeta' attrici qed issostni li hija proprjetarja tal-art in kwistjoni u li Joseph Borg li hu direttur tas-socjeta' attrici ghal certu zmien inkariga lill certu William Wait biex minn zmien ghal zmien *jittawwal* biex jara li kollox sew. Meta l-konvenuti bdew jibnu l-hajt in kwistjoni (fil-5 ta' Ottubru 2001 skond il-konvenuti), Wait informal lill-attur illi fetah din il-kawza fil-5 ta' Dicembru. Ma hemmx allura kwistjoni li l-kawza saret entro' t-terminu ta' xahrejn.

Fil-fehma tal-Qorti l-kwistjoni principali hija jekk l-attur nomine kellux il-pussess tal-art in kwistjoni skond il-ligi.

Kif gie ritenut fil-kawza Delia vs Schembri (Prim Awla tal-Qorti Civili 4 ta' Frar 1958);

L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess ikun x'ikun … u gie deciz kemm il-darba li tapplika ukoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet reali u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata ikun ghamel ghad-dannu ta' terza persuna att li ghalkemm jista jkollu dritt ghalih ma jistax jesercitah minghajr l-intervent tal-Qorti.

Illi kif irrimarkat l-istess sentenza f'kawza simili jistghu jitressqu biss eccezzjonijiet dilatorji u l-konvenut ma jistax jirrispondi li dak li jkun ghamel ikun att legittimu ghaliex tali indagini hija riservata ghall-azzjoni petitorja.

Jidher li Joseph Borg personalment ma kienx jersaq lejn l-art in kwistjoni. Kien ihalli f'idejn Wait biex jaghmel dan. L-istess Borg fl-affidavit tieghu qal li kien inkariga lill-certu Patiniott biex ihammillu l-art; qal ukoll li kien ottjena l-permessi tal-Awtorita' tal-Ippjanar u kien qed ifittex kuntrattur biex jibniha. Pero fis-6 ta' Ottubru 2001 cempillu Wait illi qalu li kien qed isir bini madwar din l-art. Meta mar fuq il-post sab kuntrattur, certu Abela li qallu li kien imqabbad mill-konvenuti biex jibni. Kien hawn li istitwixxa l-kawza (ezatt xahrejn wara li sar l-ispoll).

Il-konvenuti jghidu li l-art kien dejjem taghhom u anke esebew diversi ittri mill-awtoritajiet governattivi minhabba li kien jintefa' l-hmieg fuqha. L-art kienet ta' missier il-konvenuta u kien wara mewtu li bi ftehim ma' ommha l-istess konvenuta bdiet tibni. Il-konvenuta qalet li hija opponiet ghall-hrug tal-permess fuq Borg u jidher li din l-opposizzjoni kienet minhabba li issostni li l-proprjeta' hija taghha. Ta' min jghid li ghalkemm il-kawza hija wahda possessorja, fil-waqt li l-konvenuti esebew il-kuntratti tal-akkwist, l-attur ma ghamel xejn minn dan. L-unika prova li ressaq kienet il-kelma tieghu u ta' Wait.

Da parti taghhom il-konvenuti, barra l-kuntratti, ressqu diversi xhieda girien taghhom illi ilkoll qalu li huma dejjem jafu lill-konvenuti bhala l-proprjetarji u possessuri, u dejjem kellmu lilhom dwar l-art.

Kif gia' inghad din hija kawza possessorja u ghalhekk m'humiex rikjesti bhala prova, il-kuntratti illi jipprovaw it-titolu. Madankollu bhal kull kawza ohra, l-onus probandi, huwa fuq l-attur billi hu qed jallega, f'dan il-kaz, li kellu l-pussess u li gie spussessat. Il-provi imressqa mill-attur permezz tal-affidavit tieghu u ta' Wait huma ribattuti mill-konvenuti li bhala d-deposizzjoni taghhom ressqu provi ohra. Naturalment ukoll bhal f'kull kawza ohra m'hijex kwistjoni ta' kemm wiehed iressaq xhieda jew provi izda l-kwalita' ta dawn il-provi illi tiddetermina min ghandu ragun. Izda l-Qorti ma tistax ma tinnotax li fil-waqt li l-konvenuti esebew dokumenti li jindikaw li per esempju kienu huma li jigu citati mill-awtoritajiet fir-rigward tat-tindif tal-art, l-attur ma ressaq ebda prova esterna ghall-allegazzjonijiet tieghu, lanqas per esempju l-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar jew tella bhala xhud lill-kuntrattur.

Il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenuti tellghu il-hajt bl-intenzjoni li jiddefendu ruhhom mill-pretensjonijiet tal-attur nomine fir-rigward tal-art in kwistjoni. Hu minnu li kellhom toroq legali biex jaghmlu dan minghajr dan l-espedjent, izda dan wahda ma

jfissirx li huma spoljaw lill-attur. Il-Qorti ikkonkludiet ukoll li l-attur qatt ma kellu l-veru pussess tal-art izda kellu biss pretensjonijiet fuq l-istess, illi jistghu ikunu gustifikati u jistghu ma jkunux – dan ikun mertu ta’ kawza ohra fejn it-talbiet tieghu ikunu differenti. Allura anke hu kellu toroq legali ohra biex javvanza l-pretensjoni tieghu minghajr ma jaghmel il-pretensjoni u jistenna lill-konvenuti jagixxu biex imbaghad jistitwixxi din il-kawza li hija kawza fejn il-prova rikjesta hija wahda minima. Madankollu fil-fehma tal-Qorti anke din il-prova li ressaq m’hijiex bizzejjed biex tissodisfa l-Qorti fuq l-ewwel rekwisit tal-*actio spolii.* Din l-azzjoni tispetta lil min jigi spoljat u mhux lil min ikollu pretensjoni, li tista’ tkun gusta u jhalli lil haddiehor jiddefendi ruhu u mbaghad isostni li gie spoljat.

Ghal dawn il-mottivi, il-Qorti tilqa’ l-eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjes kontra l-istess socjeta’ attrici.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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