MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-18 ta' Jannar, 2006

Citazzjoni Numru. 2496/1997/1

Nazzareno Attard

Vs

Paola Cassar

Il-Qorti;

Rat l-Att tac-Citazzjoni pprezentat fil-31 ta' Ottubru 1997 li bih l-attur premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-attur, li hu armel, ghandu titolu ta' qbiela tal-ghalqa maghrufa bhala "tal-Palazz" jew "ta' Habelcic" fil-limiti tal-Qrendi, bil-qbiela ta' hames liri Maltin (Lm5) fis-sena;

Premess illi fix-xahar ta' Novembru 1996, il-konvenuta abbuzivament dahlet fl-ghalqa imqabbla ghand l-attur u b' mod abuziv cahdet u spussessat l-attur fit-tgawdija tal-bicca mahduma minnu;

Premess illi ghalkemm interpellata biex terga' tirritorna lura l-ghalqa li hi abuzivament ghamlet inadempjenti;

Talab ghalhekk l-attur lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-konvenuta immolestat lill-attur fil-pussess tieghu tal-ghalqa hawn fuq indikata debitament imqabbla lilu;

2. Tikkundanna lill-konvenuta biex tirrilaxxa l-ghalqa hawn fuq indikata sabiex l-attur jerga' jigi impoggi mill-gdid fil-pussess tal-ghalqa in kwistjoni debitament imqabbli lilu;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attur u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuta,ipprezentata fit-3 ta' Gunju 1998 li permezz taghha hija eccepiet:-

1. Illi in linea preliminari l-ghalqa imsemmija fic-citazzjoni hija ta' proprjeta` partikolari ta' Luigi Cassar, zewg l-eccipjenti, u ghalhekk l-eccipjenti qatt ma jmissha giet imharrka u titlob li tigi liberata *ab observantia*;

2. Illi fil-meritu l-lokazzjoni ta' l-istess ghalqa kienet giet terminata bi ftehim tliet snin ilu u ghalhekk it-talba attrici jisthoqqilha li tigi rigettata bl-ispejjez;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuta u l-lista tax-xhieda minnha indikati;

Rat id-digriet tat-22 ta’ Marzu 2002 li permezz tieghu giet nominata l-Assistent Gudizzjarju Dr. Anna Caruana biex tisma’ l-kontro ezamijiet u l-provi li kien fadal;

Rat l-Affidavits esebiti u t-traskrizzjonijiet tax-xhieda moghtija;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkunsidrat:

Mill-atti tal-kawza jidher li l-attur qed jippretendi li gie molestat mill-konvenuta fit-tgawdija tal-bicca tal-ghalqa, denominata "Tal-Palazz" sive "Ta' Habelcic", limiti Qrendi, u li qabel Novembru 1996 kienet ikkultivata minnu;

Fil-qosor, il-fatti ewlenin huma dawn:-

(1) Mhux kuntrastat illi l-attur kien il-kerrej rikonoxxut tal-ghalqa msemmija. Dan johrog sew car anke mill-bosta ricevuti tal-qbiela esebiti fl-atti (fol. 34 sa fol. 38; fol. 53 sa fol. 61 u fol. 80 sa fol. 82);

(2) Lanqas ma jidher li hu kkontestat illi sid l-ghalqa huwa Luigi Cassar, zewg il-konvenuta, lilu pervenuta mid-divizjoni ta' l-assi ereditarji tal-genituri tieghu. Ara kopja tal-kuntratt ta' qasma tat-18 ta' Settembru 1960 (fol.19);

(3) Ukoll, ma jidherx li jezisti diverbju qawwi illi originarjament l-estensjoni tal-ghalqa mqabbla kienet dik ta' tomna u nofs (1.5 T) diviza fi tliet hbula, u li, bi ftehim, din giet ridotta ghal xi sighan. Dan kif illustrat fil-pjanta esebita a fol. 139;

(4) Ciononostante, il-kontendenti jipprovdu versjonijiet kuntrastanti tal-grajjiet kif sehhew. Il-

konvenuta tghid li fl-1994 l-attur irrilaxxja l-ghalqa kollha u din inhadmet minn zewgha bejn l-1995 u l-1997. Tghid ukoll illi fl-1996 l-attur talabhom lura ftit sighan minnha biex ikollu fejn jehda u huma tawh parti zghira fejn hemm id-dwejra. Dan jidher li hu hekk konfermat fir-redazzjoni tar-ricevuta a fol. 81 li proprju tirreferi ghal qbiela ta' parti mill-ghalqa fejn id-dwejra. B' danakollu, tissokta tiddeponi, illi l-attur dahal fil-parti kollha tal-habel illustrat bil-kulur ahdar fil-pjanta imsemmija, harat il-wicc li kien hemm mizrugh minnhom u kkawzalhom hsara;

(5) L-attur jaqbel li hu kien taha lura l-ghalqa lill-konvenuta u din kienet hadmitha darba (fol. 88) pero', jzid jiddikjara, illi din ma ottemperatx ruhha mal-ftehim ta' tpartit ma' bicca ghalqa ohra u allura, la ma zammetx kelmtha, kull darba li kienet tizra xi haga kien jaqlaghhielha (fol. 116). Huwa jghid ukoll illi l-konvenuta kompliet tirrilaxxjalu ricevuti bejn l-1994 u l-1996;

Premessi dawn il-fatti, jokkorri qabel xejn li tigi investita u determinata l-ewwel eccezzjoni sollevata b' difiza mill-konvenuta. Hi tossottometti illi gjaladarba l-ghalqa hi assi partikolari ta' zewgha kien dan li messu gie citat u mhux hi. In vista ta' dan hi opponiet ghas-sejha fil-kawza ta' zewgha mitluba mill-attur fil-verbal tal-20 ta' Ottubru 1999 (fol. 31). Talba din li dakinhar thalliet impregudikata u ma gietx dekretata;

Ghar-rizoluzzjoni ta' l-eccezzjoni mpustata huwa necessarju li tigi definita x-xorta ta' azzjoni intentata mill-attur, u fejn, permezz ta' l-ewwel talba huwa qed jitlob dikjarazzjoni fis-sens li kienet il-konvenuta li mmolestatu fil-pussess tieghu tal-ghalqa;

Fl-Affidavit tieghu a fol. 47, l-attur jirrikonoxxi u jaccetta li r-raba jappartjeni lil Luigi Cassar. Hekk ukoll huwa accettat mill-konvenuta illi l-attur kien il-gabillott u nkwilin ta' dan ir-raba. Dan jippremetti b' kawzali unika ghad-

domandi pretizi minnu illi kienet il-konvenuta li fixklitu u mpeditu fil-godiment ta' dan l-istess raba;

Dan affermat, kif maghruf, il-godiment ta' fond f' rapport lokatizju jista' jigi turbat minn pretizi kemm ta' karattru guridiku da parti ta' terzi li jakkampaw drittijiet kontrastanti ma' dawk tal-kerrej (molestja *di diritto*), kemm minn impedimenti konkreti jew atti materjali ostativi, rientranti fil-kuncett ta' l-att illecitu f' sens ampju (molestji *di fatto*). Huma ghalhekk molestji *di fatto* dawk l-attijiet li jnaqqsu b' mod illegittimu l-jedd ta' tgawdija u allura l-konduttur jista' jagixxi f' ismu proprju meta ssir lezjoni tad-dritt personali tieghu. Dan jista' jaghmlu tramite l-ghazla ta' xi wahda mill-azzjonijiet disponibbli. Hekk jista' jirrikorri ghall-azzjoni ta' spoll li hi possibbli kontra kull awtur tal-fatt spoljattiv u ta' l-okkupazzjoni abusiva tal-fond, kompriz is-sid stess tal-fond godut jew bl-azzjoni *ex delicto* minhabba att illecitu akwiljan tat-terzi, a sensu ta' l-Artikolu 1031, Kodici Civili. Jista' wkoll jezercita l-azzjoni "*ex contractu*" ossija "*ex locatio et conductio*" kontra s-sid innifsu ghall-ksur ta' l-obbligazzjonijiet kontrattwali tieghu kif precizati fl-Artikolu 1539 *et sequitur* tal-Kodici Civili;

L-attur jirreferi ghall-pussess tieghu tal-ghalqa. Dan ma jfisserx li hi disponibbli ghalih l-azzjoni ta' manutenzjoni, anke ghaliex il-pussess intiz b' dik l-azzjoni, ex Artikolu 534 Kodici Civili, hu dak *di diritto* kif imfisser fl-Artikolu 524 (1), u ghalhekk "*al detentore* (bhal ma hu l-attur inkwilin) *non compete l' azione di manutenzione*" (**Kollez. Vol. VI pagna 285; Vol. XXVII P I p 622**);

Importanti li jigi notat ukoll dak dispost fl-Artikolu 1550 tal-Kodici Civili li jintitola lill-kerrej jiehu proceduri kontra terzi ghall-molestji li jikkagunawlu fit-tgawdija tal-fond. Korrettement intiza din id-disposizzjoni tfisser li l-konduttur, li jissubixxi molestji minn terzi jista' jagixxi direttament b' azzjoni akwiljana kontra taghhom. Dan kemm fil-kaz ta' molestji ta' fatt u tad-dritt billi ghad-difiza tad-dritt tal-godiment tieghu jista', jekk hekk jaghzel, ma

jinqediex bil-garanzija li hu obbligat jaghti sid il-kera bl-Artikolu 1539;

Fil-kaz in ezami l-attur mhux qed jivvanta ksur ta' xi obbligu kontrattwali imma, invece, qieghed jippostula li l-konvenuta hi hatja ta' molestja b' *via di fatto* fil-konfront tieghu. Dan igib li l-azzjoni, kif viswalizzata minnu, tirrientra fil-parametri ta' l-ahhar artikolu (1550) citat, billi hu qed iqis lill-konvenuta bhala dik it-terza persuna li kkommettiet l-att abusiv u arrekatlu dannu. Jekk huwa rnexxielux jiddisimpenja ruhu, imbaghad, fil-prova tal-kommissjoni ta' l-att abusiv da parti tal-konvenuta hi kwestjoni ohra. Hu cert pero` illi, kif impustata, l-azzjoni kienet hekk konsentita lill-attur kontra l-konvenuta, u mhux ukoll, u bilfors, kontra zewgha, kif hekk qeghda ssostni l-konvenuta. Ma kienx, u ma huwiex il-kaz, rigwardata l-materja purament mill-ottika tal-procediment gudizzjali, illi kellu jigi mharrek mill-bidunett zewg il-konvenuta, jew li dan issa jissejjah fil-kawza. Fic-cirkostanzi, l-ewwel eccezzjoni moghtija qed tigi respinta;

Maghdud dan, hi regola tradizzjonali stabbilita normattivament fil-Kodici ta' Procedura u f' gurisprudenza kostanti, illi min irid jivvalora dritt li jippretendi li ghandu huwa ghandu, imbaghad, b' esigenza logika-guridika, jipprova l-ezistenza tal-fatt li huwa jgib 'il quddiem b' fondament ghat-talbiet tieghu; f' dan il-kaz l-prova ta' l-allegat att abusiv;

Fuq l-ezami taghha tal-provi din il-Qorti ma jidhrilhiex illi l-attur skarika minn fuqu l-piz ta' prova bhal din. Mhu xejn car jekk dak li sehh kienx in forza ta' ftehim jew verament att ta' uzurpazzjoni. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li ghandha tokkupa ruhha minn provi dwar fatti dedotti li avveraw *ex post* il-prezentata tac-citazzjoni fil-31 ta' Ottubru 1997 izda biss mill-antecedenti li taw lok ghaliha. Kull ma jista' jinghad b' certezza hu illi f' xi zmien l-attur kien abbanduna l-ghalqa u ghaddiha lill-konvenuta. Hekk ukoll hu evidenzjat, anke mir-ricevuti inkontestati tal-qbiela, illi l-

attur kellu, jew inghata lura, parti specifika minn din l-istess ghalqa. *Ex confessis*, imbaghad, huwa ammess mill-attur innifsu illi *sua sponte*, meta ra li l-konvenuta ma tatux biccca raba iehor li jghid li weghditu, qabad u harat l-ghalqa u jaqla' l-wicc li tkun zerghat il-konvenuta. Jikkoncedi wkoll illi l-konvenuta qatt ma qalghet dak li kien jizra hu (fol. 116);

Anke minn dawn il-ftit accenni estratti mill-provi, il-Qorti thoss li ghandha taghti aktar affidament u kredibilita lill-versjoni tal-konvenuta dwar dak li sehh minn dik ta' l-attur. Bla ebda ezitazzjoni, imbaghad, tista' tghid li mhix konvinta li l-attur irnexxielu jiddisimpenja ruhu mill-oneru li juri adegwatament il-legittimita u l-fondatezza tal-pretensjoni tieghu, u cjoe, li tabilhaqq il-konvenuta ikkomettiet att abusiv fil-konfront tieghu. Bizzejjed jinghad li dak allegat mill-attur fl-Affidavit tieghu (fol. 47) fis-sens li l-konvenuta minn jeddha dahlet fl-ghalqa u zratha qamh, hu zmentit u newtralizzat mill-istqarrija ulterjuri tieghu (ara deposizzjoni a fol. 87) li tghid li kien hu li taha l-ghalqa u dippju li kien hu li zradika l-wicc li l-konvenuta zerghat "f' dik il-parti ta' l-art li kont cedejtilha" (fol. 116);

Maggorment dan hu hekk fil-kaz tat-tieni talba anke ghaliex hu nkoncepibbli kif il-konvenuta tista' tigi kkundannata tirrilaxxa l-bicca tar-raba reklamata, li, kif accettat u ammess mill-attur stess, kienet, u hekk ghadha, fid-detenzjoni tieghu.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi, prevja c-cahda ta' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta, takkolji t-tieni eccezzjoni u b' hekk tichad it-talbiet ta' l-attur kif dedotti, bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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