



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2006

Citazzjoni Numru. 322/2005

***J.J.C. Holdings Limited; Earth Holdings Limited;*  
Mark Norton u martu Joanna Norton**

***Versus***

**Rose Catania u Michael Catania**

Din hija azzjoni ta' spoll.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt ta' l-24 ta' Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello l-atturi kisbu b'titolu ta' ċens li jagħlaq ir-razett numru tletin (30) fi Triq San Ġwann tal-Għorgħar, San Ġwann, bl-arja tiegħu, flimkien ma' biċċa raba' warajh bl-arja tagħha, u wkoll l-arja ta' fuq il-fond, proprjetà ta' terzi, fil-pjan terren numru disgħa u għoxrin (29), u kamra fil-livell tat-tieni sular (*first floor*), bl-arja tagħha, li tiġi fuq il-fond numru tmienja u għoxrin (28) fl-istess triq.

L-aċċess għall-arja ta' fuq il-fondi numru 28 u 29 huwa biss minn ġewwa l-fond numru 30, proprjetà ta' l-atturi, permezz ta' taraġ mikxuf fil-bitħa.

Xi żmien wara l-24 ta' Frar 2005 il-konvenuti, jew xi ħadd minnhom, bi vjolenza u bil-moħbi telgħu fuq l-arja tal-fond numru 29 u bnew ċint fuq il-ħajt li jifred il-fond numru 29 minn dak numru 30. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenuti, jew xi ħadd minnhom, għamlu spill vjolenti u bil-moħbi kontra l-atturi;
2. tikkundanna lill-konvenuti jew lil min minnhom għamel l-ispoll iroddu lura lill-atturi l-pussess ta' l-arja ta' fuq il-fond numru 29, fi Triq San Ġwann tal-Għorgħar, San Ġwann;
3. tikkundanna lill-konvenuti jew lil min minnhom għamel l-ispoll iregġgħu l-proprjetà lura fl-istat kif kienet qabel, ukoll iżda mhux biss billi jneħħu kull binja u ħitan li għamlu fuq il-ħajt li jifred il-fond numru 29 minn dak numru 30 fi Triq San Ġwann tal-Għorgħar, San Ġwann;
4. tagħti lill-konvenuti żmien qasir u perentorju biex jagħmlu x-xogħlijiet imsemmija fit-tielet talba; u
5. jekk il-konvenuti ma jagħmlux ix-xogħlijiet, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu x-xogħlijiet huma bi flus il-konvenuti.

Talbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-mandat ta' inibizzjoni ipprezentat flimkien maċ-ċitazzjoni.

Il-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni illi l-bejt tal-fond numru 29 dejjem kien tagħhom u f'idejhom biss, u għalhekk huma ma għamlu ebda spill.

Il-proprjetà li dwarha saret il-kawża hija mqassma hekk:

Il-fond numru tletin (30), li jiġi fuq il-lemin kif tħares lejn il-faċċata, huwa ta' l-atturi; il-fond numru disgħa u għoxrin (29), li jiġi fuq ix-xellug tiegħu, huwa tal-konvenuti u mikri lil Anthony Agius; u l-fond numru tmienja u għoxrin (28), li jiġi fuq ix-xellug nett, huwa wkoll tal-konvenuti. Dwar is-sular ta' isfel ta' dawn il-fondi ma hemm ebda kontestazzjoni.

Fuq ġewwa fil-fond numru 30 hemm bitħa li fiha hemm taraġ mikxuf li biex tibda tiela' minnu trid iddur tħares lejn il-quddiem tal-fond. Kif titla' l-ewwel indana t-taraġ jikser lejn il-lemin u jekk tibqa' tiela' dritt tiġi ġol bieb ta' kamra li qiegħda fuq l-arja tal-fond numru 28. Ma hux kontestat li din il-kamra hija ta' l-atturi u qiegħda f'idejhom.

Jekk, meta tkun fuq l-aħħar tarġa, flok tibqa' għaddej dritt għal ġol-kamra ddur lejn ix-xellug tiġi fuq il-bejt tal-fond

numru 29. Il-wiċċ ta' dan il-bejt huwa bejn wieħed u ieħor fl-istess livell tal-kamra ta' fuq il-fond numru 28, u tista' faċilment titla' għal fuq il-bejt mit-taraġ għax kull ma hemm bejn l-añħar tarġa u l-bejt huwa bñal xoffa tal-ġebel. Għal dan il-bejt ma hemmx aċċess ieħor ñlief mit-taraġ tal-fond numru 30, sakemm ma titlax minn sellum mit-triq.

Jekk imbagħad tkun fuq dan il-bejt u ddu lejn ix-xellug hekk kif tkun tlajt mit-taraġ, tista' timxi lejn il-bejt tal-fond numru 30, li wkoll ma għandux aċċess ieħor ñlief minn fuq il-bejt tal-fond numru 29, dejjem jekk ma titlax b'sellum mit-triq.

Il-kontestazzjoni hija dwar il-bejt fuq il-fond numru 29.

Wara li l-atturi xtraw il-proprjetà fl-24 ta' Frar 2005, il-konvenuti qabbdu lil min jitla' fuq il-bejt tal-fond numru 29 minn sellum mit-triq, u tellgħu filata *bricks* fuq il-linja tal-ñajt li jifred il-fondi 30 u 29, u żewġ filati fuq il-ġenb fejn jiżbokka t-taraġ, b'mod illi issa biex titla' mit-taraġ għal fuq il-bejt tal-fond 29 trid tirkeb mhux biss ix-xoffa li ssemmiet fuq iżda wkoll iż-żewġ filati li nbnew mill-konvenuti. Dan kollu jidher ċar fir-ritratt li hemm *fol. 36* tal-proċess.

L-atturi qegħdin iġħidu illi kellhom it-tgawdija tal-bejt ta' fuq il-fond numru 29 u ressqu biex tixhed lil Marianna Farrugia, awtriċi tagħhom fit-titolu, li qalet illi għal aktar minn erbgħin sena kienet tinqeda b'dan il-bejt, ukoll biex tgħaddi għal fuq il-bejt tal-fond numru 30, li, kif rajna, ma hemmx aċċess ieħor għalih.

Il-konvenuti wkoll iġħidu illi kienu jagħmlu atti ta' pussess fuq l-istess bejt, u ressqu biex jixhed lill-kerrej tal-fond numru 29 li qal illi darbtejn f'dawn l-añħar ñames snin tela' fuq il-bejt b'sellum biex iñallbu. Ressqu wkoll lil binhom u lir-raġel ta' binthom li qalu illi kien hemm drabi meta huma wkoll ñallbu dan il-bejt.

Biex tirnexxi l-azzjoni ta' l-atturi jridu juru illi kellhom il-pussess, ta' liema xorta jkun, jew id-detenzjoni tal-bejt, u li kienu mfixkla fit-tgawdija.

Fil-fehma tal-qorti ma jistax ikun serjament kontestat illi l-atturi u l-awturi tagħhom kellhom dak il-pussess. Il-fatt biss illi kienu jinqdew bil-bejt tal-fond numru 29 biex iġħaddu għal fuq il-bejt tal-fond numru 30 huwa wañdu biżżejjed biex jagħtihom dak il-pussess, u l-fatt illi illum ma jistgħux ikomplu jgħaddu bñal qabel huwa tfixkil f'dak il-pussess. Jekk il-konvenuti wkoll ġieli telgħux fuq il-bejt

huwa irrelevanti għall-għanijiet tal-kawża tallum, għax il-fatt illi l-konvenuti xi drabi telgħu huma wkoll fuq il-bejt qatt qabel ma seħnew il-fatti li wasslu għall-kawża tallum ma fixkel lill-atturi fit-tgawdija tal-bejt.

Barra minn hekk, il-mod kif huma mqassma l-bjut — b'aċċess faċli permezz ta' taraġ għall-atturi, u bla aċċess jekk mhux b'sellum mit-triq pubblika għall-konvenuti — huwa xhieda qawwija illi l-pussess kien f'idejn l-atturi u, qabilhom, f'idejn l-awturi tagħhom.

Lill-atturi għalhekk seħnilhom illi jagħmlu prova kemm tal-pussess kif ukoll ta' l-ispoll. Ma huwiex kontestat illi l-*bricks* tqiegħdu wara l-24 ta' Frar 2005, meta l-attur xtraw l-utli dominju b'kuntratt pubbliku, u għalhekk anqas minn xahrejn qabel ma nfetħet il-kawża fit-8 t'April 2005.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi, wara li tiċnad l-eċċezzjoni tal-konvenuti, u tgħid illi dawn għamlu spoll kontra l-atturi, tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien xahar millum, ineħħu l-*bricks* li qiegħdu madwar il-bejt tal-fond numru disgħa u għoxrin (29) fi Triq San Ġwann tal-Għorghar, San Ġwann, u hekk jerġgħu jqiegħdu dak il-bejt kif kien qabel l-24 ta' Frar 2005. Jekk il-konvenuti ma jagħmlux dan fiż-żmien li qiegħed jingħatalhom, tagħti lill-atturi s-setgħa li jqabbdu lil min jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa bi flus il-konvenuti, b'dan illi, qabel ma jagħmlu hekk, għandhom jiksbu l-approvazzjoni tal-qorti għall-istima ta' l-ispejjeż.

Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu wkoll l-ispejjeż ġudizzjarji kollha.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----