MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2006

Citazzjoni Numru. 2423/1999/1

Charles u Kristinu ahwa Grech, Francis Cilia, Theresa Farrugia, Carmena Ellul, John Cilia u Paul Cilia

v.

Santu u Victoria konjugi Tonna f'isimhom proprju kif ukoll ghan-nom u in rappresentanza ta' binhom minuri Stephen Tonna; Joseph u Reno ahwa Tonna

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fil-5 ta' Novembru 1999 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:

Illi huma flimkien mal-konvenuti jippossjedu b'mod indiviz bejniethom bicca art gewwa l-Ghallies, limiti tan-Naxxar liema art tinsab imqabbla favur taghhom kollha flimkien minghand l-Ufficcju Kongunt;

Illi sa ftit taz-zmien ilu, il-kontendenti kollha kienu ftiehmu bejniethom kif parti mill-istess art ghandha tigi detenuta u uzata minnhom separatament filwaqt li l-kumplament tibqa tigi possjeduta u gawduta in komun bejn kulhadd;

Illi f'dawn l-ahhar gimghat, il-konvenuti naqsu li jottemperaw ruhhom mal-istess ftehim tant li bdew jokkupaw partijiet sostanzjali ta' l-istess art li kienet u ghadha tenuta in komun bejn il-kontendenti kollha u dana minghajr il-permess u kontra r-rieda ta' l-atturi, ko-inkwilini maghhom fuq l-istess;

Illi f'dawn l-ahhar gimghat, il-konvenuti anke bdew ihammlu u jaghmlu xogholijiet ta' kostruzzjoni fuq partijiet tal-imsemmija art imqabbla favur il-kontendenti kollha u dana minghajr il-permess u kontra r-rieda ta' l-istess atturi, ko-inkwilini maghhom b'dan illi ppossessaw ruhhom b'manjiera esklussiva ta' partijiet mill-art in kwistjoni li kienet tinsab mizmuma in komun bejn il-kontendenti kollha;

Illi tali agir jammonta ghal spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu ta' l-atturi;

Illi kontestwalment ma din ic-citazzjoni l-atturi anke talbu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti biex iwaqqfuhom minn tali agir abbusiv u illegali;

Talbu li din il-Qorti, ghar-ragunijiet premessi:

1) Tikkundannahom jisporgu l-ispoll minnhom kommess billi fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom prefiss, jergghu jirripristinaw lill-atturi d-dritt taghhom li jkomplu jgawdu l-pussess tal-ghalqa in kwistjoni bhala ko-inkwilini ta' l-istess u dana fl-istat li fiha kienet qabel ma saru l-imsemmija xogholijiet abbusivi u illegali okkorrendo permezz ta' u taht s-supervizjoni u direzzjoni ta' periti nominandi;

2) Tordna illi fin-nuqqas li l-konvenut jisporgu l-ispoll fiz-zmien lilhom prefiss, l-atturi jigu awtorizzati jirripristinaw

huma stess dan l-istess dritt taghhom ta’ pussess u tgawdija tal-ghalqa de quo bhala ko-inkwilini u jgibuha fl-istat pristina taghha a spejjes ta’ l-istess konvenuti bis-supervizjoni u direzzjoni ta’ l-istess periti nominati mill-Qorti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta’ Inibizzjoni li qed jigi prezentat kontestwalment ma' dan l-att kontra l-konvenuti ngunti personalment ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn qalu:-

(1) Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari, ic-citazzjoni hija rrita u nulla peress illi l-konvenuti Joseph u Reno Tonna huma ndikati bhala minuri meta fil-fatt huma maggjorenni;

(2) Sekondarjament, u wkoll in linea preliminari, l-atturi Charles u Kristinu ahwa Grech iridu qabel kollox igibu prova tal-interess li ghandhom fil-kawza peress li ommhom Maria Grech ghada hajja;

(3) Fit-tielet lok, dejjem in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ic-citazzjoni odjerna hija nulla stante li ma jirrizultax fil-grad rikjest mill-ligi jekk l-atturi humiex jezercitaw l-azzjoni petitorja jew dik possessorja;

(4) Fir-raba’ lok, l-azzjoni attrici hija wkoll nulla peress li ma gietx intentata fi zmien xahrejn mill-allegat spoll u ghalhekk jonqos wiehed mill-elementi essenzjali tal-istess azzjoni;

(5) Fil-hames lok, dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni odjerna hija wkoll nulla peress li l-atturi ma kellhomx pussess legali tal-art li allegatament gie kommess spoll fuqha u ghalhekk jonqos ukoll element iehor essenzjali ta’ din l-azzjoni;

(6) Fis-sitt lok, ma jezisti l-ebda ftehim bejn il-kontendenti kif allegat mill-atturi fic-citazzjoni taghhom;

(7) Fl-ahharnett, il-konvenuti ma kkommettew l-ebda spoll vjolenti u klandestin kontra l-atturi;

(8) Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

B'referenza ghall-ewwel eccezzjoni jirrizulta illi fis-seduta tat-23 ta' Marzu 2000 intlaqghet talba ghal korrezzjoni fl-okkju u Dott. Edward Woods ghall-konvenuti ta ruhu b'notifikat bic-citazzjoni kif korretta u rtira dik l-ewwel eccezzjoni. Konsegwentement din il-Qorti qed tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' l-imsemmija l-ewwel eccezzjoni.

Kwantu ghat-tieni eccezzjoni, u cioe` dwar l-interess li jista' jkollhom l-atturi Charles u Kristinu, ahwa Grech, almenu *prima facie* mid-Dok. A anness mac-citazzjoni jidher li huma ko-inkwilini ta' l-art in kwistjoni peress li isimhom jirrizulta fil-kopja ta' l-ircevuta rilaxxjata mill-Joint Office.

Kwantu ghan-natura ta' l-azzjoni ezercitata mill-atturi, m'hemm l-ebda dubju li hija ta' natura possessorja u specifikatament tikkonsisti fl-*actio spolii* kkontemplat mill-artikolu 535 tal-Kodici Civili, ghal liema azzjoni japplika wkoll l-artikolu 791 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Bhalma ntqal fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta ta' l-4 ta' Frar 2003 fl-ismijiet **Philip Gatt et vs Mario Cini et**:

"Illi l-ghazla ta' liema azzjoni tinbeda hija mhollija f'idejn min jaghmel il-kawza, u ladarba min jiftah kawza jfassalha fuq elementi partikolari, mhux imholli lill-Qorti li taghzel x'rimedju iehor messu fittex l-attur.

F'dan il-kaz, kif jinghad fl-att tac-citazzjoni nnifsu, l-azzjoni maghzula hija dik ta' spoll;

Illi huwa stabilit li l-azzjoni ta' spoll hija msejsa fuq l-ordni pubbliku u hija mahsuba bhala azzjoni mhaffa u effikaci biex ma thalli 'l hadd li jiehu l-ligi b'idejh u jxekkel stat ta' fatt, u biex, jekk dan isir, min ikun ghamel dan l-att jerga' jqieghed kollox minnufih kif kien, qabel kull indagni ohra (*spoliatus ante omnia restituendus*)."

Sabiex tirnexxi din l-azzjoni pero`, hemm tliet elementi jew rekwiziti illi jridu jirrizultaw ippruvati: (1) il-pussess jew detenzjoni, (2) il-fatt ta' l-ispoll u (3) illi l-azzjoni giet istitwita fi zmien xahrejn minn meta gie kommess l-ispoll.

Din il-Qorti se tikkunsidra l-ewwelnett l-element tat-terminu rikjest biex tigi istitwita din l-azzjoni anke peress illi permezz tar-raba' eccezzjoni taghhom il-konvenuti jikkontendu li din l-azzjoni ma gietx intentata entru t-terminu ta' xahrejn rikjest mil-ligi.

It-terminu ta' xahrejn huwa meqjus bhala terminu ta' dekadenza. Bhal kull wiehed mill-elementi ta' din l-azzjoni, dan il-fatt ghandu jigi pruvat mill-attur; izda meta l-kwistjoni taz-zmien titqajjem mill-konvenuti bis-sahha ta' eccezzjoni, allura l-prova li l-azzjoni ta' spoll privileggat saret barra zmienha taqa' fuq l-istess konvenuti, kif jipprovdi l-artikolu 562 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Dwar il-kwistjoni taz-zmien li fiha jmissha ssir il-kawza ghandu jinghad li tinqala' l-problema, bhalma nqalghet f'din il-kawza, dwar minn meta ghandu jibda jiddekorri t-terminu ta' xahrejn li l-ligi tiffissa. Din il-Qorti kif presjeduta taqbel ma dak li ntqal fis-sentenza sucitata[1] li **"qari xieraq taz-zewg artikoli tal-ligi li jitkellmu dwar l-azzjoni privileggata tal-ispoll (l-artikolu 791 tal-Kap 12 u l-artikolu 535 tal-Kap 16) ma jhallux ghazla ghal dik li ghandha tkun it-tifsira xierqa li jmissha tinghata dwar**

[1] **Philip Gatt et vs Mario Cini et**, 4 ta' Frar 2003

minn meta ghandu jintghadd iz-zmien ta' xahrejn: dan ghandu jibda jitqies minn dak inhar tal-ispoll".

Issa, permezz tac-citazzjoni l-atturi qeghdin isostnu li l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu ta' l-atturi fl-ahhar gimghat qabel ma giet intavolata c-citazzjoni billi okkupaw partijiet sostanzjali ta' art gewwa l-Ghallies mizmuma in komuni bejn il-partijiet u anke bdew ihammlu u jaghmlu xoghlijiet ta' kostruzzjoni fuq partijiet ta' l-istess art.

Mill-provi, u senjatament mill-atti tal-mandat numru 3386/99, jirrizulta li fl-20 ta' Lulju 1999 l-atturi odjerni talbu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti Santu u Victoria konjugi Tonna sabiex dawn jinzammu milli "jkomplu jesegwixxu xoghlijiet ta' kostruzzjoni fuq porzjoni ta' art formanti parti minn art akbar li tinsab mikrija lill-kontendenti kollha b'mod solidali bejniethom minghand il-Joint Office". B'digriet moghti dakinhar stess, din il-Qorti diversament presjeduta laqghet it-talba provizorjament, irrizervat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri u ordnat in-notifika lill-intimati konjugi Tonna bi zmien jumejn ghar-risposta. In-notifika saret fl-istess jum. Fit-22 ta' Lulju 1999 l-atturi (allura rikorrenti) intavolaw rikors fejn allegaw li l-intimati kienu "qed ikomplu bil-kostruzzjoni ta' bil-lejl". Wara li dan ir-rikors gie notifikat u gietipprezentata r-risposta, il-Qorti laqghet it-talba u ordnat li r-Registratur tal-Qorti jibda proceduri ghal disprezz tal-Qorti kontra l-intimati. B'digriet tas-27 ta' Lulju 1999 pero` t-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni giet michuda u l-Qorti rrevokat *contrario imperio* d-digriet provizorju ta' l-20 ta' Lulju 1999.

Fil-5 ta' Novembru 1999 l-atturi talbu mill-gdid il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, din id-darba kemm kontra l-konjugi Tonna kif ukoll kontra uliedhom, sabiex jinzammu milli "jkomplu jesegwixxu xoghlijiet ta' thammil u ta' kostruzzjoni fuq porzjoni ta' art li tinsab imqabbla favur il-kontendenti kollha b'mod indiviz bejniethom minghand l-Ufficcju Kongunt, liema art tinsab gewwa l-Ghallies limiti tan-Naxxar". Ir-rikors relattiv gie pprezentat kontestwalment mac-citazzjoni odjerna. Wara li giet

intavolata risposta, it-talba giet michuda b'digriet tat-12 ta' Novembru 1999, peress illi "ma nqalghu ebda cirkostanzi godda minn l-ahhar talba".

Mill-provi migbura jirrizulta li huwa minnu li l-konvenuti ghamlu xoghlijiet ta' kostruzzjoni fuq l-art in kwistjoni, liema xoghlijiet jikkonsistu fil-bini ta' garaxx jew mahzen u ta' hajt. Fix-xiehda taghhom l-atturi jippruvaw jiddistingwu bejn il-perijodu ta' qabel ma saret it-talba ghall-hrug ta' l-ewwel mandat u l-perijodu ta' qabel ma saret it-tieni talba. Effettivament jirrizulta li x-xoghlijiet li minnhom qed jilmentaw l-atturi, kif jixhdu huma stess, bdew u waqfu numru ta' drabi. Charles Grech, li kien qieghed jixhed fit-23 ta' Marzu 2000, qal li ohtu (Victoria Tonna) bdiet iddawwar il-hajt xi tmien xhur jew disa' qabel (jigifieri ghall-habta ta' Gunju /Lulju 1999). John Cilia, li xehed fil-21 ta' Gunju 2000, jghid li l-ewwel darba li nduna li l-familja Tonna dahlu fl-ghalqa kien xahar qabel Santa Marija, waqfu minhabba l-mandat ta' inibizzjoni ghal xi xahrejn u nofs/tlieta, imbaghad regghu dahlu jahdmu. Il-konvenut Santu Tonna jghid li x-xoghol proprjament kien inbeda f'Ottubru 1996 bil-pedamenti ghal garaxx u hajt madwaru. Uliedu jghidu li x-xoghol kompla b'certu ritmu ghall-ahhar ta' l-1998, ghalkemm meta Joseph Tonna xehed in kontro-ezami u gie mistoqsi jekk kienx 1999 bhala data u mhux 1998 wiegeb li ma jafx ezatt. Li meta ntalab il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni f'Lulju 1999 kien qieghed jinbena l-garaxx jirrizulta mir-risposta li nghatat mill-konjugi Tonna ghar-rikors ta' l-atturi peress illi fir-risposta taghhom jirreferu ghall-kostruzzjoni ta' garaxx (risposta tas-26 ta' Lulju 1999) u li dan baqaghlu biss li jitqieghed is-saqaf (risposta tat-28 ta' Lulju 1999).

Minn dan kollu ghalhekk jirrizulta li l-atti allegatament spoljattivi gew kommessi <u>ferm qabel</u> it-terminu ta' xahrejn li fih trid tigi intavolata azzjoni ta' spoll. Bizzejjed jinghad li fl-10 ta' Gunju 1999 il-konvenuta Victoria Tonna giet sahansitra interpellata mill-atturi sabiex "tnehhi t-terrapien u l-ingombru kollu li" allegatament waddbet fuq l-art in kwistjoni. Jekk imbaghad bejn dik l-ittra u l-prezentata tar-rikors fl-20 ta' Lulju 1999 ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni saru atti ohra allegatament spoljattivi li <u>komplew</u>

ftit zmien qabel ma giet intavolata l-azzjoni odjerna, l-atturi ma jistghux jippretendu li t-terminu jibqa' jiggedded b'kull att spoljattiv. Kif diga` ntqal, it-terminu ta' xahrejn jibda jitqies minn dakinhar ta' l-ispoll, u ghalhekk minn meta nbdew ix-xoghlijiet.

Konsegwentement, stante li hemm nieqes zgur l-element taz-zmien mehtieg biex tigi intavolata din l-azzjoni, m'hemm l-ebda htiega li din il-Qorti tinvestiga l-elementi l-ohra rikjesti.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tichad it-talbiet attrici. Bl-ispejjez kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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