MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2006

Citazzjoni Numru. 367/2004

Ronald u Mary konjugi Cremona
I.D. 568638 (M) u 186734 (M)
vs
Emerenziana Bugeja

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi:

Premess illi l-atturi huma propjetarji tal-fond numru tmintax (18), Triq Stella Maris, San Pawl il-Bahar; u

Premess illi l-konvenuta tokkupa l-fond adjacenti, u cioe' il-fond numru sbatax (17), Triq Stella Maris, San Pawl il-Bahar; u

Premess illi ricentement, u aktar precizament fl-ewwel gimgha ta' April 2004, l-atturi saru jafu illi gew esegwiti xogholijiet fuq inkarigu tal-konvenuta, konsistenti fit-twaqqigh ta' hajt divizorju li kien hemm bejn il-bitha tal-partijiet kontendenti u liema hajt rega' inbena fuq struzzjonijiet ta' l-istess konvenuta, u nbena fil-propjeta' ta' l-atturi u mhux fejn kien precedentement; u

Premess illi ghalhekk il-konvenuta oltre illi caqalqet il-hajt divizorju minn fuq il-linja medjana, uzurpat porzjon tal-bitha proprjeta' ta' l-atturi; u

Premess illi dawn ix-xogholijiet li gew esegwiti fuq inkarigu tal-konvenuta jikkostitwixxi spoll klandestin u vjolenti tad-drittijiet ta' l-attur; u

Premess illi ghalkemm interpellata sakemm terga' tpoggi l-hajt fil-posizzjoni orginali tieghu, il-konvenuta baqghet inadempjenti;

Tghid ghalhekk il-konvenuta ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-konvenuta kkommettiet spoll klandestin u vjolenti ghad-danni ta' l-atturi, u dan billi tat struzzjonijiet sabiex jitwaqqa' hajt divizorju u rega' nbena fil-propjeta' ta' l-atturi, u mhux fejn kien originarjament.

2. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju tipprestina l-hajt divizorju ghall-istat originali tieghu, u dan billi terga' tpoggi l-hajt divizorju fuq il-linja medjana fejn kien qabel saru x-xoghlijiet fuq inkarigu ta' l-istess konvenuta.

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lil istess atturi jaghmlu dawn ix-xoghlijiet rimedjali, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, a spejjez tal-konvenuta.

Bl-ispejjez, inkluz ta' l-ittra nterpellatorja datata 19 ta' April 2004, kontra l-konvenuta ngunta ghas-subizzjoni.

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

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta** a fol. 20 tal-process fejn eccepiet:

1. Illi preliminarjant l-istanza odjerna ma gietx pprezentata entro t-terminu preskritt mill-ligi w kwindi, essendo kawza ta' spoll bl-aktar mod dikjarat kemm fil-korp tal-premessi tac-citazzjoni kif ukoll fil-korp tat-talbiet, l-azzjoni m'hiex sostenibbli ghaliex nieqsa minn rekwizit legali li tat lok ghad-dekandenza.

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju l-eccipjenti kienet ftehmet ma' l-awturi ta' l-atturi certa Anna Pia Grech, sabiex ittella' l-hajt in kwistjoni fil-lok fejn jinsab illum billi l-istess Anna Pia Grech kienet esegwiet xi xoghol fil-fond adjacenti ghal dak ta' l-eccipjenti w invadiet parti mill-propjeta' ta' l-eccipjenti. Kwindi bhala kumpens il-hajt in kwistjoni tela' propju fejn kienu qablu bejniethom li jitla' l-eccipjenti w Anna Pia Grech kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Ghalhekk l-element klandestin u vjolenti ma jirrizultax.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

L-Att tac-Citazzjoni

L-atturi huma propjetarji tal-fond numru 18, Triq Stella Maris, San Pawl il-bahar u li l-konvenuta tokkupa l-fond aggacenti, u cioe', numru 17, Triq Stella Maris, San Pawl il-Bahar. L-atturi allegaw illi fl-ewwel gimgha ta' April ta' l-

2004 huma saru jafu illi l-konvenuta ezegwit xogholijiet fuq il-hajt divizorju li jaqsam il-bitha tal-fond taghha minn dik ta' l-atturi u li dan il-hajt gie mressaq u mibni fil-propjeta' taghhom u li b'dan il-mod il-konvenuta uzurpat porzjon tal-bitha taghhom. Ghalhekk talbu lil din il-Qorti tiddikjara illi l-eghmil tal-konvenuta kien wiehed klandestin u vjolenti u jikkostitwixxi spoll, u ghalhekk tikkundanna lill-konvenuta **tirriprestina l-hajt** divizorju ghal li kien.

Nota ta' Eccezzjonijiet

Il-konvenuta eccepiet illi l-azzjoni ma gietx ipprezentata entro t-terminu preskritt mill-ligi ghalhekk l-azzjoni mhix sostenibbli. Inoltre l-konvenuta eccepiet ukoll illi hija kellha ftehim ma' l-awtrici ta' l-atturi li bih setghet ittella' l-hajt in kwistjoni fil-lok fejn jinsab illum peress illi l-istess awtrici kienet fil-passat uzurpat xi porzjon mill-propjeta' tal-konvenuta.

Provi:

L-attur xehed li qrib il-Gimgha l-Kbira ta' l-2004 sab li l-hajt divizorju tal-bitha tal-post tieghu gie mwaqqa' u fejn kien hemm il-bir b'9 filati, bnew hajt ta' 16 il-filata u l-bir gie inkorporat kollu fil-propjeta' tal-konvenuta b'hekk il-bitha tieghu ckienet b'zewg piedi u nofs. Kien sab ittra mwahhla mal-bieb fejn il-konvenuta nfurmatu li kien inbena' hajt u li dwaru kien hemm kawza pendenti. L-attur esebixxa ritratti li kien gibed dik il-gimgha stess li sar jaf bil-bini tal-hajt. Hu mar ikellem lill-konvenuta u din qaltlu li kellha ftehim ma' Anna Grech il-propjetarja ta' qablu tal-post, li bih hi setghet taghmel hekk. Hi wrietu l-ftehim li kien jirrigwarda l-bitha u li kien jghid li l-konvenuta tiehu parti u li ma setghet tbieghu lil hadd izjed. Il-konvenuta sostniet illi meta nbena l-hajt li jaqsam il-bitha, dan ma kienx inbena fuq il-hajt divizorju izda fuq is-saqaf taghha. L-attur ghalhekk kien kejjel is-sulari ta' fuq u ta' isfel tal-fond tieghu u sab li l-kejl kien identiku u allura kkonkluda illi ma kienx hemm zieda fil-kejl, la minn naha u lanqas minn ohra. Xi gimgha qabel ma sar ix-xoghol hu kien iltaqa' mal-konvenuta izda ma kienet qaltlu xejn. Hu ra l-hajt l-ewwel darba fiz-zmien vicin tal-Gimgha l-Kbira u

kien sitt ijiem qabel ma mar ghand l-avukat tieghu biex jibghat ittra lill konvenuta (Dok fol 25). Meta xtara l-fond, il-komunikazzjoni ghall-bir kienet diga ezistenti u l-katusi ta' fuq is-saqaf tal-fond tal-konvenuta kienu jinzlu fuq is-saqaf tieghu. La Ann Grech u lanqas il-konvenuta ma semmewlu dan il- ftehim.

Mart l-attur Mary Carmen Cremona xehdet li fi zmien il-Gimgha l-Kbira ndunaw li l-hajt fil-bitha taghhom kien tressaq minn fejn kien bil-konsegwenza illi l-bitha taghhom ckienet. Kien hemm bir li gieli uzawh u li kien tressaq kollu fil-fond tal-konvenuta. Il-katusi wkoll kienu ccaqalqu. Ix-xhud kienet rat il-ftehim bejn l-awtrici ta' l-atturi u l-konvenuta wara li l-hajt iccaqqala.

Il-konvenuta Emerenziana Bugeja xehdet li toqghod fil-post aggacenti ma dak ta' l-atturi u cioe' n-numru 17. Xehdet li fil-passat il-fond ta' l-atturi kien twaqqa' kollu u nbena mill-gdid u meta l-haddiema kienu qed jibnu invadew parti mill-arja tal-bejt taghha u bnew fuqha. Hi waqfithom u kienu offrewlha li jhallsuha izda hi ma rieditx il-flus izda riedet l-arja lura. Huma kellhom jaghtuha bicca art mill-bitha. Meta Anna Pia Grech xtrat il-post, il-konvenuta wrietha l-arja li l-haddiema kienu hadulha u din qablet li taghtiha bicca minn bitha. Il-konvenuta marret fil-fond l-iehor ma' Grech, wrietha li kien hemm servitujiet li ghalkemm kienu qed jaqdu l-fond taghha kienu jinsabu fil-parti tal-fond 18. Ghalhekk ghamlu skrittura bejniethom Dok EB1 a fol 42. Wara ftit taz-zmien il-konvenuta baghtet ghall-haddiema biex ibiddlu l-hajt izda fil-gurnata li fiha l-haddiema gew biex jibdew ix-xoghol Anna Pia Grech kienet ma tiflahx u talbet lill-konvenuta biex ma jsirx dak in-nhar ix-xoghol u l-konvenuta baghtithom lura. Il-konvenuta baqghet tistenna lil Grech biex tghidilha biex tibda x-xoghol izda Grech imbaghad waqfet tmur fil-fond taghha numru 18. Wara ftit l-attur informa lill-konvenuta illi hu kien xtara l-fond minghand Grech. Fi tlett okkazjonijiet separati l-attur kien qalilha li l-hajt divizorju tal-bitha kellu jinbidel u hi qablet mieghu. Hi fehmet li l-attur kien jaf bil-ftehim li hi kienet ghamlet ma Grech. Il-konvenuta xehdet illi meta resqet il-hajt, is-servitujiet kollha tal-fond taghha gew fuq in-naha taghha u b'hekk nehhiet l-

ingombru lil atturi. Ix-xoghol sar bejn l-ahhar ta’ Marzu u l-bidu ta’ April tat 2005 u kull ma ghamlet kien li timxi fuq dak li kienet taghtha Anna Grech.

Edwarda Bugeja xehdet li l-firma fuq l-iskrittura li l-konvenuta kienet kitbet u ghamlet ma Anna Pia Grech hija taghha. Il-konvenuta kienet qaltilha biex tiffirmaha bhala xhud. Grech u l-konvenuta kienu ftehmu fuq ix-xogholijiet u kienu gabu l-haddiema u wrewhom x’riedu jaghmlu izda l-haddiema ma kienux haddmu ghaliex Grech kienet ma tiflahx.

L-elementi ta’ l-Actio Spolii.

Artikolu 535 tal-Kodici Civili jipprovvdi li (1) Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mnezzgha mill-pussess, ta’ liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta’ haga mobbli jew immobbli, hija tista’, fi zmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b’azzjoni kontra l-awtur ta’ l-ispoll, li terga’ tigi mqieghda f’dak il-pussess jew f’dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-artikolu 791 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili.

(2) Dan it-tqeghid mill-gdid fil-pussess jigi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-haga li taghha l-attur ikun bata l-ispoll. Ir-radd ta’ pussess mhux ta’ hsara ghal kull azzjoni possessorja ohra.

L-ebda eccezzjoni mhi permessa f’materja ta’ spoll qabel ma jigi reintegrat l-ispoll. Dan ghaliex ‘*Spoliatus ante omnia restituenda’* peress illi din l-azzjoni hija ta’ ordni pubbliku ghandha l-funzjoni illi tipprojbixxi illi wiehed jaghmel gustizzja b’idejh minflok jintavola kawza l-Qorti (ara wkoll Camilleri B. v. Sciberras J., Prim’Awla, 03/07/2003). Din l-azzjoni hija “ínerenti ghal fatt ta’ min b’awtorita’ privata jaghmel ghad-dannu ta’ terza persuna, att li, ghalkemm jista’ jkollu dritt ghalih, ma jkunx jista’ jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati” (Fenech A. V. Fenech M, Prim’Awla, 03/10/2003).

Hemm tlett rekwiziti biex l-ispoll hekk imsejjah ‘privileggat’ jirnexxi. Dawn huma:

i. possedisse

Jigi rilevat illi kwalunkwe pussess huwa bizzejjed ghal din l-azzjoni. Il-pussess jista' jkun semplici detenzjoni jew anki pussess prekarju u sahansitra wkoll pussess *in mala fede*. Dan ghaliex l-*actio spolii* hija bbazata izjed fuq ordni pubbliku milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja u dan ghaliex hija ntiza biex timpedixxi lic-cittadin milli jiehu l-ligi b'idejh. "L-uniku kaz fejn il-gudizzju ta' l-ispoll jista' jigi sospiz huwa meta l-pussess ikun ekwivoku u mhux manifest" (Camilleri B. v. Sciberras J., Prim'Awla, 03/07/2003). L-attur irid jipprova illi fil-mument li gie kommess l-att spoljattiv hu kien fil-pussess tal-haga li minnha gie spoljat. Huwa l-fatt fiziku tal-pussess li huwa rilevanti f'din l-azzjoni u mhux it-titolu tieghu.

ii. spoliatum fuisse;

L-att ta' l-ispoll irid ikun wiehed vjolenti jew klandestin (mohbi). Mhux rikjesti illi dawn it-tnejn ikunu ko-ezistenti izda jekk tirrizulta wahda jew l-ohra, l-att ta' spoll ikun sehh. Mhux mehtieg illi jkun hemm il-privazzjoni totali tal-haga. Huwa bizzejjed illi l-pusses illi l-ispoljat ikun igawdi jigi diminwit minhabba l-azzjoni ta' terzi jew li d-drittiijiet li kien igawdi fuq il-haga jkunu gew imfixxkla minhabba din l-istess azzjoni.

iii. infra bimestre deduxisse.

It-terminu ta' xahrejn irid jigi ppruvat mill-atturi. Dan jibda jiddekorri mill-mument li jsehh l-att ta' spoll u mhux, mill-mument li l-ispoljat jinduna bl-att. Il-ligi f'Artikolu 791(1) hija inekwivoka u ma taghtix lok ghal interpretazzjoni (ara Vassallo et v. Baldacchino et, Appell, 04/10/1998).

Ma Artikolu 535 tal-Kodici Civili jrid jigi allaccjat l-artikolu 791 li jzid illi (1) Il-konvenut f'kawza ta' spoll maghmula fi zmien xahrejn minn dak in-nhar li jkun sar l-ispoll, ma jista' jaghti ebda eccezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun raga' qieghed il-haga fl-istat ewlieni u rega' qieghed ghal

kollox fl-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll, f'dak iz-zmien illi, skond ic-cirkostanzi, jigi moghti lilu fis-sentenza, bla hsara ta' jeddijiet ohra tieghu.

(2) Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu jghoddu wkoll fil-kaz ta' kerrej li jbati l-ispoll tad-detenzjoni tal-haga lilu mikrija, sew minn sid il-kera kemm minn terza persuna.

(3) Il-qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt ta' l-ispoll. F'decizjoni recenti fl-ismijiet Vella V. v. Borg J., Prim'Awla, 27/06/2003, il-Qorti rriteniet illi "*L-indagini tal-Qorti ghandha tkun limitata ghall-fatt tal-pussess jew detenzjoni. Indagini limitatissima, rigoruza u skarna li ma tinsab f'ebda legislazzjoni ohra u ghalhekk bir-rispett kollu ghal decizjonijiet li ppermettew indagnijiet ibbazati fuq x'jghidu u ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani, huma ghal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest ta' l-ordinament guridiku taghna".*

KONTESTAZZJONI

Fil-kaz in ezami l-konvenuta qed tirritjeni li l-elementi rikjesti fl-artikolu 535 ma jissussistux. Hi tghid li ma hemmx l-element ta' klandestinita' jew vjolenza billi hi agixxiex bil-kunsens li kienet taghtha l-awtrici ta' l-atturi kif jirrizulta mill-ftehim li hija ezibit u li tghid li l-atturi kienu jafu bih. Tirritjeni wkoll li ma giex pruvat mill-atturi li hija kellha xi *animus spoliandi* billi kull ma ghamlet kien bil-kunsens ta' Ann Grech u lill atturi ma fixklithomx fil-pussess.

KONSIDERAZZJONIJIET

Il-konvenuta qed tippretendi li hi kellha dritt li ttella' l-hajt ghaliex kellha ftehim ma' Anna Grech, il-propjetarja originali tal-fond ta' l-atturi. Hi qeghda tibbaza dan id-dritt taghha li taghmel hekk fuq dritt reali u cioe' li hi l-proprjetarja tal-parti illi hi hadet meta resqet il-hajt divizorju lil hinn mill-bitha taghha u dahlet gol-bitha ta' l-atturi. F'kawza ta' spoll privileggat ma jistghux jitqajmu eccezzjonijiet ta' natura petitorja u cioe' eccezzjonijiet li jirrigwardaw min hu l-vera propjetarju tal-propjeta' in kwistjoni. Kif hemm provvdut fil-ligi dina l-azzjoni tista'

titmexxa anke kontra persuna li tkun is-sid tal-haga li taghha l-atturi jkunu batew l-ispoll. Ghalhekk jekk hux veru jew le l-fatt li sar ftehim biex l-konvenuta tpaci xi propjeta' zejda illi l-awtrici ta' l-atturi setghet hadet a skapitu taghha mhiex kwistjoni li taqa' fil-parametri ta' din l-azzjoni spoll privileggjat.

Apparti dana, l-Qorti ma tistax ma tirrimarkax dwar l-importanza ta' ftehim illi bih tkun qed tigi trasferita propjeta' u l-importanza illi dan il-ftehim irid ikun redatt minn Nutar Pubbliku u insinwat fir-Registru Pubbliku sabiex ikollu s-sahha illi jkun maghruf ma terzi, li altrimenti ma kunux jistghu jigu a konoxxenza ta' ftehim koncernanti dritt reali fuq propjeta' immobbli.

Dwar l-azzjoni ta' l-atturi l-Qorti hi tal-fehma li mill-provi prodotti gie pruvat li l-atturi kellhom il-pussess tal-parti ta' l-art illi fuqha gie mibni l-hajt divizorju l-gdid kif ukoll t-tgawdija tad-dritt ghall hajt kif kien qabel ma ttella l-hajt l-iehor. Fil-fatt jirrizulta li l-hajt kien dejjem kif kien qabel ma l-konvenuta caqilqitu u l-konvenuta caqilqiltu biss ghax ippretendiet li ghandu marte proprju tiehu dak li tghid li ttiehdilha bhala arja.

Il-Qorti hi tal-fehma wkoll li l-ispoll kien vjolenti u bil-mohbi. L-atturi qatt ma gew infurmati li kien hemm xi ftehim jew li kien ser isir ix-xoghol fuq il-hajt, u dana nonostante, li, kif xehed l-attur, l-konvenuta kienet ratu xi gimgha qabel bdiet ix-xoghol. Il-konvenuta arbitrajament caqilqet il-hajt fil-parti tal-bitha ta' l-atturi u nehhietilhom wkoll id-dgawdija li l-atturi kellhom tal-bir u ta' l-ilma ta' go fih. Dan jirrizulta anke mill-istess xhieda tal-konvenuta. Dan kollu juri li l-atturi kellhom il-pussess u d-dgawdija ta' l-art u tal-bir qabel ma gew spoljati.

Mix-xhieda kemm ta' l-atturi Cremona kif ukoll tal-konvenuta Bugeja jidher illi l-kawza saret entro it-terminu ta' xaghrejn li fih kellha tigi ntavolata l-azzjoni ta' spoll ghaliex it-tnejn jaqblu illi x-xoghol sar fil-bidu ta' April ta' l-2004. Il-konvenuta, fin-nota ta' eccezzjonijiet taghha eccepiet illi l-azzjoni ma ngabitx fiz-zmien preskritt mill-ligi izda mbaghad naqset milli tipprova dan. Fil-fehma ta' din

il-Qorti l-atturi gew spoljati mill-pussess li kienu jgawdu fil-perjodu ta' l-ewwel gimgha ta' April 2004 peress illi huma jmorru minn gimgha ghal gimgha fix-xitwa f'dan il-fond. Illi c-citazzjoni giet ipprezentata fl-20 ta' Mejju 2004 ghalhekk it-terminu ta' xahrejn gie rispettat.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta,
tilqa' t-talbiet tal-atturi,
u ghal fini tat-tieni talba, tipprefiggi terminu ta' tlett xhur improrogabbili mill-lum li fih il-konvenuta ghandha tirriprestina l-hajt divizorju ghall-istat originali tieghu billi terga' tqeghdu fuq il-linja medjana fejn kien qabel ma sar ix-xoghol minnha inkarigat
u, f'kaz li l-konvenuta ma tottemperax ruhha ma' dan fit-terminu preksritt, qed tawtorizza minn issa li l-istess xoghol ta' reintegrazzjoni isir mill-atturi a spejjez tal-istess konvenuta.
F'kull kaz, ix-xoghol ta' reintegrazzjoni jrid isir taht il-kontroll u s-supervizzjoni tal-AIC Joseph Ellul Vincenti li qed jigi nominat ghal dan l-iskop.
L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluz dawk tal-Perit mahtur biex jissorvelja l-esekuzzjoni tax-xoghol, ghandhom jithallsu mill-konvenuta Emerenziana Bugeja.

< Sentenza Finali >

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