MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-9 ta' Marzu, 2007

Citazzjoni Numru. 864/2004

Baskal sive Lino u Agnes konjugi Sciberras

vs

George u Dorothy konjugi Chircop

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fil-11 ta` Novembru, 2004, li in forza taghha, wara li ppremettew illi:

L-atturi huma l-proprjetarji tal-fond 56, Sacred Heart, Triq il-Blata, Qormi kif jirrizulta ahjar mill-kuntratt pubbliku tal-14 ta` Lulju, 1993 in atti Nutar Dr. Carmel Gafa` kopja tieghu hawn anness u mmarkat Dok. A filwaqt li l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond 58 gia 70, Triq il-Blata, Qormi liema fond huwa antigwu u adjacenti ghal dak ta` l-atturi.

Il-konvenuti kkommettew spoll abbusiv u vjolenti fil-konfront ta` l-atturi billi carrtu parti mill-faccata tad-dar ta` l-atturi biex fethu tieqa minn gol-fond taghhom proprju gol-faccata tad-dar ta` l-atturi kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-konvenuti kkommettew spoll abbusiv u vjolenti billi carltu parti mill-faccata tad-dar ta` l-atturi biex fethu tieqa propju gol-faccata tad-dar taghhom;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jirripristinaw kollox fl-istat originali tieghu billi jaghlqu t-tieqa u jezegwixxu x-xogholijiet riparattivi opportuni biex jaghlqu l-hajt tal-faccata tal-fond ta` l-atturi okkorrendo bl-opra u taht is-supervizzjoni ta` perit nominand;

3. Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas li l-konvenuti jadempixxu l-ordni ta` din l-Onorabbli Qorti, jezegwixxu x-xogholijiet riparattivi kollha huma stess a spejjez tal-konvenuti u taht id-direzzjoni ta` l-istess perit nominand.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

1. Ma huwiex minnu li l-eccipjenti kkommettew spoll abbuziv u vjolenti fil-konfront tal-atturi, u dana peress li l-atturi qatt ma kellhom il-pussess jew id-detenzjoni tal-kamra li fiha l-eccipjenti fethu tieqa li taghti ghal fuq Triq il-Blata, Qormi. Fil-fatt, dina l-kamra, u ghalhekk ovvjament anke l-faccata taghha, jifformaw parti mill-fond 58, Triq il-Blata, Qormi, li fiz-zmien meta nfethet it-tieqa kienet proprjeta` tal-eccipjenti.

2. Apparti minn hekk l-azzjoni ta` spoll fil-konfront ta` l-eccipjenti ma tistax tirnexxi stante li jonqsu wkoll l-elementi ta` vjolenza u ta` klandestinita`.

3. Huwa evidenti li jekk l-atturi deherilhom li kellhom xi drittijiet fuq il-proprjeta` tal-esponenti (li ma huwiex il-kaz), huma kellhom jagixxu permezz ta` azzjoni petitorja u mhux possessorja.
4. Permezz ta` kuntratt pubbliku minn Nutar Gerald Spiteri Maempel fis-7 ta` Jannar, 2005 (Dok. DC6) l-eccipjenti Dorothy Chircop (u dana peress li kien proprjeta` parafernali taghha) ittrasferiet b`titolu ta` bejgh il-fond 58, Triq il-Blata, Qormi, u ghalhekk ukoll it-talba attrici ma tistax treggi fil-konfront taghha.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat l-affidavits prodotti bhala prova;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Jirrizulta illi b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa`, tal-14 ta` Lulju, 1993, l-atturi xtraw il-mezzanin u l-garage sottopost, it-tnejn bla numru, bil-mezzanin igib l-isem ta` *“Sacred Heart”*, fi Triq il-Blata, Qormi; illum, dan il-mezzanin igib in-numru 59 gia numru 71. Il-konvenuti huma l-proprjetaji tal-fond adjacenti numru 58 gia 70, liema fond ghandu d-dgawdija ta` kamra li tigi taht il-mezzanin tal-atturi. Il-mezzanin tal-atturi huwa accessibbli minn bieb li jinsab go faccata wiesgha, imdawra bil-muzajk b`mod li l-faccata tidher unita u kwadra. Mill-bieb hemm tarag li jaghti ghall-mezzanin, izda, fl-ewwel sular, wara parti mill-faccata, hemm kamra tal-fond tal-konvenuti. L-atturi jippretendu li l-faccata fl-

ewwel sular, mizbugha u unita kif inhi, hi kollha taghhom, u dan avvolja wara parti mill-faccata hemm kamra li tifforma parti mill-fond 58. Ricentement il-konvenuti fethu tieqa mill-kamra in kwistjoni fil-faccata pretiza mill-atturi, b`mod li l-atturi qed jallegaw li l-faccata giet irvinata b`din il-fetha.

L-azzjoni tal-attrici hi wahda ta` spoll privileggjat u l-elementi ta` din l-azzjoni huma (a) il-pussess jew detenzjoni tal-haga; (b) id-disturb ta` dan il-pussess jew detenzjoni minghajr il-kunsens tal-possessur; u (c) agir spoljattiv fi zmien xahrejn qabel il-ftuh tal-kawza.

Dwar l-element ta` pussess, intqal fil-kawza <u>"Zammit vs Camilleri"</u>, deciza minn din il-Qorti fit-30 ta` Gunju, 2004, *"Huwa konkordament ricevut illi legittimat ghall-azzjoni possessorja huwa dak li fil-mument ta` l-ispoll jirrizulta possessur tal-haga jew ta` dritt fuq il-haga. Dan ighodd ukoll ghad-detentur. L-attur, li jipproponi l-azzjoni, jehtieglu allura jipprova l-pussess li jivvanta li ghandu izda mhux tenut jiggustifika l-ezercizzju tal-poter ta` fatt fuq il-haga ('possideo quia possideo'). Dan anke ghaliex tali pussess jista` jkun ukoll wiehed ta` mala fede u priv mir-rekwiziti utili ghal fini ta` l-uzukapju. L-importanti hu li jipprova univokament li ghandu pussess, ikun ta` liema xorta jkun (**Kollez. Vol. XLI P I p 245**). Fir-rigward, u dan qed jigi rilevat b`rikollegament ma` dak li intqal qabel, "mhux mehtieg li l-attur jipprova li ghandu dritt ta` proprjeta` jew ta` servitu jew xi titolu iehor fuq il-haga posseduta minnu u li minnha gie spoljat vjolentement u klandestinament" (**Kollez. Vol. XXXVI P II p 558**)".*

F`din il-kawza, il-Qorti issibha difficcli issib favur l-atturi li huma kellhom il-pussess jew detenzjoni tal-faccata. Kif intwera, din il-faccata mhiex kollha l-faccata tad-dar taghhom, imma, fil-livell tal-ewwel sular, dik il-faccata tkopri wkoll kamra tal-fond tal-konvenuti. Hu minnu li l-faccata saret b`mod uniformi u bla indikazzjoni tal-bini li hemm warajha, pero`, l-fatt jibqa` li wara l-faccata hemm kmamar <u>ta` zewg sidien differenti</u>, u l-unita` tal-faccata ma tfissirx li dik il-faccata, fit-totalita` taghha, saret possidenti ta` kull wiehed mill-proprjetarji li ghandu bini warajha.

Hafna drabi, fl-ambjenti maltin, wiehed jinzerta zewg jew tlett fondi b`faccata unika u fuq still wiehed; dan isir biex il-faccata tidher sabiha u sservi anke ta` attrazzjoni ghall-pubbliku. Il-proprjeta` u l-pussess tal-faccata tibqa`, pero`, tas-sid tal-bini fuq wara, u sakemm is-sidien differenti ma jintrabtux bi ftehim li ma jmissux il-faccata jekk mhux bi qbil bejniethom, kull sid jista jizviluppa l-faccata tieghu kif jidhirlu opportun, minghajr b`daqshekk ma jkun qed jagixxi kontra l-interessi ta` terzi. Dawn it-terzi, kompartecipi fit-tizjin uniformi tal-faccata, ma jistghu jirreklamaw ebda pussess jew detenzjoni fuq il-faccata tal-fondi tal-girien. Zgur li ghax gar jaccetta li jzejjen l-faccata tieghu f`uniformita` mal-girien, hu ma jkunx, b`daqshekk, qed jirrinunzja ghad-dritt li taghtih il-ligi – fl-artikolu 426 tal-Kodici Civili – li jiftah twieqi jew aperturi ohra fil-hajt ta` barra tas-sular tieghu.

Biex wiehed jirnexxi f`azjoni ta` spoll, il-pussess ma ghandux ikun ekwivoku, imma fid-deher, ukoll jekk ikun ghal waqt qasir (“Incorvaja vs Darmanin”, deciza minn din il-Qorti fid-9 ta` Novembru, 2005), u din il-Qorti ma tarax kif l-atturi jistghu jirreklamaw pussess ta` hajt li jiddividi kamra fil-pussess ta` terzi mat-triq.

Il-fatt li l-atturi ghamlu xi ornamenti (pjanti f`qasrija) mal-hajt, ma jfissirx li huma, b`hekk, hadu pussess tal-hajt. Din il-Qorti, fin-nuqqas ta` stipulazzjoni konvenzjonali, ma taccettax li hajt li jiddividi fond ta` terz ma` triq pubblika jista` jitqies li hu fil-pussess ta` persuna ohra, b`mod li dak it-terz ma jistax jiftah twieqi f`dak il-hajt. Il-Qorti, forsi, tista` taccetta li t-tizjin jew l-*“abiljament”* tal-qoxra ta` barra ta` hajt simili jkun imholli f`idejn persuna li tkun tista` tirreklama pussess jew detenzjoni ta` dak it-tizjin, imma tali pussess ikun limitat ghad-dekorazzjoni u t-tizjin tal-qoxra ta` barra, u mhux tal-hajt innifsu b`mod li l-istess hajt ma jkunx jista` jigi zvilluppat mill-proprjetarju tieghu.

Ghalhekk, fil-fehma tal-Qorti, l-ewwel element mehtieg biex tirnexxi l-azjoni ta` spoll ma gietx ippruvata.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

< Sentenza Finali >

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