MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 1027/1992/1

Carmen Dalli

vs

George Parnis

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attrici ppremettiet:-

Illi il-konvenut ghamel xogholijiet ta' kostruzzjoni fil-fond tieghu liema fond minn naha ta' wara tieghu imiss mal-proprjeta tal-attrici;

Illi fil-kors ta' dawn ix-xogholijiet, l-konvenut qabad u fetah bieb fil-hajt divisorju kif wkoll tefa' hafna radam u imbarazz iehor fil-proprjeta tal-attrici;

Illi minhabba dan l-agir, illegali u abbusiv, il-konvenut gie interpellat sabiex jerga jaghlaq dan il-bieb, kif wkoll jiehu dawk il-passi kollha mehtiega sabiex inaddaf il-proprjeta tal-attrici pero' baqa' inadempjenti;

Ghalhekk l-attrici talbet li l-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jerga jqieghed il-hajt divisorju fl-istat li kien qabel u cioe, jerga jaghlaq il-bieb li huwa fetah, u kif wkoll jnaddaf il-proprjeta tal-attrici mir-radam u imbarazz li huwa tefa' f'din il-proprjeta, u fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici sabiex taghmel dawn ix-xogholijiet a karigu tal-konvenut;

Bl-ispejjes kontra l-konvenut li gie ingunt ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tal-attrici debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn gie eccepit :-

1. Preliminarjament in-nuqqas ta' interess gjuridiku u legali tal-atrici stante li hija la hija proprjetarja u lanqas ma ghandha l-pussess jew detenzjoni tal-art in kwistjoni wara l-fond tal-konvenut;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, izda wkoll in linea preliminari, jekk l-attrici qed tavanza l-pretensjonijiet taghha a bazi ta' spoll, id-dekadenza tat-terminu stabbilit mill-ligi;

3. Illi subordinaament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet, it-talbiet attrici huma infondati fil-ftt u fid-dritt;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat il-verbal tas-seduta tat-3 ta’ Dicembru 1992 minn fejn jirrizulta li l-attrici ddikjarat li l-azzjoni taghha hi wahda ta’ manutenzjoni u spoll mhux privileggjat;

Rat id-digriet taghha (diversament presjeduta) tat-12 ta’ Marzu 1993 li bih l-AIC Rene’ Buttigieg gie nominat bhala perit tekniku biex jaccedi fuq il-post u jiddetermina sa fejn jirrizultalu li l-attrici kella pussess tal-art in kwestjoni;

Rat ir-rapport tal-abbli perit tekniku debitament konfermat bil-gurament fil-kors tas-seduta tat-13 ta’ Frar 1996;

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta’ Gunju 1996 minn fejn jirrizulta li l-atti gew rimessi lill-imsemmi perit tekniku sabiex izomm zewg seduti li gew iffissati mill-Qorti u li fihom kellhom jinstemghu provi tal-konvenut u l-perit tekniku kellu jirrelata ulterjorment bil-miktub jekk in vista tal-provi prodotti ghanmdux ibiddel xi kostatazzjonijiet jew konkluzjonijiet kontenuti fir-rapport tieghu;

Rat ir-rapport ulterjuri tal-perit tekniku debitament konfermat bil-gurament fil-kors tas-seduta tat-12 ta’ Marzu 2001;

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta’ Lulju 2001 minn fejn jirrizulta li l-attrici ddikjarat li l-presenti hi kawza ta’ spoll privileggjat;

Semghet it-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet;

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

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Fic-citazzjoni l-attrici tippremetti li l-konvenut ghamel xogholijiet ta' kostruzzjoni fil-fond tieghu liema fond imiss mal-proprjeta taghha. Tippremetti ukoll li l-konvenut fetah

bieb fil-hajt divisorju u tefa' hafna radam u imbarazz iehor fil-proprjeta taghha. Ghalhekk l-attrici qed titlob li l-konvenut jigi kundannat jerga jqieghed il-hajt divisorju fl-istat li kien qabel u cioe, jaghlaq il-bieb li huwa fetah, u kif wkoll jnaddaf il-proprjeta tal-attrici mir-radam u imbarazz li huwa tefa' f'din il-proprjeta;

Da parti tieghu l-konvenut qed jeccepixxi, preliminarjament, in-nuqqas ta' interess gjuridiku u legali tal-attrici stante li hija la hija proprjetarja u lanqas ma ghandha l-pussess jew detenzjoni tal-art in kwistjoni li tigi wara l-fond tieghu. Jeccepixxi ukoll li jekk l-attrici qed tavanza l-pretensjonijiet taghha a bazi ta' spoll, id-dekadenza tat-terminu stabbilit mill-ligi. Finalment jeccepixxi li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

F’dawn il-proceduri gie nominat bhala perit tekniku l-AIC Rene’ Buttigieg, li ppresenta ir-rappoprt tieghu kif ukoll ippresenta rapport addizzjonali. Bid-digriet tat-12 ta’ Marzu 1993 il-Perit Tekniku nghata inkarigu specifiku u cioe’ huwa kellu jiddetermina sa fejn l-attrici kella pussess tal-art in kwestjoni;

Fir-relazzjoni tieghu l-istess Perit Tekniku rrileva li fil-kors tal-inkarigu, l-istess inkarigu gie estiz, u ghalhekk huwa kkunsidra it-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenut. F’din ir-relazzjoni l-Perit Tekniku kkonstata li l-konvenut ghamel xi xogholijiet fil-fond tieghu numru l75, Birkirkara Road, San Giljan, inkuz il-ftuh ta' bieb fil-hajt divizorju ta' wara, li jissepara l-proprjeta tieghu mal-art retroposta, li l-attrici tirritjeni li tappartjeni lilha;

Il-Perit Tekniku kkonsidra ukoll li l-art, li fuqha l-attrici tippretendi proprjeta tasal sal-hajt ta' wara tal-fond tal-konvenut mentri l-pretensjoni tal-konvenut illi l-art wara l-hajt divizorju tieghu tappartjeni lilu hija infondata u bla bazi. Il-perit Tekniku rrileva illi l-materjal, li l-attrici tallega, tqieghed mill-konvenut, jikkonsisti fi cnagen u bicciet tal-gebel. Il-Perit Tekniku kkonkluda li l-art retroposta ghal-hajt ta' wara tal-fond tal-konvenut li fih infetah l-bieb, ma tiffurmax parti mill-proprjeta tal-konvenut izda tifforma parti mill-art li l-attrici tippretendi li hi taghha;

Kif jirrizulta mill-imsemmi verbal tas-seduta tat-13 ta’ Gunju 1996 l-atti gew rimessi lill-imsemmi perit tekniku sabiex izomm seduti li fihom il-konvenut kellu jipproduci provi u sussegwentement il-Perit Tekniku kellu jirrelata ulterjorment jekk in vista tal-provi prodotti ghanmdux ibiddel xi kostatazzjonijiet jew konkluzjonijiet kontenuti fir-rapport tieghu;

Fir-relazzjoni ulterjuri tieghu l-Perit Tekniku kkonkluda billi kkonferma il-knkluzzjoni li wasal ghaliha fir-relazzjoni tieghu u cioe’ li l-art retroposta ghal-hajt ta' wara tal-fond tal-konvenut, li fih infetah il-bieb, ma tiffurmax parti mill-proprjeta tal-konvenut. Il-Perit Tekniku inoltre rrileva li, f'dan l-istadju, huwa ma jistax jikkonkludi jekk l-art "de quo" tiffurmax parti mill-art li l-attrici tippretendi li hi taghha u in effett din il-kwistjoni hi l-meritu ta' kawza bejn l-attrici u terzi. Hu fatt, pero', li l-access ghal-din l-art hu minn sqaq, fejn hemm fence bil-bieb bil-katnazz li l-attrici tikkontendi li hu accessibbli biss ghaliha. Il-fatt li l-attrici ghandha access minn dan il-bieb gie konfermat mill-istess Perit Teniku meta l-attrici fehrt dan il-bieb b’cavetta li kellha. Il-Perit Tekniku inoltre kkonkluda li, indipendentement mill-aspetti ta' natura legali li huma estranei ghall-inkarigu tieghu, li l-konvenut ma kellux dritt jiftah il-bieb fil-hajt divizorju ma proprjeta ta' terzi, gjaladarba ma giex minnu ppruvat li dan sar bil-permess tat-terzi, proprjetarji u detenturi tal-art retrostanti l-proprjeta tal-istess konvenut;

L-attrici mhux zgura dwar in-natura tal-azzjoni hi qed tipproponi bil-presenti proceduri. Difatti fis-seduta tat-3 ta’ Dicembru 1992 l-attrici ddikjarat li din l-azzjoni taghha hi wahda ta’ manutenzjoni u spoll mhux privileggjat. Sussegwentement, fis-seduta tad-9 ta’ Lulju 2001, l-istess attrici ddikjarat li l-presenti hi kawza ta’ spoll privileggjat. Dawn huma zewg azzjonijiet differenti u huma ttrattati fil-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta) f’artikoli separati;

Artikolu 535(1) tal-Kodici Civili jittratta dwar l-azzjoni hekk mgharufa ta’ spoll privileggjat. Dan l-artikolu jipprovdi, fost

affarijiet ohra, li jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, molestata fil-pussess jew detenzjoni tagha ta' immobli, hi ghandha d-dritt li, fi zmien xaharejn mill-ispoll, titlob li tigi reintegrata f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni. L-istess artikolu jipprovdi li l-pussess rikjest jista jkun tal-inqas grad u l-azzjoni trid issir kontra l-awtur tal-ispoll;

Gie diversi drabi ritenut li huma t-termini tal-premessi tac-citazzjoni u t-talbiet li jiddeterminaw in-natura tal-azzjoni. F'dan il-kaz fil-premessi ma hemm ebda allegazzjoni li l-att spoljattiv in kwestjoni sar bil-vjolenza jew bil-mohbi. Barra minnhekk jirrizulta mill-provi (u dan mhux kontestat li l-bieb mertu ta' l-ispoll infetah f'Novembru 1991 filwaqt li c-citazzjoni giet ipprezentata fil-15 ta' Settembru 1992 u cioe ghaxar xhur wara li sar l-ispoll. Ghaldaqstant jidher li, jekk si tratta ta' azzjoni ta' spoll privileggjat, l-azzjoni prezenti tal-attrici hi nieqsa minn element essenzjali u cioe' li l-azzjoni trid issir fi zmien xharejn mill-att spoljattiv;

Mil-premessi tac-citazzjoni u mit-talbiet attrici jidher li, in effett, din hi azzjoni ta' manutenzjoni u spoll mhux privileggjat, kif del resto iddkjarat fl-ewwel lok l-attrici u dana fil-kors tas-seduta tat-3 ta' Dicembru 1992. Din l-azzjoni hi trattata fil-Kodici Civili fl-artikolu 534 li jipprovdi testwalment li – "Kull minn, waqt li jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' haga immobbli, jew ta'universalita' ta' hwejjeg mobbli, jigi molestat f'dak il-pussess, jista', fi zmien sena mill-molestja, jitlob li jinzamm f'dak il-pussess, basta li ma jkunx ha b'idejh dak il-pussess minghand il-konvenut bi vjolenza jew bil-mohbi jew ma jkunx kiseb minnghandu dak il-pussess b'titolu prekarju.";

Il-Qorti esaminat bir-reqqa u funditus r-relazzjonijiet tal-abbli Perit Tekniku. Il-Qorti taqbel mal-kostatazzjonijiet kollha li ghamel, kif ukoll mal-konkluzjonijiet li wasal ghalihom, l-istess Perit Tekniku. Ghalhekk dawn il-kostatazzjonijiet kif ukoll konkluzjonijiet qed jigu adottati u l-Qorti tghamillhom taghha;

Mill-imsemmija relazzjonijiet jirrizulta li in effett il-konvenut, waqt li kien qed jghamel xi xogholijiet fil-fond tieghu numru

l75, Birkirkara Road, San Giljan, fetah bieb fil-hajt divizorju ta' wara, li jissepara l-proprjeta tieghu mal-art retroposta, li l-attrici tirritjeni li tappartjeni lilha. Jirrizulta ukoll li l-konvenut tefa materjal konsistenti fi cnagen u bicciet tal-gebel fl-istess art tal-attrici u li l-art retroposta ghal-hajt ta' wara tal-fond tal-konvenut zgur li ma tiffurmax parti mill-proprjeta tal-konvenut izda tifforma parti mill-art li l-attrici tippretendi li hi taghha. Jirrizulta ukoll li l-attrici hi fil-pussess tal-art li hi tippretendi li hi taghha billi hi biss kellha access ghal din l-art;

In vista ta’ dawn ir-rizultanzi jirrizultaw l-elementi kollha li trid il-ligi ai termini tal-imsemmi artikolu 534 tal-KOdici Civili. In effett jirrizulta li l-attrici ghandha l-pussess effettiv tal-art in kwestjoni. Jirrizulta ukoll li l-attrici giet molestata f’dan il-pussess mill-konvenut li fetah bieb fil-hajt divizorju bejn il-prprjeta tieghu u l-art posseduta mill-attrici. Inoltre l-konvenut tefa’ cnagen u gebel fl-istess art fil-pussess tal-attrici. Jirrizulta ukoll li din l-azzjoni saret fi zmien sena mill-att spoljattiv. Bl-ebda mod ma jirrizulta li l-attrici hadet il-pussess b’idejha minghand il-konvenut u dana bi vjolenza jew bil-mohbi;

F’dan l-istadju ghandu jigi rilevat li l-kwestjoni rigwardanti l-proprjeta tal-art in kwestjoni, u li zgur tinsab fil-pussess tal-attrici, hi ghal kollox irrilevanti ghal finijiet ta’ dawn i-proceduri;

Fid-dawl ta’ dan kollu l-eccezzjonijiet tal-konvenut ghandhom jigu rigettati, filwaqt li t-talbiet attrici, li jirrizultaw suficjentement pruvati, jimmeritaw li jigu akkolti;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet attrici u tordna lill-konvenut sabiex fi zmien xahar millum jerga jqieghed il-hajt divisorju fl-istat li kien qabel u cioe, jaghlaq il-bieb li huwa fetah, u kif wkoll jnaddaf il-proprjeta posseduta mill-attrici mir-radam u imbarazz li huwa tefa' f'din il-proprjeta u dana taht is-sorveljanza tal-Perit Arkitett Godwin Abela li qed jigi nominat ghal dan l-iskop. F’kaz li l-konvenut

jonqos li jghamel dawn ix-xogholijiet fiz-zmien lilu mghoti, l-attrici hi awtorizzata taghmel hi dawn ix-xogholijiet a sepejjez tal-konvenut u dana dejjem taht is-sorveljanza tal-imsemmi Perit Arkitett Godwin Abela;

Bl-ispejjes kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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