



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
ANTONIO MICALLEF TRIGONA**

Seduta ta' l-20 ta' Dicembru, 2007

Citazzjoni Numru. 37/1998/1

Maria mart Michael Fiteni, f'isimha proprju, u bhala
mandatarja ta' ohtha msiefra Antonia Apap; u Mons
Gregory Grech

vs

Ta' French Real Estate Company Limited u b'digriet tal-24
ta' Frar 1998 Angelo Cefai gie nominat kuratur deputat
sabiex jirraprezenta lill-imsiefer Peter McCann u ghal kull
interess li jista' ikollu r-Registratur tal-Artijiet

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni tal-atturi li tghid:

Illi huma proprjetarji ta' u fil-pussess tal-fond numru 17,
Triq Pejpu, Kercem, Ghawdex, liema proprjeta' tikkonfina

mill-punent u mit-tramuntana mal-fond numru 15 u 16 Triq Pejpu, Kerchem, illi huwa proprjeta' tal-konvenut McCann;

Illi nkluz fil-proprjeta' tal-atturi hemm ukoll passagg ossija kamra zghira, msaqqfa, accessibbli mill-garage principali tal-proprjeta' taghhom, u l-arja tal-istess passagg ossija kamra zghira liema passagg ossija kamra zghira u arja kienu fil-pussess tal-esponenti;

Illi f'xi jiem bejn il-5 u t-8 ta' Jannar 1998, il-kumpanija konvenuta bdiet taghmel xoghol ta' kostruzzjoni fuq l-arja tal-imsemmi passagg ossija kamra zghira, u fil-kors ta' dawn ix-xoghlijiet hija okkupat parti sostanzjali mill-arja ta' dan il-passagg ossija kamra zghira u nkorporat din il-parti mill-arja fil-bini illi hija kienet qeghdha taghmel fil-kumplement tal-proprjeta' tal-konvenut l-iehor McCann;

Illi dan kollu jammonta ghall-spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tal-atturi illi jridu illi jigu ripristinati fil-pussess taghhom billi l-konvenuti jnehhu l-bini kollu li huma ghamlu fuq jew gol-arja li tinsab fil-pussess tal-atturi;

Illi n-sostenn ta' din il-pretensjoni l-atturi gja intavolaw rikors ghall-ispedizzjoni ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti u din ic-citazzjoni qeghdha wkoll issir in sostenn ta' dak il-mandat li jgib l-ismijiet "Marija mart Michael Fiteni vs Ta' French Real Estate Company Limited et (Rikors nru. 3/1998);

Illi r-Registratur tal-Artijiet qieghed jigi nkluz fost il-konvenuti biss sabiex l-atturi jikkonformaw ruhhom mal-ligi stante illi l-fond de quo jinsab f'arja ta' registrazzjoni;

Talbu ghalhekk ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex tiddikjara:

1. illi l-konvenuti 'Ta Frenc Real Estate Company Limited' u Peter McCann kif rapprezentat ikkommettew spill vjolenti u klandestin ghad-dannu tal-atturi meta ghall-bidu ta' Jannar 1998, huma jew min minnhom, personalment jew permezz ta' terzi nkarigati minnhom wettqu xoghlijiet illi bis-sahha taghhom uzurpaw u okkupaw parti mill-arja ta' fuq il-passagg ossija kamra

Kopja Informali ta' Sentenza

zghira msaqqfa, accessibbli mill-garage formanti parti mid-dar numru 17, Triq Pejpu, Kercem;

2. konsegwentement tikkundannahom jew min minnhom sabiex jispurgaw l-ispoll minnhom kommess billi jnehhu u jirrimwovu l-bini kollu illi sar minnhom fl-arja ta' fuq din il-kamra ossija garage, u dan fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom prefiss;

3. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi illi jaghmlu x-xoghlijiet necessarji huma stess, a spejjez tal-konvenuti, u taht is-supervizjoni ta' perit nominand;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni fuq riferit kontra l-konvenuti u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni li ghalha minn issa huma ngunti.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom flimkien mal-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti;

Rat ir-rikors ghal hrug tal-bandi u d-digriet relattiv (folio 54) minn dina l-Qorti diversament preseduta, li wara n-nota ta' Angelo Cefai tad-19 ta' Frar 1998 li biha accetta l-bandi sabiex jidher ghall-assenti Peter McCann et, innominatu sabiex jirraprezenta lill-assenti fic-citazzjoni u fl-atti l-ohrajn kollha relattivi u sussegwenti;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li fiha eccepixxa:

i. li t-talbiet attrici huma kkontestati bhala nfondati fid-dritt u fil-fatt billi l-eccipjenti ma kkommettew ebda spoll a dannu tal-atturi ghaliex dawn la huma proprjetarji u l-inqas kienu fil-pussess tal-ispazju li fih sar ix-xoghol mill-konvenut;

ii. li difatti dan l-ispazju kien fil-pussess tal-konvenut McCann u jiffirma parti mill-proprjeta' minnu akkwistata fl-okkazjoni tax-xiri tad-dar tieghu;

iii. li l-atturi qeghdin permezz ta' kawza possessorja jippruvaw jaslu u jottjenu dak li kellu jkun il-meritu ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

kawza pettitorja. Huma ma pprocedewx b'din it-tieni xorta ta' kawza proprju minhabba l-karenza ta' provi sabiex isostnu l-titolu minnhom pretiz.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-fatti flimkien mal-lista tax-xhieda annessa;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tar-Registratur tal-Artijiet li fiha eccepixxa:

- i. li preliminarjament l-esponenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li huwa m'huwiex il-legittimu kontradittur;
- ii. li l-esponenti ma giex interpellat kif trid il-ligi fl-Artikolu 460A;
- iii. li c-citazzjoni ma gietx notifikata lill-Avukat Generali kif triq il-ligi;
- iv. li minghajr pregudizzju l-esponenti jirrimetti ruhu ghall-provi u ghad-decizjoni ta' din il-Qorti salv pero' li fi kwalunkwe kaz m'ghandux ibati spejjez.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-fatti flimkien mal-lista tax-xhieda annessa.

Rat l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 3/98 annessa ma' din ic-citazzjoni fuq talba tal-atturi;

Rat il-verbal folio 96 li fih l-Avukat tal-konvenuti vverbalizza li permezz ta' kuntratt atti Nutar Dr Paul George Pisani tat-22 ta' Jannar 2003 il-fond mertu din il-kawza gie trasferit lil Ralph Wallace Mitchell u martu Beryl Patricia Mitchell u li l-assunzjoni tal-atti relattiva ser issir appena l-istess konjugi Mitchell ikunu f'dawn il-gzejjer;

Ikkonstatat illi n-nota tal-assunzjoni tal-atti minn dawn ta' l-ahhar ma saritx, diversament kif saret fl-atti tac-citazzjoni 20/01 li nstemghet kontestwalment ma' dina l-kawza;

Kopja Informali ta' Sentenza

Ezaminat ix-xhieda f'dawn l-atti u dawk fl-atti tac-citazzjoni 37/1998 liema zewg kawzi nstemghu kontestwalment;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkunsidrat:

Illi dina hija azzjoni ta' spoll fejn il-punt krucjali huwa l-element tal-pussess li flimkien mal-element tal-fatt tal-ispoll u li l-azzjoni tkun ittiehdet entro ix-xahrejn mill-ispoll jikkontradistingwu din l-azzjoni. Hija azzjoni possessorja fejn t-titolu ta' proprjeta' bhala regola m'ghandux rilevanza, u li, skond gurisprudenza accettata, hija azzjoni ta' ordni pubbliku ntiza sabiex hadd ma jaghmel gustizzja b'idejh minghajr ma' jirrikorri ghall-Qorti u b'daqstant iehor li ma thalli lil hadd jiddisturba arbitrarjament stat ta' fatt. Hija azzjoni ntiza unikament biex igieghel lil min ikun ikkommetta l-ispoll li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbha.

Illi fil-kawza in dizamina ma jidhirx li hemm ebda kontestazzjoni marbuta mal fatt tal-ispoll (konsistenti filli ttella bini sovrastanti passagg/kamrin) ukoll dwar li l-azzjoni ttiehdet fit-terminu legali estintiv ta' xahrejn. L-element tal-pussess hu invece kontrastat.

Illi dan l-element tal-pussess jinsab dettaljatament dibattut f'gurisprudenza kopjuza li univokament tirrikjedi l-pussess materjali, ossija "un possesso di fatto" fuq il-mobbli jew l-immobbli spoljat. Tghid ukoll din il-gurisprudenza illi m'hemmx bzonn li l-pussess ikun b'titolu ta' proprjeta' jew servitu'; jibbasta pussess kwalunkwe purke'ikun anke semplicement materjali u 'di fatto'; kwindi hu eskluż il-pussess bazat fuq mera tolleranza; izda hu ammess pussess anke qasir hafna u sahansitra pussess momentarju.

Issa f'din il-kawza l-pussess fuq l-arja in meritu hu invokat miz-zewg kontendenti li jirreklamaw il-pussess ghalihom

b'eskluzjoni wiehed fuq l-iehor; f'dan is-sens il-pussess in kwistjoni jista' jirrizulta f'wiehed ekwivoku u mhux manifest tali allura li l-Qorti tinsab gustifikata fil-meritu li tindaga fuq l-legittimita' jew in-nuqqas tal-kontestat pussess jew detenzjoni (*Vol.XXXVI.i.71*).

Illi fis-sentenza taghha tal-lum stess (citazz.nru.20/01 fl-ismijiet inversi, liema zewg kawzi nstemghu kontestwalment), gie deciz li l-kamrin/passagg hu ta' proprjeta' tal-atturi (f'din il-kawza) bil-konsegwenza illi l-arja sovrastanti l-istess passagg/kamrin hi taghhom ukoll, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, liema prova ma tirrizultax. Jirrizulta invece li din l-arja hi ta' dimensjonijiet li jirriflettu dawk tal-passagg/kamrin ta' tahtha u allura ta' dimensjonijiet zghar li skond il-perit tekniku Joseph Dimech, meta acceda f'dawn l-ambjenti cirka sena u nofs wara li gew inizjati l-proceduri, sab li l-konvenut kellhu access ghal dan l-ispazju minn kamra tal-banju li hemm hemmhekk (folio 85 et seq). Madanakollu mhux car jekk din il-kamra tal-banju kinitx gja tezisti qabel ma saru xi xoghlijiet ta' kostruzzjoni jew jekk tiffurmax parti minn dak il-bini li ttella u li hu visibbli fir-ritratt market (a) folio 89. Li jirrizulta b'certu certezza hu li kien hemm livelli differenti fil-bjut li ma kienx jippermetti access ghal kollox inostakolat ghall-bejt ta' fuq l-passagg/kamrin, la min-naha tal-konvenuti u wisq anqas min-naha tal-atturi. Jinghad pero' li min-naha tal-atturi f'xi zmien fil-passat kien hemm tarag imhaffer gol-hajt li mill-ambjenti tal-kamrin kienu jghatu ghall-bejt, ukoll li fil-waqt li z-zewg kontendenti jaffermau illi saru xoghlijiet ta' manutenzjoni fil-bejt in kwistjoni, jirrizulta li l-'membrane' applikat mill-konvenuti fuq il-bejt kollu eskluda din il-parti tal-bejt. L-atturi invece sostnew, mhux kontradetti, illi l-awtur taghhom kien jaghmel manutenzjoni regolari ta' dan il-bejt.

Intant, favur l-atturi hemm il-presunzjoni li dan il-bejt, sovrappost ghall-passagg/kamrin, huwa taghhom qua titolari tal-ambjenti t'isfel u kollox ma kollox din il-Qorti hi tal-fehma illi tippersisti u ppersistiet fihom l-legittimita' tal-pussess illi tiggustifika l-azzjoni ta' spoll minnhom issa intentata. Din il-Qorti assolutament mhux qeghdha tintravedi li l-konvenuti qatt ezercitaw jew kellhom xi

Kopja Informali ta' Sentenza

pussess ta' kwalunkwe natura li hi, li kuntrarjament jidher li kellhom l-atturi li mhux biss kienu ghamlu xoghlijiet ta' manutenzjoni izda anke kienu jitolghu jilaghbu fuq dan il-bejt u jonxru wkoll xi hwejjeg.

Il-Qorti ghalhekk hi propensi li taccetta l-ispoll reklamat mill-atturi li tafferma gie kommess mill-konvenuti li ghalhekk huma tenuti li jirrintegraw lill-atturi fil-pussess tal-arja in kwistjoni.

Illi fil-konfront tal-konvenut ir-Registratur tal-Artijiet il-Qorti hi tal-fehma li gie mharrek inutilment u qeghdha ghalhekk tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju.

Ghaldaqstant taqta' u tiddisponi mill-kawza billi tilqa it-talbiet tal-atturi billi tiddikjara illi:

- i. ikkommettew spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tal-atturi;
- ii. konsegwentement tikkundannhom sabiex jispurgaw l-ispoll zmien tliet xhur mil-lum;
- iii. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xoghlijiet necessarji huma stess a spejjez tal-konvenuti taht is-sorveljanza tal-Perit Arkitett Guido Vella li qieghed jigi nominat ghal dan il-fini.

L-ispejjez kollha a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----