

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO**

Seduta tal-15 ta' Jannar, 2008

Citazzjoni Numru. 306/2004

**Gaetano Bondin (ID 529238 (M)) u martu
Edwarda Maria sive Edda Mifsud Bondin (ID
929851(M))**

vs

**John Bugeja (ID 158942 (M)) u martu
Lucia Bugeja (ID 360046(M))**

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ippresentata mill-atturi fit-30 ta' April, 2004, li in forza taghha, wara li ppremettew :

Illi l-atturi u l-konvenuti ghandhom il-pussess in komun ta' stairwell li jiffirma parti mill-korp tal-bini 117 / 118, Triq I-Gherien, Mellieha;

Illi fil- weekend bejn is-17 u d-19 ta' April 2004, il-konvenuti illegalment u abbuzivament poggew xatba f'dan

Kopja Informali ta' Sentenza

is-stairwell b'mod li mbarraw access ghall-atturi ghall-parti ta' dan il-stairwell liema xatba saret minghajr il-kunsens jew l-approvazzjoni ta' l-atturi;

Illi dan l-agir jikkostitwixxi spoll klandestin abbuziv u illegali.

Talbu ghaldaq sant li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

1. Tiddikjara lill-konvenuti kkommettew spoll abbuziv, klandestin u illegali meta poggew l-imsemmija xatba;
2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, inehhu l-imsemmija xatba u jipprestinaw l-imsemmija stairwell, dan li fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi li jaghmlu ix-xogholijiet rimedjali huma stess ghas-spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti u b'rizerva ghal kull azzjoni ulterjuri u spettanti lill-atturi skond il-ligi, liema konvenuti huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-atturi;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, li in forza taghha huma eccepew :

1. Illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li x-xogholijiet li ghamlu l-konvenuti huma kollha skond il-ligi u ma ghamlu xejn li b'xi mod alteraw l-kondizzjoni tal-proprjeta' tal-atturi jew li jista jigi interpretata bhala att spolljattiv tal-pussess tal-attur;
2. Illi x-xogholijiet saru fil-proprjeta' tal-konvenuti kif jigi pruvat fdin il-kawza;
3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;
4. Bl-ispejjez;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenuti;

Semghet lix-xhieda li tressqu, rat il-provi imressqa, id-dokumenti li gew esebiti u l-atti ta' dan il-procediment;

Kopja Informali ta' Sentenza

Semghet lill-avukati difensuri tal-partijiet jittrattaw;

Rat in-nota ta' referenzi tal-konvenuti tal-21 ta' Awissu 2007;

Rat illi l-kawza thalliet illum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat :

Illi irrizulta mill-kumpless tal-provi li gew prodotti illi l-atturi jirrisjedu fil-fond 118, Triq I-Gherien, Mellieha; liema fond huwa parti mill-kumpless li jikkonsisti f'garaxxijiet sottostanti li fuqhom hemm il-post 116 li jappartjeni lil John Bugeja, u fuqu hemm il-post ta' l-atturi li ghandu n-numru 118.

Illi l-atturi xehdu illi l-garaxxijiet imsemmija jaghtu direttament ghal Triq I-Gherien, izda biex huma jistghu jidhlu fil-fond taghhom iridu l-ewwel jitolgħu sittax-il targa konsistenti f'tarag estern, liema tarag jaghti għall-“landing” u hemm tarag fil-“landing” li jdur bi “stairwell” fin-nofs, u minn dan it-tarag l-atturi jistghu jacedu għat-tieni sular fejn għandhom l-appartament taghhom.

Illi skond kif xehdu l-atturi, fl-ewwel sular hemm l-appartament 116 tal-konvenuti u l-konvenuti juzaw l-“stairwell” biex jghaddu għall-bitha li għandhom li tmiss mal-proprjeta taghhom. L-atturi xehdu li sa qabel is-17 jew id-19 ta' April 2004 dan l-istairway kien liberu u huma setghu jacedu għalih liberament, izda fi tmien il-gimgha, bejn is-17 u id-19 ta' April 2004, huma personalment raw lill-konvenut John Bugeja jwahal xatba biex b'hekk imbarra l-access għall-“istairwell” taht it-tarag u irrifjuta li jaghtihom access għall-“istairwell”. L-atturi xehdu illi snin qabel, il-konvenut kien biddel parti tal-madum ta' dan l-istairwell u talabhom ihallsu sehemhom, li kien in-nofs, u fil-fatt huma hallsuh. Huma xehdu li qabel ma l-konvenut għamel ix-xatba huma kellhom access liberu għall-“istairwell” kif kellu ukoll il-konvenut u billi l-konvenut għamel ix-xatba l-atturi ma għadx għandhom access jew

pussess ta' dan l-“istairwell” u kien ghalhekk illi bdew dawn il-proceduri.

Illi irrizulta wkoll mix-xiehda illi ta n-Nutar Maurice Gambin illi tezisti diskrepanza bejn il-pjanti annessi mat-tlett kuntratti, li permezz taghhom certi William Ernest Aston u Ralph Wilson kienu bieghu lil diversi persuni parti mill-proprjeta in kwistjoni, u il-pjanta li tinsab esebita ghand in-Nutar tal-Gvern. In-Nutar Gambin kien in-Nutar li irrediga dawn it-tlett kuntratti u huwa xehed illi fl-ebda wiehed minn dawn il-kuntratti ma kiteb il-kliem “wrought iron gate”. Huwa xehed ukoll li lanqas l-iskrivani tieghu ma kitbu dawn il-kliem. In-Nutar Gambin xehed illi fil-kuntratt relattiv ma hemm ebda indikazzjoni ta' l-ezistenza ta' “wrought iron gate” u illi ma jafx min kiteb dawn il-kliem u esebixxa fotokopja tal-kuntratti u l-pjanti annessi.

Illi l-konvenuti xehdu li ilhom joqghodu fil-fond 119, Triq l-Gherien Mellieha sa mis-7 ta' Gunju 1991. Skond l-istess konvenuti, meta ghamlu ir-ricerki dwar il-kuntratti kollha imsemmija fil-kuntratt ta' l-akkwist taghhom, indunaw mill-kuntratt tal-10 ta' Lulju 1968 fl-atti tan-Nutar Gambin u specjalment mill-pjanta annessa, li fejn ghandhom fil-pjanta markat blu, inkluza l-“iron gate”, hija proprjeta taghhom. Huma xehdu li dan il-kuntratt gabuh minghand in-Nutar tal-Gvern u kien ghalhekk illi ghamlu grada ezatt bhal ma hemm fuq l-istess pjanta esebita mal-istess kuntratt. Il-konvenuti xehdu li fuq din il-pjanta hemm ukoll il-firem tal-partijiet kollha fil-kuntratt u qalu li huma ma imbarraw xejn ghaliex qabel ma ghamlu l-“iron gate” ‘il gewwa mill-imsemmija grada xorta kien proprjeta taghhom u mhux in komun mal-atturi u ghalhekk huma ma ikkommettew l-ebda spoll.

Illi xehdet in-Nutar Dr Cora Vella, imsejjha mill-konvenuti li hija n-Nutar Principali tal-Gvern, dwar il-kuntratt li jinsab esebit a fol. 107 tal-process u l-pjanta annessa li tinsab a fol. 110 tal-process. Hija xehdet illi ghandha f'idejha il-volum bil-kuntratt originali u ikkonfermat illi l-pjanta esebita f'dawn il-proceduri hija kopja vera tal-pjanta annessa mal-kuntratt. In-Nutar Vella xehdet illi fil-pjanta annessa mal-kuntratt originali hemm miktub bil-linka

hamra il-kliem “wrought iron gate” u ikkonfermat ukoll illi fuq din l-istess pjanta originali ma hemm l-ebda kliem iehor miktub bil-linka hamra. Hija ikkonfermat li hemm kuntratti ohrajn li jirrelataw dwar l-istess proprjeta, cioe' fir-rigward tal-proprjeta li hija indikata fil-pjanta a fol. 120 tal-process u xehdet illi l-kliem “wrought iron gate” jidhru biss fuq il-pjanta li kopja taghha tinsab esebita a fol. 120 tal-process.

Ikkunsidrat :

Illi l-konvenut John Bugeja ipprezenta affidavit ulterjuri fejn qal illi mis-sena 1991 sal-gurnata ta' meta ipprezenta dan l-affidavit huwa dejjem kien u ghadu izomm il-bramel tal-art, l-ixkupi u l-wipers u qsari 'il gewwa mill-grad. Huwa xehed illi l-atturi qatt ma uzaw taht it-tarag u ma kellhomx ghalfejn juzawh u dan ghaliex biex huma jitolghu ghal fejn joqghodu ma jistghux jghaddu minn fejn huwa ghamel il-grad 'il gewwa. Difatti huwa kien ghalaq taht it-tarag bil-“bricks” biex ikollu bhal “storage” fejn ippoggi l-affarijiet u l-atturi qatt ma kienu oggezzjonaw. Huwa xehed ukoll li ghandu wkoll vit ta' l-ilma taht it-tarag wara l-grad u l-atturi ma ghandhomx vit. Huwa xehed ukoll illi l-atturi qatt ma zammew qsari jew affarijiet ohrajn, jew kellhom pussess ta' taht it-tarag u ma kellhomx ghalfejn ghaliex ma kellhomx ghalfejn juzaw taht it-tarag peress li dan kien proprjeta tieghu u kien u ghadu jaghmel uzu minnu hu u l-familja tieghu. Huwa xehed ukoll illi hemmhekk dejjem bajduh il-konvenuti minn buthom u l-atturi qatt ma ikkontribew u lanqas ma talbuhom biex jikkontribwixxu. L-istess jghodd ghall-gebel tas-sejjiiegħ li hemm mal-hajt facata ta' taht it-tarag peress li hemmhekk, skond il-konvenut, huwa tieghu u kien dejjem fil-pussess tieghu. Skond il-konvenut meta ghamlu l-grad ma ippregudikawx lill-atturi ghaliex kollox baqa kif kien qabel.

Illi l-konvenuta wkoll ipprezentat affidavit fejn ikkonfermat fit-totalita tieghu l-affidavit ta' zewgha.

Illi rega xehed l-attur u qal illi qabel ma gie joqghod fil-post il-konvenut, hu u martu kienu inadffu taht it-tarag fejn issa hemm ix-xatba izda meta gie il-konvenut beda jaghmel

dak ix-xoghol hu. Mistoqsi jekk kienx jidhol hemmhekk huwa irrisponda li kien jidhol jekk taqalu xi haga u illi kull darba li kienu jahslu t-tarag l-ilma kien jinzel hemm isfel, umbaghad kienu jidhlu hemm hekk biex jixxuttaw it-tarag. Mistoqsi dwar il-qsari, huwa qal illi dawk il-qsari illi jidhru fir-ritratti u li hemm mix-xatba 'il gewwa huma kollha tal-konvenuti. Huwa xehed illi huwa kellu xi qsari hemmhekk izda maz-zmien mietu u il-konvenut pogga qsari ohrain. Huwa ikkonferma illi l-konvenut ghandu vit ta' l-ilma hemmhekk izda qal illi dan ghamlu minghajr ma ottjena l-permess tieghu. L-attur xehed illi l-konvenut bena hajt fejn hemm ix-xatba biex jaghmel "storage" u kien talbu permess u hu ma kienx oppona u kien tah permess biex jaghmel hekk. Mistoqsi meta kienet l-ahhar darba li dahal mix-xatba 'il gewwa l-attur wiegeb illi jikkalkula illi l-ahhar li dahal kien fl-1993. Huwa spjega li fl-1992 il-konvenut bena il-kamra ta' hemm wara ghax hu qabel ma kellux access, ghalhekk kien bena kamra fil-"back yard" u ghamel access ghad-dar tieghu. Ftit aktar tard fix-xiehda tieghu, l-attur qal illi anke fl-1994 huwa kien ghadda minn wara l-post fejn illum hemm ix-xatba. Huwa xehed illi hemmhekk kien komuni u martu kienet tahsel bil-"pipe" u tidhol hemmhekk biex tixxotta l-ilma. L-attur xehed ukoll illi l-konvenut ghamel ukoll bieb illi jaghti mill-istairwell ghall-bitha tal-gemb illi ghandu u dan il-bieb ma kienx hemm qabel, kif lanqas ma kien hemm xatba u dan kollu ifisser, skond l-istess attur, li huwa setgha jidhol fil-bitha tal-konvenut. L-attur kompli jixhed illi l-konvenut kien ghamel bieb tal-"aluminum" u ghalaq is-"side yard" minn mal-istairwell, l-istairwell gie ghalih u s-"side" u l-"back yard" gew in-naha l-ohra, u li qabel minn dan kollu ma kien hemm xejn u biex ghamel dan il-konvenut ma kien talbu l-ebda permess u dan kollu gara xi sena, sentejn wara li l-konvenut dahal jabita fil-fond tieghu. L-attur ma kienx oggezzjona, oggezzjona biss ghax-xatba.

Ikkunsidrat :

Illi l-azzjoni ta' spoll esperita fl-Artikolu 535 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta hija kompetenti lil kull min bil-vjolenza jew bil-mohbi jigi imnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta ikun, jew mid-detenzjoni, ta' haga mobbli jew immobbli, u dik il-

persuna tista fi zmien xahrejn mill-ispoll titlob li terga tigi imqieghda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni kif jinghad fl-Artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizzjoni u Procedura Civili. Illi l-Artikolu 791 tal-Kap. 12 umbaghad jiddisponi li b'tali azzjoni il-konvenut jew konvenuti ma jista' jaghti l-ebda eccezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun rega' qieghed il-haga fl-istat ewlieni u rega' qieghed ghal kollox fl-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll.

Illi huwa pacifiku fil-gurisprudenza nostrana li l-azzjoni ta' spoll tista tigi ezercitata anke meta l-ispoljant ikollu l-kompropjeta tal-haga li taghha l-ispoljat ikun sofra l-ispoll (vide sentenza Carmela Bugeja vs Pietro Borg, moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-1 ta' Marzu 1951).

Illi huwa stabbilit li fl-azzjoni ta' spoll huwa mehtieg illi jigu ippruvati tlett elementi u cioe' (a) il-pussess, (b) it-tehid ta' dan il-pussess bl-ghemil tal-konvenut jew konvenuti u (c) illi l-azzjoni tkun inbdiet fi zmien xahrejn minn meta ikun gie kommess l-ispoll.

Illi dwar l-ewwel element, il-pussess, huwa mehtieg li jigi ippruvat illi fil-waqt illi sar l-ghemil tal-konvenut jew konvenuti l-attur jew atturi kienu fil-pussess imqarr materjali jew ta' fatt. Apparti minn dan il-pussess ma ghandux ikun ekwivoku imma fid-deher, anke jekk ikun ghal zmien qasir (vide sentenza ta' din il-Qorti tal-21 ta' Frar 1983 fl-ismijiet G.M. Tonna vs G.M. Tonna). Il-Qorti ghandha tillimita ruhha biss biex tqis il-fatt tal-pussess u dak tal-ispoll.

Illi mhux mehtieg illi l-pussess li jista jithares minn azzjoni bhal din ikun esklussiv u lanqas ma hu mehtieg illi l-pussessur kien is-sid u dana peress ili l-azzjoni ta' spoll tista issir kontra s-sid minn min kellu pussess u tnehha minn dan il-pussess anke jekk minn hadlu l-pussess kien is-sid innifsu.

Illi fil-kaz odjern tezisti diskrepanza fil-pjanta li tikkoncerna proprju l-fond tal-konvenuti; id-diskrepanza qeghda bejn il-pjanta li tinsab esebita ghand in-Nutar Principali tal-Gvern u l-pjanta illi tinsab esebita fl-atti fir-registru tan-Nutar

Kopja Informali ta' Sentenza

Gambin li huwa proprju n-Nutar illi irrediga l-kuntratt in kwistjoni.

Ikkunsidrat :

Illi gie ippruvat illi l-atturi kellhom pussess tal-parti illi illum tinsab imbarrata permezz ta' xatba illi ghamlu l-konvenuti. Dan il-pussess ma kienx fuq bazi regolari, izda fuq bazi pjuttost irregolari. Izda cioe nonostante jibqa l-fatt illi l-atturi kellhom dan il-pussess u illi meta l-konvenuti ghamlu x-xatba dan il-pussess tnehhilhom u illi ghalhekk il-Qorti tikkonkludi illi dan l-ewwel element, dak tal-pussess, gie ippruvat.

Illi dwar it-tieni element, jenhtieg li jigi ippruvat illi l-attur ikun tnehha mill-pussess jew tgawdija li kellu tal-haga. L-ghemil spoljattiv irid ikun wiehed arbitrarju maghmul kontra r-rieda tal-possessor b'mod li jista jaghti lok ghal azzjoni ta' danni kontra min ikun wettqu (vide sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' April 1991 fl-ismijiet J Vella vs S Micallef). Jenhtieg ukoll illi l-ghemil irid ikun wiehed vjolenti jew inkella mistur ghall-gharfien tal-persuna li kellha l-pussess (vide sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Jannar 1976 fl-ismijiet A Mizzi noe vs R Clark noe).

Illi l-konvenuti jikkontendu illi bl-att illi ghamlu u cioe' il-fatt illi huma ghamlu x-xatba, ma nehhewx il-pussess lill-atturi ghaliex skond il-konvenuti l-atturi qatt ma kellhom il-pussess ta' dik il-parti illi issa giet maghluqa permezz tax-xatba.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti mhijiex ser tidhol fil-kwistjoni petitorja illi tikkonstitwixxi l-mertu ta' kawza ohra li ghadha pendent bejn l-atturi u l-konvenuti, izda il-Qorti ser tqis biss in-natura possessorja tal-kawza illi ghandha quddiemha.

Illi kif diga intqal il-kwistjoni ta' jekk l-ispoljat kienx is-sid jew le ta' l-ispazju li mid-dgawdija tieghu ikun gie imnehhi minnu mhijiex rilevanti una volta jintwera illi kellu l-pussess imhares mill-Ligi ghal din it-tip ta' kawza.

Illi ghalhekk l-Artikolu 535 tal-Kap. 16 ghandu jinqara flimkien mal-Artikolu 791 tal-Kap 12 li jillimita t-tip ta' eccezzjonijiet illi jistghu isiru kontra l-attur ghal dawk strettament ta' natura dilatorja. F'azzjoni ta' spoll il-konvenut ma jistax iwiegeb billi jghid illi l-att tieghu kien wiehed legittimu ghaliex dik id-difiza tappartjeni lill-gudizzju petitorju u mhux dak possessorju.

Illi f'dan il-kaz, il-konvenuti jghidu illi l-atturi ma ghandhomx bzonn jghaddu mill-parti illi huma ghalqu bix-xatba biex jacedu ghall-fond taghhom. Da parti taghhom, l-atturi jghidu illi huma qabel kienu juzaw dik il-parti u kellhom anke xi xtieli hemm hekk, kienu jidhlu fiha meta taqalhom xi haga u anke biex jahslu u jixxuttaw l-ilma wara li jahslu t-tarag. Il-Qorti tara li dawn l-argumenti kollha ma ghandhom l-ebda relevanza kif lanqas ma ghandu relevanza il-fatt illi l-madum ta' l-art 'il gewwa mix-xatba huwa differenti mill-madum ta' l-art illi hemm mix-xatba 'il quddiem. Il-kwistjoni rilevanti hija jekk jistax jinghad illi l-atturi kellhomx pussess jew le tal-parti li issa tinsab imbarrata permezz tax-xatba illi ghamlu l-konvenuti.

Illi irrizulta mill-provi prodotti illi effettivament l-atturi kellhom dan il-pussess u illi illum il-gurnata, minhabba x-xatba li ghamlu l-konvenuti, dan il-pussess tnehhilhom minghajr il-kunsens taghhom u ghaldaqstant dan l-element gie ukoll ippruvat, kif gie ukoll ippruvat l-attur jew atturi ikun tneha, jew tnehew mill-pussess jew it-tgawdija li kellhom tal-haga. Dan l-ghemil spoljattiv kien wiehed arbitrarju u maghmul kontra r-rieda tal-pussessor b'mod li jista jaghti lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min wettqu. Illi gie ukoll ippruvat illi l-konvenuti qabdu u ghamlu x-xatba minghajr ma ikkonsultaw jew ottjenew il-permess ta' l-atturi u gie ippruvat ukoll illi dak illi ghamlu kien kontra r-rieda u x-xewqa ta' l-istess atturi.

Illi dwar it-tielet element il-ligi trid illi il-kawza ghat-tnehhija tal-effetti tal-ispoll tinbeda fi zmien xahrejn. Dan it-terminu huwa meqjuz bhala wiehed ta' dekadenza u dan il-fatt irid jigi ippruvat mill-atturi.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-avukat difensur tal-konvenuti ikkontendiet illi l-atturi naqsu milli jippruvaw illi huma bdew il-kawza fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv.

Illi dwar dan il-fattur taz-zmien jirrizulta li ma hemm l-ebda dubbju illi l-kawza saret mill-atturi entro t-terminu ta' xahrejn. Il-kawza ta' l-atturi giet ipprezentata fit-30 ta' April 2004. L-atturi esebew ritratt li juri l-konvenut iwahhal ix-xatba u xehdu illi dan l-att spoljattiv sar fi tmien il-gimgha ta' bejn is-17 u id-19 ta' April 2004 u dana peress illi t-tnejn li huma personalment raw lill-konvenut iwahhal ix-xatba f'dawn il-granet. Il-konvenuti bl-ebda mod ma ressqu xi prova kuntrarja f'dan ir-rigward u fin-nota ta' l-eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti ma ressqu l-ebda eccezzjoni fis-sens illi l-atturi ma ipprezentawx il-kawza entro t-terminu ta' xahrejn.

Illi ghalhekk il-Qorti tara li dan it-tielet element ukoll gie ippruvat mill-atturi.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qeghda tiddeciedi din il-kawza billi tilqa l-ewwel talba attrici u tiddikjara illi l-konvenuti ikkommettew spoll abbuziv, klandestin u illegali meta poggew l-imsemmija xatba; tilqa t-tieni talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahrejn mil-lum inehhu l-imsemmija xatba u jirreppristinaw l-imsemmija "stairwell" u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi li jaghmlu x-xogholijiet rimedjali huma stess a spejjez tal-konvenuti;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----