MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 760/2010

Antonia Micallef (ID No 398163M)

vs

Angelo Buhagiar (ID No 913051M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Antonia Micallef datat 28 ta’ Lulju 2010 a fol. 1 tal-process fejn esponiet:-

Illi l-esponenti hija l-propjetarja tal-fond ossia garaxx bl-isem Santa Rita, Trejqet Htajriet, Mosta liema garaxx inxtara fl-20 ta’ Dicembru tas-sena elfejn u seba’ (20/12/2007) u meta nxtara dan il-garaxx fil-parti ta’ wara ta’ dan il-garaxx kien hemm bitha u hajt divizorju u fuq in-naha l-ohra tal-hajt divizorju kien hemm bitha u garaxx iehor.

Illi l-intimat kellu l-garaxx tieghu u l-bitha tieghu li kien imiss mal-bitha tal-esponenti pero' recenti jigifieri *entro* sena saqqaf il-bitha, tella l-hajt divizorju u rega saqqaf u fetah tieqa li thares fil-propjeta' tal-esponenti jigifieri fil-bitha tal-esponenti u b'hekk invada l-arja tal-esponenti u fetah tieqa fuq il-propjeta', l-esponenti b'hekk din it-tieqa nfethet illegalment, abuzivament u minghajr kunsens tal-esponenti.

Illi minkejja d-diversi talbiet sabiex tinghalaq din it-tieqa nkluz ittra ufficjali datata 3 ta' Mejju 2010 l-istess intimat baqa' inadempjenti.

Illi ghalhekk l-istess attrici talbet lill-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara li x-xoghlijiet maghmula mill-konvenut kif fuq spjegat saru abuzivament u llegalment u minghajr ebda dritt validu fil-Ligi.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perenorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex l-attrici tigi reintegrata fid-drittijiet kollha taghha u dan billi terga tinghalaq it-tieqa li nfethet u dan taht is-sorveljanza ta' perit nominat ghal dan l-iskop.

3. Tordna li fin-nuqqas l-attrici tkun awtorizzata taghmel ix-xoghlijiet necessarji taht id-direzzjoni ta' perit nominat u dan a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut inkluz dik tal-ittra ufficjali datata 3 ta' Mejju 2010 li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda a fol. 2 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-23 ta' Novembru 2010.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimat Angelo Buhagiar datata 07 ta' Dicembru 2010 a fol 14 tal-process fejn espona bir-rispett:-

1. Preliminarjament l-attrici ghandha tiddikjara x'tip ta' azzjoni qeghda tippromwovi u fuq liema provedimenti tal-ligi qeghda issejjes it-talbiet taghha.

2. Preliminarjament ukoll l-attrici ghandha taghti prova tal-interess guridiku taghha.

3. Preliminarjament ukoll in-nuqqas t'integrita' tal-gudizzju.

4. Illi fil-mertu l-intimat ma ghamel l-ebda invazjoni tal-arja tal-attrici u ma fetah ebda twieqi ghal fuq il-propjeta' allegatament tal-attrici u dan kif konfermat mill-anness certifikat peritali (Dok. "A") u ghaldaqstant it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez.

5. Illi f'kull kaz ir-rispondent m'huwiex il-legittimu kontradittur u l-pretensjonijiet tal-attrici kellhom jigu dedotti fil-konfront ta' terzi.

6. Salv l-eccezzjonijiet ulterjuri li *talvolta* jistghu jigu permess skont il-ligi.

Rat il-lista tax-xhieda a fol 15 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-13 t'April 2011 a fol 22 tal-process fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr. Martin Fenech ghall-attrici prezenti u Dr. Chris Cilia ghall-konvenut prezenti. Dr. Fenech ipprezenta nota b'kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-*garage* tal-attrici u pprometta li jghaddi kopja lid-difensur tal-kontro-parti. Il-Qorti ordnat lill-attrici sabiex tindika x'azzjoni qed taghmel, iktar specifikament jekk hux petitorja jew possessorja, liema nota kellha tigi pprezentata fi zmien wiehed u ghoxrin (21) gurnata bin-notifika lid-difensur tal-kontro-parti li inghata terminu ta' tletin (30) gurnata biex jipprezenta l-affidavits kollha tieghu min-notifika lilu tal-istess nota u l-Qorti nnominat lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Michael Camilleri

sabiex jiffissa seduta wahda ghal-kontro-ezamijiet kollha relattivi. Il-kawza baqghet differita ghal finali trattazzjoni ghall-21 ta' Gunju 2011.

Rat in-nota ta' Antonia Micallef prezentata *seduta stante* fit- 13 t'April 2011 a fol 23 tal-process u li biha prezentat kopja originali tal-kuntratt tal-akkwist tal-fond ossia garaxx taghha; u dik datata 26 ta' Mejju 2011 a fol 28 tal-process li biha ssottomettiet l-artiklu tal-ligi sabiex tirrispondi ghall-ewwel eccezzjoni tal-intimat. L-esponenti ddikjarat illi qieghed tippromwovi d-dritt taghha a bazi tal-**artiklu 534 tal-Kap 12 jigifieri tal-Kodici Civili ta' Malta.**

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Michael Camilleri.

Rat ir-rikors tal-konvenut Angelo Buhagiar datat 14 ta' Gunju 2011 a fol 32 tal-process fejn talab li jigi awtorizzat iressaq risposta ulterjuri *stante* li l-azzjoni attrici hija perenta bid-dekors tal-perjodu ta' sena ghaliex dik li l-attrici qed issejhilha 'tieqa' kienet ilha miftuha ghall-perjodu ta' izjed minn sena qabel ma giet istitwita l-kawza.

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta' Gunju 2011 fejn Dr. Martin Fenech ghall-attrici ta ruhu notifikat bl-istess rikors u ma opponiex ghall prezentata tal-istess b'dan li jinghata opportunita' li jressaq il-provi tieghu f'seduta wahda. Il-Qorti in vista ta' dan laqghet it-talba u tat lill-konvenut zmien ta' 20 gurnata sabiex jipprezenta risposta ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-27 ta' Marzu 2012 a fol 72 tal-process fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Martin Fenech ghall-attrici prezenti, u l-konvenut assistit minn Dr. Chris Cilia. Id-difensuri ddikjaraw li m'ghandhomx provi aktar. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-2 ta' Ottubru 2012, b'dan li d-difensuri tal-partijiet irriservaw sabiex b'rikors opportun javvicinaw il-Qorti sabiex taccedi fuq il-post.

Rat ir-rikors konguntiv tal-partijiet datata 7 ta' Settembru 2012 sabiex din il-Qorti zzomm access fuq is-sit/siti mertu

tal-kawza odjerna u l-Qorti b'digriet datat 13 ta' Settembru 2012 laqghet it-talba.

Rat il-verbal tal-access datat 25 ta' Settembru 2012.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-kawza esperita mill-attrici hija dik possessorja maghrufa bhala *actio manutentionis* kontemplata fl-**artikolu 534 tal-Kap 16.**

Illi kif inghad fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawzi fl-ismijiet **"Teresa Cachia vs Joseph Caruana"** (A.C. 6 ta' Dicembru 2002) u **"J. Tabone vs J. Flavia sive De Flavia"** (Koll.Vol.XIII.i.86):-

"Hu principju generali li n-natura u l-indoli tal-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proceduri, u dan hu veru partikolarment f'materja ta' azzjoni possessorja".

Illi meta wiehed ihares lejn l-azzjoni attrici, ghalkemm tindikaw li hija proprjetarji tal-garaxx in mertu, izda xorta wahda jidher car li hija bbazat l-istess kawza fuq il-pussess li jsostni li kellha tal-garage naturalment minn meta okkupata u/jew akkwistatu u hija qed tagixi sabiex il-pussess taghha kif kien jigi protett u dan iwassal sabiex l-azzjoni attrici tigi kkunsidrata a norma ta' l-**artikolu 534 tal-Kodici Civili** kif fuq kollox l-abbli difensur tal-attrici ddikjara permezz ta' nota apposite.

Illi l-istess **artikolu 534 tal-Kodici Civili** jipprovdi li:-

“Kull min, waqt li jinsab fil-pussess, ta’ liema xorta jkun, ta’ haga mmobbli, jew ta’ universalita’ ta’ hwejjeg mobbli, jigi mmolestat f’dak il-pussess, jista’ fiz-zmien sena mill-molestja, jitlob li jinzamm f’dak il-pussess, basta li ma jkunx ha f’idejh dak il-pussess minghand il-konvenut bi vjolenza jew bl-mohbi, jew ma jkunx kiseb minghandu dak il-pussess b’titolu prekarju”.

Illi kif gie deciz diversi drabi allura l-elementi essenzjali tal-azzjoni odjerna huma s-segwenti:-

(a) il-pussess ta’ haga mmobbli jew universalita` ta’ hwejjeg mobbli;

(b) l-atti li jikkostitwixxu l-molestja ghal dan il-pussess;

(c) il-proponiment ta’ l-azzjoni fi zmien sena mill-molestja.

Illi fl-azzjoni attricu hija qed tallega li hija ghandha garaxx fl-livell ta semi basement b’bitha fuq wara liema bitha hija moghtija bi *grading*; l-istess bitha hija separata minn garaxx ta’ jew okkupat mill-konvenut, li kellhu wkoll l-istess bitha koperta b’dan il-*grading* tal-hadid; iz-zewgt btiehi huma separati minn xulxin b’hajt divizorju ta’ tmien filati; u fuq l-istess garaxxijiet hemm maisonettes bil-btiehi taghhom. Jirrizulta li f’xi zmien l-*grading* li kien hemm fuq il-bitha tal-konvenut gie maghmul bil-konkos u b’hekk tali bitha ssaqfet u qed tintuza mill-okkupant tal-fond soprastanti, u allura fejn kien hemm il-hajt divizorju baqa’ kollox kif kien, izda naturalment issa b’saqaf fil-livell tal-proprjeta’ sovrastanti u b’hekk dan qed jigi uzat bhala bitha mill-istess okkupant ta’ dan il-maisonette Joe Scerri

Illi l-kwistjonijiet ta’ bejn il-partijiet hija fl-ewwel lok min ghamel dan ix-xoghol ghaliex fil-waqt lil-attrici tghid li dan sar mill-konvenut, minn naha l-ohra l-konvenut jghid li dan it-tisqif sar minn Joe Scerri li huwa proprjetarju tal-maisonette fuq il-garaxx tal-konvenut (xhieda ta’ Antonia Micallef tas- 6 ta’ Marzu 2012 – fol. 41).

Illi pero' jinghad li ghalkemm l-attrici qed tghid li l-konvenut fetah tieqa li taghti ghall fuq il-bitha taghha, dan jirrizulta kontradett mir-rapport tal-Perit Noel Gauci datat 20 ta' Novembru 2010 (Dok. "AB 1") li jghid kategorikament li *"One should point out that no any windows were opened on third party properties, such that the division wall between the two garages was left as it was from the original building permit".*

Illi dan jikkontrasa sew ma' dak li sostniet l-attrici fir-rikors guramentat tant li inghad li l-intimat mhux biss saqqaf il-bitha tieghu, izda wkoll *"tella l-hajt divizorju u rega saqqaf u fetah tieqa thares fil-proprjeta' tal-esponenti jigifieri fil-bitha tal-esponent u b'hekk invada l-arja tal-esponenti …..."*

Illi izda dan huwa differenti minn dak li qalet l-attrici stess fl-affidavit datat 27 ta' Ottubru 2010 (fol. 8), dak li qalet fir-rapport li ghamlet lill-Pulizija fid-29 ta' April 2010 (fol. 37) u dak li hija xehdet fis-seduta tas-6 ta' Marzu 2012, fejn kien hawn biss li din id-darba qalet li l-konvenut gholla zewgt filati mill-hajt divizorju (fol. 47), u dan apparti li dan dejjem huwa kontradett mill-intimat u mir-rapport peritali tal-20 ta' Novembru 2010 (Dok. "AB 1").

Illi fil-fatt il-konvenut dejjem sostna li huwa qatt ma fetah ebda tieqa fuq il-bitha tal-attrici u kull ma sar jidher li kien li bi ftehim ma' Joe Scerri li joqghod fuq il-garaxx tal-intimat, dan estenda l-bitha tieghu u bir-rizultat li l-bitha tal-konvenut gie imsaqqfa u peress li *"bejn l-gholi tas-saqaf illi ghamel l-imsemmi Scerri u l-gholi tal-hajt divizorju li jifred il-garaxx tieghi mill-garaxx tal-attrici kien hemm spazju – ghaliex is-saqaf huwa fl-livell izjed gholi - dan l-ispazju kien u vojt baqa' u jiena ma stallajt ebda tieqa hemmhekk".*

Illi huwa car li ghalkemm fuq ix-xhieda tal-attrici jezisti dubbju fuq minn attwalment ghamel tali xogholijiet (jekk hux il-konvenut, Joe Scerri jew it-tnejn) u anke dwar iz-zmien meta sar dan ix-xoghol ghaliex jirrizulta car li l-attrici dan ix-xoghol ma ratux isir kif ammettiet hija stess fix-xhieda taghha, (ghaliex hija semmiet li sar qabel

Awissu 2009 meta l-konvenut qed jghid li sar f’Mejju 2009), xorta jibqa’ l-fatt li dak allegat minnha ma giex ippruvat, ghaliex bl-ebda mod ma gie ppruvat li saret xi apertura mill-konvenut jew minn xi hadd iehor ghall fuq il-proprjeta’ jew fuq il-bitha tal-attrici u wisq inqas gie pruvat li infethat xi tieqa fuq il-proprjeta’ tal-attrici. Fil-fatt jinghad li din ix-xhieda tal-konvenut u r-rapport tal-Perit tieghu ma gew bl-ebda mod kontradetti u ghalhekk din il-Qorti thoss li fuq il-mertu l-azzjoni attrici u dak allegat mill-attrici ma giex ippruvat.

Illi dan qed jinghad anke jekk jigi koncess li l-azzjoni attrici saret fit-terminu ta’ sena stipulat fil-ligi, ghaliex jidher li x-xhieda prodotta fuq dan il-punt lanqas hija cara ghaliex ghalkemm qalet li dan ix-xoghol ta’ tisqif tas-saqaf tal-bitha tal-konvenut sar f’Awissu 2009, izda dan ma jikkombaccjax mal-fatt li hija fil-fatt lanqas biss rat ix-xoghol issir u l-ewwel darba agixxiet dwar dan kien permess ta’ ittra interpellatorja datata 9 ta’ Frar 2010 (Dok. “AM” – fol. 35); sar rapport dwar l-istess biss fid-29 ta’ April 2010, mentri l-intimat jghid li dan ix-xoghol sar minn Joe Scerri f’Mejju 2009, ghalkemm jigi nnutat f’dan ir-rigward li r-rapport tal-perit jindika lill-konvenut li ghamel tali xogholijiet. L-iktar li jista’ jinghad f’dan l-istat tal-provi huwa li anke fuq dan il-punti t-tezi attrici hija dubjuza u mhux konvincenti, pero’ anke jekk dan ghall grazzja tal-argument jittiehed kollu favur taghha, xorta jibqa’ l-fatt li dak minnha allegat fil-mertu u cjoe’ li l-konvenut fetah tieqa ghall fuq il-bitha taghha ma giex ippruvat u ghalhekk l-attrici ma rnexxilhiex tissodisfa l-oneru ta’ prova impost fuqha; anzi mill-provi prodotti jirrizulta li dak li allegat l-attrici ma avverax ruhhu.

Illi llum dan jinsab ikkonfermat mill-access li l-Qorti ghamlet fuq il-post minn fejn jirrizulta li fuq in-naha ta’ wara tal-garaxx tal-attrici hemm bitha zghira hafna (dejqa) li hija mdawwra u maghluqa b’hajt ta’ 9/10 filati cirka u bi gradilja fuqha.

Illi xi erba’ filati circa fuq l-istess gradilja li taghlaq il-bitha tal-attrici hemm xibka ohra tul tal-*garages* kollha li hemm fuq l-istess naha u fuq l-istess livell, b’mod li bejn il-hajt li

jiccirkonda l-bitha attrici u l-istess gradilja hemm fetha ta' cirka erba' filati.

Illi din is-sitwazzjoni baqghet l-istess fuq in-naha li l-bitha attrici tmiss ma' proprjeta' ta' terzi, izda fuq in-naha tal-propjeta' tal-konvenut, minflok l-istess xibka (ta' fuq) llum hemm saqaf tal-konkos ta' hxuna ta' cirka filata u nofs jew zewgt filati.

Illi ghalhekk jirrizulta li kull ma' sar kien li ssaqfet il-bitha tal-konvenut li sservi ta' art ghall bini soprastanti. B'hekk illum fuq in-naha tal-konvenut, il-hajt tal-bitha attrici huwa maqtugh b'zewgt filati cirka mis-saqaf tal-konkos li sar, u b'hekk id-distanza li kien hemm bejn l-istess hajt u l-gradilja ta' fuq, minn cirka 4 filati nizlet ghall zewgt filati cirka, u certament li dan ma jistax jinghad li huwa b'xi mod "tieqa" kif pretiz fil-kawza attrici.

Illi dan ifisser li din il-Qorti bl-istess access ikkonstatat u kkonfermat dak kollu li rrizulta hawn fuq mix-xhieda kollha processwali fis-sens li giet ikkonfermata t-tezi tal-konvenut. Dan ghaliex dak li hemm fuq il-post huwa konformi ma' dak li kkonstata il-Perit Noel Gauci fir-rapport tieghu datat 20 ta' Novembru 2010 (Dok. "AB 1") u dak li xehed dwarhu l-konvenut fix-xhieda anke hawn fuq citata u ghalhekk dan iwassal lill din il-Qorti sabiex tichad it-talbiet attrici ghaliex ma hemm l-ebda atti li qed jikkawzaw molestja ghall-pussess tal-attrici tal-bitha taghha. B'hekk it-talbiet attrici qed jigu michuda ghaliex infondati fil-fatt u fid-dritt.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta guramentata tal-konvenut datata 7 ta' Dicembru 2010 u partikolarment ir-raba' (4) eccezzjoni biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad it-talbiet attrici** ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi.

Bl-ispejjez kontra l-attrici.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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