MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 292/2004

Mario u Maria Victoria konjugi Grima

vs

Anglu u Martina konjugi Spiteri u kif ukoll Marco Spiteri

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni mressqa minn Mario u Maria Victoria konjugi Grima, li permezz taghha, wara li ppremettew illi:

L-atturi jiddetjenu b'titolu ta' kera u jirrisjedu fil-fond 24, Flat 1, St. Lawrence Street, B'Kara;

Kompriza f'din il-kirja hemm bitha zghira u liema bitha dejjem gawdew tul kemm ilhom fl-okkupazzjoni ta' dan il-fond;

Il-konvenuti Anglu u Martina konjugi Spiteri jirrisjedu fil-fond 20, St. Lawrence Street, B'Kara;

Il-konvenuti Spiteri flimkien u bl-ghajnuna tal-konvenut l-iehor Marco Spiteri, vjolentement u klandestinament u b'mod abbuziv qabdu u invadew parti mill-bitha sudetta, formanti parti mill-fond 24, Flat 1, St. Lawrence Street, B'Kara, u dan kif jirrizulta mill-annessi ritratti mmarkati Dok. A sa Dok. O;

Dan l-att spoljattiv gie kommess mill-konvenuti jew min minnhom bejn it-22 u t-23 ta' April 2004 jew jiem prossimi;

Dan l-agir tal-konvenuti jammonta ghal spoll di fronte tal-atturi u dan bi ksur tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Talbu l-konvenuti jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Tiddikjara li l-agir taghhom kif fuq spjegat hu ghal kollox abbuziv u kontra l-ligi u jammonta ghal spoll di fronte tal-atturi u dan bi ksur tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Tikkundanna u tordna lill-istess konvenuti jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju jirripristinaw il-bitha sudetta ghall-istatus quo ante, billi jhottu kull hitan li erigew u tigi konfinata ghad-daqs li kienet qabel u titqieghed fil-pussess tal-atturi, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;

Fin-nuqqas li l-konvenuti jew min minnhom jonqsu li jaghmlu dak lilhom ordnat ghall-fini tat-tieni talba, tawtorizza lill-istess atturi jaghmlu ix-xoghlijiet necessarji, rimedjali sabiex jigu reintegrati fil-pussess tal-bitha sudetta u dan dejjem a spejjez tal-istess konvenuti;

Tikkundanna lill-istess konvenuti ihallsu lill-atturi l-ispejjez kollha li jkunu inkorrew ghall-fini tat-tielet talba u dan wara li tali spejjez jigu certifikati li saru mill-perit li joghgobha tahtar ghal dan l-iskop din il-Qorti.

Bl-ispejjez u bil-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Anglu u Martina konjugi Spiteri u Marco Spiteri, li in forza taghha eccepew illi:

Fl-ewwel lok, l-eccipjenti jikkontestaw li l-konvenuti ghandhom xi titolu fuq il-bitha meritu tal-kawza.

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma jezistux l-elementi tal-*actio spolii*.

B’rizerva ghall-eccezzjonijiet ulterjuri.

Spejjez kontra l-atturi li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni.

Rat il-kontro-talba maghmula mill-istess konvenuti li permezz taghha, wara li ppremettew illi:

Il-fond numru ghoxrin (20), Triq San Lawrenz, Birkirkara, ghandu bitha msaqqfa.

L-atturi jippretendu li ghandhom titolu ta’ kera fuq parti mill-bitha tal-fond numru ghoxrin (20) gja’ numru erbgha (4) u hamsa (5), Triq San Lawrenz, Birkirkara, li tigi sovrastanti parti tal-bitha li hija msaqqfa.

Kif ser jirrizulta mill-provi, l-atturi ma ghandhom l-ebda titolu fuq l-istess.

Talbu l-konvenuti jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

Tiddikjara li l-atturi m’ghandhom l-ebda titolu fuq dik il-parti mill-arja tal-bitha tal-fond numru ghoxrin (20) gja’ numru erbgha (4) u hamsa (5), Triq San Lawrenz,

Birkirkara, li tigi sovrastanti dik il-parti tal-bitha li hija msaqqfa u li fuqha l-atturi jippretendu li ghandhom titolu ta’ kera.

Rat id-dikjarazzjoni taghhom.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-atturi Rikonvenzjonati, li in forza taghha eccepew illi:

Fl-ewwel lok, l-inammissibilita’ tal-kontro-talba peress li ma hix wahda mill-istanzi permessibbli mill-artikolu 396 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta u kwindi ghandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Fit-tieni lok u minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, mhix ammissibbli indagni gudizzjarja fuq it-titolu o meno tal-konvenuti tirattanti peress li hawn si tratta ta’ kawza ta’ spoll. F’kawza ta’ spoll, l-uniku indagni permessibbli hija dik cirkoskritta mill-pussess jew detenzjoni, li huwa biss apprezzament ta’ fatt u xejn iktar. Illi fid-dawl ta’ dak li jipprovdi l-artikolu 791 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta li l-konvenuti ritrattanti ma jistghux iressqu pretensjonijiet bil-mod kif qeghdin jaghmlu fil-kontro-talba qabel ma l-ewwel jirripristinaw il-bitha mertu tal-kawza ghall-istatus quo ante kwindi t-talbiet ritrattanti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Minghajr ebda pregudizzju u subordinatament ghas-succepit, fil-mertu, it-talbiet ritrattanti huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-bitha mertu tal-kawza hija mikrija lill-atturi ritrattati kif ser jigi pprovat fil-kors tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat is-sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-19 ta’ Ottubru 2006, li permezz taghha, il-Qorti laqghet it-talbiet attrici u ddiferiet il-kawza ghas-smigh u trattazzjoni tal-kontro-talba, b’dana li s-smigh jinbeda wara li ssehh ir-reintegrazzjoni fil-pussess kif ordnat.

Semghet ix-xhieda.

Rat it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha mismugha mill-Qorti diversament presjeduta.

Rat l-affidavit kollha.

Rat id-dokumenti.

Rat li, ghalkemm moghtija d-dritt li jressqu sottomissjonijiet bil-miktub, hadd mill-partijiet ma ghamel ebda sottomissjoni.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi wara l-ewwel sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta jonqos li tigi deciza l-kontro-talba tal-konjugi Spiteri li permezz taghha l-istess konvenuti qed jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi l-atturi konjugi Grima m'ghandhom ebda titolu fuq l-arja tal-parti tal-bitha msaqqfa li l-atturi jippretendu li ghandhom titolu ta' kera fuqha.

L-ewwel eccezzjoni tal-konjugi Grima hija li t-talba ma taqax fil-paramentri tal-Art. 396 li testwalment jipprovdi illi:

"***396.*** *Fil-kawzi, il-konvenut jista' jaghmel kontro-talba kontra l-attur, basta li din il-kontro-talba tkun konnessa mat-talba tal-attur kif sejjer jinghad hawn taht:*

(a) Meta l-kontro-talba tal-konvenut tkun gejja mill-istess fatt, jew mill-istess kuntratt jew titolu li minnu tkun gejja t-talba tal-attur; jew

(b) Meta l-iskop tal-kontro-talba tal-konvenut huwa li jpaci l-kreditu mitlub mill-attur, jew li b'kull mod iehor igib fix-xejn l-azzjoni tal-attur jew li jimpedixxi l-effetti taghha."

Il-Qorti tinnota li ma saru ebda sottomissjonijiet dwar din l-eccezzjoni. Tqis illi l-fattur komuni wara t-talba u l-kontro-talba huwa l-okkupazzjoni tal-konjugi Grima tal-bitha de quo. Il-Qorti ma tqisx li hemm raguni ghaliex tigi eskluza

f'dan il-kaz il-possibilita' ta' kontro-talba, u ghalhekk l-eccezzjoni qieghda tigi michuda.

Il-Qorti tqis ukoll li l-htiega tat-tieni eccezzjoni tal-konvenuti giet effettivament sorvolata permezz tas-sentenza fuq citata moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta, liema sentenza ordnat li l-kawza titkompla wara li ssir r-reintegrazzjoni minnha ordnata. Din saret u l-kawza tkompliet regolarment.

Jirrizulta mill-provi illi Martina Spiteri hija proprjetarji tal-fond Nru. 20, Triq San Lawrenz, Birkirkara. Din il-proprjeta' giet akkwistata minnha minghand missierha George Grima fl-1988.

Xi zmien wara li nxtara l-fond il-konjugi Spiteri taw lil missierha permess biex jiftah bieb fil-hajt bejn il-bitha tal-fond u dik tal-fond adjacenti ukoll proprjeta' ta' missier Martina Spiteri. Ir-raguni ghal dan kienet li fil-fond adjacenti kien sejjer jirrisjedi ghal ftit zmien Mario Grima, hu Martina Grima, ukoll iben George Grima.

Martina Spiteri xehdet illi:

"*Kif xtrajna l-post ahna tellajna hajt li jaqsam il-bitha li fuqha hemm il-kwistjoni u l-bitha tal-post numru 24 fejn illum jghix hija. Dak iz-zmien in-numru 24 kien vojt. Il-bitha kienet parti mill-post li xtrajna minghand il-genituri tieghi. Fil-fatt, missieri stess kien tana daqqa t'id meta tellajna dan il-hajt. Ftit wara li xtrajna l-post, jiena u zewgi qbilna mal-genituri tieghi biex issir fetha fil-hajt li jaqsam iz-zewgt ibtiehi. Taht din il-bitha hemm kamra illi tifforma parti mill-fond numru 20. B'dan il-mod, hija u martu li joqoghdu fil-post numru 24, inghataw access ghal din il-bitha. Il-kliem kien fis-sens li meta nkunu rridu stajna nergghu naghlqu l-fetha. Nippreciza li din il-fetha saret biss bi pjacir. Jiena u zewgi dejjem zammejna d-dritt li naghlquha meta jidhrilha.*"

Il-bitha li ghaliha ghalhekk inghata access Mario Grima (mill-fond Nru. 24) tigi fuq kamra fil-bitha tal-fond Nru. 20 proprjeta' ta' Martina Spiteri. Dawn il-fatti kollha gew

pruvati permezz tax-xhieda prodotti mill-konjugi Spiteri u ma gew kontradetti bl-ebda mod.

Mario Grima jikkontendi li ghandu titolu ta' kera fuq il-bitha ghaliex isostni li din hija parti mill-fond lilu mikri. Il-Qorti tinnota mill-bidu illi mhux talli ma ngabitx prova ta' kera tal-bitha izda lanqas hjiel ta' kera fuq il-kmamar tal-fond innifsu. Ghalkemm Mario Grima jsostni li hu kien kera l-fond minghand missieru, ma gab ebda prova ta' dan. Anzi Maria Grima tixhed hekk:

"*Nikkonferma wkoll li jiena u zewgi qatt ma krejna lit-tifel Mario l-appartament numru 1, 24, Triq San Lawrenz, Birkirkara. Hu dahal jghix f'dan l-appartament flimkien mal-familja tieghu biss bi pjacir tieghi u ta' zewgi. Qabel ma konna dahhalna lit-tifel joqghod f'dan il-post, ahna konna nikruh lil ta' Piccinino, li mbaghad marru joqoghdu band'ohra.*"

Din ix-xhieda qatt ma giet kontradetta. Anzi Maria Grima meta xehdet in kontroezami kkonfermat li "*dak qatt ma hallas kera*" u "*Jiena lit-tifel qatt ma tlabtu kera mela ommu titolbu l-kera ma tafx li ommu qatt ma titolbu kera*".

Il-Qorti tinnota li Mario Grima ma regax xehed u ma ressaq ebda prova ghajr dawk prodotti in relazzjoni mal-kawza originali tal-ispoll. Mill-assjem tal-provi jirrizulta illi Mario Grima qieghed jokkupa l-bitha li tigi bejt fuq proprjeta' ta' ohtu b'mera tolleranza. Issa, kif isostni Laurent ("Principio di Diritto Civile", Vol. XXXII para a 297), "*colui che gode per mera tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo` ritirare da un istante all' altro*."

Kif irriteniet il-Qorti fil-kawza "Cuschieri vs Cilia" (Appell Inferjuri Imhallef Ph. Sciberras – deciza fit-12 ta' Jannar 2005):

"*Huwa principju accettat illi l-attijiet ta' pura tolleranza u kortesija ma jistax, u ma ghandhomx, jirridondaw ghad-dannu ta' min ghamel il-koncessjoni. Jew li l-persuna li lilha saret tali koncessjoni, ghax hekk favorita mill-*

*kortesija ta' haddiehor, tapprofitta ruhha u tippretendi li tista' tivvanta drittijiet proprji fuq il-haga moghtija in uzu b' dik l-istess tolleranza. Kif jinsab awtorevolment deciz "it-tolleranza ma tattribwixxi ebda dritt lill-parti wahda; u ebda obbligu konsegwenti u korrispettiv lill-parti l-ohra … u min igawdi minnha ma jkunx qed igawdi bi dritt, ghaliex in-natura taghha ma taqbelx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessita` ta' l-adempiment" (**Kollez. Vol. XXXIV P I p 92**).*"

Ara wkoll "Stagno et vs Bugeja" moghtija mill-istess Qorti fis-6 ta' Ottubru 2004 u l-gurisprudenza fiha estensivament u eruditament imfissra.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjoni tal-konjugi Grima, tilqa' t-talba ta' Martina u Anglu Spiteri u tiddikjara li Mario u Maria Victoria Grima m'ghandhom ebda titolu fuq dik il-parti mill-arja tal-bitha tal-fond Nru. 20, Triq San Lawrenz, Birkirkara, li tigi fuq il-parti tal-bitha msaqqfa fl-istess fond.

L-ispejjez jithallsu kollha minn Mario u Maria Victoria Grima.

< Sentenza Finali >

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