MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-10 ta' Marzu, 2005

Citazzjoni Numru. 608/2003

Denis Martin Heaton THORNS

vs

VISA INVESTMENTS LIMITED, David Bajada u Alex Lapira

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fis-16 ta' Ġunju, 2003, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-attur talab li l-Qorti ssib lill-imħarrkin ħatja ta' spoll fil-konfront tiegħu, meta wettqu xogħlijiet ta' tqegħid ta' katusi, kanen u *conduits* f'għoli ta' "*garage space*" miżmum minnu. Talab ukoll it-tneħħija tax-xogħlijiet imsemmija jew, fin-nuqqas, li jiġi awtorizzat ineħħihom hu bi spejjeż tal-imħarrkin;

Rat li b'Nota tal-Eċċezzjonijiet separata mressqa fit-23 ta' Ottubru, 2003, kull wieħed mill-imħarrkin Lapira u Bajada laqa' billi qal li l-azzjoni saret wara ż-żmien, li ma twettaq

l-ebda spoll fil-konfront tal-attur, u li l-attur la kellu l-pussess u lanqas id-detenzjoni tal-ambjent li fih hu jallega li sar ix-xogħol li jilminta minnu;

Rat li l-kumpannija mħarrka ressqet eċċezzjonijiet li jixxiebhu ma' dawk tal-imħarrkin l-oħrajn, f'Nota tagħha tal-5 ta' Marzu, 2004;

Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet bil-meżż tal-affidavit, flimkien ma' provi dokumentali oħrajn;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tas-17 ta' Frar, 2005, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni ta' spoll privileġġat;

Illi l-<u>fatti ewlenin li jirriżultaw mill-atti tal-każ</u> juru li l-attur huwa sid ta' appartament numru tnax (12) li jagħmel parti minn korp ta' bini f'numri 21-24, Tigne Sea Front, Sliema, flimkien ma' spazju relattiv fil-kantina tal-istess bini internament markat bin-numru disgħa (9) għall-użu bħala "*garage space*", liema ġid kisbu b'kuntratt mingħand il-kumpannija mħarrka. L-imsemmija kumpannija hija s-sid tal-kumpless kummerċjali "de Tigne Shopping Complex" li jagħmel parti mill-korp ta' bini msemmi, u kif ukoll tal-partijiet komuni u tal-ispazji ta' *garages* li għadhom m'humiex mibjugħin lil terzi. L-attur kien imsiefer u meta ġie lura Malta, fl-aħħar ġimgħa ta' April tal-2003, sab li fil-parti ta' fuq tal-ispazju tiegħu tqegħdu xi katusi tal-ilma u *conduit lines* ħerġin mis-saqaf tal-istess spazju. Dawn kienu f'livell tali li l-attur kien jaħbat rasu magħhom meta jidħol fil-*garage space* tiegħu. Qabbad perit li, fil-bidu ta'

Ġunju, 2003, ħejjielu rapport ta’ x’sab[1]. Ħdax-il jum wara, l-attur fetaħ il-kawża;

Illi għar-rigward tal-konsiderazzjonijiet ta’ dritt li jirrigwardaw il-każ, jibda biex jingħad li huwa stabilit li l-azzjoni ta’ spoll hija msejsa fuq l-ordni pubbliku u hija maħsuba bħala azzjoni mħaffa u effikaċi biex ma tħalli ‘l ħadd li jieħu l-liġi b’idejh u jxekkel stat ta’ fatt, u biex, jekk dan isir, min ikun għamel dan l-att jerġa’ jqiegħed kollox minnufih kif kien, qabel kull indaġni oħra[2] (*spoliatus ante omnia restituendus*). F’din l-azzjoni huwa meħtieġ jiġu ippruvati tliet (3) elementi, u jiġifieri (a) il-pussess; (b) it-teħid tiegħu b’għamil tal-imħarrek u (ċ) li l-azzjoni nbdiet fi żmien xahrejn minn dak it-teħid;

Illi dwar l-ewwel element, huwa meħtieġ li jintwera li, fil-waqt li sar l-għamil ilmentat, l-attur kien fil-pussess imqar materjali jew ta’ fatt[3]. Minbarra dan, il-pussess ma għandux ikun ekwivoku imma fid-dieher, ukoll jekk ikun għal waqt qasir[4], u l-Qorti għandha tillimita ruħha biss biex tqis il-fatt tal-pussess[5] u dak tal-ispoll[6]. Mhux meħtieġ li l-pussess li jista’ jitħares minn azzjoni bħal din ikun wieħed esklussiv[7]. Huwa magħruf ukoll li din l-azzjoni tħares il-pussess ta’ eżerċizzju ta’ dritt. B’mod partikolari, jista’ jkun il-każ fejn persuna jkollha pussess jew detenzjoni ta’ jedd maħluq minn stat ta’ fatt;

Illi l-liġi għandha dispożizzjoni speċifika għall-każ ta’ kif jitqies il-pussess f’każ ta’ servitu’[8] wkoll. Iżda l-iżjed ħaġa rilevanti għall-finijiet tal-każ li għandha quddiemha l-Qorti llum hu li wieħed jista’ jitkellem dwar pussess tutelabbli wkoll fejn tali eżerċizzju ta’ jedd ma jkunx imnissel minn titolu, li n-nuqqas tiegħu m’huwiex ta’ xkiel għall-eżerċizzju tar-*remedium spolii*[9];

[1] Dok “A”, f’paġġ. 5-7 tal-proċess
[2] Ara App. Ċiv. **9.3.1992** fil-kawża fl-ismijiet ***Cardona vs Tabone et*** (mhux pubblikata)
[3] App.: **26.1.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***J. Vassallo Gatt noe vs J. Camilleri pro et noe*** (Kollez. Vol.: **LXXX.ii.306**)
[4] P.A. : **21.2.1983** fil-kawża fl-ismijiet ***G.M. Tonna vs G.M. Tonna***
[5] App.: **4.12.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***J. Aquilina noe et vs L. Debono*** (Kollez. Vol:**LXXXII.ii.1217**)
[6] P.A. **12.6.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***J. Ċilia et vs L. Camilleri et*** (mhux pubblikata);
[7] P.A.: **21.1.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***A. Pisani et vs V. Farruġia*** (mhux pubblikata);
[8] Art. 537 tal-Kap 16
[9] App. Ċiv **21.4.1947** fil-kawża fl-ismijiet ***Cortis et vs Sammut*** (Kollez. Vol: **XXXIII.i.55)**

Illi dan qiegħed jingħad għaliex, waqt is-sottomissjonijiet tiegħu tal-għeluq, l-għaref difensur tal-imħarrkin ressaq l-argument li l-attur kellu "biss" jedd għal *garage space* u li x'isir fis-saqaf 'il fuq minn dak l-ispazju ma kienx parti mill-jedd li l-attur kien kiseb. L-istess ħaġa tissemma fl-affidavit ta' John Sammut, meta jalludi għall-aċċess jew għad-daħla tal-ispazju tal-parkeġġ. Dan l-argument ma jistax jintlaqa'. Huwa magħruf li l-azzjoni ta' spoll ma jinteressaha xejn jekk il-persuna spoljata kinitx sid jew kellhiex xi jedd patrimonjali tal-ħaġa posseduta: l-interess waħdieni f'din l-azzjoni huwa jekk kellux żamma jew pussess materjali. Issa wieħed malajr jifhem li l-*garage space* li kiseb l-attur ma kienx ifisser il-pussess ta' area ċatta mal-art. L-għan li għalih l-attur kiseb dak l-ispazju kien biex idaħħal karozza u mutur fih u, presumibilment, li jkun jista' jidħol fi u joħroġ mill-imsemmija vettura mqar jekk bil-wieqfa. Mela, f'dak ir-rigward, l-attur kellu l-pussess ta' dak l-ispazju f'għamla tajba biżżejjed biex jista' jgawdi l-ħarsien li jagħtu l-azzjonijiet possessorji maħsuba fil-Kodiċi Ċivili tagħna;

Illi lanqas jista' jingħad li l-pussess tiegħu kien taħt titolu ta' sempliċi tolleranza. Għalkemm l-attur, fl-affidavit tiegħu, kien wiegħed li kellu jesebixxi kopja tal-kuntratt tal-akkwist (liema dokument baqa' ma tressaq qatt fl-atti), għandu jkun ċar li ż-żamma min-naħa tiegħu tal-*garage space* partikolari kienet b'riżultat ta' kisba li huwa seta' jeżerċita bir-rieda tiegħu u mhux bis-sempliċi *bona gratia* tal-awtriċi tiegħu. Jekk l-affarijiet kienu mod ieħor, kien l-obbligu tal-kumpannija mħarrka li tipprova ż-żamma "prekarja" tal-imsemmi spazju min-naħa tal-attur, ħaġa li naqset li tagħmel;

Illi, minbarra dan, jirriżulta li l-pussess li kellu l-attur qabel tqegħdu l-katusi u l-*conduit lines* kien wieħed fattwali u manifest, jekk mhux ukoll esklussiv għalih. Għalhekk, il-Qorti ssib li l-element tal-pussess huwa stabilit kif għandu jkun;

Illi, <u>dwar it-tieni element</u>, huwa meħtieġ li jintwera li l-għamil spoljattiv ikun wieħed arbitrarju u magħmul kontra r-rieda tal-possessur b'mod li jista' jagħti lok għal azzjoni

ta' danni kontra min ikun wettqu[10]. Huwa wkoll maħsub li l-għamil irid ikun wieħed vjolenti jew imqar mistur għall-għarfien tal-persuna li kellha l-pussess[11];

Illi, ġie mfisser ukoll li l-kliem "*vis aut clam*" li jirradikaw dan l-element tal-azzjoni, mhux tabilfors jissarraf f'għamil ta' tkissir jew qerda ta' oġġett miżmum mill-attur jew li fih huwa jġarrab xi ħsara fiżika, għaliex huwa biżżejjed li l-għamil spoljattiv isir kontra r-rieda tiegħu jew mingħajr ma jitħalla jintebah bih[12];

Illi mill-provi mressqa, jirriżulta li kienu l-imħarrkin Bajada u Lapira li għamlu jew qabbdu lil min jagħmel ix-xogħlijiet li jilminta minnhom l-attur, u li dan stqarru xi ħadd minnhom mal-attur innifsu meta staqsihom[13]. Il-kumpannija mħarrka, permezz ta' rappreżentant tagħha, tidher li ma kinitx kontra x-xogħol li sar: kemm hu hekk, John Sammut (direttur tal-istess kumpannija) juri li kien jaf x'kien qed isir u meta;

Illi f'dan il-każ, ma hemm l-ebda dubju li l-attur ma qabilx ma' dak li sar u lanqas jidher li ġie mitlub jagħti l-kunsens tiegħu għax-xogħlijiet li saru. Huwa wera l-oppożizzjoni tiegħu minnufih kif reġa' ġie lura f'Malta;

Illi l-kumpannija mħarrka tgħid li l-attur ma tilef xejn mill-pussess li kellu bix-xogħlijiet li saru. Jekk wieħed jara r-ritratti markati "HT2", "HT3" u "HT4"[14], wieħed isibha diffiċli biex jaqbel mal-kumpannija mħarrka f'dan ir-rigward. Huwa evidenti li bejn dak li kien hemm fl-ispazju tal-*garage* bħala għoli qabel ma saru x-xogħlijiet u dak li jirriżulta bix-xogħlijiet mitmuma, hemm differenza evidenti li ma tistax ħlief titfisser bħala tnaqqis mill-pussess li l-attur kellu qabel;

Illi, għalhekk hawn ukoll dan it-tieni element tal-azzjoni huwa ippruvat kif imiss;

---

[10] P.A. **30.4.1991** fil-kawża fl-ismijiet ***J. Vella pro et noe. vs S. Micallef*** (Kollez. Vol: **LXXV.iii.695**)
[11] App. Ċiv. **9.1.1976** fil-kawża fl-ismijiet ***A. Mizzi noe vs R. Clark noe***
[12] App. Ċiv. **20.1.1961** fil-kawża fl-ismijiet ***Desira vs Lungaro*** (Kollez. Vol: **XLV.i.19**)
[13] Affidavit tal-attur 8.6.2004, f'paġ. 36 tal-proċess
[14] Paġġ. 53-5 tal-proċess

Illi dwar it-tielet element, il-liġi trid li l-azzjoni għat-tneħħija tal-effetti tal-ispoll għandha tinbeda fi żmien xahrejn. Dan iż-żmien huwa meqjus bħala terminu ta' dekadenza[15]. Bħal kull wieħed ieħor mill-elementi tal-azzjoni, dan il-fatt għandu jiġi pruvat mill-attur. Iżda meta l-kwestjoni taż-żmien tittella' mill-imħarrek bis-saħħa ta' eċċezzjoni, allura l-prova li l-azzjoni ta' spoll privileġġat saret barra żmienha taqa' fuq l-istess imħarrek, kif jipprovdi l-artikolu 562 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta[16]. F'dan il-każ, il-kwestjoni taż-żmien qanqluha l-imħarrkin kollha li, għalhekk, jaqa' fuqhom l-obbligu li jippruvaw dak li jallegaw;

Illi dwar il-kwestjoni taż-żmien li fiha jmissha ssir il-kawża għandu jingħad li tinqala' l-problema dwar minn meta għandu jibda jintgħadd it-terminu ta' xahrejn li tiffissa l-liġi. Dan jinħoloq b'mod partikolari meta l-għamil spoljattiv ikun sar minn wara dahar il-persuna li kellha l-pussess. Kien hemm każijiet fejn il-qrati għamlu distinzjoni bejn meta l-għamil ta' spoll ikun wieħed li sar darba u fejn l-għamil ikun att li jippresisti, u għalhekk inħoloq il-ħsieb li l-azzjoni tibda jew minn meta l-persuna li tteħdilha l-pussess intebhet bl-ispoll jew meta l-att persistenti ntemm[17]. Iżda, fil-fehma tal-Qorti, qari xieraq taż-żewġ artikoli tal-liġi li jitkellmu dwar l-azzjoni privileġġata tal-ispoll (l-artikolu 791 tal-Kap 12 u l-artikolu 535 tal-Kap 16) ma jħallux għażla għal dik li għandha tkun it-tifsira xierqa li jmissha tingħata dwar minn meta għandu jintgħadd iż-żmien ta' xahrejn: dan għandu jibda jitqies minn dak inhar tal-ispoll[18];

Illi l-għaref avukat tal-attur, fit-trattazzjoni tiegħu tal-għeluq, issottometta li ż-żmien ta' xahrejn fl-azzjoni ta' spoll jibda jgħaddi minn meta l-persuna spoljata saret taf bl-ispoll. Il-Qorti ma tistax taqbel ma' din l-affermazzjoni. Huwa stabilit li ż-żmien ta' xahrejn jibda jgħaddi minn dak inhar li jkun seħħ l-ispoll u l-argument tad-*dies scientiae* ilu li ġie mwarrab mill-Qrati tagħna;

---

[15] P.A. NC **13.2.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred P. Farruġia et ne vs Peter Paul Cutajar***
[16] App. Ċiv. **18.6.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***N. Vassallo vs F. Esposito*** (mhux pubblikata) u App. Ċiv. **31.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Rita Micallef et vs Paul Galea et***
[17] P.A. **19.1.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ vs Attard*** (mhux pubblikata)
[18] App. Ċiv. **4.12.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. F.X. Vassallo noe vs J. Baldacchino et*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.1354**)

Illi fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti, il-kumpannija attriċi xehdet li x-xogħol sar f'Marzu tal-2003. L-attur ma ikkontestax dan il-fatt, u, mix-xhieda mogħtija minnu fil-kontro-eżami tiegħu[19], jidher li kważi jagħti raġun lil dak li jingħad mill-kumpannija mħarrka. Id-difensur tal-attur jgħid li ma nġabitx prova ta' meta eżatt sar ix-xogħol, u għalhekk tali prova ma saritx. Il-Qorti tfakkar biss li, fil-kamp ċivili, il-piż probatorju m'huwiex dak ta' provi lil hinn mid-dubju raġonevoli. Il-Qorti, fin-nuqqas ta' provi oħrajn, qegħda toqgħod fuq il-prova mressqa mill-kumpannija mħarrka. Dan ifisser li l-kawża nbdiet wara li kienu għaddew aktar minn xahrejn minn meta seħħ l-għamil ta' spoll;

Illi biex isseħħ l-azzjoni tal-ispoll huwa meħtieġ ukoll li t-tliet elementi msemmija hawn ikunu kollha pruvati li jesistu, b'mod illi jekk jinstab, per eżempju, li l-attur naqas li jressaq l-azzjoni fiż-żmien ta' xahrejn, l-azzjoni taqa' minħabba n-nuqqas ta' wieħed mill-elementi meħtieġa;

Illi għalhekk, fil-każ preżenti, l-azzjoni tal-attur ma tistax tirnexxi għaliex l-elementi kollha tal-azzjoni ma jirriżultawx;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad it-talbiet attriċi, u dan peress li ma jirriżultawx l-elementi kollha meħtieġa tal-azzjoni mibdija mill-attur, bl-ispejjeż kontra l-attur.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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

[19] 11.1.2005, f'paġġ. 58-9 tal-proċess