MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tal-21 ta' Gunju, 2007

Citazzjoni Numru. 91/2006

Dogalex 80 Co Ltd (C30301)

Vs

Salvu Vella

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni prezentata mis-socjeta attrici li permezz taghha ppremettiet :-

Illi s-socjeta attrici hija proprjetarja u fil-pussess tar-ristorant maghruf bhala il-Panzier Restaurant, Triq il-Karita', Victoria.

Illi mart il-konvenut wirtet il-fond attigwu ghall-imsemmi ristorant fin-numru 38, Sqaq 1, Triq il-Vajringia, Victoria.

Illi l-konvenut u martu Julia ghamlu kawza lil Valentino Valenti u s-socjeta’ Spaghetti a Mezzanotte Ltd illi dak iz-zmien kienet tiggestixxi r-ristorant imsemmi. Illi dina l-kawza fl-ismijiet Salvatore u Julia konjugi Vella vs Valentino Valenti et (cit. nru :- 34/2001PC) hi dwar hsarat li allegatament qed jigu kkawzati fil-proprjeta’ taghhom meta twahhlu xi hadid li mieghu hemm marbuta tinda fil-bitha tal-imsemmi ristorant.

Illi s-socjeta attrici akkwistat ir-ristorant imsemmi u dahlet fil-pussess ta’ l-istess fond ferm wara li twahhlet l-imsemmija tinda.

Illi l-konjugi Vella sussegwentement ilmentaw ukoll fil-mori tal-kawza msemmija, ghalkemm tali lamenteli m’huwiex parti ta’ l-istess kawza illi l-hajt divizorju ta’ bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti gie mghotti b’impermeabilizzant u dana sabiex jevita l-infiltrazzjoni tal-ilma.

Illi fit-23 ta’ Gunju 2006, gie ffissat access sabiex il-Qorti tkun tista’ tara b’ghajnejha jekk verament dawn il-hadidiet u t-tinda marbuta maghhom kienux qeghdin jikkawzaw hsara fil-proprjeta’ tal-konvenuti.

Illi s-socjeta attrici kienet inkarigat lil certu Noel Bonello li kien il-kuntrattur illi wahhal impermeabilizzant bil-galbu sabiex jattendi ghall-access u jkun jista’ jaqla l-istess impermeabilizzant bil-galbu.

Illi qabel beda l-access imsemmi, il-konvenut Salvu Vella minn jeddu qabad u carrat l-impermeabilizzant li kien qed jghatti l-hajt divizorju u kkawza hsara kbira kemm lill-istess impermeabilizzant kif ukoll lill-hajt divizorju.
Illi l-agir tal-konvenut Vella jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tas-socjeta attrici.

Ghalhekk is-socjeta attrici talbet li l-Qorti :-

1. Tiddikjara li l-konvenut ikkommetta spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tas-socjeta attrici.

2. Tikkundanna lill-konvenut jisporgi l-ispoll kommess minnu fi zmien qasir u perentorju billi jpoggi kollox fl-istat pristin tieghu.
3. Tawtorizza lis-socjeta attrici sabiex taghmel ix-xogholijiet necessarji hi a spejjez tal-konvenut.

Permezz ta' risposta prezentata fil-5 ta' Frar 2007 il-konvenut eccepixxa :-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u c-cirkostanzi fattwali ma jinkwadrawx ruhhom fil-kawza ta' spoll. B'mod partikolari ma jissusstix l-element ta' *spoliatum fuisse*, illi huwa wiehed mit-tlett elementi necessarji sabiex tkun tista' tigi esperita b'success kawza ta' spoll. Il-konvenut ma gie qatt spoljat minn hwejgu u ghalhekk ma seta' qatt jintavola l-kawza ta' spoll izda messu agixxa b'xi kawza ohra.

2. Illi din hi l-ewwel darba li hu qieghed isir jaf min huwa l-proprjetarju tar-ristorant maghruf bhala Il-Panzier Restaurant, fi Triq il-Karita', Victoria.

3. Illi hemm qbil li l-impermeabilizzant twahhal fil-mori tal-kawza, imma t-twahhil tieghu jinfluwenza fuq l-ezitu tal-kawza 34/2001PC.

4. Illi l-fatt li l-esponent nehha l-impermeabilizzant meta s-socjeta attrici kkonfermat li dan kien ser jitnehha waqt l-access li kellu jsir mill-Qorti, bl-ebda mod u manjiera ma iddisturba lis-socjeta rikorrenti fil-pussess ta' hwejjigha u lanqas ma jista' jigi interpretat bhala att spoljattiv. Salvu Vella ghamel biss dak illi fi kwalunkwe kaz, u *ex admissis* kienet ser twettaq is-socjeta rikorrenti. Ghalhekk l-argument ma jinkwadrax ruhu fil-parametri ta' kawza ta' spoll, bensi f'xi tip ta' kawza ohra bazata fuq l-allegata hsara mwettqa minn Salvu Vella ghad-dannu tar-rikorrenti.

5. Illi huwa kontestat li Salvu Vella wettaq xi hsara inevitabbli waqt illi kien qieghed jaqla', jew per konsegwenza tal-fatt illi qala parti minn dan l-impermeabilizzant.

6. Illi f'kull kaz din il-kawza saret intempestivament u l-ispejjez ghandhom jitbatew mir-rikorrenti peress li l-esponent qatt ma giet nterpellat la gudizzjarjament u lanqas bonarjament sabiex jirrimedja ghall-hsara illi allegatament giet kagunata lir-rikorrenti bl-agir tieghu. L-ewwel darba li sema' bil-pretenzjonijiet tar-rikorrenti kien proprju meta rcieva r-rikors guramentat. Ir-rikorrent kellu obbligu li jinforma lill-esponent bil-pretensjonijiet tieghu, jinterpellah sabiex jirranga l-hsara u imbaghad fin-nuqqas jipprocedi bil-kawza.

Rat l-atti kollha tal-kawza
Rat il-verbal tal-access li sar fil-post nhar il-Gimgha 15 ta' Gunju 2007.

Rat l-atti tal-kawza fl-ismijiet **Salvu Vella et vs Valentino Valenti et** (citaz. Numru 34/2001PC) deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-1 ta' Gunju 2007.

Ikkunsidrat :-

1. Il-fatt ta' din il-kawza huma semplici hafna :-

(a) Fit-23 ta' April 2001 il-konvenut ipprezenta kawza kontra **Valentino Valenti u Spaghetti a Mezzanotte Limited**[1] sabiex il-konvenuti jigu mgieghla jnehhu (fost'affarijiet ohra) vireg tal-hadid li qeghdin fuq il-wicc tal-hajt divizorju (oghli filata wahda) li jaqsam il-proprjeta tal-kumpannija attrici minn dik tal-konvenut.
(b) L-ilment tal-konvenut odjern kien li dawn il-vireg tal-hadid qasmu l-gebel tal-hajt divizorju bil-konsegwenza li kien qieghed jipperkola l-ilma minn dan il-qsim u jikkawza hsara fil-proprjeta tal-konvenut.
(c) Fil-mori ta' dawk il-proceduri sar membrane fuq il-wicc ta' dan il-hajt divizorju sabiex iwaqqfu l-infiltrazzjoni ta' l-ilma. Skond il-verba a fol. 11 dan il-membrane sar mis-socjeta attrici.

[1] Fl-1 ta' Gunju 2007 inghatat sentenza minn din il-Qorti li permezz taghha ordnat li jitnehhew dawn il-vireg tal-hadid minn fuq il-hajt divizorju.

(d) Jirrizulta li fuq dan il-wicc tal-hajt divizorju hemm membrane li jkompli ghal fuq is-saqaf ta’ tinda li tifforma parti mill-fond tas-socjeta attrici. Dan jidher ahjar fir-ritratt li hemm ezebit fl-atti tal-kawza fuq imsemmija a fol. 124.

(e) Fit-23 ta’ Gunju 2006 inzamm access mill-Qorti fil-kawza fl-ismijiet fuq premessi. Dakinhar kellha tinqala’ parti mill-membrane li hemm fuq il-wicc ta’ l-imsemmi hajt divizorju. Fil-fatt is-socjeta attrici ppremettiet li *‘s-socjeta attrici kienet inkarikat lil certu Noel Bonello, li kien il-kuntrattur illi wahhal l-impermeabilizzant in kwistjoni, sabiex jattendi ghal dan l-access u jkun jista’ jaqla l-istess impermeabilizzant bil-galbu’*[2]. Min-naha tieghu l-konvenut qabad u ha l-inizjattiva u qasam parti mill-membrane li hemm fuq dan il-hajt divizorju proprju fejn hemm wahda mill-vireg tal-hadid li kienu l-meritu tal-kawza fuq imsemmija. Jidher li kien hemm qbil li parti mill-wicc ta’ dan il-hajt divizorju kellu jinkixef sabiex il-Qorti tkun tista’ taghmel il-kostatazzjonijiet taghha.

(f) Ghalkemm is-socjeta attrici tidher li taccetta li kienet ser titnehha parti mill-membrane li hemm fuq dan il-hajt divizorju, issostni li x-xoghol kienet ser tiehu hsieb taghmlu hi tant li kienet diga’ nkarigat persuna ghal dan l-iskop.

(g) Fl-access li ghamlet din il-Qorti nhar il-Gimgha 15 ta’ Gunju 2007 gie konstatat li l-parti tal-membrane li giet maqsuma m’hijiex twila iktar minn erbghin (40) centimetru. F’parti fejn saret il-qasma tqieghed ftit siment pero’ hemm parti mill-membrane li ghadha miftuha.M’hemmx qbil bejn il-partijiet min ghamel dan is-siment, pero’ dan m’huwiex fattur rilevanti ghall-ezitu ta’ din il-kawza.

2. Minn dak li rat il-Qorti fl-access li sar fil-15 ta’ Gunju 2007 jidher li din hi kawza li saret frott ta’ pika u xejn iktar. Il-Qorti hi sodisfatta li l-kawza setghet u kellha tigi evitata.

---
[2] Fol. 2.

3. Mill-provi rrizulta li fl-access tat-23 ta' Gunju 2006 kienet ser titnehha parti mill-*membrane* li hemm fuq il-wicc tal-hajt divizorju fejn hemm il-vireg tal-hadid li l-konvenut odjern kien qieghed jilmenta minnhom fil-kawza fl-ismijiet fuq imsemmija, minhabba li nqasam il-gebel tal-hajt divizorju u jien qieghed jipperkola l-ilma mill-konsenturi. Hekk bilfors kellu jsir sabiex il-Qorti setghet tara b'ghajnejha x'hemm taht il-membrane fejn allura kien l-ilment tal-konvenut[3]. Tant dan kien l-iskop ta' l-access li s-socjeta attrici ppremettiet fir-rikors promotur li *'illi fit-23 ta' Gunju 2006, gie ffissat access sabiex il-Qorti tkun tista'* ***tara b'ghajnejha jekk verament dawn il-hadidiet u t-tinda marbuta maghhom kienux qeghdin jikkawzaw hsara fil-proprjeta' tal-konvenuti'***[4].

4. Min-naha tieghu l-konvenut qabad u qasam parti zghira mill-membrane proprju fejn hemm wahda mill-vireg tal-hadid sabiex jinkixef parti mill-hajt divizorju. Dan kien proprju dakinhar (hin qabel) li sar l-access mill-Qorti. Min-naha tas-socjeta attrici tallega li l-konvenut *'kkawza* ***hsara kbira*** *kemm lill-istess impermeabilizzant kif ukoll lill-hajt divizorju'*. Minn dak li rat il-Qorti fl-access li sar fil-15 ta' Gunju 2007 ma tistax taqbel ma' din il-premessa. Pero' li hu rilevanti ghad-decizjoni finali huwa jekk dak li ghamel il-konvenut jikkwalifikax bhala spoll.

5. Skond l-Artikolu 409(1)tal-Kodici Civili (Kap. 16) :- *'Jekk ma jkunx hemm sinjal jew prova ohra li juru l-kuntrarju, il-hajt li qieghed biex jaqsam bini minn bini iehor jitqies li huwa komuni sal-quccata, u, meta dan il-bini u l-iehor ma jkunux ta' gholi wiehed, sa metru u tmenin cenimetru minn fejn wiehed mill-bini jibda biex ikun aktar gholi'*. Fil-kaz taghna l-bini tal-konvenut (fejn hemm dan il-hajt divizorju) jinsab f'livell ftit iktar gholi minn dak tas-socjeta attrici. Pero' applikat l-imsemmi provvediment, il-hajt huwa meqjus komuni bejn iz-zewg partijiet. Huwa

---

[3] Il-perit tekniku Edward Scerri kien irrelata fil-kawza fl-ismijiet **Salvu Vella et vs Valentino Valenti et** (Cit. nru:- 34/2001) li *'il-vireg li qed jissaportjaw il-hbula li qed izommu t-tinda qeghdin jaqsmu l-gebel tal-hajt divizorju'* (fol. 25).

[4] Fol. 2.

maghruf li anke kopossessur jista' jagixxi bl-azzjoni ta' spoll peress li l-azzjoni ta' spoll ghandha l-intenzjoni li tipprotegi l-pussess u mhux il-pussess esklussiv (ara per ezempju sentenzi moghtija fil-kawza fl-ismijiet **Federico Cuschieri et vs Gustavo R. Vincenti** deciza fis-17 ta' Gunju 1938[5] ; Prim'Awla tal-Qorti Civili[6] fl-ismijiet **Alfred Pisani et vs Victor Farrugia** deciza fil-21 ta' Jannar 1994 ; u **Perit Lawrence Mintoff et vs Michael Schembri et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Marzu 2003). Hekk ukoll huwa stabbilit fil-gurisprudenza li per ezempju l-inalzament tal-hajt divizorju ma jikkostitwix spoll. Hekk per ezempju fil-kawza fl-ismijiet **Sacerdote Carmelo Gauci vs Michele Zerafa** deciza fis-26 ta' Marzu 1920[7] mill-Qorti ta' l-Appell inghad :- *'Nel fatto il convenuto ha elevato il detto muro divisorio comune senza il consenso e malgrado il rifiuto dell'attore : ma anche qui, per le stesse ragioni sopra espresse, il convenuto non ha con cio' commesso spoglio, in modo da intitolare l'attore a chiedere la demolizione del sovralzamento poiche' gli stessi diritti che l'attore aveva per la comunione del muro sono rimasti illesi'*. F'din l-istess kawza l-Qorti kompliet tghid li *'nel caso di cosa comune posseduta da piu' condomini, allora soltanto si puo' parlare di spoglio quando uno dei condomini toglie all'altro il godimento della cosa comune con l'intendimento di sostituire il suo possesso esclusivo al possesso comune……'*. Fil-kawza **Alfredo Delia vs Bonaventura Schembri** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Frar 1958, inghad :- *'L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess, ikun x'ikun, jew id-detenzjoni ta' haga mobili jew immobili, li tigi vjolentement jew okkultament mehuda minn ghand il-possessur jew detentur….. u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jikkompixxi u jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalieh, ma setghax jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati'*.

[5] Vol. XXX.i.165.
[6] Onor. Imhallef Frank G. Camilleri.
[7] Vol. XXIV.i.451.

6. Kif rrizulta mill-provi l-hajt divizorju kien fil-pussess komuni taz-zewg partijiet. Sabiex il-Qorti tkun tista' tikkonstata jekk dak li kien qieghed ighid il-konvenut odjern kienx minnu fil-kawza fl-ismijiet fuq premessi, bilfors kellha titnehha parti mill-membrane li hemm fuq il-hajt divizorju. Il-fatt li l-konvenut ha l-inizjattiva u kixef parti minn dan il-hajt divizorju ma jistax jikkostitwixxi spoll. Fl-istess waqt is-socjeta attrici xorta baqghet fil-pussess tal-hajt divizorju. L-istess principju kien japplika kieku dan sar mir-rapprezentant tas-socjeta konvenuta. Hekk kellu jsir u l-Qorti hi tal-fehma li b'dak li ghamel il-konvenut ma giex turbat il-pussess u tgawdija tal-hajt divizorju li s-socjeta attrici kellha mal-konvenut. Dan apparti l-fatt li mill-atti tal-kawza fuq imsemmija jidher li dan il-*membrane* sar fuq il-wicc tal-hajt divizorju bhala mizura sabiex ma jkunx hemm perkolazzjoni ta' ilma ghal gewwa l-proprjeta' tal-konvenut. Mela jidher li sar fl-interess tal-konvenut. Tant hu hekk li sar fil-mori tal-kawza li l-attur ghamel sabiex il-Qorti tordna t-tnehhija tal-vireg tal-hadid minn fuq il-hajt divizorju. Mela l-Qorti qeghda tifhem li f'dik il-parti l-membrane sar ghal beneficcju tal-konvenut sabiex jigi zgurat li ma jkomplix isofri inkonvenjent ta' perkolazzjoni ta' ilma fi hwejgu. Minn dak li rat il-Qorti hi konvinta li b'dak li ghamel il-konvenut il-hsieb tieghu ma kienx li jiehu l-ligi b'idjeh u li jarreka xi dannu lis-socjeta attrici, pero' biss sabiex il-Qorti waqt l-access tkun tista' tara b'ghajnejha l-istat tal-hajt divizorju taht il-membrane. Kif rajna bilfors hekk kellu jsir waqt l-access. Dak li ghamel il-konvenut kien hemm bzonn li jsir (m'huwiex importanti jekk hux mis-socjeta attrici jew mill-konvenut) u ma sarx b'kapricc jew b'mod vessatorju. Issa l-kwistjoni jekk il-qasma fil-*membrane* saritx skond kif titlob is-sengha u l-arti, hi kwistjoni ohra. Pero' b'daqshekk il-Qorti ma tirraviza l-ebda spoll u wisq inqas li l-konvenut ha l-ligi b'idejh, mehud ukoll in konsiderazzjoni l-insenjamenti hawn fuq espressi.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tilqa' l-ewwel, it-tieni u s-seba' eccezzjoni tichad it-talbiet kollha tas-socjeta' attrici bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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