MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tad-19 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 71/2009

Saviour Gauci u martu Rose Gauci;
U
Concetta Gauci.

vs

Antoinette Sultana.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' l-atturi li permezz tiegħu, wara li ppremettew illi:

1. Illi l-atturi Saviour u Rose konjuġi Gauci huma proprjetarji tal-fond Maisonette 16, St. Mary, Triq Dr. Anton Tabonem, Victoria, Għawdex, filwaqt illi l-attriċi Concetta Gauci tgħix ġo fih bil-konsens tas-sidien.

2. Illi l-konvenuta Antoinette Sultana, tgħix fil-fond sovrastanti dak ta’ l-atturi fl-indirizz, maisonette 15, Triq Dr. Anton Tabone, Victoria, Għawdex.

3. Illi l-atturi kienu żebgħa l-faċċata tal-fond tagħhom b’żebgħa waterproof sabiex jipproteġu l-faċċata tal-fond tagħhom minn l-elementi.

4. Illi bejn l-erbgħa u għoxrin (24) u l-ħamsa u għoxrin (25) ta’ Awwissu tas-sena elfejn u disgħa (2009) il-konvenuta b’mod abbużiv tramite ħaddiema tagħha qaxxret din iż-żebgħa mill-faċċata tad-dar ta’ l-atturi u bdiet taqla’ t-tikħil li kien hemm mal-faċċata tad-dar ta’ l-atturi, u anke fetħet il-fili għaliex bdiet tallega illi l-faċċata tal-fond ta’ l-atturi kienet tagħha. Fil-fatt hija wriet l-intenzjoni illi tirrendi l-faċċata tad-dar ta’ l-atturi fuq il-fil.

5. Illi dan kollu jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin għad-dannu ta’ l-atturi.

6. Illi l-atturi jridu illi dan l-ispoll jerġa jiġi rintegrat, u l-proprjeta terġa għal li kienet qabel ġie kommess l-ispoll.

7. Illi sabiex il-konvenuta ma tkomplix taggrava dan l-ispoll l-atturi proċedew kontra tagħha permezz ta’ mandat ta’ Inibizzjoni quddiem din l-Onorabbli Qorti bin-numru 36/2009 fl-istess ismijiet ta’ din il-kawża.

8. Illi dan ir-rikors qed isir minn l-atturi u qed jiġi kkonfermat bil-ġurament minn l-attriċi Concetta Gauci li għandha konoxxenza vera u propja tal-fatti li taw lok għal din il-kawża.

Talbu lill-konvenuta tgħid għaliex m’għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-konvenuta kkommettiet spoll vjolenti u klandestin għad-dannu ta’ l-atturi meta hi tramite ħaddiema tagħha qaxxret iż-żebgħa waterproof mill-faċċata tad-dar ta’ l-atturi u bdiet taqla’ it-tikħil li kien hemm mal-faċċata tad-dar ta’ l-atturi, u anke fetħet il-fili.

2. Tordna lil konvenuta terġa tirrintegra dan l-ispoll billi tagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha rikjesti skond l-arti u s-sengħa sabiex terġa' tagħlaq il-fili li fetħet u tiżbogħ il-faċċata ta' l-atturi b'żebgħa waterproof kif kienet qabel.

3. Tiffissa terminu qasir u perentorju li fih il-konvenuta għandha twettaq dan ix-xogħol.

4. Tinnomina perit sabiex jissorvelja u jidderieġi dawn ix-xogħlijiet.

5. Tordna illi fin-nuqqas illi l-konvenuta tagħmel dawn ix-xogħlijiet, l-istess xogħlijiet isiru minn l-atturi għas-spejjeż tal-konvenuta.

Bl-ispejjeż kollha inklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni fuq imsemmi u bl-inġunzjoni tal-konvenuta minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta ġuramentata tal-konvenuta li eċċepiet illi:

1. Illi l-faċċata tal-ħajt in kwistjoni mhix fil-pussess tal-atturi, imma tinstab fil-pussess esklussiv tal-eċċipjenti. Fil-fatt quddiem il-ħajt hemm taraġ magħluq fil-pjan terran permezz ta' xatba fil-livell tat-tieni sular, liema taraġ huwa wżat esklussivament mill-eċċipjenti.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-ħajt in kwistjoni huwa ħajt diviżorju komuni bejn il-kontendenti u skond il-liġi u l-ġurisprudenza t-tikħil u manutenzjoni tiegħu fuq in-naħa tal-istess konvenuta ma jikkostitwixxix spoll.

3. Illi fi kwalunkwe każ ma jissussistux l-estremi rikjesti mill-liġi għall-kawża ta' spoll.

4. Salvi tweġibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt jekk ikun il-każ.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti esebiti.

Rat id-digriet tagħha ta' l-4 ta' Mejju 2011 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża ta' **spoll**. Dwar kawża ta' dan it-tip ġie mfisser illi:

"In tema legali jingħad li l-'actio spolii' hija radikata pjuttost fuq l-eżiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut tal-ġustizzja, u hija eminentement intiża sabiex tkun estiża l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jiġi mpedut li ċittadin privat jieħu l-ġustizzja f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak illi jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat;

L-art. 572 (illum 535) tal-Kodiċi Ċivili, li jikkontempla din l-azzjoni, huwa ndubbjament ta' ordni pubbliku, u huwa inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li, għalkemm jista' jkollu dritt għalieh, ma jkunx jista' jeżerċitah mingħajr l-intervent tal-Qrati (ara Kassazzjoni Torin 1 ta' Awissu 1879 in re Borboglio vs. Fischt, Volum XIII, P. 1, pag. 555 tal-Annali tal-Ġurisprudenza). Ma' dan l-artikolu fuq imsemmi tal-liġi ċitata, ma għandux jiġi minsi l-art. 794 (illum 791) tal-Kodiċi tal-Organiżazzjoni u Proċedura Ċivili, li jaħseb u jgħid li kontra l-azzjoni ta' spoll ma humiex ammissibbli ħlief eċċezzjonijiet dilatorji – dak li huwa konfermat mill-ġurisprudenza lokali u estera (ara Vol. XXXI. I. 296 Appell 8 ta' Marzu 1943, in re "Francesco Mifsud vs Michele Cassar"; Vol. XXI. II. 83 P'Awla Civili, 20 ta' April 1916, in re 'Michelina Falzon vs Giuseppe Bonello et.' konfemata fl-Appell fis-26 ta' Marzu 1917; Kassazzjoni Palermo 27 ta' Ottubru 1899, in re Decarcano vs. Cafici, Foro Catanese Vol. 1889, pagna 124; u dan biex ingħataw xi sentenzi);…..".[1]

---

[1] Margherita Fenech v. Pawla Zammit : Prim'Awla : 12.4.1958 vol. XLII. II. 975 .

Illi, għalhekk, kif ġie ripetutament imfisser mill-qrati tagħna, jenħtieġu tliet elementi sabiex tirnexxi kawża bħal din:

(i) li l-attur kellu l-pussess ta’ kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-ħaġa spoljata (*possedisse*);

(ii) li ġie disturbat f’dan il-pussess (*spoliatum fuisse*); u

(iii) li għamel il-kawża fi żmien xahrejn mill-allegat spoll *(infra bimestre deduxisse*).

“*Jekk imqar xi wieħed minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali ma jiġix ppruvat, l-azzjoni taqa’ mingħajr ma jkun hemm bżonn li jiġi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiżiti l-oħra*.”[2]

Dwar din l-azzjoni il-**Mattirolo** jispjega illi:

“*La reintegrazione del possesso a favore di chi ne fu spogliato e’ una misura di ordine pubblico, e’ un provvedimento diretto a conservare la pace pubblica. L’articolo 695 del Cocice Civile applica, in tutto il suo rigore, la regola* ***“spoliatus ante omnia restituendus****”. Il perche’ l’azione di reintegrazione, compiuto lo spoglio, compete a qualunque possessore, astrazione fatta dal carattere del suo possesso, sia pur questo anche solo precario, o di origine illegittima, purche’ pero’ abbia il carattere esteriore dell’esercizio di un preteso diritto.”*[3]

Għalhekk sabiex il-Qorti tkun tista’ tilqa’ t-talbiet attriċi, jrid jiġi stabilit jekk jeżistux dawn it-tliet elementi fil-każ in eżami. Mill-provi mressqa rriżulta illi l-atturi qed jilmentaw għax il-konvenuta qabdet u barxet il-ħajt tal-ġemb tad-dar tagħhom, u qalet it-tikħil tal-fili tiegħu.[4]

---

[2] Joseph Tabone v. Joseph Flavia sive de Flavia ; Appell Civ. 7.3.1958 – vol. XLII. I. 86 .
[3] Trattato di Dirito Giudiziario Civile Italiano Vol. I. 5ta. ed. 1902 Torino, para. 271 .
[4] ara ritratt esebit bhala Dok. AS 1 a fol. 36 tal-process u pjanta esebita bhala Dok. CV 1 a fol. 60 .

Fir-Risposta Ġuramentata tagħha l-konvenuta ddefendiet ruħha billi tikkontendi li l-atturi ma kellhomx il-pussess ta' dan il-ħajt, li dan kien ħajt diviżorju komuni u li fi kwalunkwe każ ma jissusistux l-elementi meħtieġa sabiex tirnexxi kawża bħal din.

Kif ġia ngħad li trid tara l-Qorti f'kawża bħal din huwa sempliċement jekk jeżistux it-tliet elementi meħtieġa mil-liġi.

IL-PUSSESS/ DETENZJONI

Dwar l-ewwel element, indikat hawn fuq, li huwa meħtieġ sabiex tirnexxi kawża ta' spoll ingħad:

"*Illi l-ewwel rekwiżit, kwindi, sabiex l-azzjoni tar-rintegrazzjoni tista' tiġi milqugħa bil-favur, huwa li l-instanti jkollu l-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-ħaġa li fuqha jkun pretiż li sar l-ispoll. L-espressjoni wżata mill-liġi –"**possession of whatever kind**" – dak li jinteressana f'dal-każ – tikkomprendi tant il-pussess ċivili kemm dak sempliċement naturali, u anki dak vizzjuż; imma pero' teżiġi dejjem f'dak li jippromwovi din l-azzjoni xi pussess; l-għaliex, jekk l-attur f'kawża bħal din li fuqha qegħdin nitkellmu ma jkunx ippossjeda l-ħaġa, l-azzjoni hija destinata li ma tirnexxix*."[5]

Il-kontendenti joqgħodu f'żewġ *maisonettes,* waħda fuq l-oħra. L-atturi jokkupaw il-pjan terran u l-konvenuta it-tieni sular. Għandhom entraturi separati. Fil-waqt illi l-fond ta' l-atturi għandu bieb dirett għat-triq, dak tal-konvenua trid taċċedi għalih permezz ta' taraġ li mit-triq jikkonduċi għat-tieni sular. Dan it-taraġ huwa mqabbad mill-ġemb tan-nofsinhar mal-ħajt tal-fond ta' l-atturi. Ix-xogħol lamentat sar fuq dan il-ħajt, billi l-konvenuta, u dan ma ġie qatt miċħud minnha, permezz ta' ħaddiema inkarigati minnha, barxet iż-żebgħa li biha kien miksi dan il-ħajt u qalet it-tikħil tal-fili ta' l-istess ħajt. L-atturi oġġezzjonaw minnufih għal dan, u wara li rnexxielhom jottjenu mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-konvenuta biex ma tkomplix bix-

[5] Fenech vs Zammit gia citata .

xogħlijiet tagħha fuq dan il-ħajt,[6] ipproċedew b'din il-kawża.

L-atturi jikkontendu li meta sar dan ix-xogħol il-pussess ta' dan il-ħajt kien f'idejhom, Infatti dejjem kienu huma li għamlu l-manutenzjoni fuqu, u dan sa minn meta l-atturi konjuġi Gauci akkwistaw il-proprjeta' ta' l-istess fond fl-2006. Il-faċċata tad-dar tagħhom kienu ksewha b'żebgħa *waterproof*, wara li kaħħlu l-fili li kienu nqalgħu. Reġgħet inżebgħet fl-okkażżjoni meta l-ġar tagħhom, ċertu Thomas Sacco, ried jiżboh il-faċċata tiegħu, u fil-fatt ftiehem ma' l-atturi li ż-żewġ faċċati jsiru bl-istess żebgħa ħalli jkunu kulur wieħed. L-attur ħa ħsieb ukoll jagħlaq xi fili li kienu baqgħu miftuħin, fejn it-taraġ li jikkonduċi għall-fond tal-konvenuta jaqbad ma' dan it-taraġ. It-tieqa li hemm f'dan il-ħajt u li tagħti mill-fond ta' l-atturi għal fuq dan it-taraġ, tressqet 'l barra lejn it-taraġ biex tqabbdet mat-tarf tal-wisa' ta' dan il-ħajt, fejn qabel kienet fuq it-tarf tan-naħa ta' ġewwa tiegħu. Għal dawn ix-xogħlijiet kollha qatt ma kien hemm ebda tip ta' oġġezzjoni da parti tal-konvenuta.

Il-konvenuta minn naħa l-oħra tinsisti li l-ħajt li saru x-xogħlijiet lamentati fuqu huwa fil-pussess tagħha, għax it-taraġ li jwassal għall-fond tagħha huwa mqabbad ma' dan it-taraġ u hija biss għandha aċċess għalih, tant li għamlet xatba fil-bidu tiegħu biex tinibixxi lil terzi jagħmlu użu minnu. Fl-agħar ipotesi għaliha, tgħid li dan il-ħajt huwa komuni bejn il-kontendenti, u għalhekk hija bħala komproprjetarja u ko-possessur kellha kull dritt tagħmel xogħol ta' manutenzjoni fih sakemm ma tkunx qed tagħmel xi ħaġa ta' ħsara għall-ko-possessuri l-oħra, li fil-każ in eżami ma ġabu l-ebda prova f'dan ir-rigward.

Fil-fehma ta' din il-Qorti pero', u indipendentement mill-kwistjoni jekk dan il-ħajt għandux jiġi kunsidrat bħala ħajt diviżorju komuni bejn il-kontendenti, ħaġa li ma tistax tiġi deċiża f'kawża possessorja bħal din, is-sempliċi fatt li l-konvenuta tutilizża t-taraġ li hemm imqabbad ma' dan il-ħajt biex taċċedi fil-fond tagħha, ma jwassalx għall-konklużjoni li hija kellha l-pussess tiegħu meta twettaq ix-

[6] Mandat ta' inibizzjoni nru. 36/2009 fl-istess ismijiet .

xogħol lamentat. Ma jirriżultax li qabel din l-okkażżjoni hija xi darba kienet għamlet xi tip ta' manutenzjoni jew xogħol ieħor fuq dan il-ħajt, bħal ma kienu jagħmlu regolarment l-atturi, u, kif ġia ngħad, lanqas qatt opponiet għax-xogħlijiet kollha intrapriżi mill-atturi fuq l-istess ħajt. Hija għalhekk sodisfatta illi l-pussess ta' dan il-ħajt kien f'idejn l-atturi meta twettqu x-xogħlijiet lamentati fuqu.

L-iSPOLL

L-ispoll kien jikkonsisti fil-fatt li l-konvenuta qadbet u qaxxret iż-żebgħa *waterproof* li biha kien miksi dan il-ħajt u nqala' t-tikħil tal-fili tiegħu mingħajr il-kunsens jew approvazzjoni ta' l-atturi. Ma ġie fl-ebda mument miċħud li dan ix-xogħol sar minn ħaddiema mqabbda mill-konvenuta.
IŻ-ŻMIEN

Fir-Rikors ġuramentat tagħhom l-atturi jgħidu li dan ix-xogħol sar bejn l-erbgħa u għoxrin (24) u l-ħamsa u għoxrin (25) ta' Awwissu 2009. Infatti malli ndunaw x'kien ġara l-atturi pproċedew minufih biex jintavolaw rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ħalli l-konvenuta tiġi miżmuma milli tkompli bix-xogħlijiet tagħha fuq dan il-ħajt. Il-konvenuta lanqas ċaħdet li x-xogħlijiet tagħha kienu qed isiru f'dawk il-ġranet. Il-kawża odjerna ġiet imbagħad intavolata fid-29 ta' Settembru 2009, u għalhekk entro t-terminu perentorju ta' xahrejn preskritt mil-liġi.

Billi ġew sodisfatti l-elementi kollha meħtieġa sabiex tirnexxi kawża bħal din, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, tilqa' t-talbiet attriċi u:

1. tiddikjara li l-konvenuta kkommetiet spoll vjolenti u klandestin għad-dannu ta' l-atturi meta permezz tal-ħaddiema tagħha qaxxret iż-żebgħa *waterproof* mill-faċċata tal-ġemb tad-dar tagħhom u bdiet taqla' it-tikħil li kien hemm ma' din il-faċċata u anke fetħet il-fili tagħha;

2. tordna għalhekk lill-konvenuta terġa' tirreintegra dan l-ispoll billi tagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha rikjesti skond is-sengħa u l-arti sabiex terġa'

tagħlaq il-fili li fetħet u tiżboħ il-faċċata ta' l-atturi b'żebgħa *waterproof* kif kienet qabel;

3. tiffisssa terminu perentorju ta' xahar sabiex il-konvenuta tagħmel dawn ix-xogħlijiet;

4. tinnomina lill-A.I.C. Shaun Micallef sabiex jissorvelja ix-xogħlijiet;

5. f'każ li jgħaddi dan iż-żmien inutilment, tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa huma stess a spejjeż tal-konvenuta.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 36/2009 fl-istess ismijiet, kontra l-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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