MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-12 ta' Marzu, 2008

Citazzjoni Numru. 620/2005

Ian **GUIREY** u martu Lucia Guirey

vs

Anton **SIMON** u martu Teresa Simon

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-28 ta' Ġunju, 2005, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi miżżewġin Guirey talbu li l-Qorti (a) ssib li l-imħarrkin miżżewġin Simon wettqu spoll bi ħsara għall-atturi meta imbarraw tieqa fil-kamra tal-banju tad-dar tal-atturi billi waħħlu tieqa oħra quddiemha u b'hekk għalqulhom id-dħul tal-arja u tad-dawl; (b) tikkundanna lill-imħarrkin jew min minnhom biex, fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa, jerġgħu jqiegħdu lill-atturi fil-pussess sħiħ li kienu jgawdu qabel; u (ċ) li tawtorizzżahom biex, f'każ li l-imħarrkin jonqsu li jwettqu dak lilhom ordnat, jagħmlu huma x-

xogħlijiet meħtieġa bi spejjeż għall-imħarrkin u, jekk meħtieġ, taħt is-superviżjoni ta' perit minnha maħtur;

Rat id-degriet tagħha tas-26 ta' Lulju, 2005, li bih ordnat in-notifika tal-atti tal-kawża lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fl-24 ta' Awissu, 2005, li biha l-imħarrkin miżżewġin Simon laqgħu għat-talbiet attriċi billi qalu li l-azzjoni mibdija mill-atturi ma tgħoddx għall-każ billi d-drittijiet allegati mill-atturi ma jistgħux ikunu suġġetti għall-pussess maħsub fl-artikolu 524(1) tal-Kodiċi Ċivili. Minbarra dan, l-azzjoni attriċi waqgħet billi ma saritx fiż-żmien ta' xahrejn mogħti fl-artikolu 535(1) tal-istess Kodiċi. U, in ġenerali, qalu li huma ma wettqu l-ebda spoll;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' Ottubru, 2005[1], li bih qiegħdet il-kawża fil-lista tal-kawżi ta' qabel is-smigħ u ħatret lill-Assistent Ġudizzjarju l-Avukat Maria Dolores Gauċi biex twettaq dan l-istadju;

Rat ix-xhieda miġbura mill-imsemmija Assistent Ġudizzjarju;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Settembru, 2006[2], li bih appuntat il-kawża għat-trattazzjoni tal-għeluq;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tat-18 ta' Ottubru, 2006, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Rat id-degriet tagħha tad-9 ta' Novembru, 2006, li bih u fuq talba magħmula mill-atturi b'rikors tagħhom tat-23 ta' Ottubru, 2006, waqfet milli tgħaddi għall-għoti tas-sentenza u ħalliet lill-atturi jressqu n-nota ta' riferenzi li huma kienu talbu li jressqu;

---

[1] Paġ. 51 tal-proċess
[2] Paġ. 90 tal-proċess

Rat in-Nota ta' Riferenzi mressqa mill-atturi fil-21 ta' Novembru, 2006[3];

Rat in-Nota mressqa mill-imħarrkin fl-1 ta' Diċembru, 2006[4], bi tweġiba għal dik tal-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tas-6 ta' Diċembru, 2006, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża ta' spoll. L-atturi huma sidien ta' dar f'Ħaż-Żebbuġ, u fuq in-naħa ta' wara tad-dar għandhom kamra tal-banju li għandha tieqa tagħti għal fuq ġid tal-imħarrkin. Mit-tieqa, l-atturi jieħdu d-dawl u l-arja;

Illi bħala fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-atturi xtraw id-dar tagħhom li tinsab fi Sqaq Numru 1, Triq il-Parroċċa, Ħaż-Żebbuġ, f'Lulju tal-1988[5]. Fuq in-naħa ta' wara ta' dik id-dar kien hemm tieqa li tagħti għal fuq ġardina li tiġi f'ġid ta' ħaddieħor. Fid-dar tal-atturi kien hemm tieqa bi grada tal-ħadid li tagħti għal fuq dik il-ġardina. L-imħarrkin xtraw id-dar tagħhom fi Triq Ebona, Ħaż-Żebbuġ, għall-ħabta tal-2002, u daħlu jgħixu fiha f'April tal-2005[6]. Fuq in-naħa ta' wara ta' dik id-dar kien hemm il-ġardina li għadha kemm issemmiet. L-imħarrkin għamlu pixxina fil-ġardina tad-dar li kisbu u fis-17 ta' Mejju, 2005 qabbdu lil xi ħaddiema[7] biex jimbarraw it-tieqa tal-kamra tal-banju tad-dar tal-atturi b'persjana li tinfetaħ biss min-naħa tal-ġardina u ma tħallix dawl minn barra jidħol mit-tieqa kif kien jista' jsir qabel[8]. Il-kawża nfetħet fit-28 ta' Ġunju, 2005;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin mal-każ jibda biex jingħad li l-azzjoni ta'

[3] Paġ. 100 tal-proċess
[4] Paġ. 102 tal-proċess
[5] Dokti "A" u "D", f'paġġ. 11 – 4 u 25 – 9 tal-proċess
[6] Xhieda tal-imħarrka 2.3.2006, f'paġ. 78 tal-proċess
[7] *Ibid.* paġ. 79 tal-proċess
[8] Xhieda tal-attriċi 2.3.2006, f'paġ. 71 tal-proċess

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[9] (*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 meta jsir l-att ta' spoll;

Illi biex isseħħ l-azzjoni tal-ispoll huwa meħtieġ ukoll li t-tliet elementi msemmija hawn ikunu kollha pruvati li jeżistu, 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 mingħajr ma jkun hemm bżonn li wieħed jistħarreġ jekk jikkonkorrux l-elementi l-oħrajn tal-pussess u tal-għamil li bih il-pussess ikun ittieħed jew ġie mxellef;

Illi fit-**tieni eċċezzjoni tagħhom** l-imħarrkin miżżewġin Simon iqanqlu l-kwestjoni dwar jekk l-atturi bdewx din il-kawża fiż-żmien xieraq li tagħtihom il-liġi. Mill-provi mressqa, joħroġ li l-persjana twaħħlet mat-tieqa tal-kamra tal-banju tal-atturi fis-17 ta' Mejju, 2005. Dan tistqarru bil-ġurament ukoll l-imħarrka Teresa Simon meta xehdet fil-kontro-eżami tagħha. Il-kawża nfetħet fit-28 ta' Ġunju, 2005, jiġifieri anqas minn xahrejn wara li twaħħlet il-persjana li dwarha jilmintaw l-atturi. Iż-żmien ta' xahrejn li trid il-liġi ma kienx għalhekk għadda;

Illi għalhekk it-tieni eċċezzjoni m'hijiex mistħoqqa u m'hijiex sejra tintlaqa';

Illi dwar l-**ewwel eċċezzjoni**, l-imħarrkin iqanqlu l-kwestjoni li fl-azzjoni attriċi jonqos wieħed mill-elementi meħtieġa għas-suċċess tagħha – l-element tal-pussess ta' ħaġa. Huma jgħidu li d-drittijiet allegati mill-atturi (jiġifieri dik tat-tgawdija tal-arja u d-dawl mit-tieqa li ġiet imbarrata) ma jaqgħux taħt għamla ta' ħwejjeġ li tagħhom wieħed

[9] Ara App. Ċiv. **9.3.1992** fil-kawża fl-ismijiet ***Cardona vs Tabone et*** (mhux pubblikata)

jista' jgħid li għandu l-pussess fil-kliem tal-artikolu 524(1) tal-Kodiċi Ċivili;

Illi jixraq li l-Qorti tistħarreġ dan l-argument. L-artikolu 524 tal-Kodiċi jagħti tifsira ta' x'inhu l-"pussess" li għalih tirreferi l-liġi. Dak l-artikolu jgħodd fih kemm iż-żamma jew detenzjoni ta' ħaġa korporali u kif ukoll it-tgawdija ta' jedd, li wieħed iżomm jew jeżerċita bħala tiegħu nnifsu. L-azzjoni attriċi tinbena fuq il-pussess ta' tieqa li tagħti għal fuq il-ġnien tad-dar tal-imħarrkin, u li l-atturi jgħidu li minnha kienu jieħdu kemm id-dawl u kif ukoll l-arja għal ġol-kamra tal-banju tad-dar tagħhom. Ma saret l-ebda pretensjoni dwar xi jedd li jittawlu minnha. L-imħarrkin jgħidu li dak il-jedd pretiż ma jistax ikun suġġett ta' pussess. Biex isaħħu dak l-argument jirreferu wkoll għal xi ġurisprudenza tal-Qrati tagħna[10]. L-atturi jippruvaw ixejnu dak l-argument billi jressqu riferenzi għal sentenzi oħrajn;

Illi l-Qorti ma taqbilx mal-imħarrkin. Fit-tifsira nnifisha mogħtija fl-imsemmi artikolu 524 tal-Kodiċi, il-liġi nnifisha ssemmi l-possibilita' ta' pussess ta' tgawdija ta' dritt. Mhux meħtieġ li l-pussess ikun tabilfors dwar ħaġa materjali jew tanġibbli. Minbarra dan, fit-taqsima li titkellem dwar l-azzjonijiet maħsuba biex iħarsu l-pussess, il-liġi għandha dispożizzjoni partikolari li tfisser il-"pussess" fil-każ ta' servitu'[11], liema dispożizzjonijiet ma jeskludux li l-oġġett tal-pussess ikun jedd fuq ġid partikolari suġġett għal xi servitu' u mhux il-pussess fiżiku nnifsu ta' dak il-ġid. Ingħad li "*għall-azzjoni ta' spoll biżżejjed li jkun hemm pussess ta' kull xorta; kwindi tant il-pussess materjali di fatt, kemm il-pussess leġittimu mingħajr il-materjali detenzjoni tal-ħaġa, kif ukoll il-pussess 'di diritto' ta' min ikun akkwista l-ħaġa, u qabel ma tkun saħansitra saritlu l-konsenja tagħha; anke din ix-xorta ta' pussess, skond id-dottrina, biżżejjed biex tintitola għall-azzjoni ta' spoll*"[12];

Illi minn dak li ħareġ bħala provat fil-kawża, jirriżulta li l-atturi, għal numru ta' snin, kienu jinqdew bit-tieqa li kellhom fil-kamra tal-banju tagħhom biex minnha jieħdu d-dawl u wkoll l-arja. Ħareġ ukoll li, f'xi żmien, l-atturi

[10] App. Ċiv. **27.2.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Julie Mazzitelli vs Charles Spiteri et***
[11] Art. 537 tal-Kap 16
[12] P.A. **4.11.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella utrinque*** (Kollez. Vol: **XLI.ii.1129**)

nfushom kien bidlu t-tieqa li sabu (li kienet tinfetaħ 'il ġewwa fil-kamra) u bidluha b'waħda *sliding* u bi ħġieġ ikkuskjat u *tinted*, b'mod li, f'kull waqt, nofs il-wisgħa tat-tieqa kienet tkun magħluqa u l-kwantita' ta' dawl li kienet tidħol kien anqas minn kif kienet meta xtraw il-post (tant li l-imħarrkin jidher jippruvaw jisiltu argument minn dan il-fatt biex jgħidu li kienu l-atturi nfushom li ġabu fix-xejn xi pussess li seta' kellhom dwar it-tieqa). Madankollu, ma hemm l-ebda dubju li sa ma twaħħlet il-persjana kien ikun hemm dħul wisq iżjed ta' dawl u arja għal ġol-kamra[13]. Dak l-użu tat-tieqa, fil-fehma tal-Qorti, jissarraf f'pussess biżżejjed li jista' jsejjes l-azzjoni ta' spoll;

Illi f'din il-kawża l-Qorti ma għandha l-ebda dubju li l-atturi tassew kellhom il-pussess tal-jedd li t-tieqa partikolari ma tiġix imbarrata. Dan il-fatt jitnissel mill-att nutarili kostitutiv tas-servitu' li kopja tiegħu tressqet ukoll fl-atti tal-kawża[14]. L-atturi jilmentaw li x-xogħlijiet tal-imħarrkin naqqsulhom kemm il-jedd tad-dawl u kif ukoll dak tal-arja. Bla ma l-Qorti tidħol fil-kwestjoni ta' natura petitorja tad-determinazzjoni tal-għamla ta' servitu' li tassew igawdu l-atturi, tasal biex tqis li l-atturi kellhom pussess tutelabbli, u li għalhekk jidher radikat l-ewwel element tal-azzjoni tagħhom;

Illi t-tieni element tal-azzjoni wkoll jinsab pruvat kif imiss. Intwera li l-persjana twaħħlet minn xiħadd imqabbad mill-imħarrkin. Il-persjana tinfetaħ biss min-naħa tal-ġnien tal-imħarrkin u meta jridu huma. B'dik il-persjana ddallmet il-kamra tal-banju tad-dar tal-atturi, ukoll matul il-jum, u tabilfors naqas id-dħul tal-arja. Fuq kollox, jirriżulta li t-twaħħil tal-persjana kien għal kollox kontra r-rieda tal-atturi, kif urew sa mill-ewwel nett. Għall-finijiet tal-azzjoni ta' spoll, ikun biżżejjed jekk it-teħid tal-pussess ikun jikkonsisti fit-tnaqqis parzjali tal-kwalita' ta' pussess li l-atturi kienu jgawdu qabel twaħħlet il-persjana;

Illi meta l-Qorti tqabbel il-fatti pruvati li joħorġu mill-atti tal-kawża mal-konsiderazzjonijiet legali magħmulin aktar

---

[13] Xhieda ta' Perit C. Buħaġiar 2.3.2006, f'paġ. 81 tal-proċess
[14] Dok "IG1", f'paġġ. 62 – 6 tal-proċess

qabel, tasal għall-fehma li t-tliet elementi meħtieġa biex tirnexxi l-azzjoni ta’ spoll jirriżultaw ippruvati;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa’ l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-atturi ġarrbu spoll meta fis-17 ta’ Mejju, 2005, l-imħarrkin waħħlu persjana quddiem it-tieqa tal-kamra tal-banju tad-dar tal-atturi li tinsab f’numru wieħed (1), Sqaq Numru 1, Triq il-Parroċċa, Ħaż-Żebbuġ, Malta;
Tilqa’ t-tieni talba attriċi u tikkundanna lill-imħarrkin sabiex, fi żmien ġimgħa, jaqilgħu l-persjana li huma waħħlu bla ebda jedd mat-tieqa msemmija, u li jagħmlu x-xogħlijiet kollha meħtieġa biex ireġġgħu kollox kif kien qabel is-17 ta’ Mejju, 2005;

Tilqa’ t-tielet talba attriċi u tawtorizza lill-atturi biex, jekk kemm-il darba l-imħarrkin jonqsu li jagħmlu dak lilhom ordnat fiż-żmien hemm imsemmi, jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa u t-tneħħija ordnata, taħt is-superviżjoni tal-Perit Arkitett Mario Cassar;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-imħarrkin mżżewġin Simon għaliex m’humiex mistħoqqa fil-fatt u fil-liġi, bl-**ispejjeż,** magħduda dawk tal-perit tekniku maħtur b’din is-sentenza, kontra tagħhom.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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