MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-3 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 61/1984/1

Saviour u Gloria konjuġi Farrugia

vs

Dr. George Jude Taddeo Farrugia, u
Josephine armla Farrugia.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew:

Illi huma proprjeterji tal-fond numru disgħa u erbgħin (49) Pjazza San Franġisk, Victoria, Gozo, konfinanti minn nofsinhar in parti mal-fond numru tmienja u erbgħin (48) u sebgħa u erbgħin (47) Pjazza San Franġisk, proprjeta' tal-konvenuti.

Illi l-fond tal-atturi igawdi servitu’ ta’ dawl minn fuq il-fond tagħkom konvenuti, liema servitu’ titgawda permezz ta’ żewġ twieqi ossija loġġ li hemm bejn il-kamra li tiġi wara l-entrata fid-dar tal-atturi, u l-kamra li tiġi wara l-entrata u l-kamra tat-taraġ tal-fond tagħkom konvenuti;

Illi matual dawn l-aħħar xhur intom konvenuti jeqw min minnkom waħħaltu xi plastic jew materjal ieħor simili fuq in-naħa tal-fond tagħkom tal-ħġieġ ta’ dawn it-twieqi ossia loġġ, b’mod li naqqastu d-dawl li jgħaddi għall-fond tal-atturi; u imbagħad, eżattament fl-20 ta’ April 1984, intom jew min minnkom waħħaltu purtieri fuq in-naħa tagħkom ta’ dawn it-twieqi, b’mod li issa qtajtu kważi għal kollox id-dawl li darba kien jgħaddi għall-fond tal-atturi;

Illi b’dan kollu intom immenomajtu t-tgawdija tal-imsemmija servitu’ ta’ dawl da parti tal-atturi.

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m’għandhiex din il-Qorti:

1. Tordna li l-atturi jinżammu fil-pussess u tgawdija ta’ din is-servitu’, u għal dan il-għan tordna li intom tneħħu dan il-plastic jew materjal ieħor simili u l-purtieri li intom jew min minnkom waħħaltu fuq in-naħa tagħkom tat-twieqi msemmija, u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilkom prefiss;

2. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi li jagħmlu daqwn ix-xogħlijiet huma stess a spejjeż tagħkom konvenuti.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-protest tad-9 ta’ Mejju, 1984 kontra tagħkom konvenuti.

Bl-inġunzjoni għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-atturi debitament maħlufa minnhom.

Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi:

1. Illi għar-rigward tal-plastic jew materjal ieħor (contact paper transparent) hemm l-ostakolu taż-żmien billi dan sar iktar minn xaħrejn qabel ma ġiet istitwita l-kawża odjerna.

2. Illi għar-rigward tal-purtieri daqwn ma jostakolux il-"flow" tad-dawl peress li huma trasparenti u fi kwalunkwe każ jekk l-atturi qed jillamentaw li naqsilhom id-dawl kienu huma stess li naqqsu d-dawl li jgħaddi għall-fond tagħhom peress li kienu huma l-ewwel li poġġew purtieri fuq in-naħa tagħhom tal-loġġ.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti maħlufa mill-konvenut Dr. Farrugia.

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

Rat il-verbal tagħha tat-8 ta' April 2008 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

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

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu li jinżammu fil-pussess tat-tgawdija ta' servitu' ta' dawl li huma jgħidu li d-dar tagħhom tgawdi mid-dar tal-konvenuti, u dan wara li l-konvenuti waħħlu *contact paper* ma' uħud mill-ħġieġ tal-loġoġ li minnhom il-fond ta' l-attur jirċievi dan id-dawl u sussegwentement anke dendlu xi purtieri.[1] Il-konvenuti, fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tagħhom wieġbu li l-*contact paper* kien ilu li sar iżjed minn xahrejn u l-purtieri ma ostakolawx il-*flow* tad-dawl. Eċċepew ukoll illi jekk tnaqqas xi dawl, kienu l-istess atturi li għamlu dan billi kienu huma li l-ewwel dendlu purtieri minn naħa tagħhom ta' dawn il-loġoġ.

[1] Ara ritratt Dok. DTG 1 a fol. 158 tal-process

Minkejja illi l-konvenuti ma ressqu ebda eċċezzjoni formali f'dan ir-rigward, fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom qajmu dubbju dwar il-vera natura ta' din il-kawża possessorja, u jekk hix waħda ta' spoll inkella ta' manutenzjoni. Madankollu l-istess konvenuti, proprju fil-bidu ta' l-ewwel nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom, jgħidu inekwivokament illi l-atturi eżerċitaw l-*actio manutentionis* u għalhekk huwa essenzjali illi jiġi konstatat jekk fil-każ in eżami jeżistux l-elementi meħtieġa sabiex tirnexxi kawża bħal din. Infatti s-sottomissjonijiet tagħhom f'dik in-nota kienu fis-sens li l-atturi ma rnexxielhomx jipprovaw dawn l-elementi.[2] Barra minn hekk mit-talbiet attriċi kif joħorġu mill-istess ċitazzjoni, jidher b'mod evidenti li l-azzjoni esperita mill-atturi hija dik ta' **manutenzjoni.**

Mingħajr il-konkorrenza ta' l-elementi kollha meħtieġa mill-liġi u li huma ta' ordni pubbliku,[3] żgur li kawża bħal din ma tistax tirnexxi. F'sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawża fl-ismijiet: "**Grace Agius v. Angiolina Cutajar** (Kollez. XLIII. I. 97), insibu din id-definizzjoni klassika ta' l-elementi ta' l-azzjoni possessorja tal-manutenzjoni:

"*Sabiex din l-azzjoni tista' tirnexxi jeħtieġ li jirrikorru erba' elementi, u cioe':*

(a) l-attur irid jipprova li l-azzjoni tiegħu tirrigwarda oġġett immobbli jew universalita' ta' ħwejjeġ mobbli;

(b) li huwa jinsab fil-pussess ta' liema xorta jkun, tal-ħaġa,

(c) li jkun ġie mmolestat f'dan il-pussess, u

(d) li l-azzjoni tkun ġiet eżerċitata fi żmien sena mill-molestja.

---

[2] Ara din in-Nota a fol. 70 et.seq. tal-process

[3] ara Prim'Awla : Joseph Vella vs Anthony Migneco" 9.6.2005; u Appell : Buttigieg vs Zammit : :7.10.1997:

Inoltre, skond il-liġi, il-pussess irid ikun fis-sens tad-definizzjoni mogħtija mill-artikolu 524 tal-Kodiċci Ċivili (Kap. 16). Huwa għalhekk indifferenti jekk il-pussess kienx leġgittimu jew illeġittimu, in buona fede jew in mala fede u jekk ikollux bħala oġġett id-detenzjoni tal-ħaġa korporali jew it-tgawdija ta' xi jedd, basta li dik id-detenzjoni u dik it-tgawdija tkun "animo domini". Jiżdied ukoll illi kwantu għall-molestja, din tista' tikkonsisti fi kwalunkwe att ġuridiku jew fatt materjali li jikkostitwixxi jew jimplika pretensjoni kuntrarja għall-pussess ta' ħaddieħor."(ara ukoll **Michele Azzopardi v Giuseppe Farrugia** *- Kollez. XXVII. I. 622).*

Għar-rigward tal-kwistjoni jekk f'kawża ta' manutenzjoni, kif għandna fil-każ in eżami, tistax tintalab ir-reintegrazzjoni bħal ma jsir f'waħda ta' spoll, ir-**Ricci** jgħid illi:

"*Coll'azione in manutenzione si chiede la conservazione o il mantenimento dello stato di fatto in cui il possessore si trova; e poiche' la condizione attuale di cose non puo' mantenersi se non a patto che la turbativa cessi, quindi e' che nella domanda di manutenzione in possesso si contiene implicita e come conseguenziale l'altra d'inibizione al turbatore di proseguire nell'opera o nel fatto molesto da lui intrapreso*…..
E sifatta inibizione puo' riuscire qualche volta insufficiente a raggiungere lo scopo; imperocche', supposto che il fatto turbativo abbia prodotto variazione nello stato materiale della cosa o nel modo con cui si possedeva, e' evidente che il mantenimento della condizione di fatto in cui il possessore si trova non si ottiene se non restituendo le cose nel primiero loro stato." (op. cit. 96).

Hekk naraw per eżempju li fis-sentenza tagħha tat-13 ta' Mejju 1991 f'kawża simili ta' manutenzjoni fil-pussess, fl-ismijiet: "**Michele Calleja v. Emanuela Cassar et.,**" li ġiet ukoll ikkonfermata fl-Appell, il-Qorti laqgħet, fost oħrajn, it-talba ta' l-attur sabiex il-konvenuti jiġu kkundannati "…*jagħmlu dak li hu neċessarju sabiex il-passaġġ imsemmi fiċ-ċitazzjoni jerġa' jitqiegħed fl-istat oriġinali*

tiegħu li kien fis-sajf tas-sena 1978" (Kollez. Vol. LXXVIII. II 358). Huwa evidenti għalhekk illi anke f'kawża bħal dik ittentata mill-atturi, it-talba għar-reintegrazzjoni fl-istat oriġinali hija permessa, anzi kif qal ir-Ricci fil-bran ċitat, xi kultant anke indispensabbli biex l-attur jerġa' jiġi fit-tgawdija li kien fiha oriġinarjament.

Dwar l-elementi meħtieġa sabiex tirnexxi din il-kawża:

A. **L-azzjoni trid tirrigwarda immobbli jew universalita' ta' ħwejjeġ mobbli**

L-atturi jikkontendu illi permezz ta' żewġ loġoġ magħluqin bil-ħġieġ li hemm fil-ħajt diviżorju tal-fondi rispettivi tal-kontendenti, huma jgawdu servitu' li jirċievu d-dawl minn *skylight* li hemm fis-salott tal-konvenuti.[4] Din is-servitu' kienet ġiet oriġinarjament kostitwita f'att ta' diviżjoni li kien sar fis-sena 1914 fejn kien ġie stipulat illi: "*Resta inteso e convenuto che tutte le aperture e finestre esistenti in detti due luoghi di case e che danno e guardano sull'uno o l'altro degli stessi rispettivamente possedute… devono restare come sono e nello stato in cui si trovano a titolo di servitu' attivo o passivo, secono il caso…*" [5] Li tassew teżisti din is-servitu' jammettiha l-istess konvenut tabib Farrugia fil-kontro-eżami tiegħu, meta fuq domanda diretta tal-legali ta' l-atturi fis-sens illi "*Pero' taqbel li l-proprjeta' tiegħek hija soġġetta għas-servitu favur il-proprjeta' ta' Farrugia*", il-konvenut wieġeb: "*Dik nafuha hux. Għax sfortunatament meta saret id-diviżjoni fin-nineteen fourteen, kienu saru ħafna żbalji.*" [6] Mela m'għandu jkun hemm ebda dubbju li hawnhekk qegħdin nitkellmu fuq servitu' ta' dawl, li bħal dritt fuq l-immobbli, huwa tutelabbli b'din l-azzjoni.

B. Il-pussess animo domini fl-attur:

---

[4] ara loġoġ indikati fir-ritratt Dok. TG1 a fol 58 u skylights indikati fir-ritratti murija a fol. 121

[5] ara kopja tal-kuntratt in atti Nutar Alosio Calleja Pace tas-17.06.1914 a fol. 112 - 113 tal-process .

[6] ara depożizzjoni tal-konvenut a fol. 154 tal-process

Mill-premessi stess taċ-ċitazzjoni, joħroġ b'mod ċar li l-atturi kienu qegħdin jeżerċitaw pussess *animo domini* fuq il-loġoġ in kwistjoni, u mhux sempliċement detenzjoni. Infatti huma kienu qegħdin jokkupaw il-fond imsemmi qua proprjetarji u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu. Irriżulta mill-provi li huma kienu akkwistaw dan il-fond tagħhom bis-saħħa ta' kuntratt ta' bejgħ fl-1979, fejn kien ġie speċifikat *inter alia* illi l-istess fond "*igawdi d-dritt ta' servitu' ta' dawl billi fl-intrata hemm loġġja li tieħu d-dawl mill-fond kontigwu.*" [7]

C. Il-molestja:

Irriżulta mill-affidavit ta' l-attur illi f'xi żmien wara li ż-żewġ kontendenti kienu akkwistaw il-fondi rispettivi tagħhom kontigwi għal xulxin, il-konvenut, fost ħwejjeġ oħra waħħal *contact paper* tal-*plastic* matt ma' n-naħa tiegħu ta' uħud mill-ħġieġ formanti parti mill-loġoġ in kwistjoni. In segwitu dendel ukoll xi purtieri, sew ta' drapp irqiq, u oħrajn iżjed ħoxnin quddiem l-istess loġoġ, bil-konsegwenza li kien hemm tnaqqis konsiderevoli tad-dawl li kien jippenetra minn dawn il-loġoġ permezz ta' li *skylight* li hemm faċċata ta' l-istess loġoġ fil-fond tal-konvenuti, bil-konsegwenza li s-salott ta' l-atturi li jinsab faċċata ta' din il-loġġja u m'għadu l-ebda tieqa għal barra, jinsab fi dlam totali.[8]

Il-konvenuti filwaqt illi jiċħdu illi tnaqqas id-dawl, u in sostenn ta' dan anke ippreżentaw rapport *ex parte* ippreparat minn żewġ xjentisti,[9] jsostnu illi dak li għamlu kien meħtieġ għall-privatezza taż-żewġ naħat, billi mingħajrhom seta' faċilment kien hemm introspezzjoni minn naħa għall-oħra, u anke biex jgħattu l-parti tal-ħajt fejn jinsabu dawn il-loġoġ billi huwa qadim u umdu .[10] In difesa ta' dak li għamlu fir-replika tagħhom għan-Nota ta' sottomissjonijiet ta' l-atturi, iċċitaw ukoll minn ġurisprudenza lokali fis-sens illi molestja għandha tiġi sopportata mill-viċin meta ma tkunx gravi u jekk ma

---

[7] ara kopja tal-kuntratt in atti Nutar M. Gambin ta' l-1.12.1979 Dok. SF 4 a fol. 115 - 118 tal-process .
[8] ara affidavit ta' l-attur a fol. 97 - 98 tal-process .
[9] ara Dok. TD1 a fol. 130 – 139 .
[10] ara affidavit ta' Dr. Farrugia a fol. 128 - 129 tal-process .

teċċedix il-limiti tat-tolleranza, u biex wieħed jiġġudika jekk molestja hijiex gravi jew le, jiġifieri hix faċilment tollerabbli, għandu jżomm kont taċ-ċirkostanzi partikolari.[11]

Imma r-raġuni għaliex saret l-azzjoni da parti tal-konvenuti, ma jista' jkollha ebda piż f'kawża bħal din. Lanqas ir-rapport *ex parte* minnhom kommissjonat, li jista' jkollu valur biss f'kawża petitorja, ma jista' jittieħed in konsiderazzjoni. Terġa' f'kawża possessorja bħal dik preżenti, fejn li hu rilevanti huwa biss li jiġi stabilit bħala fatt illi l-attur ġie disturbat fit-tgawdija ta' immobli jew universalita' ta' mobbli, lanqas ma jista' jingħad illi l-molestja sofferta mill-atturi kienet xi waħda faċilment tollerabbli. Dak li sar ma kienx xi ħaġa momentarja, li mal-ewwel spiċċa l-effett tagħha, imma sakemm il-ħġieġ jibqa' miksi bil-*contact paper* u l-purtieri jibqgħu imdendlin mal-loġoġ, il-molestja ser tibqa' tippersisti.

D. Iż-żmien

Fid-dikjarazzjoni ġuramentata annnesa maċ-ċitazzjoni tagħhom l-atturi jispjegaw illi l-*contact paper* twaħħal ma dawn il-loġoġ xi xhur qabel ma ġiet ippreżentata l-kawża, u li l-purtieri ddendlu preċiżament fl-20 ta' April 1984. Dan reġa' ġie konfermat fl-affidavit ta' l-attur,[12] u qatt ma ġie nnegat mill-konvenuti. Il-kawża ġiet intavolata fil-5 ta' Gunju 1984, u għalhekk *entro* t-terminu ta' sena stipulat mil-liġi f'dan ir-rigward, u mhux ta' xahrejn biss kif erronjament isemmu l-konvenuti fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom.

Billi għalhekk ġew ippruvati l-elementi kollha meħtieġa mill-liġi sabiex tirnexxi kawża ta' molestja fil-pussess, m'għandu jibqa' ebda raġuni għaliex m'għandhomx jintlaqtgħu t-talbiet attriċi. Kif ġie mfisser hawn fuq, m'hemm ebda ostakolu bil-fatt li l-atturi jitolbu anke f'kawża bħal din ir-reintegrazzjoni, meta b'dan il-mod biss jistgħu jkomplu jiġu mantnuti fil-pussess tagħhom. Infatti biex jibqgħu jgawdu d-dawl kif kienu jagħmlu qabel ma

[11] Prim' Awla : George Mula et. vs Joseph sive Joe Dougall : 7.10.07
[12] a fol 97 tal-process .

saru l-atti lmentati, jenħtieġ illi jitneħħa l-*contact paper* minn fuq il-ħġieġ tal-loġoġ in kwistjoni, u jinqalgħu l-purtieri minn naħa tal-konvenuti.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża, billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attriċi u:

1. Tordna li l-atturi jinżammu fil-pusess u tgawdija tas-servitu' ta' dawl li kienu jirċievu mill-loġoġ eżistenti fil-ħajt diviżorju bejn il-fondi rispettivi tal-kontendenti, u għal dan il-għan tordna li l-konvenuti fi żmien ġimgħa jneħħu l-*contact paper* imwaħħal mal-ħġieġ ta' dawn il-loġoġ u jaqalgħu l-purtieri li dendlu minn naħa tagħhom ta' l-istess loġoġ;

2. Fin-nuqqas tawtorizża lill-atturi li jagħmlu dawn ix-xogħlijiet a spejjeż tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuti

< Sentenza Finali >

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