MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 265/2007

Simon Mamo

vs

Joseph u Doris konjugi Theuma

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Simon Mamo, li in forza tieghu, wara li ppremetta illi:

Michael Mamo huwa l-proprjetarju tal-fond maghruf bhala 'Store B', li jaghmel parti mill-blokk bini bl-isem 'Sidonia' fi triq St. Monica, Guardamangia (Dokument hawn anness u mmarkat Dok. A).

Sa mill-hmistax (15) ta' Gunju ta' l-elf disa' mija hamsa u tmenin (1985), l-attur ilu detentur ta' dan il-fond u dan skond ftehim mal-proprjetarju Michael Mamo.

Fid-disgha (9) ta’ Jannar tas-sena elfejn u sebgha (2007), il-konvenuti, abbuzivament u minghajr ebda jedd flimkien ma’ persuni inkarigati minnhom, wahhlu kumpressur tal-*airconditioner* ma’ hajt komun tal-blokk tal-flats maghruf bhala ‘Sidonia’ No. 17, St. Monica Street, Guardamangia, liema hajt huwa immedjatament konfini mal-bitha tal-fond detenut mill-attur.

Il-konvenuti wahhlu l-kumpressur minghajr konsultazzjoni mal-attur.

Dan il-kumpressur jisporgi fuq l-arja tal-fond detenut mill-attur.

L-attur ipprova diversi drabi jilhaq ftehim mal-konvenuti sabiex il-kumpressur jinqala’ minn postu u jitwahhal f’post differenti, kemm bil-fomm kif ukoll b’ittra, izda huma baqghu inadempjenti.

Dan l-agir illegali u abbuziv da parti tal-konvenuti mhux biss jikser diversi dispozizzjonijiet tal-ligi kriminali izda jikkostitwixxi spoll vjolenti ghad-dannu tal-attur.

Talab l-attur jghid sabiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

Tiddikjara li l-konvenuti kkommettew spoll ghad-dannu tal-attur.

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa din l-Onorabbli Qorti, jispurgaw l-ispoll minnhom kommess ghad-dannu tal-attur billi jnehhu l-kumpressur tal-*airconditioner* flimkien mal-*copper pipes* u kull accessorju pertinenti ghal dan il-kumpressur.

Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex jaghmel ix-xoghol hu a spejjez tal- konvenuti, occorrendo taht id-direzzjoni u supervizjoni ta’ perit nominandi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma ingunti ghas-subizzjoni.

B'rizerva ghal kull azzjoni tal-Qorti spettanti lill-attur, senjament ghad-danni.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat ir-risposta ta' Joseph Theuma u Doris Theuma li eccepew illi:

L-attur ma seta' qatt jipproponi tali att gudizzjarju stante illi huwa ma huwiex proprjetarju ta' ebda fond gewwa il-blokk ta' bini bl-isem 'Sidonia', Triq Santa Monica, Gwardamangia, u dana 'ex admissis', kif jidher car fil-fatti kif minnu dedotti, u ghalhekk, l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-gudizzju odjern ma huwiex integru stante illi l-attur qieghed jibbaza l-azzjoni odjerna tieghu fuq installar ta' *air conditioner* fuq hajt komuni, liema hajt, jekk dana huwa minnu, huwa proprjeta' tal-kondomini kollha illi jghixu fil-fond ossia block ta' flats;

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kumpressur meritu tal-kawza odjerna ma jisporgix fuq l-arja tal-fond ta' Michael Mamo, izda jinstab installat fl-arja adjacenti tal-flat tal-proprjeta' tal-intimati, ossia Flat 4, fil-block ta' flats fuq imsemmija, u dana wara illi l-attur kien gie debitament infurmat li kienu ser isiru xogholijiet li setghu jhammgulu l-bitha, u dana ikkonsentaha ghalihom, u ghalhekk l-intimati la kkommettew xi spoll a dannu tal-attur, u wisq anqas ma qatt ghamlu agir illegali u abbuziv illi jikser dispozizzjonijiet tal-Ligi Kriminali, kif allegat mill-attur.

Rat is-sentenza taghha tal-25 ta' Gunju 2009, li permezz taghha, din il-Qorti cahdet l-ewwel eccezzjoni imressqa mill-konvenuti, bl-ispejjez rizervati ghall-gudizzju finali.

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta' Gunju 2009 meta l-Assistent Gudizzjarju giet awtorizzata tigbor il-provi fil-kawza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi u li, ghalkemm l-istess nota giet mghoddija lill-kontroparti, ma giet prezentata ebda risposta ghaliha.

Ikkunsidrat illi din hija kawza ta' spoll. L-Art. 535 tal-Kodici Civili fil-kuntest jipprovdi illi:

"*Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli, hija tista', fi zmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur tal-ispoll, li terga' tigi mqieghda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili.*"

L-attur f'din il-kawza qieghed isostni li l-konvenuti wettqu spoll meta wahhlu unit ta' *air conditioner* fuq barra mal-hajt tal-appartament tieghu u li jisporgu fuq l-arja tal-bitha tieghu.

Minn dan jidher ghalkemm illi tlieta huma l-kundizzjonijiet mehtiega biex kif gie ripetutament imfisser minn dawn il-Qrati tul is-snin, jinhtiegu tlett elementi sabiex tirnexxi kawza ta' spoll:

i. Detenzjoni jew pussess (possedisse);

ii. Disturb tal-istess pussess (spoliatum fuisse); u

iii. Li l-kawza ssir fi zmien xahrejn tal-allegat spoll (infra bimestre deduxisse).

L-azzjoni ma tistax tirnexxi jekk imqar wahda minn dawn il-kundizzjonijiet ma tigix sodisfatta.

Il-kwistjoni ta' pussess jew detenzjoni diga' giet ikkunsidrata minn din il-Qorti f'din il-kawza fis-sentenza taghha fuq citata. F'dan il-kuntest izzid dak li rriteniet il-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Mejju 2010 fil-kawza Zerafa Gregory vs. Cutajar u cioe' li "l-arja tal-bitha tibqa' proprjeta' ta' sid il-bitha u ma ssirx proprjeta' f'safef

orizzontali, ta' sid il-proprjeta' jew proprjetajiet sovrastanti."

Fil-fehma tal-Qorti, l-attur irnexxielu jipprova l-pussess minnu godut. Id-dikjarazzjonijiet tieghu, ta' martu u tal-gendituri tieghu ma gew kontrastati bl-ebda mod mill-konvenuti fil-kuntest tal-pussess tal-bitha mertu ta' din il-kawza.

Il-kundizzjoni tal-allegat spoll innifsu ddur essenzjalment fuq il-kredibilita' tal-partijiet u x-xhieda taghhom ghar-rigward tan-nuqqas ta' kunsens ghat-tqeghid tal-unit tal-*air conditioner*.

L-attur Simon Mamo jixhed hekk:

"*Naf min installa l-kumpressur u cioe' Joseph Theuma li joqghod gewwa Flat 4 fit-tieni sular. Theuma qatt ma avzani li ser iwahhal kumpressur jew sistema ta' arja kundizzjonata. Malli skoprejt il-kumpressur imwahhal, kont avzajtu biex jaqla' l-kumpressur peress li kien gewwa l-arja tieghi u kien jigi ezatt fuq il-bieb tal-ufficju. Theuma kien biss qalli li kien ser itaqqab toqba bid-drill u ser inwaqqa' ftit trab fil-bitha u wara jimsahuli. Nghid li l-bitha taghti access ghall-ufficju u hija aktar terrazzin pero' insejhula bitha. Nuza l-bitha kontinwament u fil-fatt il-klienti mill-bitha jaccedu ghall-ufficju. Kont sorpriz meta sibt kumpressur bil-copper piping b'kollox u flok ftit trab sibt building debris li naddaftu jiena. Avvicinajt lil Theuma l-ghada u spjegajtlu li kont qed noggezzjona ghat-twahhil tieghu u ssuggerejtlu itellghu fuq il-bejt. Kien qalli 'iva' u li ser jinforma lil min installah pero' baqa' ma sar xejn.*"

Nina Mamo tghid:

"*I work there all day and no one approached me prior to the installation of the compressor. I am not aware that prior to the installation my husband or any of my colleagues were informed.*

I remember opening the first door to the yard on the day 9 January 2007 and I saw a mess on the floor of the yard.

Then I looked around and saw the compressor installed on top of the door which leads into the yard.

I confirm that the installation was carried out on 9 January since there was nothing installed on the previous day. I was at work on both days."

Joseph Theuma jixhed:

"*Fis-6 ta' Jannar 2007, filghodu kif kont sejjer ghax-xoghol iltqajt ma' Simon Mamo li kien barra quddiem il-bieb tieghu u kont avzajtu li t-Tnejn ta' wara kienu gejjin xi nies biex iwahhluli aircondition. Avzajtu ukoll illi t-trab li kien ser jaqa' kif ilestu, kienet ser tnaddfu l-mara tieghi. Huwa kien qalli 'ma jimpurtax, xoghol li jrid isir'. Kienu gew iwahhlu l-air condition it-Tnejn, jien kont ix-xoghol. Jiena ma indikajtx il-post ezatt fejn kont ser inwahhlu. Ma ghidtlux lil Simon Mamo jekk hux gewwa jew barra kont ser inwahhlu pero' nghid li lanqas huwa ma staqsieni.*"

Doris Theuma mbaghad tghid:

"*Naf li Simon u Michael Mamo kienu qed jiccajtaw mal-haddiema mit-ton tal-vuci taghhom u anke mid-diskors li inghad. Naf li Simon u Michael m'oggezzjonawx ghat-twahhil ghax kieku gew javzawna jew kienu jghajtu. Jien kont prezenti tul il-hin kollu tat-twahhil. Ix-xoghol li kien qed isir mill-haddiema stajt narah ghax kien livell mal-kcina fejn kont. Ghalhekk rajt ukoll lil haddiem jitla' fuq il-kumpressur. Meta tela' l-haddiem fuq il-kumpressur kien madwar hames piedi 'l boghod minn fejn kont jien.*"

Din il-Qorti tqis illi kien jinkombi fuq il-konvenut li jipprova li l-kunsens tal-atturi kien inghata. Fil-konflitt ta' provi li jezistu, il-Qorti tqis li dan ma sarx u dan ghaliex il-Qorti tqis aktar verosimili l-verzjoni tal-attur li l-kunsens li kien biss inghata ghal xi toqob li kellhom isiru u li setghu jikkawzaw xi hmieg.

Sodisfatti l-ewwel zewg kundizzjonijiet, il-Qorti qieghda tqis jekk l-attur irnexxilux jissodisfa l-vot tal-ligi li jirrikjedi l-inizjar tal-proceduri gudizzjarji fi zmien xahrejn mill-ispoll.

Jirrizulta illi l-unit tal-*air conditioner* gie installat fid-9 ta' Jannar 2007. hemm qbil bejn il-partijiet dwar din id-data. Il-proceduri odjerni nbdew fis-9 ta' Marzu 2007, ezattament xahrejn wara. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din il-kondizzjoni ukoll hi sodisfatta.

Peress illi fil-mori tal-kawza, senjatament fis-seduta tad-29 ta' Settembru 2010, quddiem l-Assistent Gudizzjarju, gie dikjarat li l-*air conditioner* in kwistjoni tnehha u tqieghed f'post iehor accettabbli ghall-atturi, il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni u t-tielet talba tal-atturi.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti tilqa' l-ewwel talba tal-atturi; tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni u t-tielet talba.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk relatati mas-sentenza moghtija fil-25 ta' Gunju 2009, jithallsu kollha mill-konvenuti Joseph u Doris konjugi Theuma.

< Sentenza Finali >

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