MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2012

Appell Civili Numru. 71/2009/1

Saviour Gauci u martu Rose Gauci; u Concetta Gauci
v.
Antoinette Sultana

1. Dan huwa appell minn sentenza mogħtija fid-19 ta’ Ottubru 2011 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali, li laqgħet it-talbiet tal-atturi f’kawża ta’ spoll.
2. L-atturi Saviour u Rose Gauci fissru illi huma s-sidien ta’ fond fir-Rabat, Għawdex, li toqgħod fih bil-kunsens tagħhom l-attriċi Concetta Gauci. Il-konvenuta toqgħod fil-fond li jiġi fuq dak tal-atturi. Wara li l-atturi kienu żebgħu l-faċċata tal-fond tagħhom b’żebgħa

impermejabbli, biex iħarsuha mill-elementi, il-konvenuta, għax qalet illi l-faċċata hija tagħha, bejn l-24 u l-25 ta' Awissu 2009 qabbdet ħaddiema li qaxxru din iż-żebgħa, qalgħu it-tikħil u fetħu l-fili.

3. Billi jgħidu illi dan huwa "spoll vjolenti u klandestin", l-atturi talbu illi l-qorti tikkundanna lill-konvenuta terġa' tagħlaq il-fili u tiżbogħ il-faċċata kif kienet qabel, jew li jingħataw is-setgħa li jagħmlu x-xogħlijiet huma bi flus il-konvenuta. Il-konvenuta ressqet l-eċċezzjoni illi l-faċċata ma hijiex fil-pussess tal-atturi, illi l-ħajt fejn saru x-xogħlijiet huwa ħajt diviżorju komuni li t-tikħil u l-manutenzjoni tiegħu ma humiex spoll, u illi f'kull każ ma hemmx l-elementi meħtieġa biex tirnexxi azzjoni ta' spoll.

4. Bis-sentenza appellata l-ewwel qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u laqgħet it-talbiet tal-atturi wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

«Il-kontendenti joqgħodu f'żewġ *maisonettes*, waħda fuq l-oħra. L-atturi jokkupaw il-pjan terran u l-konvenuta t-tieni sular. Għandhom entraturi separati. Fil-waqt illi l-fond tal-atturi għandu bieb dirett għat-triq, dak tal-konvenuta trid taċċedi għalih permezz ta' taraġ li mit-triq jikkonduċi għat-tieni sular. Dan it-taraġ huwa mqabbad mill-ġenb tan-nofsinhar mal-ħajt tal-fond tal-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 qalgħet it-tikħil tal-fili tal-istess ħajt. L-atturi oġġezzjonaw minnufih għal dan, u wara li rnexxielhom jottjenu mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-konvenuta biex ma tkomplix bix-xogħlijiet tagħha fuq dan il-ħajt, 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-proprjetà tal-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-okkażjoni meta l-ġâr tagħhom, ċertu Thomas Sacco, ried jiżbogħ il-faċċata tiegħu, u fil-fatt ftiehem mal-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 [*recte*, ħajt]. It-tieqa li

hemm f'dan il-ħajt u li tagħti mill-fond tal-atturi għal fuq dan it-taraġ, tressqet 'il 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 min-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 [*recte*, ħajt] 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 però, 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 tutilizza 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-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 ġà 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 tal-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.»

5. Il-konvenuta appellat minn din is-sentenza b'rikors tal-4 ta' Novembru 2011. L-aggravji tagħha essenzjalment huma dawn:

i. il-fatt li l-atturi f'okkażjonijiet preċedenti kienu għamlu xogħlijiet fuq l-istess ħajt ma jfissirx li għandhom pussess ta' dak il-ħajt;

ii. ma hux minnu illi l-konvenuta ma għandhiex pussess tal-ħajt, għax mhux biss tinqeda bit-taraġ imma wkoll għamlet xatba biex hi biss għandha aċċess għall-ambjenti tal-faċċata tal-ħajt u tat-taraġ ingaljat fl-istess ħajt; u

iii. l-ewwel qorti għamlet ħażin illi ma qisitx jekk hemmx komunjoni ta' proprjetà fil-ħajt għax dan huwa fattur "rilevanti sabiex jiġi stabbilit min għandu l-pussess tiegħu in kwantu l-komunanza tnissel il-kompussess", u, f'dak il-każ, tgħid il-konvenuta, biex ikun hemm spoll hija meħtieġa prova li x-xogħlijiet kienu ta' ħsara għall-proprjetà komuni.

6. L-atturi wieġbu fil-5 ta' Diċembru 2011 u fissru għala, fil-fehma tagħhom, l-appell għandu jiġi miċħud.

7. L-ewwel qorti kienet sabet illi l-atturi kellhom pussess tal-ħajt għax f'okkażjonijiet preċedenti kienu għamlu xogħlijiet fuqu. Il-konvenuta fl-ewwel aggravju tagħha tgħid illi "dan huwa eżerċizzju ta' jedd ta' servitù favur l-atturi, u mhux ta' impussassament tal-ħajt da parti tal-atturi". Tkompli tgħid hekk:

«Kif inhuwa magħruf, sid ta' bini għandu l-jedd jaċċedi fil-proprjetà tal-ġâr sabiex jagħmel tiswijiet fil-ħajt diviżorju: *Kull sid għandu jħalli d-dħul u l-mogħdija fil-fond tiegħu kull meta jinsab li dan id-dħul jew mogħdija huma meħtieġa sabiex jissewwa ħajt jew xi biċċa xogħol oħra tal-ġar jew komuni* (art. 446 tal-Kodiċi Ċivili). B'daqshekk ma jfissirx li jkun impussessa ruħu mill-istess ħajt. Din ċertament mhix prova u wisq inqas prova univoka tal-element tal-pussess rikjest fl-azzjoni tal-ispoll.»

8. Barra mill-fatt illi dan l-argument jikkontradiċi dak li tgħid il-konvenuta stess fit-tielet aggravju, *viz.* illi hemm komunjoni tal-proprjetà fil-ħajt u "l-komunanza tnissel il-kompussess", ukoll jekk għall-argument l-atturi għandhom pussess biss ta' servitù fuq il-ħajt, dan ukoll huwa pussess tutelabbli b'azzjoni ta' spoll għax il-pussess ma huwiex biss "id-detenzjoni ta' ħaġa korporali" iżda wkoll "it-tgawdija ta' jedd" – art. 524 Kod. Ċiv.

9. Fil-verità, iżda, l-atturi għandhom ukoll pussess tal-ħajt għax huwa dan il-ħajt li jagħlaq il-fond tagħhom mit-triq pubblika, u l-fatt illi t-taraġ tal-konvenuta huwa mqabbad ma' dan il-ħajt ma jċaħħadx lill-atturi mit-tgawdija tal-ħajt u ta' dak li lill-ħajt iħarsu mill-elementi. Ma hu meħtieġ ebda att ieħor ta' pussess biex l-atturi jistgħu jgħidu illi għandhom it-tgawdija, u għalhekk il-pussess, tal-ħajt.

10. Dan l-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.

11. Fit-tieni aggravju l-konvenuta tgħid illi hija għandha pussess tal-ħajt u tat-taraġ ingaljat miegħu.

12. Ma jidhirx illi huwa kontestat illi l-konvenuta għandha pussess tat-taraġ, u, billi t-taraġ jaqdi biss lilha, illi hija biss għandha pussess tat-taraġ. Ma huwiex kontestat ukoll illi għandha pussess tal-ħajt safejn dan iservi biex iserraħ miegħu t-taraġ u safejn iservi biex jerfa' l-faċċata tal-fond tagħha. Dan ma jfissirx, iżda, illi l-atturi wkoll ma għandhomx pussess tal-ħajt, kemm għar-raġunijiet imsemmija fit-trattazzjoni tal-ewwel aggravju u kemm għar-raġunijiet li sejrin jissemmew aktar 'il quddiem fit-trattazzjoni tat-tielet aggravju.

13. Fil-fatt fit-tielet aggravju tagħha l-konvenuta tammetti illi ż-żewġ partijiet għandhom pussess tal-ħajt. Dan huwa minnu fis-sens, kif għidna, illi l-ħajt iservi biex jagħlaq il-fond tal-atturi u għalhekk l-atturi għandhom pussess tal-ħajt u ta' dak li jservi biex iħarsu mill-elementi, waqt illi l-konvenuta wkoll għandha l-pussess tal-ħajt safejn dan iservi biex iserraħ miegħu t-taraġ u biex jerfa' l-faċċata tal-fond tagħha li jiġi fuq dak tal-atturi.

14. Il-konvenuta iżda, għalkemm tammetti illi l-azzjoni ta' spoll tista' ssir minn kompossessur kontra kompossessur ieħor, madankollu tgħid illi dak li għamlet għamlitu bi dritt u ma jistax jitqies spoll għax meta l-azzjoni ssir minn kompossessur kontra ieħor "barra mit-

tliet elementi normali ta’ [l-azzjoni ta’ spoll] hemm element ieħor indispensabbli: il-prova li l-innovazzjonijiet ikunu ta’ preġudizzju għall-komunjoni”.

15. Dan l-argument huwa, fil-fehma ta’ din il-qorti, ħażin. L-ewwelnett, il-fatt illi l-konvenut ikollu dritt jagħmel dak li jkun għamel ma jfissirx li ma jkunx sar spoll, għax hemm ispoll meta jsir *per vie di fatto* dak li kien imissu sar *per vie di diritto*.

16. Barra minn hekk, ma hux minnu illi kom-pussessur jista’ jagħmel xogħlijiet fil-ħaġa komuni sakemm dawn ix-xogħlijiet ma jkunux ta’ ħsara għall-komunjoni. Anzi, il-liġi tgħid l-oppost:

493. Ebda komproprjetarju ma jista’ jagħmel tibdil fil-ħaġa in komun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, *lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta’ ġid għal kulħadd*.

17. L-element ta’ preġudizzju li trid il-konvenuta ma hux meħtieġ: biżżejjed li x-xogħlijiet saru kontra r-rieda tal-pussessur. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

18. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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