# QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

**IMHALLEF**

**ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI**
**B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.**

**Seduta ta' nhar il-Hamis, 22 ta' Ottubru 2020**

**Kawza Numru: 3**

**Rikors Ġuramentat Numru:- 109/2019 JVC**

**Theresa Xuereb (ID 849648M)**

**vs**

**Alfred Galea (ID 0966150M)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Theresa Xuereb ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti hija ko-possessura flimkien mal-intimat, tal-partijiet komuni tal-blokk tal-appartamenti numru 290, Triq Manoel Dimech, Sliema;

2. Illi bejn l-24 u l-25 ta' Dicembru 2018, innutat illi l-intimat ghamel xogholijiet fil-parti komuni u liema xoghol kien jikkonsisti fit-twahhil ta' tarjola elettrika, l-installazzjoni ta' travu, u kif ukoll ittaqbet toqba fil-hajt komuni tal-istess propjeta`. Dawn ix-xogholijiet saru klandestinament u kontra l-volonta` tal-esponenti;

3. Illi ghalhekk tali agir jikkostitwixxi spoll u dan bi ksur tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili;

4. Illi l-intimat interpellat bonarjament sabiex jirriprestina l-proprjeta`, baqa` inadempjenti;

5. Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha

   i. tiddikjara li bl-agir tieghu l-intimat ikkommetta spoll fil-konfront tal-esponenti kif fuq premess; u konsegwentement;

   ii. tikkundanna lill-istess intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju jirrintegra lill-esponenti fil-pussess taghha billi jnehhi l-installazjonijiet kollha li ghamel fil-parti komuni u jaghlaq t-toqob fil-hajt komuni u dan sabiex din l-istess parti tal-propjeta` terga tigi ritornata ghall l-istat li kienet fih qabel ma saru dawn ix-xogholijiet u fin-nuqqas li jaghmel dan, tawtroizza lill-esponenti taghmel l-istess xogholijiet ghas-spejjez u responsabilita` tal-intimat;

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti'.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Alfred Galea li eccepixxa kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jirrizulta mill-provi u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

2. Illi jigi rrillevat illi r-rikors guramentat li rcieva l-intimat ma kellu ebda dokumenti annessi mieghu skont l-artikolu 156 (2) tal-Kap. 12 u ghalhekk din ir-risposta tal-intimat qed issir b'riserva ghad-drittijiet spettanti lilu mid-data tan-notifika ta' l-istess dokumenti u ghalhekk l-intimat jirriserva li jipprezenta risposta ulterjuri, minn meta dan jinghata kopja ta' dawn id-dokumenti;

3. Illi r-rekwiziti tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili, cioe, l-elementi ta' "vjolenza", "habi" u "detenzjoni", u li allegatament r-rikorrenti giet "mnezzgha mill-pussess" bl-agir tal-intimat, mhumiex sodisfatti, u qatt ma kienu prezenti, stante li r-rikorrenti kienet taf li se jsir x-xoghol u fil-fatt immarkat fuq l-hajt komuni, r-rikorrenti kitbet il-qisien relatati max-xogholijiet ikkontestati bl-azzjoni odjerna u ghaldaqstant ir-rikorrenti qablet mal-intimat li ghandu jaghmel x-xogholijiet (vide Dokument hawn anness u mmarkat bhala DOK AE 1, li huwa prova li r-rikorrenti kienet taf u tat il-kunsens taghha, u qablet li jsiru x-

xogholijiet) u ghalhekk ma tistax tirnexxi azzjoni ta' spoll taht l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili;

4. Illi fir-rikors taghha r-rikorrenti b'mod qarrieqi ma ndikatx ix-xogholijiet kollha li ghamel l-intimat fil-partijiet komuni u l-intimat jiddikjara li ma kienx lest jaghmel xoghol bla hlas fil-partijiet komuni ghal-vantagg u gwadann unikament tar-rirkorrenti, u jekk t-talbiet tar-rkorrenti jigu milqugha minn din l-Onorabbli Qorti, ikun jirrizulta *unjustified enrichment* a favur tar-rikorrenti u ghaldaqstant l-azzjoni tar-rikorrenti ghandha tigi respinta;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri'.

Rat l-affidavits, ritratti, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi permezz tad-digriet tad-29 ta' Mejju, 2020 stante s-sitwazzjoni prezenti tal-Covid-19 il-Qorti ordnat lil Avukati tal-partijiet sabiex jiddikjaraw permezz ta' e-mail lid-Deputat tal-Qorti jekk hux jinsistu ghal trattazzjoni jew jekk il-kaz jistax jigi differit ghad-decizjoni bil-fakulta' tan-noti;

Rat id-digriet tal-11 ta' Gunju, 2020 li nghata in segwitu ghar-risposta tal-Avukati tal-partijiet fejn il-Qorti kif preseduta ddifferiet il-kawza ghad-decizjoni bil-fakulta' tan-noti b'termini mposti fuq il-partijiet;

Rat illi fil-verbal tal-24 ta' Gunju, 2020 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

**Ikkunsidrat;**

Illi permezz tal-kawza odjerna l-attrici Theresa Xuereb tippremetti li hija ko-possessura flimkien mal-intimat Alfred Galea tal-partijiet komuni ta' blokk ta' appartamenti bin-numru 290 fi Triq Manoel Dimech, Sliema. Tishaq li bejn l-24 u l-25 ta' Dicembru, 2018 l-intimat ghamel xoghlijiet fil-partijiet komuni li kienu jikkonsistu fi twahhil ta' tarjola elettrika, l-installazzjoni ta' travu, kif ukoll ittaqbet toqba fil-hajt komuni tal-istess proprjeta', liema xoghlijiet kienu jikkonsistu fi spoll vjolenti u klandestin. Talbet ghalhekk li jigi ddikjarat li l-agir tal-konvenut kien jikkonsisti fi spoll u konsegwentament tikkundannah sabiex fi zmien qasir u perentorju jirrintegraha fil-pussess billi jnehhi l-installazzjoni kollha li ghamel fil-partijiet komuni u jaghlaq it-toqob li saru fil-hajt komuni. Fin-nuqqas, il-Qorti tawtorizza lir-rikorrenti taghmel ix-xoghlijiet a spejjez tal-intimat.

Illi min-naha tal-konvenut Alfred Galea eccepixxa li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez. Sahaq li r-rikors guramentat li rcieva ma kellu l-ebda dokumenti annessi mieghu skont l-Artikolu 156 (2) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk l-intimat irriserva li jipprezenta risposta ulterjuri minn meta jinghata kopja tad-dokumenti. Il-konvenut Alfred Galea eccepixxa li l-elementi ta' l-ispoll kontenuti fl-Artikolu 535 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) konsistenti fil-'vjolenza', 'habi' u 'detenzjoni', u li allegatament l-attrici 'giet mnezza mill-pussess' bl-agir tal-

konvenut mhumiex sodisfatti, u qatt ma kienu prezenti stante li l-attrici kienet taf li ser isir ix-xoghol u fil-fatt immarkat fuq il-hajt komuni. Il-konvenut sahaq li l-attrici b'mod qarrieqi ma ndikatx ix-xogholijiet kollha li ghamel l-intimat fil-partijiet komuni u ddikjara li huwa ma kienx lest li jaghmel xoghlijiet bla hlas fil-partijiet komuni u jekk it-talbiet jigu milqugha minn din il-Qorti jkun jirrizulta *unjustified enrichment* a favur l-attrici.

**Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:**

Illi l-kawza odjerna hija l-hekk imsejha *actio spolii* li hija regolata bl-Artikolu 535 u l-Artikolu 536 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdu kif isegwi:

> '535. (1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur tal-ispoll, li terġa' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.
>
> (2) Dan it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess jiġi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.
>
> 536. It-tqegħid mill-ġdid fil-pussess fil-każ imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, ma jneħħix il-jedd tal-eżerċizzju ta' kull azzjoni possessorja oħra li għaliha jkollu jedd kull pussessur.'

Illi l-awtur **Emidio Pacifici Mazzoni** fil-ktieb tieghu **Istituzioni di Diretto Civili - Volume III, Firenze 1873** iddefinixxa l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin bhala:

> 'Essa ha il suo fondamento nella utilità sociale, e tende ad assicurare l'ordine pubblico ed impedire che all'azione della legge e del giudice si surroghi l'azione individuale e la privata violenza.'

Illi nghad ukoll dwar l-actio spolii mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Margherita Fenech -vs- Pawla Zammit** deciza fit-12 ta' April, 1958 illi:

> 'In tema legali jinghad li l-'actio spolii' hija radikata pjuttost fuq l-ezigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja, u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jigi mpedut li cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak illi jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat;
>
> L-art.572 (illum 535) tal-Kodici Civili, li jikkontempla din l-azzjoni, huwa ndubbjament ta' ordni publiku, u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalieh, ma jkunx jista' jezercitah minghajr 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-Gurisprudenza). Ma' dan l-artikolu fuq imsemmi tal-ligi citata, ma ghandux jigi minsi l-art. 794 (illum 791) tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili, li jahseb u jghid li kontra l-azzjoni ta' spoll ma humiex ammissibbli hlief

eccezzjonijiet dilatorji – dak li huwa konfermat mill-gurisprudenza 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 inghataw xi sentenzi);.....'.

Illi mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna jirrizultaw tlett (3) elementi rikjesti sabiex azzjoni ta' spoll privilegjat tirnexxi, u cioe':

i. **Actor docere debet possedisse** – pussess;

ii. **Spoliatum fuisse** – azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta' tal-attur; u

iii. **Infra bimestre deduxisse** – azzjoni ghandha ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

Jinghad li jekk wiehed minn dawn l-elementi appena citati jkun mankanti, l-azzjoni ta' spoll privilegjat ma tirnexxix. Ghalhekk din il-Qorti sejra tghaddi sabiex tezamina l-elementi ta' spoll privilegjat applikati ghall-fatti tal-kaz odjern.

<u>**Actor docere debet possedisse:**</u>

Illi l-konvenut Alfred Galea fit-tielet eccezzjoni tieghu jeccepixxi li l-element ta' detenzjoni da parte tal-attrici Theresa Xuereb huwa mankanti.

Ghar-rigward dan l-element tal-pussess jew detenzjoni gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **Alfredo Delia -vs- Bonaventura Schembri et** deciza nhar l-4 ta' Frar, 1958 illi:

> 'Il-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess, ikun x'ikun, jew id-detenzjoni ta' haga mobbili jew immobili, li tigi vjolentement jew okkultament mehuda minn ghand il-possessur jew detentur; u gie deciz kemm il-darba li tapplika wkoll ghat-tutela tal-kwazi-pussess tad-drittijiet reali; u hija inerenti ghal-fatt ta' min b'awtorita' privata jikkompixxi u jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalieh, ma setghax jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati. F'azzjoni ta' din in-natura mhumiex ammissibbli hlief eccezzjonijiet dilatorji, u ghall-"actio spollii" l-ispoljant ma jistax jirrispondi, "in difesa", li dak li ghamel kien att legittimu; ghaliex l-indagini tal-legittimita jew le hija rizervata lill-gudizzju petitorja. '

Illi bil-kawza taghha l-attrici tilmenta li bix-xoghlijiet li ghamel il-konvenut Alfred Galea hija giet imcahda mill-pussess fuq il-partijiet komuni. Jirrizulta li l-attrici Theresa Xuereb u ohtha Rosemary Dalli akkwistaw permezz ta' wirt il-blokk ta' appartamenti bin-numru 290 fi Triq Manuel Dimech, Sliema. L-attrici Theresa Xuereb tirrisjedi fl-istess blokk ta' appartamenti, precizament fl-appartamenti bin-numri 1 u 2 u kienet ilha toqghod hemm minn meta kienet ghadha ta' eta' zghira b'kollox ghal perijodu ta' cirka hamsa u sittin (65) sena (ara affidavit ta' l-attrici Theresa Xuereb a fol. 18 *et seq* tal-process).

Illi l-konvenut Alfred Galea fl-eccezzjoni tieghu jghid li l-attrici m' ghandhiex detenzjoni, madanakollu fid-deposizzjoni tieghu

moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 34 *et seq* tal-process jikkontradixxi lilu nnifsu meta fil-paragrafu 6 jghid illi *'... m'humiex jikkalkulaw ir-rwol importanti ta' manutenzjoni li jien kelli fil-fond qabel huma* ***hadu t-tmexxija tal-fond****...'*. (enfazi tal-Qorti) Minn din il-frazi u anke mill-fatt li l-konvenut innifsu mar jiehu l-permess tal-attrici sabiex jaghmel ix-xoghlijiet, huwa ndikazzjoni cara li l-attrici kellha l-pussess u/jew detenzjoni tal-partijiet komuni. Fic-cirkostanzi din il-Qorti m'ghandiex l-icken dubju li l-attrici kellha l-pussess neccessarji skont il-ligi anke ghaliex kif gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **Salvina Mercieca et -vs- Andrew Vella et** datata 26 ta' Lulju, 2017:

> 'Anzi hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu s-semplici detenzjoni. L-attur dejjem irid jipprova li ghandu "un possesso di fatto". Il-pussess fl-ispoljat ma ghandux bzonn ikun ta' zmien twil; **dan jista' jkun qasir hafna u sahansitra momentanju"** (**Gio Maria Carabott et vs Spiridione Bonnici et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Marzu 2007).'

Fid-dawl ta' dak suespost din il-Qorti tqis li l-element tal-pussess gie sufficjentament ippruvat.

**<u>Spoliatum Fuisse:</u>**

Illi fir-rigward l-element ta' l-spoliatum fuisse gie ritenut mill-awtur **Pacifici Mazzoni** fil-ktieb tieghu **Istituzioni di Diretto Civili** (Volume III (Firenze 1873)) illi bi vjolenza tikkostitwixxi:

> '…qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volonta dello spogliato.'

Illi wkoll fit-tielet eccezzjoni, l-konvenut Alfred Galea eccepixxa li l-elementi tal-vjolenza u habi li bihom l-attrici Theresa Xuereb giet imnezza mill-pussess huma neqsin. L-argument principali tieghu huwa li stante li l-attrici Theresa Xuereb kienet taf u tat kunsens sabiex isir ix-xoghol u jinsisti li sahansitra fuq il-hajt komuni kienet l-attrici stess li mmarkat qisien relatati max-xoghol, allura dawn iz-zewg elementi huma mankanti.

Fuq dan il-punt, da parti taghha l-attrici Theresa Xuereb fid-deposizzjoni taghha moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 18 *et seq* tal-process ikkonfermat illi hija kienet tat il-permess lill-konvenut Alfred Galea sabiex jaghmel xi xoghlijiet kif isegwi:

> '6. Lil Alfred Galea tajtu wkoll il-permess sabiex ikun jista' jwahhal tarjola tal-hadid mal-puggaman tat-tarag fis-sular tieghu. B'tali mod huwa ma kienx ser itellef lir-residenti ta' fuqu filwaqt li jkun jista' jtella l-affarijiet li jkollu bzonn bil-kumdità kollha.'

Irrizulta izda mill-atti li x-xoghlijiet li l-konvenut Alfred Galea ghamel ma kinux dak li ghalihom l-attrici tat il-kunsens ghalihom tant li l-attrici meta ndunat b'li kien qieghed jaghmel il-konvenut '*...Dak il-hin staqsejtu x'kien qed jaghmel u ma kellimnix. Xorta wahda avzajtu biex ma jghamel xejn u biex ma jwehhel xejn mas-saqaf fejn kien qed jahdem. Huwa waqaf milli kien qed jaghmel u ma kompliex jahdem.*'. In kontro-ezami l-attrici kkonfermat li hija kienet taghtu permess sabiex jaghmel tarjola mal-hadid tat-tarag u mhux travu tal-hadid mas-saqaf bil-mutur. In kontro-ezami hija xehdet kif isegwi:

‘**Av. Alexia Ellul:** Imma inti meta ktibtlu l-mizuri fuq l-injam tal-hajt, inti qbilt li kien hemm bzonn li ssir tarjola ohra?

**Ix-xhud:** Ghidtlu inti ghamel tarjola imbaghad mal-hadid tat-tarag fis-sular tieghu jigifieri.

**Il-Qorti:** Ghidtlu biex jaghmel tarjola mal-hadid tat-tarag fis-sular tieghu.

**Av. Alexia Ellul:** U x’ghamel?

**Ix-xhud:** Ghamel it-travu bil-mutur.

**Il-Qorti:** Ghamel travu bil-mutur. Fis-sular tieghu jew x’imkien iehor?

**Ix-xhud:** Fis-sular tieghu, jaqbad mas-saqaf tas-sular tieghu.

**Av. Alexia Ellul:** U lilek jtellfek?

**Ix-xhud:** Jtellef lil kullhadd mhux lili biss!’

Da parte tal-konvenut Alfred Grech fid-deposizzjoni moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 34 *et seq* tal-process fil-punt bin-numru 9 jaqbel ma’ dak iddikjarat mill-attrici filwaqt li fil-punt numru 10 ikkonferma li waqaf jahdem meta l-attrici qaltlu biex jieqaf. Hekk xehed illi:

‘9. Naqbel mall—punt numru 6 tal-affidavit tal-attrici li “ *lil Alfred Galea tajtu wkoll permess sabiex ikun ista’ jwahhal tarjola*

*tal-hadid mall-puggaman tat-tarag fis-sular tieghu"* u naqbel li jien mxejt skont il-permess moghti lili.

10. Il-punt numru 7 tal-affidavit tal-attrici jikkontradixxi lilu nnifsu mal- punt 6 tal-istess affidavit ghax permess biex jaghmel xogholijiet fis-sular tieghu kien hemm hekk kif dikkjarat f'punt sitta. Hija haga ovvja li minn fejn dendilt ix-xoghol jien kien l-uniku post li lanqas itellef u li jinzel direttament ghall-isfel fejn kelli permess nqatta' jien. Hija cara ukoll li jien irrispettajtha fil-Milied ghax waqaft nahdem ghalkemm gerfxitni ghax jien kont qed nimxi mall-istruzzjonijiet u l-permess taghha.'

In kontro-ezami l-konvenut Alfred Grech (a fol. 61 *et seq* tal-process) jghid li wara jumejn li hija kienet waqqfitu huwa wahhal il-mutur. Hekk xehed:

'**Ix-xhud:** Ghamiltu qabel jew wara, ma nafx, m'ghandix idea. Naf li meta kont qed inhaffer kienet harget Tessie, kienet qaltli tkomplix u waqaft.

**Av. Peter Borg Costanzi:** S'issa kont qed thaffer biss ....

**Ix-xhud:** Imma kien diga lest ....

**Av. Peter Borg Costanzi:** X'kien diga lest?

**Ix-xhud:** ...it-travett kien diga lest! Il-winch kont ghadni ma wahhaltx.

**Av. Peter Borg Costanzi:** U inti allura meta wahhaltu l-winch?

**Ix-xhud:** Wara l-Milied.

**Av. Peter Borg Costanzi:** Sewwa, jigifieri hi qaltlek ieqaf u inti komplejt u wahhalt il-winch!

**Ix-xhud:** Le, ma komplejtx, waqaft.

**Av. Peter Borg Costanzi:** Jekk il-winch ghamiltu?

**Ix-xhud:** Imbaghad ghamiltu wara xi jumejn wara.'

Illi kif jidher car mir-ritratti esebiti fil-process a fol. 25 u fol. 26 tal-process, il-konvenut Alfred Grech ma mexiex mal-permess moghti mill-attrici stante li x-xoghlijiet ma kinux jikkonsistu f'tarjola mwahhla mal-hadid tal-puggaman pero' kienu jikkonsistu fi travu tal-hadid imwahhal mas-saqaf u mutur tal-elettriku mwahhal mal-istess travu. Minn dak suespost jirrizulta li anke jekk ghal grazzja tal-argument din il-Qorti tqis li l-konvenut Alfred Galea kellu l-permess li jaghmel ix-xoghlijiet fosthom li jirranga l-kamra ta' isfel sabiex jaghmel spazju ghax-xirjiet li kellhom jitilghu bit-tarjola u jaghmel tarjola mal-puggaman tas-sular tieghu, anki jekk ghall-grazzja tal-argument il-konvenut kien fehem lill-attrici mod iehor, minn dak il-mument li l-attrici waqfitu hija ghamlithielu cara li ma kellu jitwahhal xejn mas-saqaf izda huwa baqa' ghaddej. Il-konvenut fil-mument li kompla ghaddej  bix-xoghol billi jwahhal l-mutur mat-travu huwa kien qed jagixxi minghajr approvazzjoni u bil-mohbi tal-attrici li specifikatament kienet avzatu biex ma

jaghmlux. Ghalhekk din il-Qorti tqis li l-element tal-spoliatum fuisse gie wkoll sufficjentement ippruvat fl-atti.

**<u>Infra Bimestre Deduxisse:</u>**

Illi dan it-tielet element jikkonsisti filli l-kawza trid tigi ntavolata fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv. Fuq dan l-element inghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Alfred Paul Farrugia nomine -vs- Peter Paul Cutajar** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta' Frar 2004 illi:

> 'Dan huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll fis-sens li jekk ma jigix pruvat li l-azzjoni saret fi zmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privileggjat ma tistax treggi.'

Jirrizulta ppruvat u lanqas ma hu kkontestat mill-konvenut li x-xoghlijiet saru gimgha qabel il-Milied tas-sena 2018 filwaqt li l-winch/mutur sar wara l-Milied. Il-kawza giet intavolata fil-5 ta' Frar, 2019 u ghalhekk ferm qabel ix-xahrejn zmien mid-data tal-att spoljattiv. Ghaldaqstant dan l-element fir-rigward ix-xoghlijiet deskritti jirrizulta wkoll sufficjentement ippruvat.

L-attrici fl-atti izda tilmenta wkoll minn spoll fir-rigward ta' toqob li saru fil-hajt komuni u fit-tieni talba *inter alia* titlob li '...u jaghlaq t-toqob fil-hajt komuni...'. L-attrici tipprezenta tlett (3) ritratti a fol. 22, fol. 23 u fol. 24 tal-process ta' dawn it-toqob li saru minn gewwa l-appartament tal-intimat ghal gewwa l-partijiet komuni. Madanakollu fil-kontro-ezami taghha hija tixhed li dawn it-toqob kienu saru ferm qabel ix-xoghol deskritt fil-paragrafi precedenti u li fuqhom ilmentat. Hekk xedhet a fol. 75 *et seq* tal-process illi:

‘**Av. Alexia Ellul:** U rigward, ha naghlaq daqt. Rigward it-toqob li qed tghidu li ghamel fil-hajt ...

**Ix-xhud:** Ghamel tnejn hux wahda!

**Il-Qorti:** Tnejn.

**Ix-xhud:** Dawk ilhom li saru, xi hames xhur, seba xhur ilu, kont ghidtlu biex jaghlaqhom. Meta tlaqt imbaghad meta rajt il-mutur xi hames xhur, seba xhur wara biex niehu r-ritratti tal-mutur, rajt li t-toqob ghadhom hemm.’

Illi fir-rigward dawn ix-xoghlijiet relatati mat-toqob jirrizulta lil Qorti li dawn kien ilhom zmien twil li saru u zgur li l-kawza dwarhom ma gietx intavolata entro x-xahrejn li trid il-ligi. Ghaldaqstant it-talba fir-rigward taghhom ma tistax tigi milqugha.

**Ikkunsidrat ulterjorment:**

Illi ghalkemm l-intimat ressaq eccezzjonijiet ulterjuri fosthom ilmenta dwar xoghol li ghamel hu bla hlas, bini li sar fil-livell tal-bejt tal-appartamenti in kwistjoni u siggijiet imwahhlin mat-tarag fil-komun, dawn l-ilmenti certament ma jikkwalifikawx bhala eccezzjonijiet kompatibbli ma’ kawza ta’ spoll u ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

Il-Qorti tirrileva wkoll li ghalkemm l-attrici allegat li t-tarjola l-antika li kienet tinsab fl-ghola sular tnehhiet billi tnehha t-travu taghha u l-habel tal-istess, fl-atti ma tressqitx prova sufficjenti sabiex tevidenzja lil din il-Qorti li dawn l-oggetti tnehhew mill-

intimat.  Da parti tieghu l-intimat cahad li huwa nehha dawn l-oggetti.

Illi minghajr pregudizzju ghal dak deciz mill-Qorti, fl-atti l-konvenut semma li huwa dispost jaghmel ix-xoghlijiet sabiex il-'winch' elettrika in kwistjoni tinqala' minn fejn tinsab u jtellaha fl-ghola sular sabiex ir-residenti kollha jkunu jistghu jinqdew biha minghajr ostaklu. Il-Qorti tqis li dan imur oltre dak mitlub minnha fil-kawza ta' spoll odjerna u ghalhekk mhiex ser tidhol jew taghti decizjoni fuq l-istess ghalkemm theggeg il-partijiet sabiex jekk ikun il-kaz jikkunsidraw din is-soluzzjoni filwaqt li jkun logiku li d-dawl elettriku wzat f'kaz li jaghzlu li jiftiehmu b'dan il-mod jithallas ugwalment bejn ir-residenti li jaghmlu uzu mill-istess 'winch'.

**<u>Decizjoni:</u>**

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1.  Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li bl-agir tieghu il-konvenut ikkommetta spoll fil-konfront tal-attrici limitatament izda fir-rigward tat-travu mwahhal mas-saqaf tat-tarag komun fil-livell tal-appartament fejn jirrisjedi l-intimat u li jservi sabiex tinzamm il-'winch' elettrika u fir-rigward tal-istess 'winch' elettrika;

3. Tilqa' t-tieni talba in parte u tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien massimu ta' xahar mid-data li din id-decizjoni tghaddi in gudikat jirreintegra lill-attrici fil-pussess taghha billi jnehhi l-installazzjonijiet kollha li ghamel fil-partijiet komuni u cioe' it-travu li jservi sabiex tinzamm il-'winch' elettrika u l-istess 'winch' elettrika nkluz kwalunkwe 'wires' u accessjorji ohra li jinsabu fil-partijiet komuni li huwa ghamel sabiex tithaddem l-istess 'winch'. Tichad it-tieni talba fir-rigward ta' xoghlijiet ohra li ssemmew fl-atti tal-kawza. Fin-nuqqas li l-intimat jaghmel dak ordnat lilu minn din il-Qorti fiz-zmien impost fuqu il-Qorti tawtorizza lill-attrici taghmel l-istess xogholijiet ghas-spejjez u responsabilita` tal-intimat kif mitlub.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba kollha kontra l-konvenut.

**Moqrija.**

**Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri**
**B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.**
**22 ta' Ottubru, 2020**

**Karen Falzon**
**Deputat Registratur**
**22 ta' Ottubru, 2020**