PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 12 ta' Novembru 2024

Nru:4

Rikors Nru. 959/2023

Ritianne Baldacchino

v

Joanie u Mario Baldacchino

Fil-qosor

1. Ir-rikorrenti qiegħda tallega li l-intimati wettqu spoll meta waħħlu tinda fissa u permanenti fuq il-bejt tal-blokka fejn jirrisjedu. Il-bejt in kwistjoni huwa l-proprjetà tal-intimati – iżda soġġett għad-dritt ta' użu indiviż tar-rikorrenti (fost oħrajn). L-intimati, min-naħa l-oħra, jeċepixxu li t-tinda mhux qiegħda tnaqqas il-pussess jew tfixkel id-drittijiet tar-rikorrenti.

2. F'din il-kawża ser jiġi għalhekk determinat kif u meta jista' jiġi ddikjarat li seħħ spoll minn kompossessur kontra ieħor, is-sinifikat tad-drittijiet propjetarji tal-intimati f'kawża possessorja bħal din, kif ukoll in-natura u l-estent tal-pussess tar-rikorrenti – u dana sabiex finalment jiġi deċiż jekk ġewx sodisfatti r-rekwiżiti legali biex jintlaqgħu t-talbiet tar-rikorrenti.

Rikors ġuramentat

3. Fir-rikors ġuramentat ta' Ritianne Baldacchino, hija talbet lill-qorti sabiex:-

   i. Tiddikjara illi bl-aġir tagħhom, l-intimati Joanie u Mario Baldacchino ikkomettew spoll vjolenti u klandestin fil-konfront u għad-dannu tal-esponenti.

   ii. Sussegwentement tikkundanna lill-istess intimati jispurgaw l-ispoll minnhom kommess billi jerġgħu jirrintegraw lir-rikorrenti fl-użu sħiħ u liberu tal-bejt tal-blokk tal-fond proprjetà tal-esponenti, f St. George's Flats, Triq lt-Tabib George Hyzler, Qormi.

   iii. Tikkundanna lill-istess intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju, ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, jneħħu t-tinda minn fuq il-bejt tal-blokk tal-fond proprjetà tal- esponenti, f'St. George's Flats, Triq it-Tabib George Hyzler, Qormi, sabiex l- esponenti tkun tista' terġa' tiġi ri-ammessa fil-pussess sħiħ u liberu u tgawdi d-dritt tal-użu tal-istess bejt.

   iv. Tordna illi fin-nuqqas li dan isir, ir-rikorrenti tkun awtorizzata li tagħmel dak kollu meħtieġ billi tneħħi t-tinda li saret fuq il-bejt tal-blokk tal-fond proprjetà tal- esponenti, f'St. George's Flats, Triq it-Tabib George Hyzler, Qormi sabiex b'hekk l-esponenti tkun tista' terġa' tiġi ri-ammessa fil-pussess sħiħ u liberu u tgawdi d-dritt tal-użu tal-istess bejt u dan bl-għajnuna, jekk ikun meħtieġ, tal-uffiċjali tal-Pulizija u dawk tal-Qorti, u dan kollu għas-spejjeż tal-istess intimati.

4. Hija spjegat it-talbiet tagħha f'dawn il-premessi:-

   i. ILLI r-rikorrenti hija sid tal-fond, appartament bl-indirizz St. George's Flats, Flat 3, Triq It-Tabib George Hyzler, Qormi (vide l-atti pubbliċi in atti tan-Nutar Dottor Mark Anthony Sammut datati it-tnax (12) t'Awwissu Elfejn u Erbgħa (2004) u s-sebgħa (7) t'April, Elfejn u Sitta (2006) rispettivament, kopji ta' liema jinsabu mal-preżenti annessi u immarkati bħala DOK A u DOK B.

   ii. ILLI l-appartament proprjeta' tal-esponenti huwa sovrapost għall-appartament numru wieħed (l) illi jappartjeni lill-intimati.

   iii. ILLI in linea mal-kuntratt t'akkwist suriferit, l-esponenti għandha dritt ta' użu in komuni, u għalhekk indiviż flimkien mas-sidien tal-appartamenti l-oħra tal-blokk, tal-bejt tal-istess blokk, u tal-kamra tal-ħasil internament immarkata bin-numru tlieta (3), fuq l-istess bejt.

   iv. ILLI illi nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju, Elfejn Tlieta u Għoxrin (2023), u cioè inqas minn xahrejn ilu, l-intimati, abusivament, vjolentement u klandistinament bdew xogħol ta' twaħħil ta' tinda fuq il-bejt tal-blokk fejn hemm il-fond proprjetà tal- esponenti u cioè St. George's Flats, Triq It-Tabib George Hyzler, Qormi bir-rizultat illi l-esponenti ġiet imneżża mill-pussess liberu u sħiħ tal-bejt in kwistjoni.

   v. ILLI t-tinda in kwistjoni illi tidher fir-ritratti annessi mal-preżenti (vide DOK C, DOK D, u DOK E) twaħlet mill-intimati mingħajr ebda kunsens tal-esponenti.

   vi. ILLI l-aġir tal-intimati jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin fil-konfront u għad- dannu tal-esponenti.

   vii. ILLI minkejja interpellati permezz ta' ittra uffiċjali sabiex ineħħu t-tinda in kwistjoni minn fuq il-bejt u jerġgħu ipoġġuh fl-istess stat li kien fih qabel ma ikkommettew l- ispoll vjolenti u klandestin, l-intimati baqgħu inadempjenti u injoraw lill-esponenti.

   viii. ILLI għalhekk l-esponenti kienet kostretta tintavola dina l-kawża.

   ix. ILLI dawn il-fatti kif hawn dikjarati huma a diretta konoxxenza tar-rikorrenti.[1]

[1] Ara r-rikors ġuramentat ta' Ritianne Baldacchino tal-25 ta' Awwissu 2023, f'paġni 1-5.

Risposta ġuramentata

5. Fir-risposta ġuramentata tal-intimati Joanie u Mario Baldacchino, huma eċċepew:-

    i. Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-elementi sabiex tirnexxi l-actio spolii ai termini tal-Artikolu 535 tal-Kapitolu 16 tal-liġijiet ta' Malta ma jissussistux fil-każ odjern, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

    ii. Illi inoltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma kkommettew l-ebda spoll privileġġjat kif allegat mill-atturi;

    iii. Illi subordinatament għas-suespost l-esponenti aġixxew fil-parametri illi tippermettilhom l-Ligi u dan stante illi huma ghandhom l-arja ta fuq il-bejt;

    iv. Illi l-atturi kellhom jippruvaw id-dritt taghhom li jaghmlu uzu minn dik il-bicca tal-bejt tal-konvenuti permezz ta servitu liema prova ma tirrizultax mill-kuntratt kif anness mar-rikors promotur.

    v. Illi r-rikorrenti kienet u ghadha qeghda taghmel l-istess uzu mill-bejt permezz tal-hwejjeg li baqghet tonxor kif kienet qabel saret it-tinda mertu ta dawn il-proceduri u għalhekk ma jirrizulta l-ebda spoll;

    vi. Salv eccezzjonijiet ohra.[2]

Fatti mhux kontestati

6. Ir-rikorrenti hija sid il-flat b'numru tlieta (3) f''St George's Flats', Triq it-Tabib George Hyzler, Ħal Qormi, liem flat hija akkwistat permezz ta' żewġ atti pubbliċi. Fit-12 ta' Awwissu 2004, hija akkwistat is-sehem ta' 23/36 fil-flat, u dan permezz tal-kuntratt ta' mutwu u kompra-vendita fl-atti tan-Nutar Mark Anthony Sammut (l-'ewwel att ta' trasferiment').[3] Fis-7 ta' April 2006, hija imbagħad akkwistat is-sehem rimanenti ta' 13/36, u dan permezz tal-kuntratt ta' mutwu, garanzija u kompra-vendita fl-atti tan-Nutar Mark Anthony Sammut (it-'tieni att ta' trasferiment').[4]

7. Kemm fl-ewwel kif ukoll fit-tieni att ta' trasferiment, ġie mniżżel dan li ġej:-

> "inkluż f'dan it-trasferiment huwa l-użu in komuni u għalhekk indiviż, flimkien mas-sidien ta' l-appartamenti l-oħra tal-blokk ta'; [omissis] (b) il-bejt ta' l-istess blokk, u tal-kamra tal-ħasil internament immarkata bin-numru tlieta (3), fuq l-istess bejt."

---

[2] Ara r-risposta ġuramentata ta' Joanie u Mario Baldacchino tal-11 ta' Settembru 2023, f'paġni 29-30.
[3] Ara kopja awtentikata tal-kuntratt ta' muwtu, u kompra-vendità fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Anthony Sammut tat-12 ta' Awwissu 2004, f'paġni 74-82.
[4] Ara kopja awtentikata tal-kuntratt ta' mutwu, garanzija, u kompra-vendità fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Anthony Sammut tas-7 ta' April 2006, f'paġni 67-73.

8. Fl-ewwel att ta' trasferiment, intqal li l-arja tal-blokk kienet ser tibqa' l-proprjetà tal-kumpanija venditriċi 'Nogri Developments Limited', u li:

"Il-kompraturi se jkunu jistgħu jużaw il-parti ta' wara tal-bejt tal-blokk."[5]

9. L-intimati huma s-sidien tal-flat bin-numru wieħed (1) f''St George's Flats', Triq it-Tabib George Hyzler, Ħal Qormi – liema flat huma akkwistaw permezz tal-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami fl-24 ta' Settembru 2001. Fit-12 ta' Diċembru 2022, l-intimati akkwistaw ukoll l-arja sovrastanti l-flat numru tlieta (3) fil-blokka.[6]

10. Għal ħabta ta' 2022-2023, l-intimata Joanie Baldacchino informat lir-residenti kollha tal-blokka li kienet biħsiebha tagħmel tinda fuq il-bejt tal-blokka.[7]

11. Fit-3 ta' Marzu 2023, ir-rikorrenti flimkien ma' żewġha Patrick Baldacchino, bagħtet ittra legali lill-intimati, fejn informathom li ma kinitx qiegħda taċċetta li titqiegħed tinda fuq il-bejt.[8]

12. Minkejja dan, fis-26 ta' Ġunju 2023, l-intimati waħħlu din it-tinda fissa fuq il-bejt tal-blokk:[9]

[5] Għalkemm dan ma ntqalx b'mod dirett fit-tieni att ta' trasferiment, it-tieni att ta' trasferiment għamel riferenza għas-servitujiet u d-drittijiet kollha li ġew deskritti fl-ewwel att ta' trasferiment.
[6] Minkejja li jagħmlu riferenza għalihom, l-intimati ma ppreżentaw l-ebda minn dawn l-atti.
[7] Ara l-affidavit ta' Ritianne Baldacchino, f'paġni 33-35.
[8] Ara kopja tal-ittra legali tat-3 ta' Marzu 2023, f'paġna 36.
[9] Ritratt f'paġna 22. Ir-rikorrenti saret taf li tqiegħdet it-tinda wara li semgħet xi ħaddiema fuq il-bejt tal-blokka u, preżumibbilment, rat it-tinda. (Ara l-affidavit ta' Ritianne Baldacchino, f'paġna 34).

13. Fl-14 ta' Lulju 2023, ir-rikorrenti, flimkien ma' żewġha Patrick Baldacchino, sejħet lill-intimati, permezz ta' ittra ġudizzjarja biex ineħħu t-tinda li ġiet installata fi żmien tliet (3) ijiem min-notifika tal-ittra.[10]

14. Minkejja li l-ittra uffiċjali ġiet innotifikata lill-intimati fil-31 ta' Lulju 2023, it-tinda baqgħet fejn kienet, u għalhekk fil-25 ta' Awwissu 2023, ir-rikorrenti fetħet din il-kawża, b'talba sabiex din il-Qorti tiddikjara li seħħ spoll vjolenti u klandestin. Fir-risposta ġuramentata tal-intimati, huma ma ċaħdux li installaw it-tinda msemmija,[11] iżda jgħidu li ġaladarba għandhom il-proprjetà tal-arja tal-bejt, huma aġixxew fil-parametri tal-liġi. Huma jgħidu wkoll li r-rikorrenti m'għandhiex id-dritt li tagħmel użu minn dik il-parti tal-bejt fejn twaħħlet it-tinda, u li t-tinda mhux qiegħda taffettwaha – tant hu hekk, li baqgħet tonxor fejn kienet qabel. Għalhekk huma jsostnu li ma jeżistux l-elementi meħtieġa skont l-artikolu 535 tal-Kap. 16 biex il-qorti ssib li seħħ spoll.[12]

[10] Ara kopja tal-ittra uffiċjali b'numru 3020/23 tal-14 ta' Lulju 2023 f'paġna 37.
[11] Infatti huma jikkonfermaw li waħħluha huma fl-affidavit tagħhom.
[12] Ara r-risposta ġuramentata ta' Joanie u Mario Baldacchino tal-11 ta' Settembru 2023, f'paġni 29-30.

Analiżi tal-Qorti

15. Skont l-artikolu 534 tal-Kap. 16 u l-artikolu 791 tal-Kap. 12, it-tliet rekwiżiti biex tirnexxi din l-azzjoni huma:-

    a. Il-pussess;

    b. L-att spoljattiv

    c. L-azzjoni trid tiġi eżerċitata fi żmien xahrejn mill-att spoljattiv.

a. Il-pussess

16. F'kawża ta' spoll, l-attur irid jipprova li fil-mument li seħħ l-allegat spoll, huwa kien fil-pussess tal-oġġett spoljat. M'hemmx għalfejn li jkun pussess b'titolu ta' proprjetà jew servitu iżda anke purament materjali jew 'di fatto' (iżda mhux ta' mera tolleranza).[13]

17. Ir-rikorrenti tibbaża l-pussess tal-bejt tagħha fuq l-ewwel u t-tieni att ta' trasferiment tagħha, fejn ir-rikorrenti akkwistat l-intier tal-flat b'numru tlieta (3), f''St George's Flats', Triq it-Tabib George Hyzler, Ħal Qormi. F'dawn l-atti kien inkluż il-jedd ta' użu in komuni u indiviż tal-bejt.[14] Tajjeb li jingħad li l-jedd ta' użu ta' bejt jikkonsisti fid-dritt li persuna tgawdi mill-bejt f'qies ġust u soġġett għar-regoli tal-buon viċinat. Skont il-ġurisprudenza dan jinkludi d-dritt tagħha ta' nxir u li possibbilment jitwaħħal kompressur tal-arja kondizzjonata jew li jitħalla ċilindru tal-gass – diment li ma tfixkilx id-dritt ta' użu ta' ħaddieħor.[15]

---

[13] Ara, fost oħrajn, *Joseph Vassallo Gatt noe vs Joseph Camilleri proprio et noe*, Qorti tal-Appell, deċiża 26 ta' Jannar 1996, u *Annetto Xuereb Montebello et vs Paolin Magri et*, Qorti tal-Appell, deċiża 19 ta' Ġunju 1953.

[14] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti Ritianne Baldacchino f'paġni 102-110.

[15] Fir-rigward tal-kontenut u tifsira ta' użu tal-bejt, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet *Cini v. Baron*, u dik tal-Qorti tal-Appell tas-6 ta' Lulju 2007 fl-ismijiet *Grima v Atkins*, fejn intqal hekk fil-kuntest: "*Jista' jkun hemm xi limitazzjonijiet amministrattivi fir-rigward ta' l-użu tal-bejt, però, it-twaħħil tal-kanen u ħbula ta' l-inxir żgur jitqies bħala użu normali tal-bejt. Dan ma jfissirx li l-konvenuti jistgħu jagħmlu li jridu fuq il-bejt, għax hemm limitazzjonijiet li r-regoli tal-buon vicinat jimponu. Hekk, per eżempju, il-bejt ma jistax jintuża bħala toilet għall-pets li jista' jkollhom is-sidien ta' l-appartamenti, lanqas biex jinżamm xi festin b'mużika tgħajjat, però, dment li l-użu jkun normali u raġonevoli, u ma jtellifx lis-sidien l-oħra mit-tgawdija li huma jistgħu jagħmlu tal-bejt, dak l-użu għandu jitħalla.*" Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-3 ta' Novembru 2006 fl-ismijiet *Spiteri v. Popeye Investments Ltd* , il-Qorti qalet hekk:"*Mill-premess jirrizulta li d-dritt ta' l-użu konċess fl-att ta' akkwist ma għandux ikun ristrett għal sempliċi dritt ta' aċċess fuq il-bejt għall-arja bħal dak konċess mill-Qorti ta' Prim Istanza. Il-fatt li l-propjetarji preċedenti ta' l-appartament ma ħassewx il-bżonn li jwaħħlu ħbula ta' l-inxir jew li jtellgħu ċilindru tal-gas fuq il-bejt komuni li tiegħu kellhom l-użu ma jfissirx li l-appellanti m'għandhiex id-dritt li twaħħal apparat bħal dak imsemmi fuq il-bejt jew li tużah għall-ħbula ta' l-inxir, dejjem sakemm dan tagħmlu fil-qies ġust u billi tirrendi l-anqas inkonvenjent possibbli lill-propjetarji l-oħra tal-blokk, inkluż l-atturi. Infatti, din il-Qorti, kif komposta, diġà kellha l-opportunità` tirrimarka li min għandu d-dritt li juża' bejt komuni, uża d-dritt tiegħu fil-qies meta installa "air conditioner" fuq il-bejt*

18. Skont il-konvenuti, ir-rikorrenti kellha tipprova li "kellha dritt esklussiv li ġie eventwalment vjolat."[16] Madanakollu, kif jingħad mir-rikorrenti, sabiex l-azzjoni tiġi eżerċitata b'suċċess, mhix meħtieġa prova ta' pussess esklussiv. Infatti, l-ġurisprudenza tgħallem li l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata bejn kompossessuri.[17]

19. L-intimati jgħidu li t-tinda ma ġietx imwaħħla fuq il-parti fejn għandha s-sehem ta' użu r-rikorrenti. Dan m'huwiex preċiż. L-ewwel u t-tieni atti ta' trasferiment jistabbilixxu l-jedd ta' użu indiviż fuq il-bejt sħiħ. Però f'dawn l-atti jingħad ukoll li r-rikorrenti jkollha l-jedd li tagħmel użu mill-parti ta' wara tal-bejt. L-argument tal-intimati hu li għaliex it-tinda twaħħlet fuq il-parti tan-nofs tal-bejt, allura l-pussess tar-rikorrenti mhux mittiefes billi tista' xorta tgħaddi minn taħt it-tinda biex tasal għall-parti ta' wara tal-bejt, fejn għandha d-dritt ta' użu.

20. Jidher li r-rikorrenti tuża l-parti ta' wara tal-bejt biex tonxor – hekk kif qiegħdin jallegaw l-intimati – u li r-rikorrenti tuża l-parti tal-bejt fejn twaħħlet it-tinda bħala passaġġ biss. Infatti r-rikorrenti qatt ma kkontestat l-allegazzjoni tal-intimati li hija tonxor fuq il-parti ta' wara tal-bejt. Lanqas ma allegat, wisq anqas ressqet xi prova, li tuża l-parti tan-nofs tal-bejt għajr bħala passaġġ.

21. Għalhekk, il-pussess li r-rikorrenti teżerċita fuq il-bejt hu primarjament limitat għall-parti ta' wara tal-bejt u l-parti fejn twaħħlet it-tinda tintuża mir-rikorrenti biss bħala passaġġ għall-parti ta' wara tal-bejt u għall-kamra tal-ħasil. Huwa fil-kuntest ta' dan il-pussess li l-Qorti ser tevalwa jekk twettaqx att spoljattiv.

b. Att spoljattiv

22. L-intimati jeċċepixxu wkoll li peress li huma akkwistawh il-proprjetà tal-arja, huma aġixxew fil-parametri tal-liġi meta waħħlu t-tinda fuq il-bejt. Huwa magħruf li f'azzjoni ta' spoll, l-

---

(AIC R. Laferla v. Spizjar F.Vella et). Fil-każ in kwistjoni, għalkemm il-bejt jappartjeni lill-atturi, huwa suġġett għad-dritt ta' użu mill-utenti ta' l-appartamenti li jinsabu fil-blokk u għalhekk huwa bejt komuni...."

[16] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Joanie u Mario Baldacchino, f'paġna 115.

[17] *Grace Agius pro. et noe. vs Angiolina Cutajar,* Qorti tal-Appell, deċiża 13 ta' Frar 1959; *Carmelo Camilleri vs Carmelo D'Amato,* Qorti tal-Appell, deċiża 30 ta' Ġunju 2000, vol. LXXXIV. II. 402

ispoljant ma jistax jiddefendi ruħu billi jgħid li dak li għamel kien att leġittimu cioè billi jagħmel eċċezzjoni mhux dilatorja rigwardanti materja ta' dritt – għaliex it-tali kwistjoni hija riservata għall-ġudizzju petitorju.[18]

23. Qabel il-konvenut ma jkun qiegħed kollox fl-istat ta' qabel l-ispoll, ma jista' jagħti l-ebda eċċezzjoni mhux dilatorja (*spoliatus ante omnia restituendum*).[19] Għalhekk filwaqt li d-drittijiet petitorji tal-intimati jibqgħu impreġudikati, l-eċċezzjoni tagħhom mhix sejra tintlaqa'.

24. Sabiex il-qorti ssib li l-intimati wettqu att spoljattiv, m'huwiex meħtieġ li jkun hemm privazzjoni totali tal-ħaġa; imma biżżejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil tad-drittijiet jew ħsara lir-rikorrenti.[20] Peress li f'dan il-każ, l-azzjoni ta' spoll qiegħda tiġi eżerċitata minn kompossessur kontra ieħor, jeħtieġ ukoll prova li l-innovazzjonijiet in kwistjoni kienu ta' preġudizzju għall-komunjoni. B'innovazzjonijiet ġie miftiehem "dawk l-alterazzjonijiet fil-ħaġa komuni li bihom titbiddel id-destinazzjoni, l-istat jew il-konsistenza u mhux dawk li jirriferixxu sempliċiment għall-użu jew għall-aħjar ġodiment tal-ħaġa komuni."[21] Dan l-element ta' preġudizzju ġie meqjus li huwa marbut mat-tieni rekwiżit; fis-sens li, jekk l-aġir lamentat ma jkunx ħoloq preġudizzju komuni, ma jitqiesx li jinkwadra bħala aġir li jtellef, inaqqas jew jiddisturba l-pussess.[22]

25. Dan m'huwiex biżżejjed biex il-qorti ssib li seħħ spoll; għaliex biex jingħad li seħħ spoll, l-att irid ikun seħħ "bil-vjolenza jew bil-moħbi" tal-pussessur.[23] Skont il-ġurisprudenza, biex jiġi sodisfatt dan ir-rekwiżit, m'hijiex neċessarjament meħtieġa prova li ntużat xi vjolenza

[18] Ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-4 ta' Frar 1958, fl-ismijiet *Alfredo Delia vs Bonoventura Schembri et*.
[19] Ir-raġunament ta' dan ġie spjegat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tad-9 ta' Marzu 1992 fl-ismijiet *Cardona et vs Tabone*; hekk kif qalet li l-indaġni tal-Qorti għandha tkun limitatissima, rigoruża u skarna għaliex l-azzjoni ta' spoll "*hija konċepita bħala azzjoni rapida u effikaċi li ma tħalli lil ħadd jiddisturba stat ta' fatt, arbitrarjament u hija intiża unikament biex iġġiegħel lill-konvenut li jerġa' jqiegħed il-ħaġa fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha u daqshekk biss*." Ara wkoll *Ripard et noe vs Fenech et*, Qorti tal-Appell, deċiża 19 ta' Mejju 2000, Vol. LXXXIV.II.585.
[20] *Mintoff et vs Schembri et*, Qorti tal-Appell, deċiża 27 ta' Marzu 2003, Vol.LXXXVII.II.149; *Mag. Peter Cordina vs Raymond Aquilina*, deċiża Qorti tal-Appell Kummerċjali, 12 ta' Diċembru 1988.
[21] Ara fost oħrajn, *Carmela Bugeja vs Pietro Borg*, Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża l-1 ta' Marzu 1951; *Estelle Azzopardi Vella vs Michael Muscat*, Qorti tal-Appell, deċiża 27 ta' Lulju 2007).
[22] *Maria Vella et vs George Mangion et* (812/15 LSO), Qorti tal-Appell, deċiża 27 ta' Settembru 2019.
[23] Dan skont l-artikolu 535(1) tal-Kap. 16.

fiżika jew morali kontra l-pussessur; huwa biżżejjed jekk jiġi pprovat li l-ispoll ikun sar kontra l-kunsens (kemm espress kif ukoll taċitu) tal-pussessur, cioè tar-rikorrenti.[24]

26. B'hekk jeħtieġ li jiġi ddeterminat, fl-ewwel lok, jekk it-tinda tammontax għall-'innovazzjoni' cioè jekk hijiex alterazzjoni li tbiddel id-destinazzjoni, l-istat jew il-konsistenza tal-bejt. F'każ li t-tinda tammonta għall-'innovazzjoni', irid jiġi deċiż jekk din hijiex ta' preġudizzju għall-komunjoni. Fl-affermattiv, cioè jekk it-tinda hija innovazzjoni ta' preġudizzju għall-komunjoni, jeħtieġ li, fl-aħħar lok, jiġi determinat jekk din saritx kontra r-rieda tar-rikorrenti. F'każ li jissussistu dawn l-elementi t-tieni rekwiżit ikun ġie sodisfatt, u l-Qorti ssib li seħħ att spoljattiv.

(i) Jekk it-tinda tammontax għall-'innovazzjoni'

27. Peress li t-tinda hija waħda fissa u permanenti, hija qiegħda toħloq dell mhux biss fuq il-parti tan-nofs tal-bejt, iżda ukoll fuq in-naħa ta' wara tiegħu. Għal din ir-raġuni, il-Qorti qiegħda tqis li t-tqegħid tat-tinda jikkostitwixxi alterazzjoni li biddel l-istat u l-konsistenza tal-bejt tal-blokka (għalkemm ma jistax jingħad li biddlet id-destinazzjoni tiegħu).

(ii) Jekk it-tinda hijiex ta' preġudizzju

28. Ngħaddu issa għall-element ta' preġudizzju. Kif diġà ntqal, jidher li r-rikorrenti kienet tonxor fuq il-parti ta' wara tal-bejt, u li l-parti tal-bejt fejn twaħħlet it-tinda kienet tintuża primarjament bħala aċċess tar-rikorrenti. Madanakollu dan ma jfissirx li t-tinda mhux qiegħda taffettwa lill-propjetarji l-oħra tal-blokk. Infatti jidher minn xi ritratti li ġew esibiti,[25] li, kif ingħad, id-dell maħluq bit-tinda ma jgħattix biss il-parti fejn twaħħlet, iżda jaffettwa wkoll il-parti ta' wara tal-bejt; fejn tonxor ir-rikorrenti.

29. Dan ifisser li minħabba t-twaħħil tat-tinda, dawk li jonxru fuq il-parti ta' wara tal-bejt ikollhom inqas dawl u xemx. Minħabba dan, il-Qorti qiegħda ssib li t-tinda tikkostitwixxi innovazzjoni ta' preġudizzju lill-komunjoni.

[24] *Ersilia Zahra vs Aurelio Carabott*, Qorti tal-Appell, deċiża 2 ta' Diċembru 1955.
[25] Ara paġni 24 u 86.

(iii) Jekk it-tinda saritx kontra r-rieda tar-rikorrenti

30. Jonqos għalhekk li l-Qorti tiddetermina jekk it-tinda twaħħlitx bil-kunsens tar-rikorrenti, sabiex it-tieni rekwiżit ikun ġie sodisfatt.

31. Ir-rikorrenti tiċħad li t-tinda twaħħlet bil-kunsens tagħha; u tgħid li mal-ewwel ħadet ħsieb li tgħarraf lill-intimati li kienet ser topponiha, wara li dawn informaw lill-propjetarji tal-blokk x'kien beħsiebhom jagħmlu. Infatti bagħtet ittra legali fit-3 ta' Marzu 2023 biex tgħarrafhom bil-pożizzjoni tagħha u sejħet lill-intimati b'ittra uffiċjali biex tinterpellahom ineħħu l-alterazzjoni sabiex tiġi ri-amessa fil-pussess liberu u sħiħ tal-bejt.

32. L-intimati ma jiċħdux li rċevew l-ittri tar-rikorrenti iżda jsemmu li meta akkwistaw l-arja tal-blokk, huma kienu marru jżuru lir-rikorrenti, u kienu għarrfuha bl-intenzjoni tagħhom li jtellgħu tinda. Skonthom, meta għamlu dan, ir-rikorrenti ma qaltilhomx li kienet qiegħda topponiha. Saqsiethom biss jekk tkunx tista' tgħaddi minn taħtha (liem mistoqsija l-intimati wieġbu fl-affermattiv).

33. Il-qorti tqis lanqas li kieku l-allegazzjoni tal-intimati kellha titqies veritiera, ir-risposta li suppost tat ir-rikorrenti ma kienitx daqshekk ċara u jrid iqis li kienet l-ewwel reazzjoni. Barra minn hekk, mill-ittra legali tat-3 ta' Marzu 2023 u l-ittra uffiċjali tal-14 ta' Lulju 2023, kellu jkun ċar li r-rikorrenti kienet qiegħda topponi t-tqiegħid tat-tinda, u għalhekk anki jekk il-kunsens kien ingħata, dan kien irtirat qabel ma' tqiegħdet it-tinda.

34. Għalhekk tirriżulta prova suffiċjenti li t-tinda saret kontra l-kunsens espress tar-rikorrenti. Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti b'hekk qiegħda ssib li ġie sodisfatt it-tieni rekwiżit (att spoljattiv).

(ċ) Fi żmien xahrejn

35. Skont l-artikolu 791 tal-Kap. 12, l-azzjoni ta' spoll trid issir fi żmien xahrejn mid-data li twettaq l-att spoljattiv.

36. F’dan il-każ ir-rikorrenti tallega li t-tinda ġiet imwaħħla fis-26 ta’ Ġunju 2023. Dan ma ġiex ikkontestat mill-intimati.

37. Ir-rikors promotur ġie ppreżentat fil-25 ta’ Awwissu 2023, u għalhekk ġie ppreżentat fi żmien xahrejn mill-att spoljattiv. B’hekk jidher li dan ir-rekwiżit ukoll ġie sodisfatt.

Parti deċiżiva

38. Għaldaqstant, u għar-raġunijiet hawn fuq spjegati, din il-Qorti qiegħda:-

a. Tiddikjara li bit-twaħħil tat-tinda, l-intimati Joanie u Mario Baldacchino kkommettew spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tar-rikorrenti;

b. Tikkundanna lill-istess intimati sabiex fi żmien xahar mid-data ta’ din is-sentenza, huma jneħħu t-tinda minn fuq il-bejt tal-blokk tal-fond proprjetà tar-rikorrenti f’‘St George’s Flats’, Triq it-Tabib George Hyzler, Ħal Qormi; u

c. Tordna li f’każ li dan ma jsirx fiż-żmien prefiss minn din il-Qorti, ir-rikorrenti tkun awtorizzata li tneħħi t-tinda minn fuq il-bejt tal-blokk tal-fond proprjetà tagħha f’‘St George’s Flats’, Triq it-Tabib George Hyzler, Ħal Qormi, a spejjeż tal-intimati.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-intimati.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur