PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 28 ta' Frar 2025

Nru: 2

Rikors Ġuramentat Nru. 275/2020

Alfred Spiteri

v

Karen Camilleri

Daħla

1. Alfred Spiteri ("AS") u Karen Camilleri ("KC") huma aħwa u, flimkien ma ħuhom Joseph Spiteri, wirtu lil missiehom, Angelo Spiteri. Fl-2008 kien sar qsim tal-komunjoni bejn l-aħwa u ommhom, Marianna Spiteri; komunjoni li ġiet fis-seħħ wara l-mewt ta' Angelo Spiteri.

2. Sehem AS kien jinkludi tlett appartamenti li, in effett, kienu jiġu fuq garaxx, fil-livell *semi-basement*, li kien parti mis-sehem ta' KC. Iżda l-garaxx, kif assenjat lil KC, kien jeskludi spazju ta' ċirka ħdax-il metru kwadru, liema spazju kien inkluż fis-sehem ta' AS.[1]

[1] Ara d-deskrizzjonijiet relattivi f'Dok A imressaq mar-rikors ġuramentat; kif ukoll f'para. 3 u 4 tal-istess rikors. Ara pjanta, paġna 208.

Kopja informali

3. AS ingħata permess ta' żvilupp biex iwaqqa' l-appartamenti li kienu jifformaw parti minn sehemu u minflokhom jibni seba' appartamenti, *penthouse u* maħżen domestiku. Dawn l-ambjenti kellhom ikunu milħuqa permezz ta' lift li kellu jispiċċa fl-ispazju ta' ċirka ħdax-il metru kwadru li ssemma' iktar 'l fuq (fis-sens li f'dan l-ispazju kellu jkun hemm il-*pit* tal-lift).

4. Fir-rikors ġuramentat AS jgħid li

> ... l-konvenuta, abużivament u mingħajr ebda jedd, qiegħda assolutament tirrifjuta li tagħti lill-attur, lill-arkitett tiegħu u lil kull persuna mqabbda minnu, aċċess għal dik il-parti assenjata lill-attur mill-garaxx ... sabiex isiru x-xogħolijiet neċessarji sabiex isir dan il-lift-shASt.

5. Jkompli jgħid li

> ... b'konsegenza ta' dan l-aġir abbużiv tal-konvenuta, ix-xogħolijiet li jrid jagħmel l-attur ma jistgħux jibdew, u għalhekk l-attur qed jiġi mtellef il-qligħ u l-lukri li jkollu jedd għalihom hekk kif jitlestew ix-xogħolijiet.
>
> ... għalhekk l-attur qed iġarrab danni li għalihom taħti l-konvenuta.

6. AS talab għalhekk lill-qorti:

i. tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvenuta hija obbligata li tagħti aċċess lill-attur, kif ukoll lill-ħaddiema, kuntratturi u arkitetti mqabbdin minnu, mill-propjeta' tagħha għal dik il-parti mill-istess garage li għandha il-kejl ta' ċirka ħdax-il metru kwadru (11m²) u li ġiet assenjata lill-attur bis-saħħa tal-kuntratt ta' diviżjoni ppubblikat min-Nutar Joseph Henry Saydon fl-14 ta' Marzu 2008, u dan sabiex isiru x-xogħlijiet meħtieġa biex dik il-parti msemmija tiġi żviluppata f'lift shASt u jsiru x-xogħlijiet kollha anċillarji u aċċessorji għall-istess;

ii. tikkundanna u tordna lill-konvenuta sabiex tagħti dan l-aċċess fi żmien qasir u perentorju li jiġi minnha prefiss għal dan l-iskop, u taħt il-piena ta' disprezz lejn l-awtorità ta' dina l-Onorabbli Qorti;

iii. tawtorizza lill-attur sabiex, f'każ li dan l-aċċess jibqa' ma jingħatax fiż-żmien prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, jaċċedi hu għall-istess propjeta', occorendo bl-intervent ta l-uffiċċjali ezekuttivi ta' din l-Onorabbli Qorti u ta' l-uffiċjali tal-Pulizija, bl-ispejjeż a karigu tal-konvenuta;

iv. tiddeċiedi u tiddikjara li bir-rifjut u bl-għemil tagħha, l-attur ġarrab danni li għalihom taħti l-konvenuta;

v. tillikwida d-danni mġarrba mill-attur, occorendo previa l-opera ta' periti nominandi;

vi. Tikkundanna lill-konvenuta tħallas id-danni kif likwidati lill-attur.

Ma dawn kellhom jiżdiedu l-ispejjeż u l-imgħaxijiet.

Kopja Informali

7. KC ma ressqitx difiża għall-kawża kontriha u, konsegwentement, ġiet dikjarata kontumaċi.[2] Kif inhu magħruf, dan fisser li hi la setgħet tressaq provi, u lanqas tittenta xxejjen il-provi mressqa minn AS. B'danakollu min, bħal KC, ma jressaqx difiża ma jitqiesx li qed jammetti. Għall-kuntrarju, jitqies li qiegħed jikkontesta; u għandu ukoll id-dritt li jressaq sottomissjonijiet qabel is-sentenza, dritt li KC għamlet użu minnu.[3]

8. F'dan il-każ sejrin inqisu jekk AS wriex li KC waqqfitu milli jiżviluppa l-proprjetà tiegħu kif jallega u, f'każ ASfermattiv, x'kienet il-ħsara li AS ġarrab b'konsegwenza diretta ta' tali twaqqif, jekk kien hemm.

Il-parametri tal-kawża

9. Kif rajna, din il-kawża hi dwar rifjut, min-naħa ta' KC, li tagħti lil AS (u, indirettament, lil kull min ried iqabbad) aċċess għall-parti tiegħu mill-garaxx li, fil-bqija, kien ta' KC. Kif ser naraw, l-aċċess ingħata wara li nfteħet din il-kawża u, kif jgħid AS, dan ifisser li "llum l-ewwel tliet talbiet huma sorvolati".[4]

10. Jidher li meta ngħata l-aċċess, AS u l-konsulenti tiegħu skoprew li kien hemm problema oħra li kienet qiegħda twaqqAShom milli jlestu l-iżvilupp li ried jagħmel AS. Il-problema kienet li kien hemm arloġġ tad-dawl ta' KC f'dik il-parti tal-garaxx proprjetà ta' AS fejn kien ser ikun hemm il-*pit* tal-lift. Jingħad għalhekk, u tressqu provi permezz (*inter alia*) tal-Perit M'louse Caruana Galea[5] biex isostnu l-punt, li AS sofra danni għaliex KC ma neħħietx dan l-arloġġ meta ntalbet li tagħmel hekk.

11. Iżda, kif sewwa osservat il-konvenuta, din il-kwistjoni ma taqax fil-parametri ta' din il-kawża,[6] tant li AS u l-perit tiegħu skoprewha *wara* li ressaq il-kawża, preċiżament meta KC tat aċċess għall-garaxx.[7] Għalhekk ma setgħetx tifforma l-bażi tat-talba ta' AS għad-

---

[2] Ara deċiżjoni tat-30 ta' Ġunju 2021, paġni 59 - 62

[3] Ironija tal-kontumaċja hi li l-attur ħASna drabi jkollu jipprova l-każ tiegħu b'mod iktar rigoruż milli kien ikun meħtieġ jekk titressaq difiża. Dan hu għaliex il-Kap. 12 irid li d-difiża tiddefinixxi l-parametri ta' dak li hu kontestat, kemm legalment u kif ukoll fattwalment, u dan iwassal biex diversi punti jiġu ammessi jew spjegati; mentri f'każ ta' kontumaċja kollox irid jitqies li hu kontestat.

[4] Nota tal-osservazzjonijet ta' AS, paġna 274

[5] Maħtura mill-qorti fuq talba ta' AS

[6] Nota tal-osservazzjonijiet ta' KC, para. 13, paġna 284. Dan hu eżempju ta' kemm jistgħu jkunu ta' għajnuna għall-qorti l-osservazzjonijiet ta' parti li tkun kontumaċi anki jekk ikollu jingħad li, fost osservazzjonijiet utili, KC għamlet diversi osservazzjonijiet li mhumiex ibbażati fuq provi quddiem il-qorti. Il-qorti tistenna aħjar.

[7] Ara affidavit tal-Perit Jonathan Schembri, para. 6 (l-aħħar parti), paġna 182

Kopja informali

danni, u l-kliem tar-rikors ġuramentat jagħmlu dan ċar. Isegwi li l-talba tiegħu għad-danni ma tistax titqies fuq il-bażi ta' dan is-suppost nuqqas min-naħa ta' KC.

12. Jingħad *obiter* li anki kieku l-qorti setgħet tqis din il-kwistjoni bħala bażi separata għad-danni mitluba minn AS, kienet issib kontrih. Meta nqalgħet din il-problema, intlaħaq ftehim bejn AS u KC li l-arloġġ kellu jitneħħa minn fejn kien u jitqiegħed fejn ma kienx ikun ta' ostakolu. Kien AS li kellu jieħu ħsieb li l-arloġġ jiġi mċaqlaq, u anki li jħallas l-ispejjeż relattivi.[8] Issa AS jgħid li

> [g]ħalkemm imtliet xi applikazzjoni, dan l-arloġġ baqa' hekk, u sa fejn naf jien, baqa' hemm għaliex il-konvenuta ma ħallsitx il-kont tal-elettriku li kellha pendenti fuq dan l-arloġġ. Ngħid li għalhekk il-konvenuta marret lura minn dak li ftehmna dakinhar wara li nfetħet il-kawża ...[9]

13. Iżda r-raġuni li jagħti AS għad-dewmien fiċ-ċaqliq tal-arloġġ – u ċioè li KC ma ħallsitx l-arretrati – mhux biss ma tirriżultax, imma jirriżulta li kien hemm nuqqas ieħor li wassal biex l-arloġġ baqa' fejn kien. U jidher mill-provi li dan in-nuqqas kien probabbilment attribwibbli lilu. Ukoll, mill-fatt li hu xehed wara li xehdu Reuben Bonnici, John Tonna u Colin Farrugia, li mhux minnu, kif jgħid, li *sa fejn jaf hu* l-arloġġ ma ċċaqlaqx għaliex KC ma ħallsitx il-kontijiet.

14. Mix-xhieda ta' Reuben Bonnici, rappreżentat tal-kumpannija Automated Revenue Services Limited (magħrufa bħala ARMS), jidher li biex jiġi mċaqlaq arloġġ tad-dawl hemm formola li trid timtela' u li din ġeneralment tintbagħat u tinħadem lill-ARMS. Hu kkonferma li f'dan il-każ, fir-rigward tal-arloġġ in kwistjoni, l-ARMS ma kienet irċeviet l-ebda talba.[10] L-istess qal, in effett, John Tonna, rappreżentant tal-Enemalta.[11]

15. Xehed ukoll Colin Farrugia, l-elektrixin mqabbad minn AS dwar iċ-ċaqliq. Jidher li l-fomola ffirmaha hu, preżumibbilment għaliex teħtieġ il-firma ta' persuna teknika. Mhux ċar kellhiex tiffirma ukoll KC, bħala l-klijenta, iżda wieħed jassumi li tali firma kienet meħtieġa ukoll. Mill-kuntest, ma jidhirx li ma ffirmatx. Għall-kuntrarju, jidher li kkoperatat:

---

[8] ASfidavit ta' AS, para. 15, paġna 191
[9] *Ibid.*
[10] Ara traskrizzjoni tas-smigħ tas-16 ta' Ġunju 2022, paġni 159 – 160
[11] Ara traskrizzjoni tas-smigħ tas-16 ta' Ġunju 2022, paġni 171 – 173

Kopja informali

Dr Mark Simiana: U wara li mlejt il-formula x'gara? Int taf jekk dan il-metre ccaqlaqx jew le?

Xhud: Le wara li mlejt il-formola gejt ikkuntattjat mis-sinjura fejn qaltli li hemm ghax hemm l-address min-naha tieghi mhux imnizzel tajjeb, konna rrangajniha u bghattilhom. Minn hemmhekk ma nafx iktar. Kont cemplit l-ARMS jien biex nara x'hemm hazin qaluli ghax hemm l-address tal-lokalita flok tieghek u peress li l-formoli dejjem jinbidlu kull sena, x'jitolbu dejjem ikun differenti.[12]

16. Minn dan jidher li n-nuqqas kien probabbilment mis-naħa tas-sur Farrugia. U minn dan, u mill-fatt li r-rappreżentanti tal-ARMS u l-Enemalta xehdu li ma kien hemm ebda applikazzjoni fil-kotba tagħhom, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li l-applikazzjoni qatt ma tqieset valida minħabba f'dan in-nuqqas. Dan ifisser li kien dan in-nuqqas li waqqaf iċ-ċaqliq, u mhux in-nuqqas (preżunt) li KC ma ħallsitx l-arretrati. Issa billi kien AS li ħa r-responsabbiltà li jirranġa u jħallas għaċ-ċaqliq, in-nuqqas tas-sur Farrugia hu, fir-relazzjoni tiegħu ma KC, nuqqas tiegħu.

Ir-rifjut tal-aċċess

17. Wara din il-parenteżi, ngħaddu biex inqisu jekk kienx hemm danni riżultanti mill-fatt li, għal xi żmien, KC kienet qiegħda iċċaħad lil AS minn aċċess għal ħwejġu.

18. Il-fatt jirriżulta. Xehdu AS, ikkonfermah il-perit tiegħu, Jonathan Schembri, u ma tiċħdux KC.[13]

19. Il-kwistjoni hi biss kemm damet iċ-ċaħda, u kemm kellha impatt fuq l-iżvilupp li ried jagħmel AS.

20. Il-permess li kellu bżonn AS biex jagħmel l-iżvilupp inħareġ fl-4 ta' Lulju 2019.[14] B'daqshekk, iżda, l-iżvilupp ma setax jibda għaliex AS kellu l-ewwel joqgħod ma numru ta' kondizzjonijiet fil-permess. L-aħħar kondizzjoni fil-kontroll ta' AS li tidher li ġiet soddisfatta kienet il-ħruġ ta' garanzija favur il-*Building Regulation Office*, li nħarġet fit-18 ta' Mejju 2020.[15]

---

[12] Ara traskrizzjoni tas-smigħ tas-16 ta' Ġunju 2022, paġni 178 – 179

[13] Il-qorti hawn qiegħda tqis li għalkemm il-kontumaċja hi kontestazzjoni, dak li ma ġiex kontestat fin-nota ta' osservazzjonijiet ta' KC hu ammess. Kieku ma rieditx li tinġibed din il-konklużjoni, hi setgħet tibqa' siekta jew tressaq ċadha fin-nota stess.

[14] Ara paġna 95 *et seq.*

[15] Ara paġna 114. Il-Perit Schembri (paġni 182 – 183) u anki l-Perit M'louise Caruana Galea (paġni 261A *et seq*) isemmu kwistjoni dwar *condition report* fir-rigward tal-proprjetà ta' KC li dam ma sar għaliex KC kienet qed

Kopja informali

21. Għalhekk il-qorti sejra tqis id-19 ta' Mejju 2020 bħala d-data li fiha AS seta' jibda bix-xogħolijiet, li ma kienx għar-rifjut t'oħtu li tagħtih aċċess. Għalhekk ir-rifjut ta' KC, sakemm seħħ qabel il-kawża (li tressqet fis-7 ta' Mejju 2020) ma kkawża ebda danni.

22. Jekk il-qorti tista' tqis danni li AS seta' sofra wara li ressaq din il-kawża,[16] il-qorti xorta ssib li ma hemmx prova li din il-kwistjoni kkawżatlu danni. Dan għaliex il-kwistjoni ssolviet mhux, kif jgħid AS fin-nota tal-osservazzjonijiet tiegħu, "ftit tal-ġimgħat ilu",[17] imma ftit wara li AS fetaħ il-kawża. Dan xehdu Jonathan Schembri, li qal hekk:

> Is-sitwazzjoni mbagħad żblukkat ruħha xi ftit wara li l-klijent tiegħi fetaħ kawża lill-oħtu. Kien hemm li fl-aħħar iddeċidiet li tiftaħ il-garaxx biex aħna nidħlu naraw din il-parti żgħira fejn kellu jiġi l-lift shaft, u kien hemm anki diskussjonijiet u qbil dwar kif dan kellu jsir ...[18]

23. Dan ma setax kien iktar tard minn Ottubru 2020, għaliex kien dak iż-żmien li tqabbad Colin Farrugia.[19]

24. Issa anki jekk l-aċċess ngħata sitt xhur wara li AS seta' jibda x-xogħolijiet, dan ma jissarrafx neċessarjament f'dewmien fit-tlestija tal-iżvilupp, għaliex hemm ħafna fatturi oħra li setgħu kkontribew għal dak, jekk kien il-każ. Fost ħafna affarijiet oħra, ma nafux, per eżempju, jekk AS kienx ġa qabbad kuntrattur; u, jekk iva, meta kellu jibda u meta kellu jispiċċa. Apparti li ma nafux dan u fatti oħra li jistgħu jitqiesu relevanti, nafu żgur li kien hemm raġuni oħra għad-dewmien; raġuni, li jaħti min jaħti għaliha, teskludi n-nuqqas ta' aċċess bħala kawżattiv ta' dewmien.

25. Għalhekk, anki jekk ġie ppruvat li KC naqset milli tagħti aċċess lil AS għal ftit żmien, tonqos il-prova li dak in-nuqqas kien il-kawża ta' dewmien.

Kopja informali

---

tagħmilha diffiċli biex isir. Il-Perit Schembri donnu jgħid li dan kien qiegħed iżomm it-tniedija tal-iżvilupp, imma dan mhux għal kollox ċar. Iktar importanti minn hekk, din il-kwistjoni mhix inkluża fil-premessi u allura m'għandhiex titqies.

[16] It-talba numru (iv) tiffeferi għall-passat biss: "bir-rifjut u bl-għemil tagħha, l-attur ġarrab danni li għalihom taħti l-konvenuta"

[17] Nota tal-osservazzjonijiet ta' AS, paġna 274. Il-qorti ma tistax tifhem fuq liema bażi fattwali - li tirriżulta mill-provi - setgħet saret din l-osservazzjoni.

[18] ASfidavit ta' Jonathan Schembri, para. 6, paġna 182

[19] Ara traskrizzjoni tas-smigħ tas-16 ta' Ġunju 2022, paġni 178 – 179

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti, filwaqt li tieqaf milli tqis l-ewwel tliet talbiet, tiċħad it-talbiet bin-numri (iv), (v) u (vi).

L-ispejjeż jibqgħu bla taxxa.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur

Kopja informali