



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 1108/2010/1

**Tlata Operations Limited (C 20733)**

**-vs-**

**Claude Calleja u Angela Calleja**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat mis-soċjeta' attriċi Tlata Operations Ltd. fid-29 ta' Ottubru 2010 li permezz tiegħu premettiet:

Illi s-soċjeta' esponenti hija proprjetarja ta' blokk bini f'Tower Road Sliema, eskluż il-*basement*, ħanut fil-livell tat-triq bl-isem 'Junction 66' u l-ewwel sular.

Illi l-*basement* u l-ħanut huma l-proprjeta' u / jew taħt il-kontroll tal-intimat u huma soġġetti għas-servitujiet ta'

mogħdija ta' kanen tal-ilma li jservu l-kumpliment tal-blokk kif jirriżulta mill-atti tal-akkwist relattivi;

Illi kanen tal-ilma li jservu l-appartamenti kollha fil-blokka jgħaddu minn *gol-basement*, imsemmi jiżbokka *fix-shaft* komuni u sussegwentement isservu l-appartamenti kollha;

Illi s-soċjeta' esponenti tikri lil terzi, li preżenzjalment jirrisjedu fi tlett (3) appartamenti tal-blokka proprjeta' tal-esponenti sovrapposti għall-proprjeta' taħt il-kontroll tal-intimati;

Illi l-intimati l-bieraħ ossija fis-sebgha u għoxrin (27) ta' Ottubru elfejn u għaxra (2010) jew fil-ġranet preċedenti mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti u klandestinament għalqu jew inkariġaw lil min jagħlaq il-provvista' tal-ilma mil-kanen li għaddejjin mill-*basement* u konsegwentement ir-residenti fl-appartamenti kollha tal-blokka proprjeta' tar-rikorrenti spiċċaw bla provvista tal-ilma.

Illi *nonostante* l-intimati ġew mitkellma anke mill-uffiċjali tal-Pulizija qed jirrifjutaw għal ebda raġuni valida jifthu / jerġgħu jikkomunikaw l-ilma li jservi l-appartamenti kollha tal-blokka.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premezzi, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni jew ordni bżonnjuża jew neċessarja li jogħġobha timponi fl-añjar interess tal-amministrazzjoni tal-ġustizzja:

1. Tiddikjara illi l-fatt li l-intimati għalqu u / jew skonnetjaw il-provvista tal-ilma mill-kanen komuni li jinsabu fil-*basement*, jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin;

2. Tikkundanna lill-intimati fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa din l-Onorabbli Qorti jirriprestina s-servizz tal-ilma fis-sens illi jerga' jinfetaħ u / jew jiġi komunikat l-ilma li jissuplixxi l-appartamenti kolha tal-blokka;

Kopja Informali ta' Sentenza

3. Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti a spejjez tal-intimati jew min minnhom jagħmel dak kollu bżonnjuż u neċessarju sabiex jirriprestina l-mogħdija tal-ilma mill-kanen komuni li jservu l-appartamenti kollha tal-blokka għall-istat oriġinali li kien qabel ma saru l-atti mertu ta' din il-kontenzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Claude Calleja u Angela Calleja, preżentata fil-5 ta' Novembru 2010, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi, fl-ewwel lok ma jirriżultax illi jeżistu l-elementi kollha meħtieġa sabiex tkun tista' tirnexxi l-kawża ta' spoll. Senjatament ma jidhirx ukoll mir-rikors ġuramentat li s-soċjeta' rikorrenti tgawdi mill-pussess meħtieġ mil-ligi sabiex skond tista' tirnexxi l-azzjoni odjerna.

2. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, l-intimati ma kkommettew ebda spoll fil-konfront tas-soċjeta' attriċi.

3. Illi t-talbiet attriċi huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

4. Illi l-eċċipjenti jirriservaw fil-konfront tal-atturi kull azzjoni lilha spettanti għad-danni jew kumpens mod ieħor naxxenti mill-ħsarat li ġew ikkaġunati mill-atturi.

5. Bl-ispejjez kontra l-istess soċjeta' rikorrenti.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tas-7 ta' Lulju 2011 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza bil-fakolta' li jiġu preżentati noti ta' sottomissjonijiet;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ukoll il-verbal tas-seduta tas-26 t'Ottubru 2011 fejn minhabba indispożizzjoni tal-Imħallef sedenti l-kawża reġgħet tħalliet għas-sentenza għall-31 ta' Ottubru 2011.

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawza ta' spoll. Is-soċjeta' attriċi qed issostni illi l-konvenut għamel xogħlijiet li permezz tagħhom giet magħluqa l-provvista tagħhom tal-ilma. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

1. il-pussess;
2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta tal-attur; u
3. li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll.

Illi l-konvenut qed jeċċepixxu li ma hemmx l-elementi meħtieġa għall-azzjoni u li ma kkommettew ebda spoll. Matul il-kors tal-kawża pero' rriżulta li ma hemmx dubju li l-konvenuti għamlu x-xogħlijiet lamentati mis-soċjeta' attriċi, pero' huma għamlu dan għaliex ġew kostretti minhabba l-ħsarat li kienu qed jiġu kkawżati lilhom stess. Għalhekk il-konvenuti fil-verita' qed jammettu li huwa kkommettew l-azzjoni lamentata iżda qed jgħidu li għamlu dan appuntu biex ma jibqgħux isofru l-ħsarat.

Illi fis-sentenza "**Delia vs Schembri**" (Prim' Awla – 4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi:

*"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x'ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda mingħand il-possessur jew detentur u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet legali u hija inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata ... jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistax jeżercitah mingħajr intervent tal-Qorti."*

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjotent huwa “*qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato*”. (Vol III Sez. 52).

Illi kif ġie ritenut fil-kawża “**Margherita Fenech vs Pawla Zammit**” deċiża fit-12 ta' April 1958:

*“L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi impedit liċ-ċittadin privat li jieħu l-liġi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat.”*

Illi kif ukoll:

*“Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna u ma tinsab f'ebda legislazzjoni oħra u kompliet tgħid illi għalhekk indaġinijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franċiżi u Taljani huwa għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna – Appell Ċivili – “**Cardona vs Tabone**” – deċiża fid-9 ta' Marzu 1992).”*

Illi l-Qorti jidhrilha li ma hemmx dubju li s-soċjeta' attriċi kellha l-pussess rikjest mill-liġi; dan għaliex indubbjament l-*istatus quo ante* ġie disturbat u allura ma baqgħetx tgawdi b'hal qabel mill-provvista tal-ilma u dan mingħajr mas-soċjeta' attriċi stess tat il-kunsens tagħha. Ma hijiex difiża għall-konvenuti illi huma kienu qed isofru mill-ilmenti ġja' msemija; l-istitut tal-ispoll qiegħed appuntu biex min ikollu lanjanza ma jaqbadx u jieħu l-liġi b'idejh iżda jimxi skond il-liġi biex daww il-lanjanzi jiġu rimedjati. Għalhekk l-eċċezzjonijiet tagħhom ma għandhom ebda fundament legali; dan għalkemm il-Qorti fl-istess ħin hija konvinta li huwa minnu li l-konvenuti kienu qed isofru l-ħsara kif jidher ċar mid-dokument esebit a fol 56 kif ukoll mix-xhieda prodotta minnhom. Minħabba f'hekk mhijiex se takkolla l-ispejjeż kollha lill-konvenuti kif soltu jsir meta l-Qorti tilqa't-talbiet attriċi f'dawn il-kawżi. Il-perit tekniku

Kopja Informali ta' Sentenza

nominand naturalment għandu jieħu ħsieb li bir-ripristinatar tal-pussess ma ssirx ħsara lill-proprjeta' tal-konvenuti.

**Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet kollha attriċi, u tipprefiġgi terminu ta' xahar għall-fini tat-tieni talba, b'dan pero' illi għar-rigward tat-tielet talba l-ispejjeż għax-xogħlijiet rimedjali għandhom jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet. Il-Qorti qed tinnomina lill-A.I.C. Paul Micallef bħala espert tekniku sabiex f'kull każ jissorvelja x-xogħlijiet neċessarji.**

**L-ispejjeż tal-kawża jkunu bla taxxa bejn il-kontendenti.**

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----