MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2013

Citazzjoni Numru. 509/2005

Bernard **ŻAHRA DE DOMENICO** u Helen Żahra

vs

Paul **BORĠ** u Emanuel Abela

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fis-26 ta’ Mejju, 2005, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) ssib li l-imħarrkin wettqu spoll għall-finijiet tal-artikolu 534 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili bi ħsara għalihom meta, kontra r-rieda tal-istess atturi u bi ksur ta’ jeddijiethom, abbużivament u minn jeddhom qabdu w kissru l-kamra tal-bejt, ossija t-tromba tat-taraġ komuni li jagħti għall-bejt tal-blokka ta’ appartamenti li jġib l-isem ta’

"*Mary Flats*", f'numru sebgħa (7), Triq il-Kattidral, San Pawl il-Baħar, u b'hekk ċaħħdu lill-atturi milli jistgħu jitilgħu aktar fuq dak il-bejt skond il-jeddijiet mogħtijin lilhom bis-saħħa tat-titolu li bih kisbu l-appartament tagħhom fl-imsemmija blokka; (b) tordna lill-imħarrkin biex, bi spejjeż għalihom u fiż-żmien qasir u perentorju li l-Qorti jogħġobha timponilhom, jneħħu l-għamil spoljattiv imwettaq minnhom; u (ċ) tikkundanna lill-imħarrkin jerġgħu jqegħeduhom fil-pussess sħiħ ta' jeddijiethom billi jerġgħu jagħmlu l-kamra tal-bejt, ossija tromba tat-taraġ, u l-partijiet l-oħrajn komuni tal-blokka aċċessibbli għalihom; u (d) f'każ li l-imħarrkin jonqsu li jwettqu dak kollu lilhom ordnat fiż-żmien lilhom mogħti, tagħtihom is-setgħa li jagħmlu huma dak kollu meħtieġ biex jieħdu lura l-pussess, bi spejjeż għall-istess imħarrkin. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tat-8 ta' Ġunju, 2005, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin fil-21 ta' Ġunju, 2005, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi ċaħdu li wettqu xi għamil ta' spoll jew li l-atturi b'xi mod ġarrbu xi tnaqqis tal-pussess. Qalu li għalhekk it-talbiet attriċi m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Rat id-degriet tagħha tal-20 ta' Marzu, 2009, li bih qiegħdet il-kawża fuq il-lista tal-kawżi ta' qabel is-seduta (*pretrial*) wara li l-atturi naqsu li jwettqu dak ordnat lilhom fl-imsemmi degriet tat-8 ta' Ġunju, 2005;

Rat id-degriet tagħha tal-5 ta' Novembru, 2009[1], li bih neħħiet il-kawża minn fuq il-lista ta' kawżi ta' qabel is-seduta u tqiegħdet mal-lista tal-kawżi mqiegħda għas-smigħ, sakemm il-partijiet itemmu l-proċess ta' transazzjoni li kienu qegħdin jippruvaw jilħqu;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Frar, 2010[2], li bih ordnat li l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 735/05 dekretat fit-3

[1] Paġ. 40 tal-proċess
[2] Paġ. 52 tal-proċess

ta' Mejju, 2005, jinġiebu quddiemha u jagħmlu parti mill-atti tal-kawża;

Semgħet ix-xhieda mogħtija mill-partijiet u x-xhud imressqa minnhom;

Rat id-degriet tagħha tas-27 ta' Ottubru, 2011[3], li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi u tat żmien lill-partijiet biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fis-6 ta' Jannar, 2012[4];

Rat li, minkejja li ngħataw żmien biżżejjed u wkoll tiġdid tiegħu, l-imħarrkin baqgħu ma ressqux is-sottomissjonijiet tagħhom;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tas-7 ta' Marzu, 2012, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni ta' spoll. L-atturi jgħidu li b'xogħlijiet li saru mill-imħarrkin fil-partijiet komuni ta' blokka ta' appartamenti li wieħed minnhom huwa ġid tal-atturi, seħħ għamil ta' spoll minħabba li l-aċċess għall-appartament tagħhom tnaqqas u l-aċċess għall-bejt tneħħa. Minħabba li dak l-għamil tal-imħarrkin sar kontra r-rieda tagħhom u minkejja li għamlu minn kollox biex iżommuh, l-atturi fetħu din il-kawża biex jerġgħu jingħataw il-pussess sħiħ li kellhom qabel ma saru x-xogħlijiet impunjati;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin laqgħu billi ċaħdu li x-xogħol li sar jikkonsisti fi spoll u saħqu li l-atturi ma ġarrbu

[3] Paġ. 119 tal-proċess
[4] Paġġ. 242 – 4 tal-proċess

l-ebda tnaqqis tal-pussess li kellhom qabel ma nbdew l-istess xogħlijiet;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li, sa minn Settembru tal-1987[5] l-atturi huma s-sidien ta' appartament li jġib in-numru tnejn (2), li jagħmel parti minn blokka ta' appartamenti bl-isem ta' "*Mary*", f'numru sebgħa (7), Triq il-Kattidral, San Pawl il-Baħar. Fiż-żmien li l-atturi kisbu l-appartament, kien hemm tliet appartamenti oħrajn li jagħmlu parti mill-imsemmija blokka;

Illi l-imħarrkin ukoll kienu sidien ta' appartamenti mill-istess blokka. L-imħarrek Paul Borġ kien is-sid tal-appartament numru tlieta (3)[6], filwaqt li l-imħarrek Abela kien sid l-appartament numru erbgħa (4). Iż-żewġ appartamenti jinsabu fit-tieni sular. L-imħarrkin kienu wkoll is-sidien, rispettivament, tal-bejt tal-imsemmija blokka li jiġi minnufih fuq kull wieħed miż-żewġ appartamenti tagħhom, u tal-arja rispettiva ta' kull bejt[7];

Illi f'Ġunju tal-2003, l-imħarrek Abela ressaq talba għal żvilupp tal-arja ta' fuq l-appartament tiegħu[8]. F'Settembru ta' dik is-sena wkoll, l-imħarrek Borġ ukoll ressaq talba għal żvilupp jixbhu[9], biż-żieda ta' bdil fit-taraġ eżistenti u ż-żieda ta' *lift*. Il-permess għat-talba tal-imħarrkin inħareġ f'Settembru fir-rigward tat-talba tal-imħarrek Abela u f'Diċembru tal-2003 fir-rigward tal-imħarrek Borġ;

Illi meta l-atturi saru jafu bit-talba għall-iżvilupp, oġġezzjonaw mal-imħarrkin, u ressqu protest ġudizzjarju fis-27 ta' Frar, 2004[10];

Illi fid-29 ta' April tal-2005, l-attur ressaq talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-imħarrkin biex iżommhom milli jagħmlu tibdil "fil-partijiet komuni u dawk suġġetti għall-użu u tgawdija" tiegħu fl-imsemmija

[5] Dok "A", f'paġġ. 5 – 6 tal-proċess
[6] Dok "Ġ", f'paġġ. 31 – 4 tal-proċess
[7] Dok "F", f'paġġ. 28 – 30 tal-proċess
[8] Applik. Nru. 3249/03
[9] Applik. Nru. 5016/03
[10] Dok "BZ6", f'paġġ. 65 – 6 tal-proċess

blokka[11]. It-talba tal-attur ma ntlaqgħetx b'degriet tat-3 ta' Mejju, 2005[12];

Illi fis-26 ta' Mejju, 2005, l-atturi fetħu din il-kawża u dak inhar ressqu talba oħra għal ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-imħarrkin[13] biex iżommuhom milli "jagħmlu jew ikomplu jagħmlu kwalunkwe xogħol jew tibdil fil-kamra tal-bejt, ossija tromba tat-taraġ, komuni, suġġetta għall-użu u t-tgawdija ta' l-esponenti, kif ukoll fil-partijiet l-oħra komuni". It-talba tal-atturi ma ntlaqgħetx b'degriet mogħti fit-3 ta' Ġunju, 2005. Fl-4 ta' Lulju, 2005[14], issejħet laqgħa għas-sidien tal-appartamenti u ttieħdet deċiżjoni dwar il-bini ta' *lift*. Jumejn wara, l-imħarrek Borġ inħatar bħala l-ewwel amministratur tal-blokka għal-finijiet tal-Att dwar il-Kondominja u rreġistra l-imsemmija ħatra fl-20 ta' dak ix-xahar[15];

Illi bħala <u>konsiderazzjonijiet ta' natura legali</u> xieraq jingħad mill-bidu nett li, min-natura tal-azzjoni li l-Qorti għandha quddiemha, l-azzjoni mibdija mill-atturi hija dik possessorja magħrufa bħala l-Azzjoni ta' Spoll, u li hija msemmija fl-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili, għal liema azzjoni japplika wkoll l-artikolu 791 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalkemm fiċ-Ċitazzjoni l-atturi jsemmu wkoll l-artikolu 534 tal-imsemmi Kodiċi, huwa ċar li din tagħhom tallum m'hijiex l-azzjoni taż-żamma fil-pussess, imma dik tar-reintegrazzjoni;

Illi hija fin-natura tal-azzjoni tal-ispoll li l-Qorti tqis biss il-kwestjonijiet intimament marbutin magħha, mingħajr ma tindaħal f'dawk marbutin mat-titolu vantat mill-partijiet u li jagħmel sehem mill-istħarriġ ta' aspetti petitorji. Din il-preċiżazzjoni trid issir tabilfors minħabba li jidher li d-difiża ewlenija tal-imħarrkin hija dik tat-twettiq ta' xogħlijiet fi ħwejjiġhom u imsaħħa minn dak li tipprovdilhom il-liġi fir-rigward ta' ambjenti miżmuma minn bosta sidien in komun. Minbarra li difiża bħal din, f'każ bħal dan, tabilfors titlob stħarriġ fi kwestjoni petitorja u b'hekk ma

---

[11] Rik. Nru. 735/05TM
[12] Paġ. 16 tal-proċess
[13] Rik. Nru. 890/05GV
[14] Dok f'paġġ. 99 – 100 tal-proċess
[15] Dok f'paġġ. 103 – 4 tal-proċess

tistax tkun ta' siwi għas-soluzzjoni ta' kwestjoni li tintrabat biss mal-pussess, huwa magħruf li f'azzjoni ta' spoll il-Qorti m'għandhiex tqis jekk l-għamil spoljattiv ta' komproprjetarju kienx wieħed li sata' jsir skond il-liġi[16]. Dak li jeħtieġ li l-Qorti tistħarreġ f'kawża bħal din hu l-pussess jew iż-żamma u l-fatt tat-tneħħija jew it-tnaqqis tiegħu;

Illi huwa stabilit li l-azzjoni ta' spoll hija msejsa fuq l-ordni pubbliku u hija maħsuba bħala azzjoni mħaffa w effikaċi biex ma tħalli 'l ħadd li jieħu l-liġi b'idejh u jxekkel stat ta' fatt, u biex, jekk dan isir, min ikun għamel dan l-att jerġa' jqiegħed kollox minnufih kif kien, qabel kull indaġni oħra[17] (*spoliatus ante omnia restituendus*). F'din l-azzjoni huwa meħtieġ jiġu ppruvati tliet (3) elementi, u jiġifieri (a) il-pussess; (b) it-teħid tiegħu b'għamil tal-imħarrek u (ċ) li l-azzjoni nbdiet fi żmien xahrejn minn dak it-teħid;

Illi dwar <u>l-ewwel element</u>, huwa meħtieġ li jintwera li, fil-waqt li sar l-għamil ilmentat, il-parti attriċi kienet fil-pussess imqar materjali jew ta' fatt[18]. Minbarra dan, il-pussess ma għandux ikun ekwivoku imma fid-dieher, ukoll jekk ikun għal waqt qasir[19], u l-Qorti għandha tillimita ruħha biss biex tqis il-fatt tal-pussess[20] u dak tal-ispoll[21]. Mhux meħtieġ li l-pussess li jista' jitħares minn azzjoni bħal din ikun wieħed esklussiv[22]. Huwa magħruf ukoll li din l-azzjoni tħares il-pussess ta' eżerċizzju ta' dritt. B'mod partikolari, jista' jkun il-każ fejn persuna jkollha pussess jew detenzjoni ta' jedd maħluq minn stat ta' fatt;

Illi din il-Qorti tqis li jekk għandha tingħata tifsira sewwa tal-azzjoni possessorja tal-ispoll maħsuba fl-artikolu 535, din għandha tiġi mfissra kif riedha l-leġislatur. Kien għalhekk li dak l-artikolu suppost jinqara flimkien mal-imsemmi artikolu 791 tal-Kap 12, li jillimita l-għamla ta' eċċezzjonijiet li jistgħu jittellgħu kontra l-attur għal dawk

[16] App. Ċiv. **27.3.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Perit Lawrence Mintoff et vs Michael Schembri et***
[17] Ara App. Ċiv. **9.3.1992** fil-kawża fl-ismijiet ***Cardona vs Tabone et*** (mhux pubblikata)
[18] App.: **26.1.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***J. Vassallo Gatt noe vs J. Camilleri pro et noe*** (Kollez. Vol.: **LXXX.ii.306**)
[19] P.A. : **21.2.1983** fil-kawża fl-ismijiet ***G.M. Tonna vs G.M. Tonna***
[20] App.: **4.12.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***J. Aquilina noe et vs L. Debono*** (Kollez. Vol:**LXXXII.ii.1217**)
[21] P.A. **12.6.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***J. Ċilia et vs L. Camilleri et*** (mhux pubblikata);
[22] P.A.: **21.1.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***A. Pisani et vs V. Farruġia*** (mhux pubblikata);

strettament ta' natura dilatorja[23]. B'mod partikolari, għall-azzjoni ta' spoll, l-imħarrek ma jistax iwieġeb jew jilqa' billi jgħid li l-att tiegħu kien wieħed leġittimu, għaliex dik id-difiża tappartjeni lill-ġudizzju petitorju[24]. Għaldaqstant ukoll, il-mottiv li jkun ġiegħel jew anima lill-imħarrek biex iwettaq l-għamil li jnaqqas il-pussess ma jiswa xejn biex itaffi jew ixejjen is-sanzjoni li l-azzjoni ta' spoll iġġib magħha[25], jiġifieri dik li l-persuna mneħħija mill-pussess għandha titqiegħed lura f'dak il-pussess sħiħ u bla mittiefes qabel kull ħaġa oħra (*spoliatus ante omnia restituendus*)[26];

Illi l-fatt tal-pussess irid jintwera mill-parti li tallega li tkun ġiet imfixkla mill-istess pussess. Il-Qorti hija tal-fehma li, l-fatt waħdu li l-parti mħarrka tkun għamlet xi ħaġa li biha tikseb aċċess jew pussess għal xi ħaġa, ma jissarrafx awtomatikament fil-prova tal-ispussessar tal-parti l-oħra. Kif ingħad diġa', l-azzjoni tal-ispoll privileġġat ma tħarisx biss il-pussess esklussiv tal-parti li tkun, iżda l-pussess ukoll konġunt jew pussess flimkien ma' persuni oħrajn. Għalhekk, il-fatt li persuna oħra tikseb pussess ma jfissirx minnufih li l-persuna l-oħra tkun tilfitu[27]. Fi kliem ieħor, il-prova tal-pussess fil-ħaġa mill-parti attriċi trid tkun prova pożittiva tal-pussess;

Illi l-imħarrkin ma ċaħdux li l-atturi kellhom il-pussess tal-ambjenti komuni fil-blokka. Lanqas ma allegaw li dak il-pussess kien b'sempliċi tolleranza. Allegazzjoni bħal din trid tiġi ppruvata minn min jallegaha imqar fuq bażi *prima facie*[28]. Ghalhekk, jekk kemm-il darba t-tolleranza ma toħroġx mad-daqqa t'għajn, u għalhekk tkun eskluża, l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' jedd ta' azzjoni ta' spoll imsejsa fuqha ma tibqax aktar ammissibbli[29]. Wieħed ma jridx jinsa li dan l-istħarriġ irid isir dejjem fil-qafas tal-indaġni "*limitatissima, rigoruża u skarna*"[30] li l-azzjoni ta' spoll iġġib magħha. Huma meqjusin bħala atti ta' sempliċi

[23] App. Ċiv. **2.11.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Aġius et vs Aġius et*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.i.319**)
[24] P.A. **4.2.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Delia vs Schembri et*** (Kollez Vol: **XLII.ii.900**)
[25] App. Ċiv. **9.3.1992** fil-kawża fl-ismijiet ***C. Cardona vs F. Tabone et***, fuq imsemmija
[26] Ara P.A. NA **15.10.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Nażżareno Attard vs Francis Attard***
[27] Ara App. Ċiv.**20.3.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Refalo vs Rapa et*** (Kollez. Vol: **LXXIX.ii.405**)
[28] P.A. **27.5.1960** fil-kawża fl-ismijiet ***Sammut vs Micallef et*** (Kollez. Vol: **XLIV.ii.608)**
[29] App. Ċiv. **28.3.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Mifsud vs Galea*** (Kollez. Vol: **XLI.i.245**)
[30] App. Ċiv. **28.12.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***George Falzon vs Joseph u Maryanne konjuġi Camilleri*** (mhix pubblikata)

tolleranza dawk imnissla "*nei rapporti di buon vicinato in grazia dei quali si permetta o si tollerache altri faccia sulla cosa che ci appartiene cio' che non avrebbe diritto alcuno di farvi*"[31]. Fi kliem ieħor, jitqies li tkun żamma b'sempliċi tolleranza dik fejn il-ħaġa tkun miżmuma b'sempliċi korteżija jew fejn ħaddieħor ikun jista' jirtiraha x'ħin irid[32]. B'żieda ma' dan kollu, jingħad ukoll li l-għemejjel ta' sempliċi tolleranza għandhom xejra ta' transitorjeta' u saltwarjeta'[33] Dan qiegħed jingħad minbarra li f'azzjoni ta' pussess privileġġjat bħalma hija l-Azzjoni tal-Ispoll, il-kwestjoni tat-tolleranza tal-pussess m'għandhiex normalment tiġi meqjusa[34];

Illi fil-każ tal-lum, l-atturi seħħilhom juru b'mod tajjeb li huma kellhom il-pussess tal-ambjenti tal-blokka ta' appartamenti li dwarhom fetħu din il-kawża u dan fi grad meħtieġ biex isejsu l-ewwel element tal-azzjoni magħżula minnhom;

Illi lanqas ma jiswa jingħad li l-atturi xorta waħda għadhom jistgħu jidħlu fl-appartament tagħhom mill-istess taraġ u jaslu b'xi mod sal-bejt tal-bini kif imtella' ġdid, għaliex huwa magħruf li l-ispoll jimmaterjalizza wkoll meta jkun hemm imqar ċaħda parzjali ta' pussess[35]. Għalhekk, f'dan ir-rigward, ix-xhieda tal-imħarrkin fis-sens li huma kienu offrew lill-atturi li jinqdew bil-*lift* bla ma jħallsu għas-servizz ma tistax ixxejjen il-fatt li l-*lift* innifsu sar b'mod li naqqas il-pussess tal-atturi;

Illi <u>dwar it-tieni element</u>, huwa meħtieġ li jintwera li l-għamil spoljattiv ikun wieħed arbitrarju u magħmul kontra r-rieda tal-possessur b'mod li jista' jagħti lok għal azzjoni kontra min ikun wettqu[36]. Huwa wkoll maħsub li l-għamil irid ikun wieħed vjolenti jew imqar mistur għall-għarfien tal-persuna li kellha l-pussess[37];

---

[31] Ricci, <u>*Corso di Diritto Civile*</u> (Vol V, pag. 73)
[32] App. Ċiv. **2.12.1955** fil-kawża fl-ismijiet ***Żahra vs Carabott*** (Kollez. Vol: **XXXIX.i.315)**
[33] App. Inf. **12.1.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Mario Cuschieri et vs Anġlu Ċilia***
[34] App. Ċiv. **5.10.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Fenech et vs Bonanno et*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.934**) u s-sentenzi hemm imsemmija
[35] P.A. **16.1.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***Cutajar vs Muscat*** (Kollez. Vol: **XLIX.ii..666**)
[36] App. Ċiv. **31.1.2011** fil-kawża fl-ismijiet ***A.I.Ċ. Joseph Jaccarini et. vs Star Investments Ltd.***
[37] App. Ċiv. **9.1.1976** fil-kawża fl-ismijiet ***A. Mizzi noe vs R. Clark noe***

Illi, ġie mfisser ukoll li l-kliem "*vis aut clam*" li jirradikaw dan l-element tal-azzjoni, mhux tabilfors jissarraf f'għamil ta' tkissir jew qerda ta' oġġett miżmum mill-attur jew li fih huwa jġarrab xi ħsara fiżika, għaliex huwa biżżejjed li l-għamil spoljattiv isir kontra r-rieda tiegħu jew mingħajr ma jitħalla jintebah bih[38];

Illi mill-provi mressqa jirriżulta bla ebda dubju li l-atturi wrew li ma kinux jaqblu max-xogħlijiet li l-imħarrkin xtaqu jagħmlu fil-post, u dan sa minn meta saru jafu bihom. Din l-oppożizzjoni għamluha bid-dieher u saħansitra b'atti ġudizzjarji, u t-teħid ta' proċeduri li, madankollu, ma kenux marru favur l-atturi. Minbarra l-atturi, kienet uriet l-oppożizzjoni tagħha wkoll persuna oħra li kellha appartament ieħor fl-istess blokka u li, għall-kuntrarju tal-każ tal-atturi, kienet tgħix fl-imsemmi appartament bħala d-dar tar-residenza ordinarja tagħha. Din il-persuna tressqet b'xhud tal-atturi[39];

Illi huwa miżmum ukoll li l-ispoll iseħħ imqar jekk il-parti spoljata ma tkunx tilfet għal kollox il-pussess li kellha qabel[40]. Ikun biżżejjed jekk il-pussess li jkun tħallielha jġib tbatija jew skomdu li qabel ma kienx jirriżulta bl-użu ta' dak il-pussess. Hekk ġara fil-każ tal-lum: l-atturi wrew bi provi li jidhru (ritratti, li saħansitra wieħed mill-imħarrkin jaċċetta bħala fatt) li l-medda l-ġdida tat-taraġ komuni kellha titqiegħed f'wisgħa iċken mill-medda li kien jieħu t-taraġ qabel ma ddaħħal il-*lift*. Minbarra dan, ir-refgħa tat-tarġiet tgħolliet u l-ambjent tat-taraġ djaq b'mod li bniedem li ma joqgħodx attent hu u tiela' t-taraġ jista' jaħbat rasu mal-art tal-indana ta' fuqu, filwaqt li naqas b'mod sensibbli l-wisgħa li wieħed jista' jinqeda bih biex idaħħal jew joħroġ affarijiet mill-appartament;

Illi, għalhekk hawn ukoll dan it-tieni element tal-azzjoni huwa ippruvat kif imiss;

Illi dwar it-tielet element, il-liġi trid li l-azzjoni għat-tneħħija tal-effetti tal-ispoll għandha tinbeda fi żmien xahrejn. Dan

[38] App. Ċiv. **20.1.1961** fil-kawża fl-ismijiet ***Desira vs Lungaro*** (Kollez. Vol: **XLV.i.19**)
[39] Affidavit ta' Mario Sammut, f'paġġ. 73 – 4 tal-proċess
[40] P.A. RCP **25.6.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Filippa Abela vs Alfons sive Alfie Bonavia et*** (mhix appellata)

iż-żmien huwa meqjus bħala terminu ta' dekadenza[41]. Bħal kull wieħed ieħor mill-elementi tal-azzjoni, dan il-fatt għandu jiġi pruvat mill-attur b'mod li jekk jonqos li jagħmel dan kif imiss, jitqies li naqas li jipprova l-każ tiegħu[42];

Illi fil-każ tal-lum, ma hemm l-ebda kwestjoni dwar jekk l-atturi fetħux il-kawża f'waqtha. Ix-xogħlijiet li minnhom jilmintaw l-atturi nbdew f'Marzu tal-2005[43]. Il-kawża nfetħet f'Mejju ta' wara, u għalhekk ma kienx għalaq iż-żmien mitlub mil-liġi għal azzjoni bħal din;

Illi biex isseħħ l-azzjoni tal-ispoll huwa meħtieġ ukoll li t-tliet elementi msemmija hawn ikunu kollha pruvati li jezistu, b'mod illi jekk jinstab, per eżempju, li l-attur naqas li jressaq l-azzjoni fiż-żmien ta' xahrejn, l-azzjoni taqa' minħabba n-nuqqas ta' wieħed mill-elementi meħtieġa;

Illi fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet li għadhom kemm saru, dan it-tielet element jirriżulta pruvat kif imiss;

Illi f'dan il-każ, tqajjem element interessanti li l-Qorti ma tistax ma tikkunsidrahx. Fil-każ tal-lum ġara li x-xogħlijiet strutturali li l-atturi lmintaw minnhom laħqu saru kollha saż-żmien li l-kawża bdiet tinstema'. Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom[44], l-atturi jistqarru li x-xogħlijiet li l-imħarrkin għamlu jistgħu jkunu irriversibbli. F'każ bħal dan, wieħed irid jara x'jiġri minn azzjoni ta' spoll u l-aspett reintegrattiv tagħha. L-istess atturi jiddikjaraw li huma "iridu biss li jerġa' jkollhom it-tgawdija sħiħa tal-ambjenti u l-jeddijiet li kellhom"[45], iżda jissuġġerixxu li jingħataw rimedju ta' reintegru "*per equivalente*". F'dan il-każ, jipproponu li l-Qorti tagħthom kumpens fi flus;

Illi l-Qorti tagħraf li hemm każijiet fejn id-duttrina[46] u l-ġurisprudenza[47] jipproponu dan ir-rimedju "alternativ". Din il-Qorti, madankollu, hija tal-fehma li r-rimedju tal-azzjoni

---

[41] P.A. NC **13.2.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred P. Farruġia et ne vs Peter Paul Cutajar***
[42] App. Ċiv. **11.1.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Trevor Arends et vs Veronica sive Veronique Mizzi***
[43] Xhieda tal-imħarrek Emanuel Abela 6.10.2010 f'paġ. 84 tal-proċess
[44] § 6 f'paġ. 121 tal-proċess
[45] *Ibid.* § 26 f'paġ. 126 tal-proċess
[46] Eż. Cian – Trabucchi Commentario Breve al Codice Civile § 1117
[47] Ara b'eżempju, P.A. PS **21.10.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Estelle Azzopardi Vella et vs Michael Muscat*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-**27.6.2007**)

tal-ispoll privileġġat – bħall-elementi tal-azzjoni nnifisha – m'għandhomx jitwessgħu b'mod li jibdlu n-natura tagħha u l-aċċertamenti li l-liġi titlob fiha. Jekk tassew għandu jingħata rimedju reintegrattiv, dan irid ikun wieħed li jreġġa' lura l-qagħda kif kienet qabel l-ispoll, imqar jekk biex isir dan jintuża materjal ġdid jew isiru xogħlijiet f'dan is-sens u n-nefqa meħtieġa ma tkunx ċkejkna. B'mod partikolari, l-Qorti ma jidhrilhiex li għandha tilqa' l-proposta tal-atturi f'dan ir-rigward. Dan qiegħed jingħad għaliex, fl-ewwel lok, ma ntweriex li x-xogħlijiet li kkawżaw l-ispoll m'humiex riversibbli. Fit-tieni lok, meta saru x-xogħlijiet, l-imħarrkin kienu diġa' mwiddba bil-proċeduri li ttieħdu u kienu tqiegħdu f'mala fidi bis-saħħa tal-protest ġudizzjarju li kien tressaq kontrihom mill-atturi saħansitra sena qabel ma nbdew ix-xogħlijiet. Fit-tielet lok, għaliex l-għoti minn qorti ta' rimedju li ma jkunx wieħed mitlub mill-parti li tagħmel il-kawża jista' malajr iwassal biex jingħata rimedju lil hinn minn dak mitlub jew saħansitra rimedju li ma kienx mitlub: żewġ ċirkostanzi li jafu jwasslu għat-tħassir tas-sentenza mogħtija u l-ħtieġa li l-kawża jkollha tinstama' mill-ġdid;

Illi m'hemmx għalfejn jingħad li ma hemm xejn li jżomm lill-partijiet milli jimplimentaw xi arranġament maqbul bejniethom f'dan ir-rigward u fil-qafas ta' dak deċiż b'din is-sentenza u li jissodisfa lil kull naħa. Imma l-liġi tiddetta li xogħol din il-Qorti f'każ bħal dan huwa li tordna **t-tneħħija** tal-effetti tal-għamil spoljativ, jekk ikunu jikkonkorru l-elementi meħtieġa, u mhux li **tillikwidahom** f'kumpens;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li l-imħarrkin wettqu spoll bi ħsara tal-atturi meta, kontra r-rieda tagħhom, wettqu xogħlijiet fil-partijiet komuni tal-blokka ta' appartamenti bl-isem ta' "*Mary*", f'numru 7 Triq il-Kattidral, San Pawl il-Baħar, bit-tneħħija u l-bdil tat-taraġ komuni, bit-tqegħid ta' *lift* u bit-tneħħija tal-kamra tal-bejt, ossija tromba tat-taraġ, li l-atturi kellhom il-pussess tagħhom qabel ma saru l-imsemmija xogħlijiet;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tordna lill-imħarrkin biex, fi żmien tliet (3) xhur mil-lum, jagħmlu bi spejjeż tagħhom dak kollu meħtieġ biex jerġgħu jagħtu lill-atturi l-pussess kif kien qabel Marzu tal-2005 tal-ambjenti fuq imsemmija;

Għall-finijiet tal-istess talba u bi spejjeż għall-imħarrkin, qiegħda **taħtar** lill-Perit arkitett Robert Musumeċi bħala Perit tekniku biex, taħt is-sorveljanza u d-direzzjoni tiegħu, isiru skond is-sengħa u l-liġi x-xogħlijiet kollha meħtieġa biex jitneħħew l-effetti kollha tal-ispoll imġarrab mill-atturi;

Tilqa' t-tielet talba attriċi u tawtorizża lill-atturi biex, f'każ li l-imħarrkin jonqsu li jwettqu dak lilhom ordnat fiż-żmien lilhom mogħti, jagħmlu huma kulma huwa meħtieġ u bi spejjeż għall-istess imħarrkin u taħt id-direzzjoni tal-istess Perit tekniku minnha maħtur, biex jerġa' jitqiegħed kollox kif kien qabel ma sar l-għamil spoljattiv; u

Tikkundanna lill-imħarrkin flimkien u solidalment bejniethom biex iħallsu l-ispejjeż tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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