MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF**
**TONIO MALLIA**

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2013

Appell Civili Numru. 509/2005/1

**Bernard Zahra de Domenico u Helen Zahra**

**v.**

**Paul Borg u Emanuel Abela**

Preliminari

Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti mis-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Jannar 2013 li permezz tieghu qed jitolbu lil din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza appellata u dan billi tichad t-talbiet kollha attrici u tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti appellati.

Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell is-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti qeghdha tigi hawnhekk riprodotta fl-intier taghha:

“**Il-Qorti:**

“Rat l-Att tac-Citazzjoni mressaq fis-26 ta' Mejju, 2005, li bih u ghar-ragunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) ssib li l-imharrkin wettqu spoll ghall-finijiet tal-artikolu 534 *et seq* tal-Kodici Civili bi hsara ghalihom meta, kontra r-rieda tal-istess atturi u bi ksur ta' jeddijiethom, abbuzivament u minn jeddhom qabdu w kissru l-kamra tal-bejt, ossija t-tromba tat-tarag komuni li jaghti ghall-bejt tal-blokka ta' appartamenti li jgib l-isem ta' “*Mary Flats*”, f'numru sebgha (7), Triq il-Kattidral, San Pawl il-Bahar, u b'hekk cahhdu lill-atturi milli jistghu jitilghu aktar fuq dak il-bejt skont il-jeddijiet moghtijin lilhom bis-sahha tat-titolu li bih kisbu l-appartament taghhom fl-imsemmija blokka; (b) tordna lill-imharrkin biex, bi spejjez ghalihom u fiz-zmien qasir u perentorju li l-Qorti joghgobha timponilhom, jnehhu l-ghamil spoljattiv imwettaq minnhom; u (c) tikkundanna lill-imharrkin jergghu jqegheduhom fil-pussess shih ta' jeddijiethom billi jergghu jaghmlu l-kamra tal-bejt, ossija tromba tat-tarag, u l-partijiet l-ohrajn komuni tal-blokka accessibbli ghalihom; u (d) f'kaz li l-imharrkin jonqsu li jwettqu dak kollu lilhom ordnat fiz-zmien lilhom moghti, taghtihom is-setgha li jaghmlu huma dak kollu mehtieg biex jiehdu lura l-pussess, bi spejjez ghall-istess imharrkin. Talbu wkoll l-ispejjez;

“Rat id-degriet taghha tat-8 ta' Gunju, 2005, li bih ordnat in-notifika lill-imharrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naha taghhom;

“Rat it-Twegiba Mahlufa mressqa mill-imharrkin fil-21 ta' Gunju, 2005, li biha laqghu ghall-azzjoni attrici billi cahdu li wettqu xi ghamil ta' spoll jew li l-atturi b'xi mod garrbu xi tnaqqis tal-pussess. Qalu li ghalhekk it-talbiet attrici m'humiex misthoqqa fil-fatt u fid-dritt;

“Rat id-degriet taghha tal-20 ta’ Marzu, 2009, li bih qieghdet il-kawza fuq il-lista tal-kawzi ta’ qabel is-seduta (*pretrial*) wara li l-atturi naqsu li jwettqu dak ordnat lilhom fl-imsemmi degriet tat-8 ta’ Gunju, 2005;

“Rat id-degriet taghha tal-5 ta’ Novembru, 2009[1], li bih nehhiet il-kawza minn fuq il-lista ta’ kawzi ta’ qabel is-seduta u tqieghdet mal-lista tal-kawzi mqieghda ghas-smigh, sakemm il-partijiet itemmu l-process ta’ transazzjoni li kienu qeghdin jippruvaw jilhqu;

“Rat id-degriet taghha tat-23 ta’ Frar, 2010[2], li bih ordnat li l-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 735/05 dekretat fit-3 ta’ Mejju, 2005, jingiebu quddiemha u jaghmlu parti mill-atti tal-kawza;

“Semghet ix-xhieda moghtija mill-partijiet u x-xhud imressqa minnhom;

“Rat id-degriet taghha tas-27 ta’ Ottubru, 2011[3], li bih iddikjarat maghluq l-istadju tal-gbir tal-provi u tat zmien lill-partijiet biex iressqu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub;

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

“Rat li, minkejja li nghataw zmien bizzejjed u wkoll tigdid tieghu, l-imharrkin baqghu ma ressqux is-sottomissjonijiet taghhom;

“Rat l-atti kollha tal-kawza;

“Rat id-degriet taghha tas-7 ta’ Marzu, 2012, li bih halliet il-kawza ghas-sentenza;

“***Ikkunsidrat:***

---

[1] Pag.  40 tal-process
[2] Pag.  52 tal-process
[3] Pag.  119 tal-process
[4] Pagg.  242 – 4 tal-process

"Illi din hija azzjoni ta' spoll. L-atturi jghidu li b'xoghlijiet li saru mill-imharrkin fil-partijiet komuni ta' blokka ta' appartamenti li wiehed minnhom huwa gid tal-atturi, sehh ghamil ta' spoll minhabba li l-access ghall-appartament taghhom tnaqqas u l-access ghall-bejt tnehha. Minhabba li dak l-ghamil tal-imharrkin sar kontra r-rieda taghhom u minkejja li ghamlu minn kollox biex izommuh, l-atturi fethu din il-kawza biex jergghu jinghataw il-pussess shih li kellhom qabel ma saru x-xoghlijiet impunjati;

"Illi ghal din l-azzjoni l-imharrkin laqghu billi cahdu li x-xoghol li sar jikkonsisti fi spoll u sahqu li l-atturi ma garrbu l-ebda tnaqqis tal-pussess li kellhom qabel ma nbdew l-istess xoghlijiet;

"Illi mill-fatti li johorgu mill-atti tal-kawza jirrizulta li, sa minn Settembru tal-1987[5] l-atturi huma s-sidien ta' appartament li jgib in-numru tnejn (2), li jaghmel parti minn blokka ta' appartamenti bl-isem ta' "*Mary*", f'numru sebgha (7), Triq il-Kattidral, San Pawl il-Bahar. Fiz-zmien li l-atturi kisbu l-appartament, kien hemm tliet appartamenti ohrajn li jaghmlu parti mill-imsemmija blokka;

"Illi l-imharrkin ukoll kienu sidien ta' appartamenti mill-istess blokka. L-imharrek Paul Borg kien is-sid tal-appartament numru tlieta (3)[6], filwaqt li l-imharrek Abela kien sid l-appartament numru erbgha (4). Iz-zewg appartamenti jinsabu fit-tieni sular. L-imharrkin kienu wkoll is-sidien, rispettivament, tal-bejt tal-imsemmija blokka li jigi minnufih fuq kull wiehed miz-zewg appartamenti taghhom, u tal-arja rispettiva ta' kull bejt[7];

"Illi f'Gunju tal-2003, l-imharrek Abela ressaq talba ghal zvilupp tal-arja ta' fuq l-appartament tieghu[8]. F'Settembru ta' dik is-sena wkoll, l-imharrek Borg ukoll ressaq talba ghal zvilupp jixbhu[9], biz-zieda ta' bdil fit-tarag ezistenti u z-zieda ta' *lift*. Il-permess ghat-talba tal-imharrkin inhareg

[5] Dok "A", f'pagg. 5 – 6 tal-process
[6] Dok "G", f'pagg. 31 – 4 tal-process
[7] Dok "F", f'pagg. 28 – 30 tal-process
[8] Applik. Nru. 3249/03
[9] Applik. Nru. 5016/03

f'Settembru fir-rigward tat-talba tal-imharrek Abela u f'Dicembru tal-2003 fir-rigward tal-imharrek Borg;

"Illi meta l-atturi saru jafu bit-talba ghall-izvilupp, oggezzjonaw mal-imharrkin, u ressqu protest gudizzjarju fis-27 ta' Frar, 2004[10];

"Illi fid-29 ta' April tal-2005, l-attur ressaq talba ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-imharrkin biex izommhom milli jaghmlu tibdil "fil-partijiet komuni u dawk suggetti ghall-uzu u tgawdija" tieghu fl-imsemmija blokka[11]. It-talba tal-attur ma ntlaqghetx b'degriet tat-3 ta' Mejju, 2005[12];

"Illi fis-26 ta' Mejju, 2005, l-atturi fethu din il-kawza u dak inhar ressqu talba ohra ghal hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-imharrkin[13] biex izommuhom milli "jaghmlu jew ikomplu jaghmlu kwalunkwe xoghol jew tibdil fil-kamra tal-bejt, ossija tromba tat-tarag, komuni, suggetta ghall-uzu u t-tgawdija ta' l-esponenti, kif ukoll fil-partijiet l-ohra komuni". It-talba tal-atturi ma ntlaqghetx b'degriet moghti fit-3 ta' Gunju, 2005. Fl-4 ta' Lulju, 2005[14], issejhet laqgha ghas-sidien tal-appartamenti u ttiehdet decizjoni dwar il-bini ta' *lift*. Jumejn wara, l-imharrek Borg inhatar bhala l-ewwel amministratur tal-blokka ghal-finijiet tal-Att dwar il-Kondominja u rregistra l-imsemmija hatra fl-20 ta' dak ix-xahar[15];

"Illi bhala <u>konsiderazzjonijiet ta' natura legali</u> xieraq jinghad mill-bidu nett li, min-natura tal-azzjoni li l-Qorti ghandha quddiemha, l-azzjoni mibdija mill-atturi hija dik possessorja maghrufa bhala l-Azzjoni ta' Spoll, u li hija msemmija fl-artikolu 535 tal-Kodici Civili, ghal liema azzjoni japplika wkoll l-artikolu 791 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalkemm fic-Citazzjoni l-atturi jsemmu wkoll l-artikolu 534 tal-imsemmi Kodici, huwa car li din

---

[10] Dok "BZ6", f'pagg. 65 – 6 tal-process
[11] Rik. Nru. 735/05TM
[12] Pag. 16 tal-process
[13] Rik. Nru. 890/05GV
[14] Dok f'pagg. 99 – 100 tal-process
[15] Dok f'pagg. 103 – 4 tal-process

taghhom tallum m'hijiex l-azzjoni taz-zamma fil-pussess, imma dik tar-reintegrazzjoni;

"Illi hija fin-natura tal-azzjoni tal-ispoll li l-Qorti tqis biss il-kwestjonijiet intimament marbutin maghha, minghajr ma tindahal f'dawk marbutin mat-titolu vantat mill-partijiet u li jaghmel sehem mill-istharrig ta' aspetti petitorji. Din il-precizazzjoni trid issir tabilfors minhabba li jidher li d-difiza ewlenija tal-imharrkin hija dik tat-twettiq ta' xoghlijiet fi hwejjighom u imsahha minn dak li tipprovdilhom il-ligi fir-rigward ta' ambjenti mizmuma minn bosta sidien in komun. Minbarra li difiza bhal din, f'kaz bhal dan, tabilfors titlob stharrig fi kwestjoni petitorja u b'hekk ma tistax tkun ta' siwi ghas-soluzzjoni ta' kwestjoni li tintrabat biss mal-pussess, huwa maghruf li f'azzjoni ta' spoll il-Qorti m'ghandhiex tqis jekk l-ghamil spoljattiv ta' komproprjetarju kienx wiehed li sata' jsir skont il-ligi[16]. Dak li jehtieg li l-Qorti tistharreg f'kawza bhal din hu l-pussess jew iz-zamma u l-fatt tat-tnehhija jew it-tnaqqis tieghu;

"Illi huwa stabilit li l-azzjoni ta' spoll hija msejsa fuq l-ordni pubbliku u hija mahsuba bhala azzjoni mhaffa w effikaci biex ma thalli 'l hadd li jiehu l-ligi b'idejh u jxekkel stat ta' fatt, u biex, jekk dan isir, min ikun ghamel dan l-att jerga' jqieghed kollox minnufih kif kien, qabel kull indagni ohra[17] (*spoliatus ante omnia restituendus*). F'din l-azzjoni huwa mehtieg jigu ppruvati tliet (3) elementi, u jigifieri (a) il-pussess; (b) it-tehid tieghu b'ghamil tal-imharrek u (c) li l-azzjoni nbdiet fi zmien xahrejn minn dak it-tehid;

"Illi dwar <u>l-ewwel element</u>, huwa mehtieg li jintwera li, fil-waqt li sar l-ghamil ilmentat, il-parti attrici kienet fil-pussess imqar materjali jew ta' fatt[18]. Minbarra dan, il-pussess ma ghandux ikun ekwivoku imma fid-dieher, ukoll jekk ikun ghal waqt qasir[19], u l-Qorti ghandha tillimita ruhha biss biex tqis il-fatt tal-pussess[20] u dak tal-ispoll[21].

---

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

Mhux mehtieg li l-pussess li jista' jithares minn azzjoni bhal din ikun wiehed esklussiv[22]. Huwa maghruf ukoll li din l-azzjoni thares il-pussess ta' ezercizzju ta' dritt. B'mod partikolari, jista' jkun il-kaz fejn persuna jkollha pussess jew detenzjoni ta' jedd mahluq minn stat ta' fatt;

"Illi din il-Qorti tqis li jekk ghandha tinghata tifsira sewwa tal-azzjoni possessorja tal-ispoll mahsuba fl-artikolu 535, din ghandha tigi mfissra kif riedha l-legislatur. Kien ghalhekk li dak l-artikolu suppost jinqara flimkien mal-imsemmi artikolu 791 tal-Kap 12, li jillimita l-ghamla ta' eccezzjonijiet li jistghu jittellghu kontra l-attur ghal dawk strettament ta' natura dilatorja[23]. B'mod partikolari, ghall-azzjoni ta' spoll, l-imharrek ma jistax iwiegeb jew jilqa' billi jghid li l-att tieghu kien wiehed legittimu, ghaliex dik id-difiza tappartjeni lill-gudizzju petitorju[24]. Ghaldaqstant ukoll, il-mottiv li jkun gieghel jew anima lill-imharrek biex iwettaq l-ghamil li jnaqqas il-pussess ma jiswa xejn biex itaffi jew ixejjen is-sanzjoni li l-azzjoni ta' spoll iggib maghha[25], jigifieri dik li l-persuna mnehhija mill-pussess ghandha titqieghed lura f'dak il-pussess shih u bla mittiefes qabel kull haga ohra (*spoliatus ante omnia restituendus*)[26];

"Illi l-fatt tal-pussess irid jintwera mill-parti li tallega li tkun giet imfixkla mill-istess pussess. Il-Qorti hija tal-fehma li, l-fatt wahdu li l-parti mharrka tkun ghamlet xi haga li biha tikseb access jew pussess ghal xi haga, ma jissarrafx awtomatikament fil-prova tal-ispussessar tal-parti l-ohra. Kif inghad diga', l-azzjoni tal-ispoll privileggat ma tharisx biss il-pussess esklussiv tal-parti li tkun, izda l-pussess ukoll kongunt jew pussess flimkien ma' persuni ohrajn. Ghalhekk, il-fatt li persuna ohra tikseb pussess ma jfissirx minnufih li l-persuna l-ohra tkun tilfitu[27]. Fi kliem iehor, il-prova tal-pussess fil-haga mill-parti attrici trid tkun prova pozittiva tal-pussess;

---

[22] P.A.: **21.1.1994** fil-kawza fl-ismijiet ***A. Pisani et vs V. Farrugia*** (mhux pubblikata);
[23] App. Civ. **2.11.1994** fil-kawza fl-ismijiet ***Agius et vs Agius et*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.i.319**)
[24] P.A. **4.2.1958** fil-kawza fl-ismijiet ***Delia vs Schembri et*** (Kollez Vol: **XLII.ii.900**)
[25] App. Civ. **9.3.1992** fil-kawza fl-ismijiet ***C. Cardona vs F. Tabone et***, fuq imsemmija
[26] Ara P.A. NA **15.10.1998** fil-kawza fl-ismijiet ***Nazzareno Attard vs Francis Attard***
[27] Ara App. Civ.**20.3.1995** fil-kawza fl-ismijiet ***Refalo vs Rapa et*** (Kollez. Vol: **LXXIX.ii.405**)

"Illi l-imharrkin ma cahdux li l-atturi kellhom il-pussess tal-ambjenti komuni fil-blokka. Lanqas ma allegaw li dak il-pussess kien b'semplici tolleranza. Allegazzjoni bhal din trid tigi ppruvata minn min jallegaha imqar fuq bazi *prima facie*[28]. Ghalhekk, jekk kemm-il darba t-tolleranza ma tohrogx mad-daqqa t'ghajn, u ghalhekk tkun eskluza, l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' jedd ta' azzjoni ta' spoll imsejsa fuqha ma tibqax aktar ammissibbli[29]. Wiehed ma jridx jinsa li dan l-istharrig irid isir dejjem fil-qafas tal-indagni "*limitatissima, rigoruza u skarna*"[30] li l-azzjoni ta' spoll iggib maghha. Huma meqjusin bhala atti ta' semplici 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 iehor, jitqies li tkun zamma b'semplici tolleranza dik fejn il-haga tkun mizmuma b'semplici kortezija jew fejn haddiehor ikun jista' jirtiraha x'hin irid[32]. B'zieda ma' dan kollu, jinghad ukoll li l-ghemejjel ta' semplici tolleranza ghandhom xejra ta' transitorjeta' u saltwarjeta'[33] Dan qieghed jinghad minbarra li f'azzjoni ta' pussess privileggjat bhalma hija l-Azzjoni tal-Ispoll, il-kwestjoni tat-tolleranza tal-pussess m'ghandhiex normalment tigi meqjusa[34];

"Illi fil-kaz tal-lum, l-atturi sehhilhom juru b'mod tajjeb li huma kellhom il-pussess tal-ambjenti tal-blokka ta' appartamenti li dwarhom fethu din il-kawza u dan fi grad mehtieg biex isejsu l-ewwel element tal-azzjoni maghzula minnhom;

"Illi lanqas ma jiswa jinghad li l-atturi xorta wahda ghadhom jistghu jidhlu fl-appartament taghhom mill-istess tarag u jaslu b'xi mod sal-bejt tal-bini kif imtella' gdid, ghaliex huwa maghruf li l-ispoll jimmaterjalizza wkoll meta jkun hemm imqar cahda parzjali ta' pussess[35]. Ghalhekk,

---

[28] P.A. **27.5.1960** fil-kawza fl-ismijiet ***Sammut vs Micallef et*** (Kollez. Vol: **XLIV.ii.608)**
[29] App. Civ. **28.3.1957** fil-kawza fl-ismijiet ***Mifsud vs Galea*** (Kollez. Vol: **XLI.i.245**)
[30] App. Civ. **28.12.2001** fil-kawza fl-ismijiet ***George Falzon vs Joseph u Maryanne konjugi Camilleri*** (mhix pubblikata)
[31] Ricci, <u>Corso di Diritto Civile</u> (Vol V, pag. 73)
[32] App. Civ. **2.12.1955** fil-kawza fl-ismijiet ***Zahra vs Carabott*** (Kollez. Vol: **XXXIX.i.315)**
[33] App. Inf. **12.1.2005** fil-kawza fl-ismijiet ***Mario Cuschieri et vs Anglu Cilia***
[34] App. Civ. **5.10.1998** fil-kawza fl-ismijiet ***Fenech et vs Bonanno et*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.934**) u s-sentenzi hemm imsemmija
[35] P.A. **16.1.1965** fil-kawza fl-ismijiet ***Cutajar vs Muscat*** (Kollez. Vol: **XLIX.ii..666**)

f'dan ir-rigward, ix-xhieda tal-imharrkin fis-sens li huma kienu offrew lill-atturi li jinqdew bil-*lift* bla ma jhallsu ghas-servizz ma tistax ixxejjen il-fatt li l-*lift* innifsu sar b'mod li naqqas il-pussess tal-atturi;

"Illi dwar it-tieni element, huwa mehtieg li jintwera li l-ghamil spoljattiv ikun wiehed arbitrarju u maghmul kontra r-rieda tal-possessur b'mod li jista' jaghti lok ghal azzjoni kontra min ikun wettqu[36]. Huwa wkoll mahsub li l-ghamil irid ikun wiehed vjolenti jew imqar mistur ghall-gharfien tal-persuna li kellha l-pussess[37];

"Illi, gie mfisser ukoll li l-kliem "*vis aut clam*" li jirradikaw dan l-element tal-azzjoni, mhux tabilfors jissarraf f'ghamil ta' tkissir jew qerda ta' oggett mizmum mill-attur jew li fih huwa jgarrab xi hsara fizika, ghaliex huwa bizzejjed li l-ghamil spoljattiv isir kontra r-rieda tieghu jew minghajr ma jithalla jintebah bih[38];

"Illi mill-provi mressqa jirrizulta bla ebda dubju li l-atturi wrew li ma kinux jaqblu max-xoghlijiet li l-imharrkin xtaqu jaghmlu fil-post, u dan sa minn meta saru jafu bihom. Din l-oppozizzjoni ghamluha bid-dieher u sahansitra b'atti gudizzjarji, u t-tehid ta' proceduri li, madankollu, ma kenux marru favur l-atturi. Minbarra l-atturi, kienet uriet l-oppozizzjoni taghha wkoll persuna ohra li kellha appartament iehor fl-istess blokka u li, ghall-kuntrarju tal-kaz tal-atturi, kienet tghix fl-imsemmi appartament bhala d-dar tar-residenza ordinarja taghha. Din il-persuna tressqet b'xhud tal-atturi[39];

"Illi huwa mizmum ukoll li l-ispoll isehh imqar jekk il-parti spoljata ma tkunx tilfet ghal kollox il-pussess li kellha qabel[40]. Ikun bizzejjed jekk il-pussess li jkun thallielha jgib tbatija jew skomdu li qabel ma kienx jirrizulta bl-uzu ta' dak il-pussess. Hekk gara fil-kaz tal-lum: l-atturi wrew bi provi li jidhru (ritratti, li sahansitra wiehed mill-imharrkin

---

[36] App. Civ. **31.1.2011** fil-kawza fl-ismijiet ***A.I.C. Joseph Jaccarini et. vs Star Investments Ltd.***
[37] App. Civ. **9.1.1976** fil-kawza fl-ismijiet ***A. Mizzi noe vs R. Clark noe***
[38] App. Civ. **20.1.1961** fil-kawza fl-ismijiet ***Desira vs Lungaro*** (Kollez. Vol: **XLV.i.19**)
[39] Affidavit ta' Mario Sammut, f'pagg. 73 – 4 tal-process
[40] P.A. RCP **25.6.2009** fil-kawza fl-ismijiet ***Filippa Abela vs Alfons sive Alfie Bonavia et*** (mhix appellata)

jaccetta bhala fatt) li l-medda l-gdida tat-tarag komuni kellha titqieghed f'wisgha icken mill-medda li kien jiehu t-tarag qabel ma ddahhal il-*lift*. Minbarra dan, ir-refgha tat-targiet tgholliet u l-ambjent tat-tarag djaq b'mod li bniedem li ma joqghodx attent hu u tiela' t-tarag jista' jahbat rasu mal-art tal-indana ta' fuqu, filwaqt li naqas b'mod sensibbli l-wisgha li wiehed jista' jinqeda bih biex idahhal jew johrog affarijiet mill-appartament;

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

"Illi <u>dwar it-tielet element</u>, il-ligi trid li l-azzjoni ghat-tnehhija tal-effetti tal-ispoll ghandha tinbeda fi zmien xahrejn. Dan iz-zmien huwa meqjus bhala terminu ta' dekadenza[41]. Bhal kull wiehed iehor mill-elementi tal-azzjoni, dan il-fatt ghandu jigi pruvat mill-attur b'mod li jekk jonqos li jaghmel dan kif imiss, jitqies li naqas li jipprova l-kaz tieghu[42];

"Illi fil-kaz tal-lum, ma hemm l-ebda kwestjoni dwar jekk l-atturi fethux il-kawza f'waqtha. Ix-xoghlijiet li minnhom jilmintaw l-atturi nbdew f'Marzu tal-2005[43]. Il-kawza nfethet f'Mejju ta' wara, u ghalhekk ma kienx ghalaq iz-zmien mitlub mil-ligi ghal azzjoni bhal din;

"Illi biex issehh l-azzjoni tal-ispoll huwa mehtieg ukoll li t-tliet elementi msemmija hawn ikunu kollha pruvati li jezistu, b'mod illi jekk jinstab, per ezempju, li l-attur naqas li jressaq l-azzjoni fiz-zmien ta' xahrejn, l-azzjoni taqa' minhabba n-nuqqas ta' wiehed mill-elementi mehtiega;

"Illi fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet li ghadhom kemm saru, dan it-tielet element jirrizulta pruvat kif imiss;

"Illi f'dan il-kaz, tqajjem element interessanti li l-Qorti ma tistax ma tikkunsidrahx. Fil-kaz tal-lum gara li x-xoghlijiet strutturali li l-atturi lmintaw minnhom lahqu saru kollha saz-zmien li l-kawza bdiet tinstema'. Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet taghhom[44], l-atturi jistqarru li x-xoghlijiet li

[41] P.A. NC **13.2.2004** fil-kawza fl-ismijiet ***Alfred P. Farrugia et ne vs Peter Paul Cutajar***
[42] App. Civ. **11.1.2013** fil-kawza fl-ismijiet ***Trevor Arends et vs Veronica sive Veronique Mizzi***
[43] Xhieda tal-imharrek Emanuel Abela 6.10.2010 f'pag. 84 tal-process
[44] § 6 f'pag. 121 tal-process

l-imharrkin ghamlu jistghu jkunu irriversibbli. F'kaz bhal dan, wiehed irid jara x'jigri minn azzjoni ta' spoll u l-aspett reintegrattiv taghha. L-istess atturi jiddikjaraw li huma "iridu biss li jerga' jkollhom it-tgawdija shiha tal-ambjenti u l-jeddijiet li kellhom"[45], izda jissuggerixxu li jinghataw rimedju ta' reintegru "*per equivalente*". F'dan il-kaz, jipproponu li l-Qorti taghthom kumpens fi flus;

"Illi l-Qorti taghraf li hemm kazijiet fejn id-duttrina[46] u l-gurisprudenza[47] jipproponu dan ir-rimedju "alternativ". Din il-Qorti, madankollu, hija tal-fehma li r-rimedju tal-azzjoni tal-ispoll privileggat – bhall-elementi tal-azzjoni nnifisha – m'ghandhomx jitwessghu b'mod li jibdlu n-natura taghha u l-accertamenti li l-ligi titlob fiha. Jekk tassew ghandu jinghata rimedju reintegrattiv, dan irid ikun wiehed li jregga' lura l-qaghda kif kienet qabel l-ispoll, imqar jekk biex isir dan jintuza materjal gdid jew isiru xoghlijiet f'dan is-sens u n-nefqa mehtiega ma tkunx ckejkna. B'mod partikolari, l-Qorti ma jidhrilhiex li ghandha tilqa' l-proposta tal-atturi f'dan ir-rigward. Dan qieghed jinghad ghaliex, fl-ewwel lok, ma ntweriex li x-xoghlijiet li kkawzaw l-ispoll m'humiex riversibbli. Fit-tieni lok, meta saru x-xoghlijiet, l-imharrkin kienu diga' mwiddba bil-proceduri li ttiehdu u kienu tqieghdu f'mala fidi bis-sahha tal-protest gudizzjarju li kien tressaq kontrihom mill-atturi sahansitra sena qabel ma nbdew ix-xoghlijiet. Fit-tielet lok, ghaliex l-ghoti minn qorti ta' rimedju li ma jkunx wiehed mitlub mill-parti li taghmel il-kawza jista' malajr iwassal biex jinghata rimedju lil hinn minn dak mitlub jew sahansitra rimedju li ma kienx mitlub: zewg cirkostanzi li jafu jwasslu ghat-thassir tas-sentenza moghtija u l-htiega li l-kawza jkollha tinstama' mill-gdid;

"Illi m'hemmx ghalfejn jinghad li ma hemm xejn li jzomm lill-partijiet milli jimplimentaw xi arrangament maqbul bejniethom f'dan ir-rigward u fil-qafas ta' dak deciz b'din is-sentenza u li jissodisfa lil kull naha. Imma l-ligi tiddetta li xoghol din il-Qorti f'kaz bhal dan huwa li tordna **t-tnehhija** tal-effetti tal-ghamil spoljativ, jekk ikunu

[45] *Ibid.* § 26 f'pag. 126 tal-process
[46] Ez. Cian – Trabucchi Commentario Breve al Codice Civile § 1117
[47] Ara b'ezempju, P.A. PS **21.10.2002** fil-kawza fl-ismijiet ***Estelle Azzopardi Vella et vs Michael Muscat*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-**27.6.2007**)

jikkonkorru l-elementi mehtiega, u mhux li **tillikwidahom** f’kumpens;

“Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qieghda tiddeciedi l-kawza billi:

“**Tilqa’ l-ewwel talba attrici** u ssib li l-imharrkin wettqu spoll bi hsara tal-atturi meta, kontra r-rieda taghhom, wettqu xoghlijiet fil-partijiet komuni tal-blokka ta’ appartamenti bl-isem ta’ “*Mary*”, f’numru 7 Triq il-Kattidral, San Pawl il-Bahar, bit-tnehhija u l-bdil tat-tarag komuni, bit-tqeghid ta’ *lift* u bit-tnehhija tal-kamra tal-bejt, ossija tromba tat-tarag, li l-atturi kellhom il-pussess taghhom qabel ma saru l-imsemmija xoghlijiet;

“**Tilqa’ t-tieni talba attrici** u tordna lill-imharrkin biex, fi zmien tliet (3) xhur mil-lum, jaghmlu bi spejjez taghhom dak kollu mehtieg biex jergghu jaghtu lill-atturi l-pussess kif kien qabel Marzu tal-2005 tal-ambjenti fuq imsemmija;

“Ghall-finijiet tal-istess talba u bi spejjez ghall-imharrkin, qieghda **tahtar** lill-Perit arkitett Robert Musumeci bhala Perit tekniku biex, taht is-sorveljanza u d-direzzjoni tieghu, isiru skont is-sengha u l-ligi x-xoghlijiet kollha mehtiega biex jitnehhew l-effetti kollha tal-ispoll imgarrab mill-atturi;

“**Tilqa’ t-tielet talba attrici** u tawtorizza lill-atturi biex, f’kaz li l-imharrkin jonqsu li jwettqu dak lilhom ordnat fiz-zmien lilhom moghti, jaghmlu huma kulma huwa mehtieg u bi spejjez ghall-istess imharrkin u taht id-direzzjoni tal-istess Perit tekniku minnha mahtur, biex jerga’ jitqieghed kollox kif kien qabel ma sar l-ghamil spoljattiv; u

“**Tikkundanna lill-imharrkin** flimkien u solidalment bejniethom biex ihallsu l-ispejjez tal-kawza.”

**<u>Rikors tal-appell tal-konvenuti Paul Borg u Emanuel Abela:</u>**

Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u ghalhekk interponew dan l-appell minnha. L-aggravji taghhom in succint huma tnejn u cioe` illi ‘*s-*

*sentenza appellata injorat il-fatt li l-att allegatament spoljattiv li minnu jilmentaw l-appellanti ma kienx jezisti fil-mument li fih infethet din il-kawza*' u illi '*is-sentenza appellata kienet zbaljata meta sabet li l-ghemil allegatament spoljattiv kien wiehed arbitrarju u kontra r-rieda tal-pussessur.*

**03.12.2012: Risposta tal-appell tal- atturi:**

L-atturi wiegbu biex jghidu li s-sentenza ippronunzjata mill-ewwel Qorti hija gusta u timmerita li tigi ikkonfermata.

**Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:**

**Dwar l-ewwel aggravju:**

Kif gia` issemma' l-appellanti qed isostnu illi meta giet intavolata l-kawza, ix-xoghlijiet lamentati mill-appellati kienu ghadhom ma sarux. Kwindi, dejjem skont l-appellanti, l-atturi appellati kienu ghadhom fil-pussess tal-ambjenti in kwistjoni.

Dwar dan l-aggravju kif sewwa irrispondew l-appellati, l-istess appellanti fir-rikors taghhom jghidu illi f'Marzu 2005 kienu bdew ix-xoghlijiet in kwistjoni wara illi nhareg il-permess sabiex tigi zviluppata l-arja tal-appartamenti tal-appellanti (paragrafu 5 tar-rikors tal-appell). Huwa minnu li x-xoghol baqa' ghaddej anke wara li giet intavolata l-kawza izda ma hemmx dubbju li dan kien gia` beda, u allura l-atturi tilfu parti mill-pussess tal-ambjenti in kwistjoni, meta gie prezentat ir-rikors promotorju f'Mejju 2005. Din il-Qorti anzi ftit tara x'effett dan il-fatt allegat mill-appellanti kien ikollu fuq il-gudizzju finali **una volta x-xoghol in kwistjoni effettivament sar**.

**Dwar it-tieni aggravju:**

L-appellanti qed ihossuhom aggravati mill-fatt illi x-xoghlijiet in kwistjoni gew approvati minn laqgha msejjha minnhom skont l-Att dwar il-Condominia (Kap. 398). Skont ma jidher mill-atti tal-kawza permezz ta' ittra tal-21

ta’ Gunju 2005 huma taw avviz ta’ laqgha tal-kondomini biex jigu diskussi tlett punti;
*(a) Installation of a lift in the common area;*
*(b) Lowering of the ground floor entrance hall*
*(c) Installation of a hall porter.*

Dan ifisser allura li huma sejjhu din il-laqgha meta l-kawza kienet gia istitwita u kwindi x-xoghlijiet inizjali kienu gia` saru. Anzi jidher li l-laqgha ssejhet meta l-appellati kienu gia` gew notifikati bl-atti tal-kawza; infatti l-ittra ggib l-istess data ta’ meta gew intavolati l-eccezzjonijiet taghhom stess.

Il-laqgha in kwistjoni ghalhekk jidher li ssejhet biex tissana azzjoni indubbjament spoljattiva kif del resto fir-rigward tal-istess azzjoni sewwa iddikjarat l-ewwel Qorti. Il-ligi tal-Condominia ma hijiex intenzjonata biex issalva lil min jikkommetti att spoljattiv mis-sanzjonijiet tal-istess azzjoni ta’ spoll.

F’kull kaz l-Artikolu 8 tal-istess Att jghid car u tond fis-subartikolu 3 illi:
“*Bla hsara ghad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (5) u (7), m’ghandux isir dan it-tibdil jew tigdid li gej fil-partijiet komuni kemm-il darba ma jkunx hemm il-kunsens unanimu tal-condomini kollha:*

“*(a) dak li jibdel l-estetika u d-dehra tal-condominium; jew*
“*(b) dak li jolqot b’mod sostanzjali l-uzu jew it-tgawdija ta’ xi parti komuni minn xi wiehed mill-condomini; … … …*”

Kif ukoll sewwa irrimarkaw l-atturi fir-risposta taghhom ghar-rikors tal-appell, il-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Bernardette Licari v. Emanuel Gusman** deciza fis-6 ta’ Settembru 2010 iddecidiet illi l-fatt li xoghlijiet ikunu saru skont decizjoni tal-laqgha tal-kondomini ma jfissirx li dan ma jistax jikkostitwixxi spoll u bl-ebda mod dik l-azzjoni ma tbiddel il-pussess anke tal-partijiet komuni.

Il-Qorti (tal-Prima Istanza) f’din il-kawza iccitat lill-awtur Taljan **De Renzis** li kiteb illi;

"*La maggioranza qualificata dei condomini non puo approvare innovazioni che impediscano anche al solo condomino di usufruire dai parti comuni dell' immobile. Il pregudizio derivante da una simile delibera va sempre riferito al rapporto sussistente tra il bene comune o meglio l' uso ed il godimento del medesimo, ed il diritto che su di esso ha ciascuno componenti del condominio. La norma in questione pertanto ha lo scopo di evitare che l' esecuzione di innovazioni comporti una riduzione quantitava dell' utilizazione della cosa comune fino al limite estremo della inservibilita' della stessa*. (**Trattato del condominio**, pagna 247)"

F'dawn ic-cirkostanzi ghalhekk l-atturi ghandhom kull dritt jitolbu r-reintegrazzjoni tal-pussess ghaliex ma hemmx dubbju li sar spoll fil-konfront taghhom. Spoll jista' jsir anke kontra ko-possessur minn ko-possessur iehor (Ara s-sentenzi riportati fis-sentenza **Abela v. Bonavia** (Prim'Awla 25 ta' Gunju 2009). Lanqas il-fatt li l-atturi kienu jafu li se jsiru x-xoghlijiet ma jfisser li ma sarx spoll jekk dawn saru kontra r-rieda taghhom (**Albert Portelli v. Paula Developments**, Qorti tal-Appell, 3 ta' Novembru 2006). Ghalhekk l-azzjoni attrici hija gustifikata u t-talbiet taghhom effettivament kien jisthoqqilhom li jigu milqugha.

**DECIZJONI**

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi l-kawza billi tichad l-appell tal-konvenuti u tikkonferma fl-intier taghha s-sentenza appellata b'dan illi t-terminu impost mill-ewwel Qorti biex isiru x-xoghlijiet jibda' jghaddi mill-llum;

L-ispejjez kollha a karigu tal-konvenuti appellati.

**< Sentenza Finali >**

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