-Art.535 Kodici Civili-

- Spoll-

- Konsorti -

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 8 ta' Ottubru 2015

Kawza Numru : 26
Rikors Guramentat Numru : 628/2014/LSO

Joseph Loftus (ID 530456M) u martu Rose Loftus (ID 556657M), Mark Bonello (ID 138938M) u martu Therese Bonello (ID 340461M) u Gaetano Harmsworth (ID740550M) u martu Maria Carmela *sive* Marlene Harmsworth (ID 573655M)

vs

Alex Buhagiar u martu Theresa Buhagiar

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Joseph Loftus (ID 530456M) u martu Rose Loftus ID 556657M), Mark Bonello (ID 138938M) u martu Therese onello ID 340461M u Gaetano Harmsworth ID 740550M u martu Maria Carmela *sive* Marlene Harmsworth datat 15 ta' Lulju 2014 fejn Joseph Loftus bil-gurament ikkonferma:

Illi Joseph Loftus u martu Rose Loftus huma sid l-appartament numru wiehed (1) Blokk A Binja Vista Triq il-Gummar Birkirkara inkluz parti mill-bejt fuq l-istess blokka;

Illi Mark Bonello u martu Therese Bonello huma sid l-appartament numru sebgha (7) Blokk A Binja Vista Triq il-Gummar Birkirkara inkluz parti mill-bejt fuq l-istess blokka;

Illi Gaetano Harmsworth u martu Maria Carmela *sive* Marlene Hamsworth huma sid l-appartament numru tlieta (3) Blokk A Binja Vista Triq il-Gummar Birkirkara nkluz parti mill-bejt fuq l-istess blokka.

Illi l-intimati huma sid l-appartament numru hamsa (5) fl-istess blokka.

Illi l-bejt jaghmel uzu r-rikorrenti u dejjem kellhom pussess tal-bejt kollu.

Illi f' Gunju tas-sena korrenti cioe` s-sena elfejn u erbatax (2014) l-intimati jew min minnhom qabbdu u wahlu pannelli fotovoltajici fuq l-bejt tal-istess blokka, wahhal l-kaxxa cioe` *solar regulator* mac-cinta tal-bejt, ghattew l-istess cinta, ghaddew il-*wires* mal-faccata tal-istess blokka u dan minghajr il-kunsens tar-rikorrenti atturi b'dan li parti mill-bejt ir-rikorrenti ma jistghux jaghmlu uzu minnu minhabba dawn l-istess pannelli. Ritratti annessi u markati Dok A u Dok B rispettivament.

Illi r-rikorrenti ilhom joqghodu f' din il-blokka ghal aktar minn ghoxrin (20) sena u dejjem ghamlu uzu tal-bejt kollu u ghalhekk qed jergghu jinterpellaw lill-intimati jew min minnhom sabiex inehhu l-pannelli fotovoltajici, u l-apparat u *wires* kollha in konnessjoni mal-istess installazzjoni.

Illi ghalhekk interpellati biex jaghmlu l-konvenuti baqghu jirrifjutaw li ghamlu dan.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, l-esponent jitlobu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom kkommettew spoll abbuziv, klandestin u illegali meta installaw il-pannelli fotovoltajici u apparat relatat fuq l-bejt tal-blokka li tinsab Blokk A Binja Vista, Triq il-Gummar Birkirkara u ghamlu l-konnessjoni tal-*wires* tal-istess li mill-bejt jaghtu ghall-faccata tal-istess blokka;

2. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, inehhu l-msemmija xoghlijiet u pannelli u konessjoni tal-*wires*, li ghamlu l-intimati jew min minnhom fil-blokka hawn fuq imsemmija u tippristina l-bejt u l-faccata kif kienu qabel u fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti li taghmel ix-xoghlijiet rimedjali huma stess a spejjez tal-intimata;

Bl-ispejjez, kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-30 ta' Settembru 2014.

Rat ir-risposta guramentata ta' Alex Buhagiar (ID 280961M) u Therese Buhagiar (349361M) datata 5 ta' Awwissu 2014 (fol 46) fejn ikkonferma bil-gurament tieghu Alex Buhagiar:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan *stante* illi bhala sid ta' kwart indiviz tal-bejt in kwistjoni, u bhala ko-pussessur tal-bejt, l-installar tas-sistema ta' panelli fotovoltajici ma tammontax ghall-spoll klandestin abbusiv u illegali.

2. Illi galadarba l-intimat ghandu l-pusess tal-bejt u qieghed jaghmel uzu mill-istess bejt, huwa jista' jinqeda mill-istess bejt skont il-htigijiet tieghu billi jinstalla s-servizzi neccessarji ghat-tgawdija tal-fond tieghu, inkluz billi jinstalla l-panelli in kwistjoni.

3. Illi ghalhekk l-uzu tal-bejt minn komproprjetarju u effetivament minn ko-pussessur, *entro* l-parametri ta' uzu li ghalih huwa intiz bejt komuni, bhal f'dan il-kaz, ma jammontax ghall-spoll imma huwa uzu legittimu permess mil-ligi.

4. Illi bl-istess mod kif il-ko-pussessuri l-ohra tal-bejt in kwistjoni installaw diversi oggetti fil-bejt fosthom *aerials* diversi ghall-parti tat-temp u tar-rih, satelliti tat-televizjoni, u diversi *wires* tal-linji tat-*telephone internet etc*, u dan fost numru ohra ta' installazzjonijiet diversi, u dan l-istess atturi ghamluh *stante* illi huma qeghdin igawdu l-uzu tal-bejt, l-installar tal-panelli fotovoltajici bl-ebda mod ma jammonta ghall-spoll galadarba jaqa’ fil-parametri ta' l-uzu li ko-pussessur jista’ jaghmel mill-bejt in kwistjoni.

5. Illi *in oltre* l-esponenti inghataw verbalment l-awtorizazzjoni ghat-twahhil tal-imsemmija panelli minghand l-atturi Mark Bonello kif ukoll minghand Gaetano Harmsworth u ghalhekk ma jissistux ir-rekwiziti kollha sabiex tirnexxi kawza ta' spoll.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi datata 14 ta’ April 2015 a fol 90 tal-process.

Rat ir-rikors ta’ Alex Buhagiar datat 25 ta’ Mejju 2015 a fol 96 tal-process fejn permezz ta’ l-istess rikors ipprezenta n-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ Alex Buhagiar et.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma l-Hamis, 28 ta' Mejju 2015 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Daniel Buttigieg ghall-konvenuti, il-konvenut prezenti fl-Awla u Dr. Anna Mallia ghall-atturi. Il-Qorti rat ir-rikors ta’ Dr. Buttigieg (tal-25 ta’ Mejju 2015), u laqghet it-talba u awtorizzat il-prezentata tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat. Il-Qorti ghaddiet kopja tal-istess lil Dr Anna Mallia. Il-Qorti semghet it-

trattazzjoni ulterjuri tad-difensuri tal-partijiet fuq in-noti taghhom, u l-istess difensuri qablu li l-kawza setghet tigi differita ghas-sentenza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-8 ta’ Ottubru 2015 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Qabel xejn, il-Qorti tinnota li kunjom l-attrici, mart Joseph Loftus huwa indikat bhala "*Luftus"* kemm fl-okkju tar-rikors guramentat kif ukoll fejn hemm dikjarat li hija wahda mill-atturi fil-kawza. Dan hu certament *lapsus* fir-redazzjoni tar-rikors guramentat u l-Qorti ghalhekk **tordna l-korrezzjoni tal-okkju** u kull fejn hu mehtieg billi kunjom l-attrici jigi korrett ghal "*Loftus"* minnflok "*Luftus."*

Illi l-kawza odjerna hija wahda reintegrattiva ta' spoll fejn ir-rikorrenti qed isostnu li l-intimati kkommettew spoll billi nstallaw tmien pannelli fotovoltajici fuq il-bejt komun minghajr il-kunsens taghhom.

L-intimati opponew primarjament billi jikkontendu li huma konsorti flimkien mar-rikorrenti kif ukoll ko-possessuri tal-bejt. L-installar tal-pannelli in mertu ma biddel xejn mill-uzu li ghalih kien destinat il-bejt komun u ghalhekk ma jrendix l-azzjoni taghhom abbusiv u illegali. Dan huwa uzu kkonsentit bil-Ligi u inoltre, r-rikorrenti stess jaghmlu uzu mill-bejt ghall-utilitajiet li jservu l-appartamenti taghhom. Eccipew ukoll li kemm Mark Bonello kif ukoll Gaetano Harmsworth kienu tawh il-kunsens taghhom sabiex iwahhal il-pannelli.

Il-Fatti

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. Il-kontendenti huma sidien ta' appartamenti rispettivament enumerati 1 (konjugi Loftus), 3 (konjugi Harmsworth), 5 (l-intimati) u 7 (konjugi Bonello) formanti parti mill-blokk bl-isem *Binja Vista,* minghajr numru ufficjali izda mmarkata bhala Entratura A, fi Triq il-Gummar Birkirkara. Huma sidien in komuni tal-bejt sovrastanti dawn l-appartamenti. Ir-rikorrenti wahhlu *aerials* tat-*television*, satellita u konnessjonijiet ohra fuq il-bejt u jaghmlu lkoll uzu mill-bejt li hu accessibbli minn bieb wiehed.

F'Gunju 2014 l-intimati nstallaw pannelli fotovoltajici fuq il-bejt, kif ukoll kaxxa tal-*main* tal-pannelli u ghaddew wires allegatament minghajr il-kunsens tar-rikorrenti.

Din il-kawza giet ipprezentata fil-15 ta' Lulju 2014, *entro* t-terminu bimestrali.

Rizultanzi

Bhala l-ewwel punt din il-Qorti tissenjala li l-intimati ma rnexxielhomx jippruvaw sal-grad rikjest bil-ligi li uhud mill-atturi taw il-kunsens taghhom ghall-installar tal-pannelli imsemmija. Dak allegat mill-intimati huwa kontradett u ma ingabet l-ebda prova korroborattiva. Anzi l-oppost jirrizulta, u cioe`, li l-intimati agixxew minnkejja n-nuqqas ta' kunsens u sahansitra l-opposizzjoni espressa tal-atturi.

Inoltre jirrizulta soddisfacentement mill-provi, senjatament mix-xhieda tal-atturi, mhux kontradett, li l-pannelli twahhlu f'Gunju 2014. Sensiela ta' ritratti li gew esebiti juru li l-pannelli jokkupaw parti

mdaqqsa mill-bejt komun. Aparti l-pannelli, li jistriehu fuq struttura appozita, l-intimati ghamlu xoghlijiet ohra konsistenti f'kaxxa (**Dok.iii)** u komunikazzjonijiet mehtiega sabiex jitqabbdu l-pannelli mal-meter tal-elettriku tal-intimati. **Philip Farrugia**[1], *electrical engineer* mad-ditta *International Sales Direct* ikkonferma li l-installar tal-pannelli u l-apparat mehtieg sar fuq inkarigu tal-intimati.

Minn ezami tal-provi din il-Qorti tikkonkludi li l-agir tal-intimati jikkostitwixxi att spolljattiv fit-termini tal-Ligi. Dwar il-motivazzjoni tal-intimati, il-Qorti ma tarax li huma agixxew b'malizja, anzi **Alex Buhagiar** agixxa skont il-parir ta' Perit u ghaliex haseb li kellu kull dritt li jaghmel uzu mill-bejt bl-installar tal-pannelli fl-istess mod li l-atturi juzaw il-bejt ghall-*aerials,* tankijiet u ghad-dixxijiet satellitarji. Izda l-motivazzjoni tal-ispoljant mhuwiex wiehed mill-elementi rikjesti bil-Ligi sabiex tirnexxi azzjoni bhal din odjerna. Ma hemmx bzonn li jigi ppruvat l-*animo spoliandi* tal-intimati. Madanakollu l-intimati kienu jafu li ma kellhomx il-kunsens tas-sidien tant li **Alex Buhagiar** xehed li " maghhom ma seta' jasal qatt (ghall-ftehim) "u ammetta li ghamel il-kaxxa l-bajda u ma ha permess minghand hadd.[2]

L-atturi kollha ghajr ghall-Marlene Harmsworth xehedu b'affidavit[3] u kien hemm qbil li s-sidien kollha tal-bejt kienu jaghmlu uzu minnu ghall-installazzjoni ta' *aerials* tat-*television*, apparat satellitarju u tankijiet tal-ilma. Kien hemm min zamm iktar minn tank wiehed fuq il-bejt u anke iktar minn *aerial* wiehed. Jezistu wkoll hbula tal-inxir.

Kif jirrizulta mill-kuntratti esebiti spjegati aktar 'il quddiem, l-atturi xtraw l-appartamenti taghhom flimkien ma' kwota ndiviza tal-bejt in

---

[11] Seduta tat-22 ta' Jannar 2015

[2] Xhieda in kontro-ezami moghtija fis-seduta tal-10 ta' Marzu 2015

[3] Ara affidavit ta' **Joseph Loftus,** esebit a fol 14 sa 44 tal-process, ta' **Rose Loftus** a fol.33 tal-process, **Mark Bonello** a fol 34 tal-process, **Therese Bonello** a fol 43 tal-process u **Gaetano Harmsworth** a fol 44 tal-process,

mertu. Il-bejt huwa accessibbli minn bieb wiehed li juzawh is-sidien tal-appartamenti 1, 3, 5 u 7.

It-tezi tal-intimati hija mibnija fuq l-uzu limitat li jghidu li jaghmlu l-atturi mill-bejt konsistenti filli jitilghu biex jiccekkjaw l-*aerials,* tankijiet u satelliti. Il-pannelli mhumiex ta' xkiel ghall-atturi biex ikomplu jaghmlu dak li kienu jaghmlu. **Alex Buhagiar**[4] xehed li dejjem kellu l-pussess u l-uzu tal-bejt kollu bhal ma ghandhom r-residenti kollha tal-blokk. Huwa agixxa bil-parir ta' Perit u llum il-gurnata l-pannelli fotovoltajici huma bzonn anke ghar-ragunijiet ambjentali.

Dwar l-argument sottomess mill-intimati, aparti li hu kontradett mix-xhieda ta' uhud mill-atturi li jghidu li kienu juzaw il-bejt kollu u mhux biss sabiex jiccekkjaw l-apparat li kellhom, ma jirrizultax li kien hemm xi restrizzjoni sew ghall-access ghall-bejt, sija ghall-uzu tal-istess bejt. Difatti hemm bieb komun, accessibbli ghall-bejt, li jista' juzah kulhadd biex jghaddi ghal fuq il-bejt f'kull parti minnu. Dan ifisser li s-sidien konsorti kollha kellhom pussess ghall-bejt kollu u mhuwiex koncess lill-intimat li jimpussessa ruhu minn parti mill-bejt b'tali mod u manjiera li jillimita u jnaqqas it-tgawdija li kellhom il-komproprjetarji l-ohra.

Fuq mistoqsija tal-Qorti **Mark Bonello** xehed li bil-pannelli nstallati, ma joqghodux sett ta' pannelli ghal kull sid tal-appartamenti filwaqt li **Gaetano Harmsworth** xehed li l-pannelli jaffettwawh ghax qeghdin fin-nofs u hadu izjed minn kwart mill-bejt. L-intimat **Alex Buhagiar** ukoll ammetta li l-pannelli jokkupaw parti sostanzjali mill-bejt. In kontro-ezami xehed li kull ma uza kien terz (1/3) mill-bejt (fejn is-sehem ta' kull koppja huwa ta' kwart(1/4) indiviz).

[4] Affidavit a fol.61 sa 70 tal-process.

Kuntratti esebiti

Gew esebiti zewg kuntratti mir-rikorrenti cioe`:-

i) Kuntratt in atti tan-Nutar Dottor John Spiteri tal-11 ta’ Novembru 2002 (fol 22) li permezz tal-istess Joseph Loftus u martu Rose Loftus xtraw u akkwistaw minghand l-Awtorita' tad-Djar l-appartament internament enumerat bin-numru wiehed formanti parti minn blokk bl-isem *Binja Vista,* minghajr numru ufficjali izda mmarkata bhala Entratura A, fi Triq il-Gummar Birkirkara, liberu u frank u bil-komunjoni mal-*flats* l-ohra tal-partijiet komuni tal-imsemmi blokk u cioe`, l-passagg tal-entratura, il-bieb principali u l-entrata, il-kurituri, t-tarag kollu <u>sa fuq il bejt</u>, it-tromba tat-tarag, <u>il-bejt</u>, ix-xafts, il-bibien tax-xafts, il-bokka tal-*lift* u l-*lift* u l-partijiet li skont il-Ligi huma komuni. (enfasi tal-Qorti) **(Klawsoli 3)**.

Skont ir-**raba' klawsola,** il-kumpraturi kellhom id-dritt li jzommu tank tal-ilma fuq il-bejt tal-blokk kif ukoll iwahhlu *aerial* tat-televizjoni u tar-radju u hbula tal-inxir li flimkien m'ghandhomx ikunu itwal minn tletin metru "*Salv li l-ebda wiehed mill-imsemmija oggetti mqieghda jew imwahhla fuq il-bejt m'ghandu jkun ta' ngombru jew ta' periklu ghar-residenti tal-blokk."*

ii) kuntratt tat-18 ta' Novembru 2002, fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, Mark Bonello u martu Therese Bonello xtraw u akkwistaw mill-poter tal-Awtorita' tad-Djar l-appartament internament immarkat sebgha (7) mill-blokk imsemmi.

Il-klawsoli 3 u 4 huma ripetuti f'dan il-kuntratt.

Ir-rikorrent Gaetano Harmsworth jaghmel riferenza ghall-kuntratt ta' xiri tieghu fl-affidavit a fol 44 imma dan l-Att ma kienx anness.

Nota tal-Atturi

B'nota taghhom esebita a fol 50 datata l-24 ta' Settembru 2014, ir-rikorrenti elenkaw ix-xoghlijiet li qed jitolbu li jitnehhew permezz ta' dawn il-proceduri. Dawn jikkonsistu fis-segwenti:-

1. Inehhu l-istruttura tal-pannelli.
2. Inehhu l-pannelli.
3. Inehhu l-gebel u hadid li ghamlu taht il-pannelli.
4. Inehhlu l-*main*, il-kaxxa tal-*main* tal-pannelli li ghamlu taht il-hajt tal-bejt.
5. Jaqilghu il-*wire* tad-dawl minn fuq il-bejt ghall-entratura.
6. Jaqilghu l-*meter* tal-Enemalta li twahhal meta saru l-pannelli u li jirrigwarda dawn il-pannelli.

Konsiderazzjoni ta' Dritt applikat ghall-fatti tal-Kaz.

Illi l-kawza esperita hija wahda ta’ spoll privileggjat *ai termini* tal-**Artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta** li jfisser li “*ma ghandux jitqies hlief il-pussess jew detenzjoni tal-ispolljat u l-ispoll tal-ispoljatur*” (“***Salvatore Abela -vs- Giuseppe Barbara****”*, Prim’Awla, Qorti Civili, 27 ta’ Frar 1946, a Vol XXXII pII p238).

Illi skont l-istess artikolu, u a bazi ta' gurisprudenza kostanti huwa risaput li l-elementi vitali ta' din l-azzjoni li l-attur jehtieglu jipprova huma s-segwenti:-

(i) *Possedisse*
(ii) *Spoliatum fuisse*
(iii) *Infra bimestre deduxisse*

Riferibbilment ghat-**tielet kwezit** din il-kawza giet intavolata fil-15 ta' Lulju 2015 meta jirrizulta li l-pannelli twahhlu f'Gunju 2015 u ghalhekk jirrizulta li l-kawza saret fit-terminu stabbilit bil-Ligi.

Hu ben assodat li *"din l-azzjoni, ma taghtix lok ghall-ebda indagini ohra barra dik li tistabbilixxi: (a) il-fatt tal-pussess/detenzjoni u (b) il-fatt tal-ispoll … … stante li din l-indagini hija wahda limitatissima rigoruza u skarna".* (***"Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone" -*** A.C. 9 ta' Marzu 1992).

Illi ghalhekk fil-fatt inghad illi *"din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta' fatt, arbitrarjament u hija intiza unikament biex igieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekk biss - kif jghid bl-iktar mod car l-* ***artikolu 791 (1), Kapitolu 12****, li sfortunatament jigi hafna drabi injorat".*

Skont dan l-artikolu **791(1)** mhux ammissibbli lill-konvenut li jqajjem eccezzjonijiet dilatorji qabel ma jkun rega' qieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma sehh l-att spolljattiv.

Illi dan kollu jistabbilixxi l-azzjoni tal-ispoll bhala azzjoni intiza ghaz-zamma tal-ordni pubbliku u ghar-*rule of law* tant li gie ritenut fis-sentenza ***"Giuseppe Muscat vs Assunta Farrugia"*** (A.C. 24 ta' Novembru 1957)

Possedisse

Illi fil-kuntest tal-ewwel element, hu pacifiku li l-pussess mehtieg huwa dak materjali u *"de facto"* tant li gie ritenut ukoll li :-

"Hu maghruf illi l-pussess mehtieg hu dak materjali u 'de facto', ikun x'ikun, u mhux mehtieg il-prova li l-attur ghandu dritt ta' proprjeta' jew ta' servitu` fuq il-haga li minnha huwa gie spolljat bi vjolenza jew klandestinament. Anzi hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu semplici detenzjoni". (***"Kaptan Stefano Xuereb vs Nobbli Charles Sant Fournier"* -** (A.C. 12 ta' Dicembru 1952)[5] ghalkemm tali pussess m'ghandux ikun inekwivoku, anzi ghandu jirrizulta li huwa manifest u dan fih innifsu huwa stat ta' fatt **"*Gio Maria Tonna vs Giuseppi Maria Tonna*"** - (P.A. 21 ta' Frar 1983) u **"*Marthese Borg vs George Borg"*** - (25 ta' Frar 1983), u mhux wiehed ta' mera tolleranza ***"Joseph Vella Gatt nomine vs Joseph Camilleri*** - (A.C. 26 ta' Jannar 1996).

Spoliatum Fuisse

Illi jrid jigi ppruvat ukoll l-ispoll innifsu li jikkonsisti fis-segwenti kif deskritt fis-sentenza **"*Joseph Scerri vs Spiridione Falzon"*** (P.A. 24 ta' Jannar 1958):-

[5] Ara wkoll ***"Francesco sive Frank Busuttil vs Giacchino sive Jack Scerri proprju et nomine"*** (A. C. 6 ta' Ottubru 2000) u ***Carmelo Grima et vs Maria Baldacchino et"*** (A. C. 19 ta' April 1999)

“Spoll vjolenti huwa kwalsiasi att arbitrarju li jsir bil-forza privata kontra l-volonta` tal-ispoljat; u l-att jkun arbitrarju mhux biss meta jikkostitwixxi reat kontra l-ligi, izda anki meta jigi kompjut arbitrarjament u kontra l-volonta` tal-possessur, b’mod li jista’ jaghti lok ghall-azzjoni ta’ danni kontra min ikun ghamel dak l-att”.

Animus Spoliandi mhux mehtieg.

Illi mhux mehtieg, izda, li jigi ppruvat l-*animus spoliandi* u din il-Qorti takkolji dak li gie ritenut fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet **Dimitry Orlov vs Edward Pavia pro. et noe**. (App., 14.01.02), u cioè, illi l-*animus spoliandi* mhux wiehed mill-elementi kostituttivi ta’ l-azzjoni ta’ spoll privileggjat. Ara wkoll f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Dr. Kevin Schembri et. vs Edward James Poole et.** (App.Civ. - 27 ta' Marzu 2003).

Kontestazzjoni bejn il-Kontendenti

Il-konvenuti jaghmlu riferenza **ghall-artikolu 491 tal-Kodici Civili** li jghid li kull komproprjetarji jista' jinqeda bil-hwejjeg komuni basta li jinqeda bil-haga skont id-destinazzjoni taghha kif stabbilita bl-uzu, jew b'mod li ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b’mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet taghhom.

Skont l-intimati, l-uzu li l-komproprjetarji kienu jaghmlu mill-bejt kien biss konness ghaz-zamma tal-utilitajiet li jservu l-appartamenti taghhom (*aerial*, tank, satellita) u kwindi hu ma ghamel xejn differenti billi l-pannelli fotovoltajici huma wkoll utilita' li jservu l-appartament tieghu. Inoltre jsostnu li ma jirrizultax mill-provi li kienu qed ixekklu lir-rikorrenti milli jkomplu jaghmlu l-istess uzu li kienu

jaghmlu solitament qabel ma saru x-xoghijiet in mertu. Jghidu li l-installazzjoni ghalhekk ma tippregiudikax l-uzu li kienu qed jaghmlu r-rikorrenti u ma gewx b'hekk spussessati.

Ikkonsidrat li hu pacifikament ippruvat li :-

1) Il-kontendenti huma lkoll sidien *pro indiviso* tal-bejt.
2) Kollha jaghmlu uzu mill-bejt.
3) Il-bejt mhux maqsum bejn is-sidien.
4) Jirrizulta mill-kuntratti ta' xiri esebiti li x-xerrejja setghu iwahhlu tankijiet fuq il-bejt u *aerials* tat-televizjoni u tar-radju u hbula tal-inxir basta li dawn flimkien m'ghandhomx ikunu itwal minn tletin metru u "*salv li l-ebda wiehed mill-imsemmija oggetti mqieghda jew imwahhla fuq il-bejt m'ghandu jkun ta' ngombru jew ta' periklu ghar-residenti tal-blokk."* Dawn is-servizzi ma kienux jenhtiegu kunsens *ad hoc* ghaliex kull komproprjetarju ghandu d-dritt *ex contractu* li jwahhal dawn l-ingenji.
5) Li l-pannelli gew installati mill-intimat[6] u minghajr il-kunsens tar-rikorrenti.

L-abbli difensur tal-intimati ccita l-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Estelle Azzopardi Vella v Michael Muscat** (Dec.27 ta' Lulju 2007) fejn il-Qorti rribadiet hekk:

"Li, pero` ghall-ezercizju ta' din l-azzjoni bejn konsorti hija indispensabbli l-prova li l-innovazzjonijiet deprekati kienu ta' pregudizzju ghall-komunjoni (Vol. X p 287). B'innovazzjonijiet gie dejjem miftiehem li huma dawk l-alterazzjonijiet fil-haga komuni li jtendu biex ibiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-haga

[6] Ara wkoll x-xhieda ta' **Philip Farrugia**

*komuni, u dawk il-kostruzzjonijiet li jbiddlu n-natura tal-haga (Vol. XIX P II p 44; Vol. XXXII P II p 50) - "**Caterina armla Gerada -vs- Joseph Vella**, Prim' Awla, Qorti Civili, per Imh. E. Magri, 28 ta' Gunju 1965;*

*B'segwitu ghal dan il-hsieb gie rilevat illi "dan l-element ta' pregudizzju ghandu jitqies allura li hu element essenzjali u addizzjonali mat-tlett rekwiziti klassici ta' lactio spolii" u cioe` (a) possedisse (b) spoliatus fuisse (c)infra bimestre deduxisse" - "**Maria Dolores Fenech et -vs- Charles Mifsud**", Appell, 7 ta' Ottubru 1997;"*

B'hekk il-qorti ikkonkludiet f'dik is-sentenza li :

*"Meta dawn il-fatti u kostatazzjonijiet jitqieghdu fil-qafas tal-principji dottrinali u gurisprudenzjali ghandu jkun bil-wisq ovvju ili l-att tal-konvenut incida sew fuq il-haga komuni, u li bhala tali ma jistax ma jitqiesx wiehed spoljattiv gjaladarba, "oltre alla privazione del potere di fatto in danno della vittima del comportamento lesivo" gab ukoll "l'impossessamento da parte dello spoliator" (Masi, Tr. Rescigno, VIII, 463). Hekk ukoll l-att gab modifika fin-natura u l-konsistenza tal-haga u dan fis-sens tad-decizjoni citata "**Gerada -vs- Vella**"."*

Illi konsiderat dan kollu u wara li din il-Qorti ezaminat il-provi kollha prodotti, nkluz dak li jirrizulta mid-decizjonijiet fuq msemmija, jinghad u qed jigi ritenut li ma jezisti l-ebda dubju li l-atturi jikkwalifikaw bhala persuni spoljati mill-pussess li jkunu jgawdu bhala konsorti tal-bejt *pro* indiviso u fi kwoti ugwali mertu tal-kawza odjerna.

Illi mhux hekk biss, izda jinghad ukoll li huwa principju ben stabbilit li l-azzjoni ta' spoll tista' tigi ezercitata meta l-ispoljant ikollu komproprjeta' tal-haga li taghha l-ispoljat ikun sofra l-ispoll

(**“Carmela Bugeja vs Pietro Borg”** – P.A. – 1 ta’ Marzu 1951; **“Perit Lawrence Mintoff et vs Michael Schembri et”** – A.C. – 27 ta’ Marzu 2003.Ara wkoll f'dan is-sens, Vol. VI p. 80; Vol. XVI P II p 214; Vol. XXXV P II p 365; “**Peter Ripard et -vs- Alf.Fenech et**” Appell, 19 ta’ Mejju 2000). Dan kollu jafferma li kull mal-Qorti f’kawza simili ghandha taghmel huwa biss li skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 791 (3) tal-Kap. 12** tezamina biss il-fatt ta’ pussess jew ta’ detenzjoni u l-fatt ta’ l-ispoll.

Illi din il-Qorti ma taqbilx mal-interpretazzjoni moghti mill-intimati tal-giurisprudenza imsemmija kif applikat ghall-fattispecje tal-kaz in ezami.

Illi f’dan l-isfond ma hemm l-ebda dubju illi l-agir tas-socjeta’ konvenuta jikkostitwixxi spoll vjolenti u abbuziv. Kif ahjar imfisser, *"mhux mehtieg li jkun hemm il-privazzjoni totali tal-haga imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet, jew hsara lil min isofri l-ispoll; u ghalhekk huwa wkoll indifferenti z-zmien li jkun dam l-ispoll u l-entita` tat-tfixkil jew hsara lill-ispoljat’* (**“Caterina Vella vs. Giovanni Vella”** P.A. - 4 ta’ Novembru 1957). Hekk ukoll gie ritenut mill-Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali fil-kawza fl-ismijiet **“Maggur Peter Cordina vs Raymond Aquilina”** – A.K. 12 ta’ Dicembru 1988 u mill-Qorti tal-Appell fil-kaz **Kevin Schembri et vs Edward James Poole et.** fuq citat li kienu jirrigwardaw azzjoni ta' spoll bejn konsorti.

Fil-kaz odjern, jirrizulta minghajr l-ebda dubju li l-pannelli invadew parti sostanzjali mill-bejt komun b'mod u manjiera li l-access tal-atturi gie ristrett u diminwit. Ma hemmx kontestazzjoni li l-atturi kienu igawdu access liberu ghal kull parti mill-bejt, minghajr xkiel, u li dan m'ghadux fizikament possibbli minhabba l-ingombru tal-pannelli. Sakemm gew nstallati il-pannelli, l-intimati ma jistghux jinnegaw li l-kontendenti kollha kellhom il-pussess tal-bejt <u>kollu</u> f'kull parti minnu

minghajr xkiel. Dan illum ma jistax isir izjed u mhuwiex lecitu ghall-intimati li jiddettaw lir-rikorrenti x'uzu jistghu jaghmlu u x'pussess jistghu igawdu. Tant hu hekk li lanqas mhu possibbli ghall-atturi sabiex, jekk iridu, jaghmlu l-istess uzu tal-bejt u jinstallaw il-pannelli huma lkoll.

Illi dwar l-eccezzjonijiet tal-konvenuti jirrizulta li l-ebda wahda ma hija ta' ostakolu sabiex jigu milqugha t-talbiet attrici fil-konfront taghhom u dan peress li jirrizulta li ghamlu tali xoghlijiet u l-atturi sofrew l-ispoll indikat fl-azzjoni attrici. Fil-fatt l-eccezzjonijiet kollha qed jigu michuda u dan peress li ma humiex fondati legalment u fattwalment.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tichad** l-eccezzjonijiet tal-intimati, tiddisponi mit-talbiet attrici skont dan li gej:

1. **Tilqa' l-ewwel talba** u tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimati kkommettew spoll abbuziv, klandestin u illegali meta installaw il-pannelli fotovoltajici u apparat relatat fuq l-bejt tal-blokka li tinsab Blokk A Binja Vista, Triq il-Gummar Birkirkara u ghamlu l-konnessjoni tal-*wires* tal-istess li mill-bejt jaghtu ghall-faccata tal-istess blokka;

2. **Tilqa' t-tieni talba** u tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien perentorju ta' xaharejn li jigi lilhom prefiss, inehhu l-msemmija xoghlijiet u pannelli u konessjoni tal-*wires*, u jirrippristinaw l-bejt u l-faccata kif kienu qabel , liema xoghlijiet jikkonsistu fis-segwenti:-

1. Inehhu l-istruttura tal-pannelli **(Ritratt dok. JL1).**

2. Inehhu l-pannelli **(Ritratt dok. JL1)**.
3. Inehhu l-gebel u hadid li ghamlu taht il-pannelli **(Ritratt dok. JL2)**.
4. Inehhlu l-*main*, l-kaxxa tal-*main* tal-pannelli li ghamlu taht il-hajt tal-bejt **(Ritratt dok. JL3 immarkati bl-'X')**.
5. Jaqilghu l-*wire* tad-dawl minn fuq il-bejt ghall-entratura **(Ritratt dok. JL4)**.
6. Jaqilghu l-*meter* tal-Enemalta li twahhal meta saru l-pannelli u li jirrigwarda dawn il-pannelli.

Fin-nuqqas, qed tawtorizza lir-rikorrenti li jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali imsemmija huma stess a spejjez tal-intimati u f'tali kaz l-atturi ghandhom jaghmlu dawn ix-xoghlijiet taht is-supervizjoni tal-Perit **Alan Saliba** li qed jigi nominat ghal dan l-iskop ukoll a spejjez tal-intimati.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
8 ta' Ottubru 2015

Josette Demicoli
Deputat Registratur
8 ta' Ottubru 2015