



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tas-26 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 919/2008

**Stephen Attard**

**-vs-**

**Darren Bartolo u Michelle Dimech għal kull interess li  
jista' jkollha**

**Il-Qorti;**

Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat fit-12 ta' Settembru 2008 li permezz tiegħu l-attur ippremetta:

1. Illi l-esponent huma proprjetarju ta' *maisonette* bla numru u bla isem li tinsab fi Plot D fi Triq il-Ħtajriet, Mosta u dana skond kif jirriżulta mill-kuntratt ta' akkwist tiegħu datat 29 ta' Meju 2007 in atti tan-Nutar Dottor John Spiteri (Dokument A).

2. Illi skond l-istess kuntratt, l-esponent huwa proprjetarju in komuni tal-partijiet komuni tal-blokk ta' *flats* sovrappost għal imsemmija *maisonette*, inkluż spazju li jinstab taħt it-taraġ tal-komun li jifforma parti mill-*area* tal-parti komuni u liema spazju huwa aċċessibbli mill-imsemmi taraġ tal-komun u li l-esponent jista' jaċċedi għalih kemm mill-bieb prinċipali tal-blokka ta' appartamenti kif ukoll separatament minn bieb li mill-*maisonette* jagħti għal għol-partijiet komuni tal-blokka;

3. Illi inkluż mal-imsemmi bejgħ, l-esponent akkwista wkoll l-proprjeta' *tax-shaft*, għal liema *shaft* għandu aċċess uniku l-istess esponent;

4. Illi l-intimati huma proprjetarji tal-appartament sovrastanti l-*maisonette* proprjeta' tal-esponent;

5. Illi riċentement l-intimati jew min minnhom abbużivament approprjaw parti mill-partijiet komuni u ċioe' l-ispazju li jinstab taħt it-taraġ komuni billi ksew l-istess parti bil-madum u neħħew l-oġġetti appartenenti lill-esponent mill-istess spazju f'okkażjonijiet differenti kif ser jirriżulta aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

6. Illi *inoltre* riċentement, l-intimati abbużivament waħħlu sistema ta' komunikazzjoni ta' pajpijiet tal-*airconditioners* u tal-*aerial* kif ukoll pajpijiet tal-gas ġewwa *x-shaft* fuq imsemmija u li jisporgu fuq l-arja tal-istess *shaft* proprjeta' tal-esponent, uħud minn liema pajpijiet joħorġu mill-fond proprjeta' tal-intimati u jibqgħu telgħin għal fuq il-bejt komuni tal-komproprjetarji tal-blokka msemmija;

7. Illi għalhekk l-intimati jew min minnhom ikkommettew spoll kontra r-rikorrenti fl-imsemmi blokk u b'hekk illegalment u abbużivament spoljaw lill-esponent mill-pussess li kellu tal-imsemmija partijiet komuni u *shaft*;

Jgħidu għalhekk l-intimati għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti previz kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuni:

## Kopja Informali ta' Sentenza

a. tiddikjara illi l-istess intimati jew min minnhom ikkommettew spoll kontra l-esponent bl-aġir tagħhom fuq imsemmi;

b. tikkundanna lill-istess intimati jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju jirringraw lill-esponenti fil-pussess sħiħ *tax-shaft* u fil-pussess sħiħ u użu tal-partijiet komuni tal-blokka ta' appartamenti fi Plot D, Triq il-Htajriet, Mosta, u ċioe' li jigi re-integrat fid-drittijiet tiegħu li minnhom ġie spoljat mill-intimati jew min minnhom u dana, jekk ikun il-każ, taħt id-direzzjoni okkorrendo ta' perit nominandi;

c. in difett tawtorizza lill-esponenti biex jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha rimedjali, inkluż it-tneħħija tal-pajpijiet tal-*airconditioners* minn ġewwa *x-shaft* imsemmi kemm orizzontalment u lateralment, it-tneħħija tal-madum li l-intimati jew min minnhom ksew f'parti mill-partijiet komuni tal-blokka fuq imsemmija li tinstab taħt it-taraġ; u t-tqegħid mill-ġdid tal-oġġetti appartamenti lill-esponent fl-ispazju ta' taħt it-taraġ, u dana taħt is-superviżjoni tal-istess Perit imqabbad mill-Qorti, a spejjeż tal-intimati jew min minnhom u dan *ai termini* tal-artikolu 791 tal-Kapitolu 12.

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittri legali datati 30 ta' Mejju 2008, 16 ta' Lulju 2008 u 30 ta' Lulju 2008 u bl-ingunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, ppreżentata fl-20 ta' Novembru 2008, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti jeċċepixxi l-preskrizzjoni abbażi tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 *stante* illi r-rikorrenti kellu xahrejn żmien sabiex jibda azzjoni ta' spoll minn mindu ġie mneżża' mill-pussess jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli u għalhekk it-talba tar-rikorrenti hija inammessibbli;

## Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi fit-tieni lok l-esponenti xtara l-fond tiegħu fis-6 ta' Novembru 2007 u dan skond kuntratt iffirmit quddiem in-Nutar John Spiteri u minn hemm ña l-pussess tal-fond;

3. Illi fit-tielet lok l-esponenti xtara spazju żgħir li jiġi fuq is-saqaf tal-*maisonette* u li huwa aċċessibbli mit-taraġ tal-komun u għalhekk dak li qiegħed allegat mir-rikorrenti m'huwiex minnu;

4. Illi l-esponenti għandu d-dritt li jgħaddi komunikazzjoni ta' pajpijiet ta' l-*airconditioners* u tal-*aerial* kif ukoll tal-gas mix-*shaft* kemm minñhabba l-fatt li huma imwañħlin mal-parti tal-*flat* tiegħu kif ukoll minñhabba l-fatt li hija inveritiera li r-rikorrenti għandu xi dritt esklussiv tal-arja tax-*shaft* jew xi pussess tax-*shaft*;

5. Illi għandu jiġi kjamat in kawża Raymond Sammut bin-numru tal-karta ta' l-identita' 548861(M) f'isem u fl-interess tal-kumpanija Crane Hire (Ta' Kulis) Limited (C 16792) *stante* illi huwa l-persuna li l-esponenti xtara l-fond mingħandu.

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

Semgħet il-provi u rat l-affidavits;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tal-1 ta' Lulju 2009 li permezz tagħha l-kawża tħalliet għas-sentenza wara t-trattazzjoni finali tad-difensuri rispettivi.

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher ċar miċ-ċitazzjoni din hija kawża ta' spoll. L-attur qed isostni illi l-konvenuti kkommettew dan l-ispoll meta installaw fil-bitħa (*shaft*) tal-atturi stess *pipes* tal-*air conditioner* fuq l-arja tiegħu u li l-isess konvenuti approprjaw ruñhom minn parti partijiet komuni. Kif huwa magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi u dawn huma;

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.

Il-konvenuti f'din il-kawża qed jeċċepixxu l-preskrizzjoni (sic!) a bażi tal-artikolu 535 u li l-konvenuti stess xtraw l-ispazju li l-attur qed jgħid li hu tiegħu u anke illi l-attur ma kellhom ebda pussess kif rikjest mill-liġi tax-*shaft* u għalhekk qatt ma seta' jigi kommess l-ispoll reklamati, kif jidher minn dak premess aktar qabel.

L-attur ippreżenta affidavit tan-Nutar John Spiteri a fol. 38 fejn ikkonferma li huwa ppubblika l-att tal-akkwist tal-attur fejn dan akkwista ukoll sehem indiviż tal-partijiet komuni tal-blokka tal-*flats* sovrapposti għall-propjeta' tal-attur. Huwa ppubblika wkoll l-att tal-akkwist tal-konvenut. Huwa qal ukoll li l-konvenut u l-venditur Sammut kienu qalulu li kienet teżisti daħla li kont taċċedi għaliha mit-taraġ tal-komun. Skond ix-xhud, ix-*shaft* huwa tal-attur.

L-affidavit tal-attur huwa a fol. 44 tal-proċess. Fih jgħid li meta xtara l-propjeta' in kwistjoni huwa akkwista wkoll ix-*shaft* li huwa proprjeta' tiegħu. Huwa akkwista wkoll sehem indiviż mill-partijiet komuni. L-intimati skond l-attur għandhom biss servitu tal-ventilazzjoni u biex jidhol id-dawl. Fis-26 ta' Mejju 2008 il-konveut qallu li kien xtara l-ispazju ta' taħt it-taraġ u kien se jkisi bil-madum kif fil-fatt għamel fit-18 ta' Lulju 2008 għalkemm huwa kien qallu li hemmhekk ma kienx tiegħu biss. Rigward ix-*shaft* huwa jinsisti li hija proprjeta' tiegħu u kien ikkonferma dan man-Nutar Spiteri f'Ottubru 2008 meta ssuspetta li l-konvenut kien se jiftaħ bieb jagħti għal fuq ix-*shaft* kif fil-fatt għamel – għakemm dan jidher li sar ftit qabel is-16 ta' Lulju 2008 (ara dok I a fol 66).

Il-konvenut da parti tiegħu ppreżenta affidavit ta' fol. 106 fejn qal li hu u l-għarusa tiegħu l-konvenuta l-oħra xtraw il-fond tagħhom fis-6 ta' Novembru 2007 fejn irribatta li huwa kien xtara l-ispazju żgħir li qed jirreklama l-attur

Kopja Informali ta' Sentenza

filwaqt li jsostni li mhux minnu li l-attur huwa proprjetarju *tax-shaft* u li għalhekk kellu kull dritt li jinstalla l-*pipes tal-air conditioners*, *gas* u *wire tal-aerial*. Għalhekk ma hemmx kontestazzjoni li l-azzjonijiet allegatament spoljattivi li dwarhom jilmenta l-attur saru.

Naturalment, għalkemm il-partijiet kważi qatt ma jifhmu dan, f'kawża simili kwistjonijiet ta' proprjeta' huma għal kollox rilevanti.

Fis-sentenza “**Delia vs Schembri**” (Prim' Awla – 4 ta' Frar 1958) gie ritenut illi:

*“L-azzjoni ta' spoll iservi biex tipprotegi l-pussess, ikun x'ikun ... li jigi vjolentement jew okkultament meħuda mingħand il-possessur jew detentur u gie 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 jistghax jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti.”*

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

Kif gie 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 jigi impedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-liġi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat.”*

Kif ukoll gie ritenut:

*“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 komplet tgħid illi għalhekk indaġinijiet ibbażati fuq x'jgħidu*

*u ma jgħidux ġuristi u awturi Franciżi u Taljani huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna – Appell Ċivili – “Cardona vs Tabone” – deċiża fid-9 ta' Marzu 1992).*

Għalhekk il-kwistjoni ta' min huwa l-proprjetarju tax-shaft hu irrilevanti f'din il-kawża, salv li dan jiġi verifikat f'azzjoni petitorja jekk ikun il-każ. Il-Qorti in vista tal-eċċezzjoni tal-konvenuti (li fil-fatt ammettew illi kkomettew l-azzjoni in kwistjoni) trid tara jekk fil-fatt l-atturi kellhomx il-pussess tal-ambjenti in kwistjoni għaliex jekk dan jirriżulta, il-konvenuti jkollhom ineñhu dak li wañhlu.

Dan il-każ pero' jqajjem punt mhux tas-soltu għaliex għalkemm ma hemmx dubju li l-attur jipposjedi x-shaft, ma huwa xejn ċar jekk dan il-pussess jestendix ukoll għall-punt fejn twañhlu l-pipes tal-air conditioner u l-gas illi ċertament twañhal f'livell mal-appartament tal-konvenuti. Ma hemmx dubju li l-arja tista' tkun soġġetta għal spoll – lanqas jista' l-ispoljant jallega li ma kkomettiex spoll għax ... għamel użu mill-arja u l-arja bħala 'res communi's mhux suxxettiva ta' godiment ta' pussess esklussiv ... l-ispazju soprastanti s-superfici u dak kollu li jinsab fuq is-superfici skond il-prinċipju li l-propjeta tas-suol testendi ruñha għall-ispazju sovrastanti u għal kulma jinsab fuq is-superfici u tañtha. (“Carlo Galea vs Alfred Anastasi pro et noe” – Prim' Awla 28 ta' Ġunju 1957).

Għar-rigward tal-eċċezzjoni li l-kawża ġiet intavolata xahrejn wara li saru x-xogħlijiet jidher li dawn saru bejn il-11 u t-18 ta' Lulju 2008 in vista tal-korrispondenza esebita. L-attur fid-depożizzjoni tiegħu jgħid li saru xi jumejn jew tlieta qabel it-18 ta' Lulju u għalhekk billi l-kawża ġiet intavolata fis-17 ta' Settembru 2008, saret filwaqt.

Il-problema tal-Qorti biex tiddeċiedi din il-kawża hija li kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet “Julie Mazzitelli nomine vs Charles Spiteri” deċiża fis-27 ta' Frar 2003. Meta fuq l-istess biċċa art ikun hemm proprjetajiet ta' sidien differenti l-prinċipju enunċjat fl-artikolu 323 tal-Kap. 16 huwa ristrett billi min għandu l-

*fond sottostanti bħal fil-każ tal-attur appellati ma jistax jivvanta xi drittijiet fuq l-arja kollha ta' fuqu billi s-sidien tal-fondi sovrastanti għandhom il-godiment ta' dak il-faxx ta' arja prospicjenti l-proprjeta' tagħhom.* Għall-preċiżjoni, l-artikolu 323 imsemmi jiddikjara l-prinċipju tal-proprjeta' *usque ad coelum*. Il-Qorti bbażat dan fuq l-artikolu 46 li jagħti lis-sid ta' fond sovrastanti jiftaħ galleriji u aperturi oħra purke l-ħajt in kwistjoni jiflaħ għal dan il-ftuħ. Għalhekk fil-każ in eżami mhux daqshekk ċar li l-attur, purke l-pussessur tax-*shaft* (jista' jkun ukoll proprjetarju) għandu wkoll il-pussess tal-arja sovrastanti. Madankollu għandu jingħad ukoll li din l-interpretazzjoni tal-Qorti tal-Appell mhux dejjem kien konformi; infatti skond sentenza oħra tal-Prim' Awla aktar riċenti “**George Micallef vs Joseph Spiteri**” (20 ta' Ottubru 2005) l-artikolu 425 japplika biss għall-ħajt ta' barra u mhux għal ħajt diviżorju. Din il-Qorti aktar taqbel ma' din l-interpretazzjoni; *oltre* dan jidher mid-dokumenti esebiti li l-*pipes* li waħħal il-konvenut jestendu sa isfel, u ċioe' l-parti li żgur hija fil-pussess tal-attur.

L-atturi jistgħu wkoll jeżerċitaw din l-azzjoni b'suċċess hija fir-rigward tal-ispazju msemmi. Il-Qorti ma għandha ebda dubju li fir-rigward it-talba attriċi għandha tiġi milqugħa – l-att spoljattiv hawn sar fit-18 ta' Lulju u 2008 u l-kawża ġiet istitwita fit-12 ta' Settembru tal-istess sena u kwindi wkoll *entro* t-terminu ta' xahrejn. Ma hemmx lanqas dubju li l-attur kellu l-ko-pussess ta' dik il-parti tal-proprjeta'. Il-Qorti tħoss li għandha tirrepeti illi mhux rilevanti (kif mhux rilevanti fir-rigward tax-*shaft*) min huwa l-proprjetarju ta' dan l-ispazju.

**Għaldaqstant il-Qorti filwaqt li tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti tilqa' t-talbiet attriċi u tordna li x-xogħlijiet neċessarji jsiru fi żmien xahar u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jagħmel dan a spejjeż tal-konvenuti taħt is-superviżjoni tal-A.I.C David Pace jekk ikun hemm bżonn.**

**L-ispejjeż jithallsu mill-konvenuti.**



Kopja Informali ta' Sentenza

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----