QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn 20 ta' Lulju 2020

Numru 26

Rikors numru 636/17 LSO

Carmel D'Amato u Nathalie Spiteri D'Amato

v.

Baldacchino Holdings Limited gia J.D.2M Limited (C10716)

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tas-socjeta` konvenuta li permezz tiegħu qed titlob lil din il-qorti biex tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza tas-27 ta' Ġunju 2019 u minflok tgħaddi biex, prevja l-akkoljiment tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, tirriġetta interament it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi.

2. Din il-qorti rat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Ġunju 2019.

Rikors tal-appell tas-soċjeta` konvenuta (10.07.2019):

3. Is-soċjeta` konvenuta ħassitha aggravata bis-sentenza tal-ewwel Qorti inkwantu kkonkludiet li l-azzjoni attriċi kienet tissodisfa l-elementi neċessarji għas-suċċess tal-azzjoni ta' spoll (cioe` *possedisse*, *spoliatum fuisse* u *infra bimestre deduxisse*).

(i) **Possedisse**

Fl-ewwel lok jaċċennaw għall-fatt li x-xogħlijiet lamentati mill-atturi saru fuq ħajt diviżorju li jifred is-sala tat-tiġijiet tagħha minn ma' passaġġ asfaltat li l-atturi qed jippretendu jeddijiet fuqu fil-kawża 535/2014. Jenfasizzaw li l-passaġġ asfaltat huwa aċċessibbli għall-pubbliku kif inhu aċċessibbli għall-atturi u għaliha (is-soċjeta` konvenuta). Ifakkru wkoll li skont l-Artikolu 409 tal-Kap 16 hemm il-preżunzjoni li l-proprjeta` ta' ħajt diviżorju hija tas-sid tal-bini jekk il-ħajt jaqsam bini minn proprjeta` li mhix mibnija. Ifakkru wkoll li l-atturi qatt ma rrendew il-ħajt komuni. Għalhekk jargumentaw li ladarba l-atturi qatt kellhom xi tgawdija ta' dan il-ħajt diviżorju, ma jistax jingħad li ġew disturbati fi tgawdija li qatt ma kellhom.

(ii) **Spoliatum fuisse**

Fit-tieni lok jargumentaw li x-xogħlijiet lamentati mill-atturi (konsistenti fit-tiqib ta' erba' toqob, it-tweħħil ta' erba' *rawl bolts*, u wire mgħoddi fuq wiċċ il-ħajt diviżorju) ma jikkostitwixxux għemil spoljattiv. Isostnu li anke kieku kellu jitqies li l-ħajt diviżorju kien ukoll wieħed komuni, ix-xogħlijiet ma kinux tali li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-ħajt, jew in-natura tiegħu. Jgħidu li l-fatt li teżisti "biżgħa" li fil-futur dawk ix-xogħlijiet jistgħu iservu għal xogħol ieħor li ikun jikkostitwixxi għemil spoljattiv ma jirrendix tali xogħlijiet spoljattivi.

(iii) **Infra bimestre deduxisse**

Fit-tielet lok isostnu li kwantu għall-*wires* li jidhru fir-ritratti 18 u 20 ma ġiex ippruvat li l-azzjoni saret fi żmien xahrejn.

Risposta tal-appell tal-atturi appellati (11.09.2019):

4. L-atturi appellati wieġbu biex jgħidu għaliex l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza tas-27 ta' Ġunju 2019 ikkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` konvenuta appellanti.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

- **Kwadru tal-fatti:**

5. L-atturi jsostnu li għandhom fil-pussess tagħhom għalqa fiż-Żurrieq fil-kontrada tan-Nadur, b'kejl ta' circa 824mk (murija fuq il-pjanta Dok A)[1] liema għalqa tinkludi passaġġ asfaltat.

6. Is-soċjeta` konvenuta tiġġestixxi sala tat-tiġijiet li tikkonfina ma' dan il-passaġġ asfaltat.

7. Fit-18 ta' Mejju 2017 l-atturi indunaw li s-soċjeta` konvenuta kienet għamlet xogħlijiet fuq il-lat estern tal-ħajt diviżorju (fejn jagħti għal fuq il-passaġġ asfaltat), konsistenti f'twaħħil ta' kaxxi tad-dawl, *wires* u *spotlights.*

8. Fid-29 ta' Mejju 2017 l-attriċi Nathalie Spiteri D'Amato għamlet rapport l-għassa taż-Żurrieq fejn iddikjarat li fit-18 ta' Mejju 2017 kienu "*twaħħlu bozoz mal-proprjeta` tagħha".*

9. Fit-30 ta' Mejju 2017 id-difensur tal-atturi kiteb lis-soċjeta` konvenuta fejn infurmaha li bix-xogħlijiet li kienet għamlet kienet ikkommettiet spoll fil-konfront tal-atturi, u għalhekk talabha sabiex fi

[1] Dok A, fol 4.

żmien jumejn tneħħi l-kaxxi, *wires* u *spotlights*.

10. Fit-8 ta' Ġunju 2017 id-difensur tas-soċjeta` konvenuta kiteb lid-difensur tal-atturi fejn qallu li l-allegazzjonijiet li s-soċjeta` konvenuta kienet ikkommettiet spoll kienu infondati, b'dan pero` li bi spirtu ta' bon viċinat, kienet ser iċċaqlaq ix-xogħlijiet li kienet għamlet iktar 'il ġewwa fil-proprjeta` tas-soċjeta` konvenuta.

11. Fit-12 ta' Lulju 2017 l-attriċi Nathalie Spiteri D'Amato irrappurtat l-għassa taż-Żurrieq li għalkemm is-soċjeta` konvenuta fil-frattemp kienet neħħiet l-i*spotlights,* "*il-boldijiet, u toqob u l-wires għadhom hemm*."

12. Fit-13 ta' Lulju 2017 l-atturi intvolaw il-kawża odjerna, fejn talbu biex is-soċjeta` konvenuta tiġi ordnata:

(i) tneħħi r-*rawl bolts* fejn kienu imwaħħlin l-i*spotlights*,

(ii) tneħħi l-wires il-ġodda u

(iii) tagħlaq it-toqob (cioe` it-toqob fejn huma imdaħħlin ir-*rawl bolts*).

13. Fis-17 ta' Awwissu 2017 is-soċjeta` konvenuta wieġbet biex tgħid li l-elementi tal-azzjoni (l-*Actio Spolii*) ma jirrikorrux, u li bla preġudizzju għall-premess, l-azzjoni hija altament emulattiva u għalhekk għandu japplika l-prinċipju *de minimis non curat praetor.*

14. <u>Fis-sentenza tas-27 ta' Ġunju 2019</u> l-ewwel Qorti iddikjarat li kienu fil-fatt jikkonkorru t-tliet elementi kostituttivi tal-azzjoni ta' spoll (***possedisse, spoliatum fuisse*** u ***infra bimrestre deduxisse***) u li ma kienx applikabbli l-prinċipju *de minimis non curat praetor*. Għalhekk ċaħdet l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta` konvenuta u laqgħet it-talbiet attriċi.

- **<u>L-element tal-*Infra bimestre deduxisse*</u>**

15. Għalkemm is-soċjeta` konvenuta fir-rikors tal-appell tagħha ssostni li t-<u>tliet elementi kollha</u> ma ġewx ippruvati, din il-qorti ser tibda biex tikkonsidra fl-ewwel lok l-argumenti tagħha dwar l-element tal-*infra bimestre deduxisse*.

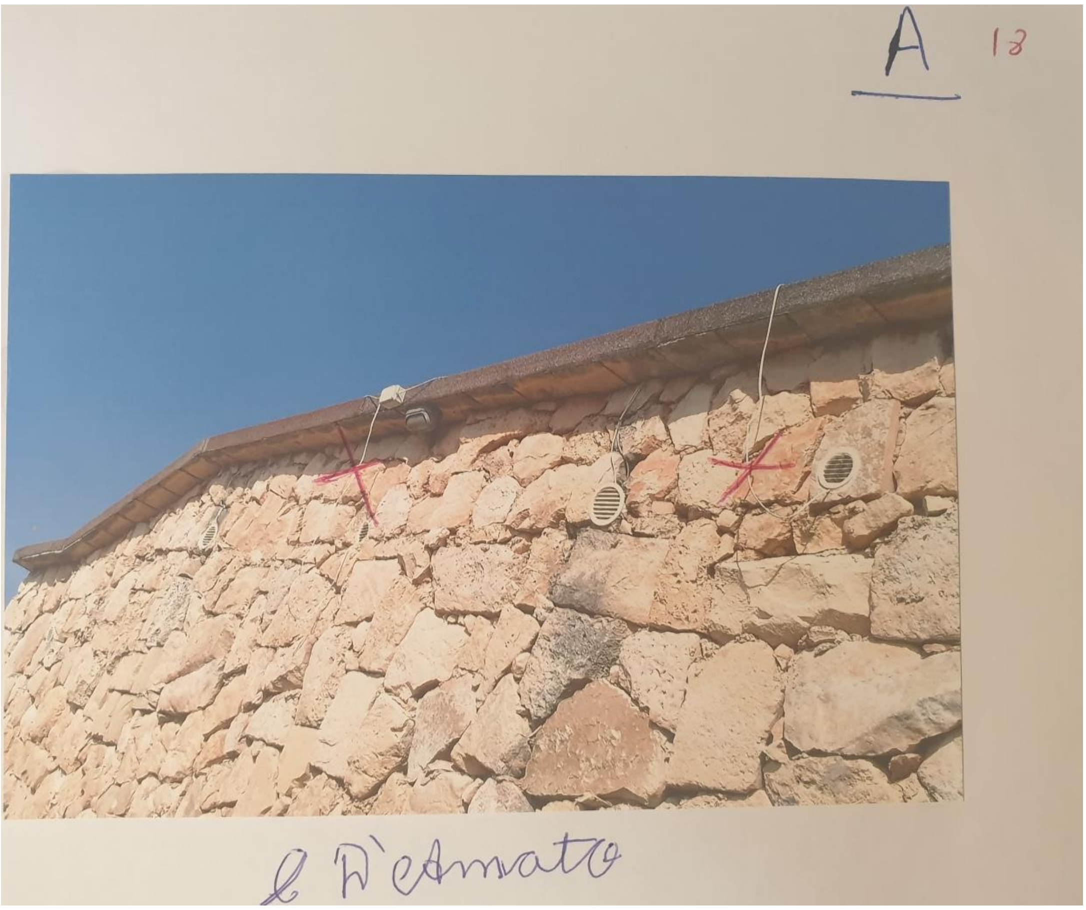
16. L-ewwel Qorti qieset li fit-18 ta' Mejju 2017 l-atturi kienu indunaw bix-xogħlijiet u li fit-13 ta' Lulju 2017 għamlu l-kawża odjerna, qieset li "*ma kienx hemm kontestazzjoni dwar dan l-element"* u kkonkludiet li l-element tal-*infra bimestre deduxisse* kien ġie sodisfatt.

17. Carmel D'Amato xehed li <u>jmur fil-post kuljum</u> u li meta mar fit-18 ta' Mejju 2017 induna li kienu twaħħlu l-*ispotlights.* Nathalie Spiteri D'Amati xehdet li tinsab "ċerta" li x-xogħol tal-installar tal-i*spotlights* sar kollu fit-18 ta' Mejju 2017. Maurizio Baldacchino stess ikkonferma li x-xogħlijiet saru f'Mejju 2017. Fil-fatt is-soċjeta` konvenuta bl-ebda mod ma

kkontestat il-verżjoni tal-atturi li x-xogħlijiet saru proprju fid-data tat-18 ta' Mejju 2017 u lanqas ma ressqet provi kuntrarji. Anke fir-rikors tal-appell, hija bl-ebda mod ma qegħda tikkontesta li x-xogħlijiet tal-installar ta' *spotlights* kienu saru fit-18 ta' Mejju 2017.

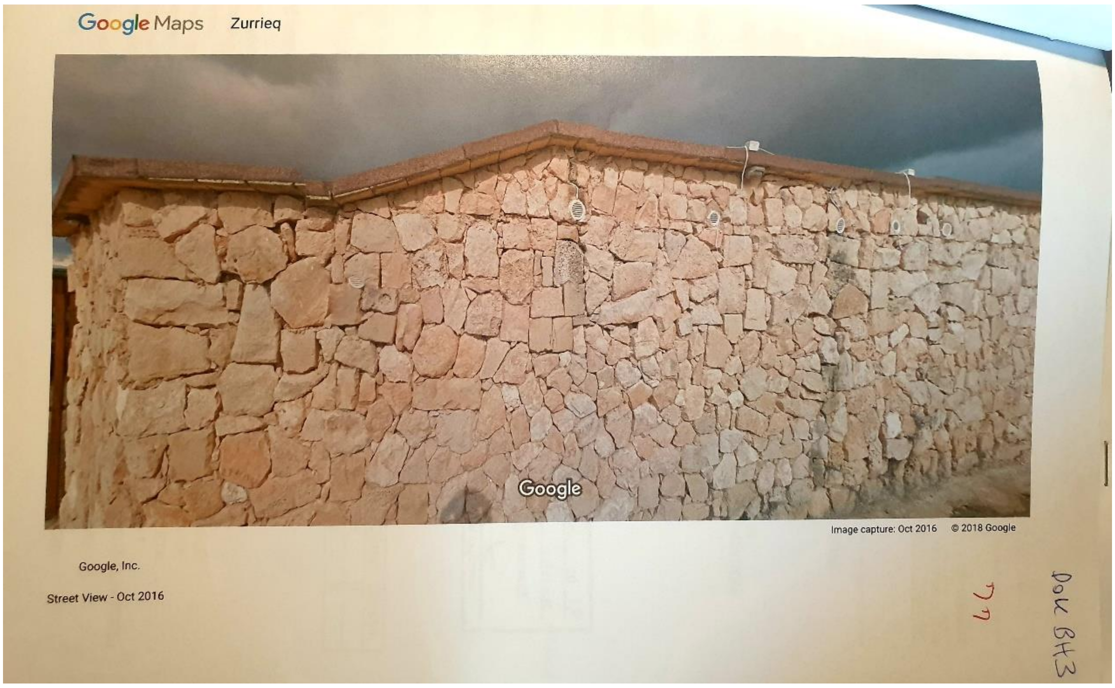
18. L-aggravju tagħha dwar l-element tal-*infra bimestre deduxisse* jirrigwarda biss il-*wires* (li jidhru fir-ritratti a fol 18 u 20) u ssostni li dawn ilhom snin twal mal-faċċata tal-ħajt diviżorju, kif jirriżulta mhux biss mix-xhieda tal-electrician Mario Fino iżda wkoll mir-ritratt meħud minn fuq *Google Maps* fis-sena 2016, u mir-ritratti li l-istess atturi esebew f'kawża oħra (535/2014. Għalhekk issostni li l-*wires* li jidhru fir-ritratti a fol 18 u 20 saru ferm qabel it-terminu ta' xahrejn, u allura ma kellha qatt tiġi ordnata tneħħi tali *wires.*

19. Din il-qorti tosserva li l-attur Carmel D'Amato, fix-xhieda tiegħu tat-23 Ottubru 2018, indika b'**slaleb homor** fuq ir-ritratt a fol 18, dak li skont hu huma l-*wires* il-ġodda li saru mis-soċjeta` konvenuta, u dan biex jiddistingwihom mill-*wires* tal-*extractor fans* (jiġi ppreċiżat li l-*extractor fans* ma jifformawx mertu ta' din il-kawża).



20. L-electrician Mario Fino, xehed li meta kien installa l-i*spotlights* (fil-fatt qal li kienu erba' *spotlights*) kien rabathom fuq *rawl bolts* mal-faċċata tal-ħajt, u qabbad *wires* għalihom minn mal-kaxxi (IP65) fuq wiċċ il-ħajt. Qal li meta fuq struzzjonijiet ta' Maurizio Baldacchino kien qala' l-i*spotlights* li kien installa, huwa ħalla r-*rawl bolts* u anke l-kaxxi u l-*wires*, peress li dawn kienux qed jitimgħu band' oħra. Muri l-kaxxa u l-*wires* li jidhru mal-lat estern tal-ħajt fir-ritratt a fol 18, xehed li dawn ma sarux minnu u sostna li fil-fatt jissupplixxu l-*extractors*, u li jiftakarhom hemm ħafna snin. Mistoqsi fejn huma l-*wires* li huwa ħalla, irrisponda li dawn qegħdin fuq l-appoġġ.

21. <u>Maurizio Baldaccino</u> mis-soċjeta` konvenuta ukoll ikkonferma li <u>l-kaxxa u l-*wires* li jidhru fir-ritratt a fol 18 ilhom hemm minn qabel l-2010 u spjega li dawn jissupplixxu s-sistema tal-*extractors*</u>. Fil-fatt aċċenna għar-ritratt li ġie stampat minn fuq *Google Maps*, meħud f'Ottubru 2016, fejn wieħed jista' fil-fatt jara l-istess *wires*. Qal li meta inqalgħu l-*ispotlights*, il-*wires* u l-kaxxi tħallew fejn kienu għaliex kienu <u>fuq il-wiċċ tal-ħajt</u> u mhux fuq it-triq, u tħallew ukoll ir-*rawl bolts.*



22. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan ir-ritratt miġbud minn *Google Maps* fl-2016 jikkonferma li l-*wires* li jinsabu <u>fuq il-lat estern tal-ħajt</u>, u li dwarhom qegħdin jilmentaw l-atturi (tant li l-attur stess immarkahom fuq ir-ritratt a fol 18), mhumiex wires "ġodda" li saru waqt l-istallazzjoni tal-*ispotlights* fl-2017, iżda saru żmien qabel. Fil-fatt l-istess *wires* jidhru anke f'wieħed mir-ritratti li ġie esebiti fl-atti tal-kawża 535/2014 (bejn l-istess partijiet fil-

kawża), u li kopja tiegħu tinsab f'dawn l-atti (fol 113). Għalhekk inkwantu l-kawża tirrigwarda t-talba sabiex is-soċjeta` konvenuta tiġi awtorizzata taqla l-"*wires*", liema *wires* ġew indikati mill-istess attur bi slaleb ħomor fuq ir-ritratt a fol 18, il-kawża jidher li saret *fuori termine.* (Il-*wires* li tħallew fuq il-wiċċ tal-ħajt ma jiffurmawx parti mill-mertu tal-każ ladarba, kif jirriżulta mir-rikors ġuramentat stess, il-lanjanzi tal-atturi huma fir-rigward tax-xogħlijiet li saru "*fuq il-lat estern tal-ħajt diviżorju"*).

23. Jifdal għalhekk li jiġi deċiż jekk bir-*rawl bolts* li saru mal-faċċata tal-ħajt (senjatament mal-kileb li jinsabu fuq il-ħajt), l-atturi ġewx immolestati fil-pussess li seta' għandhom tal-passaġġ u tal-ħajt diviżorju.

- **L-element tal-i*Spoliatum fuisse:***

24. Skont Mario Fino u Maurizio Baldacchino, l-erba' *rawl bolts* li magħhom kienu mqabbdin l-erba' *spotlights* għandhom diametru ta' 6mm. Dawn, kif wieħed jista' jara mir-ritratt a fol 19, jinsabu kompletament imdaħħlin fil-kileb ta' fuq il-ħajt b'mod li kull ma jidher huwa r-ras tagħhom. Għalhekk wieħed neċessarjament jistaqsi kif, bit-twaħħil ta' dawn ir-*rawl bolts,* seta' ġie imfixkel kwalsiasi pussess (tal-passaġġ u tal-ħajt diviżorju) li seta' għandhom l-atturi.

25. Fil-fatt Carmelo D'Amato, fl-affidavit tiegħu qal li meta ra li s-soċjeta` konvenuta ma neħħietx ix-xogħol kollu induna li għandhom "*skop ieħor*" u cioe` li jqabbu d-dawl fil-proprjeta` tiegħu meta jridu. Fix-xhieda tiegħu fil-fatt irrikonoxxa li dawn ir-*rawl bolts* ta' 6mm il-wieħed jinsabu "*flash gol-ħajt*", pero` argumenta li "*la baqgħu hemmhekk ir-rawl bolts hemm l-iskop*". L-argument tiegħu għalhekk hu, li ladarba r-*rawl bolts* fejn kienu imqabbdin l-i*spotlights* għadhom hemm, allura dan ifisser li s-soċjeta` konvenuta għandha l-ħsieb li terġa' twaħħalhom: "…*il-ħsieb għadu hemmhekk, ser jerġa' jsir. Ir-rawl bolts għadhom hemm u minn fejn inqala' ma tranġax ruħu.*"

26. L-attriċi Nathalie Spiteri D'Amato tagħmel l-istess argument. Fl-affidavit tagħha qalet li "*iffurmajt l-opinjoni illi dan kien messa in scena biex isibu l-okkażjoni biex jerġgħu iwaħħlu l-istess spotlights xi darba*

għall-għarrieda". Fix-xhieda tagħha, meta ġiet mistoqsija dwar x' pussess setgħet tilfet, wieġbet li "…*s-sistema hija kollha hemmhekk lesta, sodda mifruxa biex meta jkun hemm il-bżonn dawk kemm jitwaħħlu….*"

27. Jidher għalhekk li l-atturi stess mhux qed iqisu l-eżistenza tar-*rawl bolts* **per se** bħala aġir spoljattiv, iżda sempliċiment għandhom il-biża li 'l quddiem is-soċjeta` konvenuta għad terġa' tagħmel użu minnhom sabiex terġa' twaħħal l-i*spotlights*. Kif targumenta l-istess soċjeta` konvenuta, ir-*rawl bolts* fihom innifishom ma jtellfu xejn mill-pussess (ikkontestat) tal-atturi, u l-fatt li teżisti biża li fil-futur jintużaw għal xi ħaġa oħra li mbagħad tkun tikkostitwixxi aġir spoljattiv mhux biżżejjed biex jiġi sodisfatt l-element tal-*ispoliatum fuisse* fir-rigward tal-kawża odjerna. Rilevanti f'dan ir-rigward huwa l-bran li tiċċita mid-deċiżjoni mogħtija fil-15 ta' April 2002 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili[2] fil-kawża fl-ismijiet **Sydney Atkins et v. Joseph Grima et**: (sottolinear ta' din il-qorti)

> *"Illi, l-atturi m'humiex jilmentaw mit-twaħħil tal-lukkett, imma mill-fatt li l-imħarrkin għadhom iżommu l-pussess taċ-ċavetta li kienet titħalla fil-post, u li qegħdin jirrifjutaw li jagħtu kopja tagħha lura lill-istess atturi. L-atturi jibżgħu li, għalkemm bħalissa, l-bieb ma jissakkarx, m'hemm xejn x'iżomm lill-imħarrkin milli jsakkruh u jżommuhom milli effettivament jitilgħu fuq il-bejt. <u>Hawnhekk il-Qorti, filwaqt li tista' tifhem lill-atturi, ma tqisx li l-biżgħa ta' x'jista' jsir 'il quddiem tista' tkun wieħed mill-elementi kostitutivi tal-azzjoni tal-ispoll</u> (għalkemm huwa element ta' azzjoni possessorja oħra), u għalhekk, ikollha tibqa' marbuta mal-azzjoni li l-atturi għażlu li jibdew, <u>għaliex l-ispoll jitlob li min jitneħħa mill-pussess jiġi reintegrat,</u> imma f'dan il-każ, ma jistax jingħad li lil din il-Qorti irriżultalha li, illum, rebus sic stantibus l-atturi huma miżmuma milli jitilgħu fuq il-bejt kif u kemm iridu u jużawh kif kienu minn dejjem;"*

[2] JRM

28. Ladarba qiegħed jirriżulta lil din il-qorti li ma ġiex sodisfatt l-element tal-*ispoliatum fuisse*, stante li r-*rawl bolts* fil-ħajt ma jistgħux qegħdin ifixklu kwalsiasi pussess li seta' għandhom l-atturi, lanqas ma hu il-każ li teżamina jekk fil-fatt ġiex sodisfatt l-element tal-*possedisse.*

Decide

29. Għal dawn il-motivi din il-qorti qegħda tilqa' l-appell tas-soċjeta` konvenuta, tħassar is-sentenza appellata, tilqa' l-ewwel eċċezzjoni (inkwantu fir-rigward tal-*wires* ma jissussistix l-element tal-*infra bimestre deduxisse*, u fir-rigward tar-*rawl bolts* ma jissussistix l-element tal-*ispoliatum fuisse*) u tiċħad it-talbiet attriċi.

30. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-atturi appellanti u a bazi ta' para. 10 Skeda A tat-Tariffi, is-soċjeta` konvenuta għandha tħallas spejjez addizzjonali ta' €500 lir-Reġistratur tal-Qorti[3].

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
mb

[3] u b'digriet tat-23 ta' Lulju 2020 ġew imħassra l-kliem "*u a bazi ta' para. 10 Skeda A tat-Tariffi, is-soċjeta` konvenuta għandha tħallas spejjez addizzjonali ta' €500 lir-Reġistratur tal-Qorti*"