**Qorti tal-Maġistrati (Għawdex)**

**Ġurisdizzjoni Superjuri**

**Sezzjoni Generali**

**Maġistrat Dr Brigitte Sultana LL.D., LL.M. (Cardiff), Adv. Trib. Eccl. Melit**

**Illum, il-Ġimgħa 26 ta' Marzu, 2021**

**Rikors Ġuramentat numru:- 48/2016 BS**

**Michael Cremona (KI 52559G)**

**vs**

**Charles Cassar u b'digriet tal-24 ta' Novembru, 2020 il-ġudizzju ġie trasfuz f'isem Roberta Buttigieg (KI 387980M) stante l-mewt ta' Charles Cassar fil-mori tal-kawza u Claude Cordina**

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat u maħluf fl-01 ta' Lulju 2016 fejn l-attur ippremetta:

1. Illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond numru mija u għaxra (110) Triq Marsalforn, Xagħra, Għawdex.

2. Illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond numru mija u tnax (112) Triq Marsalforn, Xagħra, Għawdex.

3. Illi l-konvenuti aktar kmieni din is-sena (2016), minn jeddhom, qalgħu ħajt divizorju li jifred spazji fil-proprjetajiet rispettivi. Illi sussegwentament huma bnew ħajt fil-proprjeta' ta' l-attur li huma qed isejħulu ħajt temporanju, liema ħajt sar mingħajr il-kunsens ta' l-atturi u sussegwentement kienu ser jipproċedu billi jibnu l-ħajt il-ġdid f'post differenti minn fejn kien qabel b'mod illi kienu ser jibnu l-istess, mhux fejn kien qabel u nterament fil-proprjeta' ta' l-attur.

4. Illi l-attur evita din is-sitwazzjoni abbuziva billi ottjena l-hruġ ta' mandat ta' inibizzjoni bin-numru 6/2016 fl-ismijiet Michael Cremona vs Charles Cassar et. degretat u milqugħ fis-27 ta' April 2016. Il-partijiet sabiex jesploraw il-possibilita' ta' transazzjoni, permezz ta' nota esebita fl-atti ta' l-istess mandat qablu li t-termini għall-preżentata tal-kawza jkun estiż sal-15 ta' Lulju 2016. Tali transazzjoni ma seħħitx.

5. Illi l-attur irid illi l-hajt diviżorju li tneħħa jerġa' jinbena mill-konvenuti a spejjeż tagħhom fl-istess post li kien qabel ma tneħħa u kif kien qabel ma tneħħa.

6. Illi dan ir-rikors qed isir u qed jiġi kkonfermat bil-ġurament minn Michael Cremona li għandu konjizzjoni vera u proprja tal-fatti li taw lok għal din il-kawża.

Talbu li din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti minn jeddhom qalghu l-hajt diviżorju li jifred spazji aperti bejn il-fondi tal-partijiet fuq deskritti.

2. Tiddikjara illi l-konvenuti abbużivament bnew ħajt iehor li huma qed isejħu temporanju fil-proprjeta' ta' l-attur.

3. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss ineħħu dan il-ħajt hekk imsejjaħ temporanju minn ġol-proprjeta' tal-attur.

4. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss jerġgħu jibnu dak il-hajt oriġinali li kien jifred il-proprjetajiet rispettivi kif fuq deskritt fl-istess post illi kien qabel ma twaqqa' u bl-istess mod illi kien qabel ma twaqqa'.

5. Tinnomina perit arkitett sabiex jissorvelja x-xogħlijiet.

6. F'każ illi x-xogħlijiet ordnati ma jsirux entro t-terminu prefiss, tawtorizza minn issa illi dawn isiru minn l-attur a spejjeż tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kollha nkluża VAT u nklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 6/2016 fl-istess ismijiet ta' din il-kawza. Bl-inġunzjoni tal-konvenuti minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti kollha u ċioe' ta' Charles Cassar u ta' Claude Cordina tal-24 ta' Jannar 2017 illi eċċepew:

1. Illi preliminarjament, l-attur għandu jindika preċiżament x'tip ta' azzjoni qed jiddeduċi; u ċioe' jekk huwa hux qed jeżerċita l-*actio finium regundorum* jew inkella xi azzjoni oħra – forsi ta' natura possessorja – illi l-esponenti s'issa ma rnexxilhomx jifhmu n-natura tagħha. Darba ssir tali kjarifika, l-esponenti jkunu fi grad li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri – dejjem skont il-każ – kontra t-talba attriċi in kwantu n-natura ta' tali eċċezzjonijiet tkun tiddependi neċessarjament fuq in-natura tal-kawża;

2. Illi fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talba attriċi hija għal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-istess attur, u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-proċedura. F'dan il-kuntest tajjeb jingħad illi l-vertenża ta' bejn il-partijiet mhix dwar jekk il-ħajt preżentament eżistenti hux temporanju jew le (ħaġa illi l-partijiet qed jaqblu illi huwa) jew dwar għandux isir ħajt permanenti illi jkun inbena kif titlob l-arti u s-sengħa (haġa illi l-eċċipjenti jaqblu li ssir), izda dwar fejn għandu jinbena l-hajt diviżorju permanenti illi ser ikun jifred proprjeta' minn oħra, u dana stante illi l-attur qed

jippretendi illi dan jinbena f'post differenti minn fejn dan kien oriġinarjament;

3. Illi mbagħad u b'referenza għal dak iddikjarat fir-rikors ġuramentat, l-esponenti jissottomettu dan li ġej:

    a. Illi l-kontenut tal-ewwel paragrafu mhux kontestat, għad illi għandu jiġi kkonfermat minn fejn sa fejn tasal il-proprjeta' tal-attur;

    b. Illi l-kontenut tat-tielet paragrafu huwa kontestat stante illi l-ġebel dakinhar ezistenti nqala' wara li l-attur kien ġie avżat b'dan kollu u l-hajt temporanju preżentament eżistenti nbena bil-kunsens tal-attur. Apparti minn hekk l-esponenti jikkonfermaw illi l-post fejn ken ser jinbena l-hajt il-ġdid kien effettivament l-istess post fejn preċedentement kien hemm il-konfini oriġinali bejn proprjeta' u oħra;

    c. Illi l-esponenti jaqblu illi jinbena ħajt diviżorju sabiex jifred proprjeta' minn ohra. Pero' dan għandu jinbena fuq il-linja li tifred proprjeta' minn oħra, u mhux fejn iffissa l-attur arbitrarjament.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-attur illi huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni.

Din il-kawża ġiet assenjata lill-din il-Qorti wara li kienu nġabru l-provi kollha u l-kawża kienet ġiet differita għas-sentenza.

Rat ix-xhieda, affidavits, dokumenti, kontro-eżamijiet, ritratti u provi kollha esebiti fl-atti;

Rat li l-eċċezzjoni preliminari ġiet sorvolata permezz ta' dikjarazzjoni fil-verbal datat 24 ta' Jannar, 2017 hekk kif korrett permezz ta' digriet tal-15 ta' Marzu, 2019 fejn ġie dikjarat li l-kawża hija waħda possessorja spettanti lis-sid;

Wettqet aċċess fuq is-sit nhar it-18 ta' Frar, 2021 u ħadet konjizzjoni tal-ambjenti in kontestazzjoni;

Rat li fil-verbal tat-18 ta' Frar, 2020 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti;

Rat l-atti kollha.

**Ikkunsidrat:**

Illi fil-kawża odjerna l-attur Michael Cremona intavola kawża possessorja *actio manutentionis* u qed jitlob lil din il-Qorti ssib li l-konvenuti Charles Cassar u Claude Cordina minn jeddhom, qalgħu l-ħajt diviżorju li jifred spazji aperti ossia l-ġonna rispettivi tal-partijiet u

abbuzivament bnew ħajt ieħor li huma jsejħulu temporanju fil-proprjeta' tiegħu u dan hekk kif jidher fir-ritratt a fol. 23 tal-proċess. Konsegwentement l-attur jitlob li din il-Qorti tordna l-konvenuti jneħħu l-ħajt hekk imsejjaħ temporanju minn gol-proprjeta' tiegħu u jerġgħu jibnu l-hajt diviżorju kif kien mibni oriġinarjament fl-istess post u bl-istess mod.

Da parti tagħhom il-konvenuti fl-ewwel lok ressqu eċċezzjoni preliminari fejn talbu lill-attur jindika preċizament x'tip ta' azzjoni qed jivvanta liema eċċezzjoni ġiet sorvolata bid-dikjarazzjoni ta' l-attur[1] li l-azzjoni hija waħda possessorja spettanti lis-sid u ċioe` l-*actio manutensionis*.

**Eċċezzjoni preliminari:**

Illi preliminarjament il-konvenuti eċċepew li l-attur għandu jindika preċiżament x'tip ta' azzjoni qed jiddeduċi u ċioe' jekk hux *actio finium regundorum* jew inkella xi tip ta' kawża oħra ta' natura possessorja. Il-Qorti tinnota li din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata u dana billi l-attur fil-verbal tal-24 ta' Jannar, 2017 hekk kif korrett permezz ta' digriet tal-15 ta' Marzu, 2019 ġie dikjarat mill-attur li l-azzjoni esperita minnu hija waħda possessorja spettanti lis-sid b'referenża għall-*actio manutensionis*.

Fid-dawl ta' din id-dikjarazzjoni il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta din l-eċċezzjoni.

[1] A fol 70 tal-proċess

**ID-DRITT**

Illi l-azzjoni ta' manutenzjoni hi kontemplata fl-artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi:

*'Kull min, waqt li jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' haġa mmobbli, jew ta' universalita' ta' hwejjeġ mobbli, jiġi mmolestat f'dak il-pussess, jista', fi zmien sena mill-molestja, jitlob li jinzamm f'dak il-pussess, basta li ma jkunx ha b'idejh dak il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza jew bil-moħbi, jew ma jkunx kiseb mingħandu dak il-pussess b'titolu prekarju.'*

Ingħad[2] illi sabiex l-*actio manutensionis* tirnexxi irid jkun hemm erba elementi li huma:

*'(a) l-attur irid jipprova li l-azzjoni tiegħu tirrigwarda oġġett immobbli jew universalita' ta' hwejjeġ mobbli:*

*(b) li huwa jinsab fil-pussess ta' liema xorta jkun, tal-haġa;*

*(c) li jkun ġie mmolestat f'dan il-pussess;*

*(d) li l-azzjoni tkun ġiet ezercitata fi zmien sena mill-molestja.*

*Inoltre, skont il-liġi, il-pussess irid ikun fis-sens tad-definizzjoni mogħtija mill-artikolu 524 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16). Huwa għalhekk indifferenti jekk il-pussess kienx leġittimu jew illeġittimu, in buon fede jew in mala fede u jekk ikollux bhala oġġett id-detenzjoni tal-haġa korporali jew it-tgawdija ta' xi jedd, basta li dik id-detenzjoni u dik it-tgawdija tkun "animo domini". Jiżdied ukoll illi kwantu għall-molestja,*

[2] Grace Agius pro et noe vs Angolina Cutajar, deċiża 13 ta' Frar, 1959.

*din tista' tikkonsisti fi kwalunkwe att ġuridiku jew fatt materjali li jikkostitwixxi jew jimplika pretensjoni kuntrarja għall-pussess ta' ħaddiehor.'*

Barra minn hekk l-azzjoni ta' manutenzjoni ġiet definita hekk[3] :

*'Azzjoni bhal din timmira biex tassikura l-godiment pacifiku tal-pussess u biex tinibixxi kull att li jittraduċi ruħu f'ostakolu għall-izvolgiment ta' l-ezerċizzju tad-dritt sostantiv tal-pussess. Il-finalita' tagħha hi dik allura ta' funzjoni konservattiva tal-pussess u ċ-ċessazzjoni tal-molestja. Ara Vol. LI PI P100. Dan jiddifferenzjaha markatament mill-azzjoni ta' spoll inkwantu 'mentre quella di manutenzione e' data per proteggere il possesso, che possa essere turbato, od anche eventualmente violato o distrutto, l'altra di reintegrazione viene fondata per punire la violenza o clandestinita' dello spoglio. Michele Azzopardi -vs- Giuseppe Farrugia, deciza fil-31 ta' Ottubru, 1930'.*

Fuq l-element tal-pussess insibu li l-qrati nostarni mhux dejjem kienu konkrodi fid-deċizjonijiet tagħhom. Hekk pereżempju fil-kawża **Teresa Vella -vs- Mary Boldarini et**[4] il-qorti ddeċidiet illi l-element tal-pussess fl-*actio* manutentionis mhux neċessarjament irid ikun animo domini mentri f'kawżi oħra ġie deċiż illi fil-fatt biex wieħed jirnexxi bl-*actio manutentionis* irid jipprova pussess *animo domini* fis-sens tal-artikolu 524(1) tal-Kodiċi Ċivili. Waħda minn dawk is-sentenzi kienet fil-kawża **Melita Bonello Micallef -vs- Marie Louise Parnis England** fejn ġie deċiż li :

*'il-pussess, skond l-interpretazzjoni kostanti tal-Qrati Tagħna,*

[3] Domenica Mamo et vs Antonia Galea et, deċiża 18 ta' Frar, 2004
[4] Deċiża fl-24 ta' Frar, 1967, Qorti tal-L-Appell

*jikkomprendi biss il-pussess kif definit mil-leġislatur fl-art. 561 tal-Kodiċi ċitat, jiġifieri d-detenzjoni ta' haġa 'animo domini' (Kollezz. XXVII.I.622; u XXXIII.II.198); Illi 'ex admissis' l-attriċi hija ko-inkwilin minnha esperita'.*

Ġie rilevat ukoll[5] illi:

*'Issa huwa veru li l-artikolu 534 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-azzjoni ta' manutenzjoni jista' jressaqha min "jinsab fil-pussess ... ta' haga mmobbli" u li dan il-pussess jista' jkun "ta' liema xorta jkun"; izda dan ma jfissirx li d-detenzjoni hija bizzejjed ghax detenzjoni mhijiex pussess. Kemm "pussess ta' liema xorta jkun" ma jinkludix ukoll id-detenzjoni jidher aktar car mill-artikolu ta' wara (l-artikolu 535) dwar l-azzjoni ta' spoll li, kontra dak li jipprovdi l- artikolu 534, isemmi kemm il-"pussess ta' liema xorta jkun" kif ukoll "id- detenzjoni" biex juri li l-azzjoni ta' spoll jista' jressaqha wkoll id-detentur. Ghalhekk l-attur ma setax jipprocedi kontra l-konvenuti ai termini ta' l-artikolu 534 tal-Kodici Civili izda kellu se mai rimedji alternattivi kontemplati mill-istess ligi.'*

**Mertu**

Illi mill-atti jirriżulta li l-attur huwa l-proprjetarju tal-fond numru 110, fi Triq Marsalforn, fix-Xagħra, Għawdex. Il-konvenuti Charles Cassar u Claude Cordina flimkien ma' oħrajn huma l-proprjetarji tal-fond 112, fi

[5] Costantino Borg vs L-Eċċellenza tieghu Dr Alexander Cachia Zammit PrimAwla, deċiża 8 ta' Ottubru, 2004

Triq Marsalforn, fix-Xagħra, Għawdex liema fond akkwistawh permezz ta' kuntratt datat 14 ta' Novembru, 2015 fl-atti tan-Nutar Enzo Refalo[6].

Jirriżulta wkoll li filwaqt li l-attur ilu 'l fuq minn għoxrin sena midħla tal-proprjeta' in kwistjoni, l-konvenuti raw il-proprjeta' għall-ewwel darba meta xtraw l-istess. Il-mertu tal-kawża odjerna huwa ħajt li l-attur isejjaħ bhala wieħed divizorju li kien jaqsam il-ġonna rispettivi tal-proprjetajiet tal-partijiet. Jirriżulta li wara li l-konvenuti xtraw il-fond tagħhom huma naddfu l-fond u l-ġnien anness u bhala parti minn dan il-proċess hemm qbil bejn il-partijiet li huma ħattew dan il-hajt diviżorju u skont huma għamlu wieħed temporanju mhux fl-istess post izda aktar 'il ġewwa lejn il-proprjeta' tal-attur sakemm dejjem skont il-konvenuti jsir wieħed skont l-arti u s-sengħa. Il-konvenuti jgħidu li dan kollu sar bil-kunsens tal-attur. Da parti tiegħu l-attur jammetti li huwa kien ġie mgħarraf li ser jitneħħa l-ħajt u jsir ieħor, pero` jilmenta li l-ħajt temporanju ma sarx flok l-ieħor li tneħħa iżda sar aktar 'il ġewwa fil-proprjeta' tiegħu. Il-kontestazzjoni bejn il-partijiet hija li l-hajt li tneħħa kien il-hajt diviżorju ta' bejn il-ġonna. L-attur jargumenta ukoll li dan il-ħajt ma kienx jaqta' għad-dritt izda kien aktar 'il ġewwa lejn il-proprjeta' tal-konvenuti.

L-attur fix-xhieda tiegħu jikkonferma l-ħajt kif rifless fl-iskizz esebit mill-Perit Guido Vella[7]. Da parti tagħhom il-konvenuti jikkonfermaw li l-ħajt li tneħħa kien kif indikat fl-iskizz imsemmi pero` dak li bnew huma huwa wieħed temporanju maħsub unikament bhala lqugħ għall-ħajt

---
[6] A fol 124 sa fol 133 tal-proċess
[7] A fol 87 tal-proċess DOK G3

veru u proprju li kien tas-sejjiegħ milli jiġġarraf u jiġi fl-għar li hemm fil-ġnien tagħhom. Il-konvenuti jallegaw li l-hajt li tneħħa ma kienx il-ħajt diviżorju izda kien hemm bhala lqugħ għal ħajt diviżorju propja li kien wieħed tas-sejjiegħ u li kien qed jiġġarraf.

Il-Qorti tirrileva li l-partijiet matul il-kawża lanqas fuq il-materjal illi minnu kien mibni l-ħajt ma qablu – min jgħid li kien tal-kantun u min jgħid li kien tas-sejjiegħ. L-konvenuti jsostnu li dan il-ħajt kien wiehed divizorju u kien tas-sejjieh pero` f'xi zmien kien inbena hajt tal-kantun ma' ġenbu ġol-proprjeta' taghhom ta' xi filata jew tnejn sabiex is-sejjiegħ ma jaqax f'għar li kien hemm fil-proprjeta' tagħhom. F'dan l-isfond il-konvenuti jsostnu illi huma bnew il-ħajt temporanju.

Issa, kif ġia ingħad aktar `il fuq sabiex tissussisti l-actio manutentionis iridu jeżistu erba' (4) elementi ġia msemmija.

Illi f'dan l-istadju referenża ssir għat-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti a fol. 71 tal-proċess fejn jingħad is-segwenti:

*'…F'dan il-kuntest tajjeb jingħad illi l-vertenza ta' bejn il-partijiet mhix dwar jekk il-ħajt preżentement ezistenti hux temporanju jew le (haġa illi l-partijiet qed jaqblu illi huwa) jew dwar għandux isir ħajt permanenti illi jkun inbena kif titlob l-arti u s-sengħa (haġa illi l-eċċipjenti jaqblu li ssir), izda dwar fejn għandu jinbena l-ħajt diviżorju permanenti illi ser ikun jifred proprjeta' minn oħra, u dana stante illi l-attur qed jippretendi illi dan jinbena f'post differenti minn fejn dan kien oriġinarjament.'*

Huwa ċar għalhekk li ma hemm l-ebda kontestazzjoni li l-attur kellu pussess fuq il-ħajt u lanqas ma hemm kontestazzjoni li l-vertenza odjerna tikkonċerna fejn irid jinbena il-ħajt diviżorju illum, ċioe fuq ta' min ser tkun l-art li fuqha jinbena l-ħajt. Il-Qorti għalhekk tqis li l-ewwel zewġ elementi ta l-*actio manutensionis* huma sodisfatti.

Kif huwa ben ċar il-pern ta din il-kawża huwa l-allegat ċaqlieq tal-ħajt tal-kantun u l-art li fuqha nbena l-hajt il-ġdid. Ai fini ta' din l-azzjoni l-attur irid jipprova li huwa ġie mmolestat u iddisturbat fil-pussess tal-ħajt u l-art tiegħu. Il-Qorti għalhekk trid tindaga fejn kien il-ħajt oriġinali u tqabbel ir-riżultat ta dik l-indaġini ma' fejn jirriżulta li nbena il-hajt "temporanju" mill-konvenuti. Jekk jirriżulta li l-ħajt ġie verament spustjat aktar lejn il-proprjeta' tal-attur, ifisser li l-attur ġie mmolestat u ddisturbat fil-pussess tal-ħajt u tal-art li ttieħdet biex sar il-ħajt il-ġdid u għalhekk ikun hemm l-ezistenza tat-tielet element, irrilevantement mill-kwistjoni petitorja bejn il-partijiet dwar fejn effettivament hija l-linja diviżorja bejn il-proprjetajiet tagħhom.

Illi mill-provi mressqa mill-partijiet jirriżulta li l-attur Michael Cremona[8] jikkontendi li huwa kiseb il-fond b'wirt mingħand iz-ziju tiegħu Emanuel Spiteri. Jgħid li qatt ma kien għamel xogħol fuq il-ħajt diviżorju mibni bil-kantun mertu tal-kawża u li hu dejjem ħallieh kif sabu.

---

[8] Affidavit a fol 20 sa fol 36 tal-proċess

Il-konvenuti flimkien ma' oħrajn kienu akkwistaw dan il-fond 112, Triq Marsalforn, Xagħra, Għawdex permezz ta' kuntratt ta' fis-sena 2015[9]. Il-konvenut Charles Cassar ikkonferma li wara li kienu akkwistaw il-proprjeta', huwa flimkien mal-konvenut l-ieħor Claude Cordina bdew inaddfu din il-proprjeta' peress li kienet fi stat ta' abbandun. Jgħid li darba minnhom meta l-attur kien mar ħdejhom huma spjegawlu li kien jkun aħjar li l-ħajt li kien qed jifred il-proprjetajiet jinbidel billi l-ewwel isir wieħed temporanju – ġebla fuq oħra- sakemm joħroġ il-permess, imbagħad wara jinbena wieħed skond l-arti u s-sengħa[10].

Minn naħa tiegħu l-konvenut Claude Cordina xehed li meta kienu qegħdin jagħmlu x-xogħlijiet ta' rinnovazzjoni huma kienu talbu lill-attur sabiex ibiegħilhom bicca mill-ġardina tiegħu sabiex ikabbru tagħhom pero' l-attur kien irrifjuta. Il-Qorti fehmet li din il-biċċa akbar li riedu jixtru kienet tmur ferm oltre l-art li ttieħdet sabiex inbena l-ħajt hekk imsejjaħ 'temporanju'.

Il-Qorti fliet bir-reqqa ir-ritratti esebiti ma' l-affidavit ta' l-attur billi dawn jagħtu stampa ċara tal-fatti kif kienu.  Ta' rilevanza f'dawn ir-ritratti hemm ir-ritratt X1[11] tal-proċess li juri lil wieħed mill-konvenuti jħott dan il-ħajt. F'ritratt minnhom il-ħajt kien għadu jidher mentri fir-ritratt l-ieħor l-ħajt kien ġie zmantellat għajr għall-pedament li jidher għadu mgħotti bil-ħamrija. Dan il-ħajt jidher li kien iwassal u jaħbat mal-proprjeta' tal-ġar Michael Spiteri 'il gewwa izda mill-kantuniera tal-istess

[9] A fol 124 sa fol 133 tal-proċess
[10] Din il-verzjoni tal-fatti ġiet ikkonfermata mill-konvenut Claude Cordina.
[11] A fol 23 tal-proċess

liema proprjeta′ tikkonsisti fi blokk ta′ appartamenti li nbniet riċentement. Difatti l-appoġġi jidhru li għadhom ġodda. Fl-istess ritratt il-ħajt immarkbat bl-ittra A skont l-attur huwa fejn kien il-ħajt in kontestazzjoni qabel ma nħatt filwaqt li dak immarkat bl-ittra B huwa dak temporanju mibni mill-konvenuti u li huwa aktar lejn il-proprjeta′ tal-attur.

Fir-ritratt X3[12] u X4[13] jidher l-estremita′ l-oħra tal-ħajt li kien imiss ma′ kamra. Kif jidher mir-ritratti X4 l-ħajt kien wieħed tal-kantun u minn dak li baqa′ huwa evidenti li almenu f′dik il-parti l-hajt kien għoli ħames filati. Fl-istess ritratt jidher parti mill-hajt il-qadim li kien għadu ezistenti peress li ma kienx għadu nħatt, filwaqt li jidher ukoll l-ħajt temporanju li nbena ′l ġewwa għal ġol-proprjeta′ ta′ l-attur.

Xehed ukoll il-Perit ex parte ta′ l-attur Guido Vella[14] li afferma li huwa mar fuq il-post nhar is-7 ta′ Diċembru, 2015 u jiddeskrivi s-sitwazzjoni li sab fuq il-post. Huwa esebixxa numru ta′ ritratti li kollha ttieħdu fl-imsemmija data. Fir-ritratt immarkat bhala Dok G1[15] jidher l-ħajt li jibqa′ sejjer sal-kamra liema ħajt kien għadu ma nħattx kollu. F′ritratt ieħor immarkat bhala Dok G2[16] jidher il-pedament tal-ħajt li kien jibqa′ sejjer għal ġol-hajt ta′ Michael Spiteri. Il-Perit Vella jiddikjara li dan il-pedament kien jidher li huwa wieħed qadim ħafna.

Il-Qorti tinnota li filwaqt li fil-kontro-eżami tiegħu l-abbli difensur tal-

---

[12] A fol 25 tal-proċess
[13] A fol 26 tal-proċess
[14] A fol 84 tal-proċess u l-kontro eżami a fol 200 sa fol 208 tal-proċess
[15] A fol 85 tal-proċess
[16] A fol 86 tal-proċess

konvenuti nsista ferm mal-Perit Vella dwar il-kwistjoni tal-ħajt tas-sejjiegħ u ċioe' li kien jeżisti ħajt tas-sejjiegħ u li dan kien il-ħajt diviżorju mentri l-ħajt tal-kantun kien iservi biss ta' ilqugħ, l-Perit Vella baqa' konsistenti saħaq li huwa sab pedament tal-ħajt tal-kantun u li dan ma kienx tas-sejjiegħ. Baqa' jinsisti wkoll li ma sab l-ebda traċċa ta' xi pedamenti ta' ħajt tas-sejjiegħ.

Mix-xhieda ta' Michael Spiteri[17] jirriżulta li l-ħajt tal-kantun li jifred il-proprjetajiet kien bnieh missieru. Mill-assjem tal-provi inkluż ir-ritratti esebiti in atti din il-Qorti hija konvinta li l-ħajt tal-kantun li fuqu nfetħet din l-azzjoni ta' manutenzjoni kien jinsab fil-posizzjoni li jidher fir-ritratt li jinsab a fol. 23 tal-proċess mmarkat bl-ittra A. Il-Qorti fliet il-kontro eżamijiet tal-konvenuti u riavvizat ċerta nuqqas ta' konvinzjoni f'dak li ippruvaw jikkonvincu lil din il-qorti[18]. L-istess ma jistax jingħad għax-xhieda mogħtija mill-Perit ta' l-attur Guido Vella li baqa' konsistenti anke meta ippressat fil-kontro eżami.

Mill-provi rriżulta lill-Qorti li fuq il-post kien hemm biss borġ ġebel tas-sejjieh mitfugħ f'kantuniera li l-attur saħansitra jixhed li kien hu li tefgħu hemm meta naddaf il-ġnien tiegħu.

Għalkemm il-Qorti hija konvinta li huwa minnu li l-konvenuti kienu kellmu lill-attur u kienu ssuġġerewlu li jitla ħajt tal-kantun bejniethom pero ma hix konvinta li huma infurmawh li dan il-ħajt kien ser jinbena fuq l-art tiegħu. Tant hu hekk li mill-atti jirriżulta li l-attur malli nduna li l-hajt ma reġax sar fl-istess post kien pront talab lill-Perit imur fuq il-post u saħansitra ntavola talba għal hruġ ta' mandat ta' inibizzjoni.

[17] A fol 116 tal-proċess u fol.187 sa fol 196 tal-proċess
[18] L-uzu tal-kelma "nimmaġina" a fol 228

Dwar it-terminu ta' sena sabiex tiġi ezerċitata l-*actio manutensionis* jirriżulta li l-konvenuti qablu li ma kellhomx pussess tal-fond in kwistjoni qabel ma ffirmaw il-kuntratt nhar l-14 ta' Novembru, 2015[19] u għalhekk ix-xogħolijiet ma setgħux saru qabel tali pussess għadda f'idejhom. Il-kawża ġiet intavolata nhar l-1 ta' Lulju, 2016 u għalhekk it-terminu ta' sena sabiex l-attur jintavola b'suċċess il-kawża ta' manutenzjoni odjerna kien għadu ma għaddiex.

Għaldaqstant in vista ta' dak kollu suespost, il-Qorti tqis li l-attur irnexxielu jissodisfa l-elementi kollha sabiex tirnexxi l-kawża ta' manutenzjoni u għalhekk ser tgħaddi sabiex tilqa't-talbiet attrici. Il-Qorti tenfasizza izda li din ma hix decizjoni dwar id-drittijiet reali tal-partijiet fil-konfront tal-linja diviżorja bejn il-proprjetajiet.

**Deċide**

**Għaldaqstant, għal motivi ġia espressi din il-Qorti ser tgħaddi sabiex taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi :**

i) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti.**
ii) **Tiċħad il-bqija ta' l-eċċezzjonijiet tagħhom.**
iii) **Tilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet attrici.**
iv) **Tilqa' r-raba' talba u tordna lill-konvenuti sabiex fit-terminu ta' xahrejn mil-lum jerġgħu jibnu l-hajt oriġinali li kien jifred il-proprjetajiet rispettivi fl-istess post illi kien qabel ma twaqqa' u bl-istess mod illi kien qabel ma twaqqa'.**
v) **Tilqa' l-ħames talba u tinnomina lill-Perit Alexei Pace sabiex**

[19] A fol 124 et seq tal-proċess

**jissorvelja x-xogħolijiet fuq is-sit.**

vi) **Tilqa' s-sitt talba u tordna li f'każ illi x-xogholijiet ordnati ma jsirux entro t-terminu prefiss, tawtorizza minn issa illi dawn isiru mill-attur a spejjeż tal-konvenuti dejjem taħt is-sorveljanza tal-Perit minnha nominat.**

**Tordna li l-ispejjeż kollha għandhom jkunu a karigu tal-konvenuti.**

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Diane Farrugia
Deputat Reġistratur

Vera kopja

Għar-Reġistratur