QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Jannar, 2022.

Numru 37

Rikors numru 899/2017/1 JVC

Selby Limited (C 9143)

v.

John Caruana u Carmen Caruana, Michael Caruana u Lorraine Caruana

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat tat-3 ta' Ottubru, 2017, li permezz tiegħu s-soċjeta` attriċi Selby Limited qalet hekk:

> "1. Illi l-esponenti ghandha bi proprjeta', u tippossjedi, l-arja tal-bitha retropposta ghall-fond 184, The Strand, Gzira, tal-kejl ta' cirka 18.85 metri kwadri, li minnha jiehdu d-dawl u l-arja l-appartamenti fil-blokki bin-numri 183 u 185, The Strand, Gzira.
> 2. Illi l-konvenuti jokkupaw il-fond 184, The Strand, Gzira, u joperawh ghal skop kummercjali.

3. Illi fl-ahhar jiem, abbuzivament u minghajr ebda jedd legali, bi vjolenza u kontra r-rieda tal-esponenti, il-konvenuti jew min minnhom wahhlu kumpressur tal-airconditioning unit, u apparat industrijali ta' extractor, fl-imsemmija arja tal-bitha tal-esponenti b'mod li naqqsu l-arja fil-bitha, u qed ifixklu lill-esponenti fit-tgawdija ta' hwejjigha.
4. Illi dan l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll ghad-dannu tal-esponenti.
5. Illi minkejja li l-esponenti interpellat lill-konvenuti sabiex jieqfu minn dan l-agir abbuziv, u jirripristinaw dan l-ispazju tal-esponenti ghall-istat originali tieghu, billi fost ohrajn inehhu l-kumpressur u l-apparat industrijali li wahhlu fih minghajr jedd legali, inkluz permezz ta' ittra ufficjali tal-25 ta' Settembru 2017, dawn baqghu inadempjenti.
6. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti titlob bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

(i) tiddikjara li l-agir tal-konvenuti fuq imsemmi jikkostitwixxi spoll ghad-dannu tal-esponenti fit-termini tal-artikoli 535 tal-Kodici Civili;
(ii) tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jispurgaw l-ispoll kommess minnhom ghad-dannu tal-esponenti u jirreintegrawha fil-pussess tad-drittijiet pjeni taghha, u fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponenti taghmel dak kollu mehtieg fir-rigward, bi spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-25 ta' Settembru 2017, kontra l-konvenuti li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta ġuramentata datata 26 ta' Ottubru, 2017, ta' John Caruana et li permezz tagħha ġie eċċepit:

"1. Illi l-fatti kif dedotti fl-ewwel paragrafu jinsabu kkontestati u dan billi illi l-intimati Michael u Lorraine Caruana jippossjedu l-arja kollha tal-bitha tal-fond 184, The Strand Gzira u dan in forza ta' kuntratt ta' kera billi l-esponenti jikru l-hanut u l-bitha taghha. Jinghad illi Michael Caruana flimkien ma missieru ilu kwazi hamsin sens jiggestixxi n-negozju ta' pastizzeria maghruf bhala "MAXIMS Mr. Giovanni Pastizzeria" mill-fond de quo, inkluz il-bitha mertu tal-kawza u konsegwentement kien fil-pussess tal-istess inkluz l-arja kollha taghha. Illum il-gurnata John u Carmen Caruana ma ghad fadalhom l-ebda involviment fin-negozju ghaliex bhala fatt in-negozju huwa gestit minn Michael Caruana u l-kuntratt ta' kera prezentement jghajjat lilu;

2. Illi l-fatti kif dedotti fit-tieni paragrafu ma humiex kkontestati;

3. Illi l-fatti kif dedotti fit-tielet sal-hames paragrafu jinsabu kkontestati u dan billi:

(i) fir-rigward ghal airconditioning unit l-intimat ghandu dritt jinstalla l-istess unit mhux biss ghaliex jgawdi l-pussess tal-arja tal-bitha, izda ghaliex fi kwalsiasi kaz, u minghajr pregudizzju ghal dan, kien ukoll gab il-kunsens espress ta sid il-fond sabiex iwahhal kumpressuri ta' air-conditioning unit'. Huwa rilevanti ukoll li wiehed jinnota li l-istess apparat ta' airconditioning kien gie rilokat bil-buona volonta tal-esponenti sabiex jikkomoda ix-xewqat ta' Edward Pullicino li kien qieghed jagixxi f'ismu u f'isem il-kumpannija rikorrenti li issa qed jilmenta dwarha; filwaqt li

(ii) fir-rigward tal-extractor jinghad illi s-socjeta rikorrenti dahlet fi ftehim mal-intimat Michael Caruana sabiex cumnija illi kienet ilha mibnija ghal ghexieren ta' snin titwaqqa u terga tinbena mill-gdid ghas-spejjez tas-socjeta rikorrenti, u liema extractor jifforma parti mill-imsemmija cumnija, u din ghad trid tinbena ghas-spejjez tas-socjeta rikorrenti;

4. Ghandu jinghad ukoll li kienet ir-rikorrenti stess li, flimkien ma ohrajn spoljat lill-intimati mit-tgawdija u l-pussess ta' parti mill-bitha u dan kif ser jirrizulta waqt is-smiegh tal-kawza.

Eccezzjonijiet

1. Fl-ewwel lok r-rikorrenti ghandu jipprova l-interess tieghu fil-vertenza;
2. Fit-tieni lok l-esponenti jecepixxu li l-intimati John Caruana u Carmen Caruana ma humiex legittimi kontraditturi tat-talbiet attrici;
3. Illi fit-tielet lok u fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost jecepixxu li ma jikkonkorrux l-elementi rikjesti mil-ligi ghall-actio spolii u dan ai termini tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili;
4. Illi t-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi li huma minn issa ingunti in subizzjoni;
5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz;
6. B'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-eccipjenti u naxxenti mill-fatti kif jirrizulta mill-atti tal-kawza."

3. Rat is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-22 ta' April, 2021, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi:

"Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimati dwar l-interess tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom;

2. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimati dwar il-legittimi kontradittur bl-ispejjez kontra taghhom;

3. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz.

4. Tilqa' l-ewwel talba attrici limitatament fil-konfront tal-intimat Michael Caruana u tiddikjara li l-agir tal-intimat Michael Caruana ghal dak li hu l-installar tat-tielet kompressur tal-arja (l-akbar wiehed fir-ritratt a fol. 38 tal-process) u l-installar tal-apparat hekk imsejjah 'apparat industrijali ta' extractor' (li huwa l-istruttura kwadra kulur il-fidda fuq in-naha tax-xellug u li tispicca maghluqa bi speci ta' 'grid' fir-ritratt a fol. 55 tal-process) jikkostitwixxi spoll ghad-dannu tas-socjeta' rikorrenti fit-termini tal-artikoli 535 tal-Kodici Civili. Tichad din it-talba fil-konfront tal-bqija tal-intimati stante li rrizulta li ma kellhom l-ebda sehem fl-installazzjoni ta' dan l-apparat;

5. Tilqa' t-tieni talba tas-socjeta' rikorrenti limitatament fil-konfront ta' Michael Caruana u tikkundanna lill-intimat Michael Caruana sabiex, fi zmien xahar mid-data li din id-decizjoni ssir res judicata, jispurga l-ispoll kommess minnu ghad-dannu tas-socjeta' rikorrenti u jirrintegra fil-pussess tad-drittijiet pjeni taghha u dan billi jitnehha t-tielet kompressur li jidher fir-ritratt a fol. 34 u li huwa l-akbar wiehed li jidher fl-istess ritratt u wkoll jitnehha l'hekk imsejjah 'apparat industrijali ta' extractor' (li huwa l-istruttura kwadra kulur il-fidda fuq in-naha tax-xellug u li tispicca maghluqa bi speci ta' 'grid' fir-ritratt a fol. 55 tal-process) f'dik il-parti minnu li tisporgi mis-saqaf tal-'ground-floor' il' fuq u fin-nuqqas, tawtorizza lis-socjeta rikorrenti taghmel dak kollu mehtieg fir-rigward, bi spejjez tal-konvenut Michael Caruana.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba, salv dawk gia decizi aktar il' fuq, kontra l-intimat Michael Caruana."

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"<u>Eccezzjoni tal-Legittimu kontradittur</u>:

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni taghhom l-intimati jeccepixxu li John Caruana u Carmen Caruana ma humiex il-legittimi kontradittur tat-talbiet attrici. L-intimati jibbazaw din l-eccezzjoni fuq skrittura li saret fis-sena 2016 esebita a fol. 74 tal-process minn fejn jirrizulta li l-kirja li kienet fuq l-istess John Caruana u Carmen Caruana giet trasferita fuq

l-intimati l-oħra binhom Michael Caruana u martu. Jirrizulta lil din il-Qorti li Michael Caruana in kontro-ezami xehed li hu ma setax jikkonferma jekk infurmax lir-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti Edward Pullicino li kien sar dan it-trasferiment fis-sena 2016. Irrizulta wkoll lil din il-Qorti li l-intimati John Caruana u Carmen Caruana kien ilhom snin twal jiggestixxu f'isimhom il-hanut u cioe' l-pastizzerija in kwistjoni tant li l-istess John Caruana ffirma wkoll l-iskrittura bejn il-partijiet esebita a fol. 44 tal-process u li ggib id-data tat-23 ta' Marzu, 2015.

Illi da parti tagħha s-socjeta' rikorrenti tinsisti li hija saret taf bit-trasferiment biss wara li nfetħet il-kawza tant li mill-ittra ufficcjali jidher li din giet indirizzata lill-intimati kollha.

Il-Qorti kkunsidrat li din hija kawza ta' spoll u mhux kawza petitorja. Is-socjeta' rikorrenti ressqet allegazzjonijiet ta' atti ta' spoll fil-konfront tal-intimati kollha li kienet taf li kienu nvoluti fil-gestjoni tal-pastizzerija bħala l-persuni li setgħu wettqu l-allegat spoll. Jekk jiġix pruvat jew le li verament wettqu l-allegat spoll l-intimati jew min minnhom huwa l-mertu tal-kawza odjerna, izda għal dak li hu legittimu kontradittur l-Qorti tqis li fin-nuqqas ta' għarfien da parti tas-socjeta' rikorrenti li l-intimati konjugi John u Carmen Camilleri kienu cedew il-lokazzjoni lil binhom, is-socjeta' rikorrenti li kienet taf li l-erba' persuni intimati kienu nvoluti legalment agixxiet sew li ressqet il-kawza ta' spoll fil-konfront tagħhom kollha, dejjem salv dak li ser jirrizulta fil-mertu. Il-Qorti għalhekk ser tgħaddi sabiex tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimati bl-ispejjez kontra tagħhom.

<u>L-eccezzjoni dwar l-interess tar-rikorrenti</u>:

Illi fl-ewwel eccezzjoni tagħhom l-intimati jsostnu li r-rikorrenti għandha tipprova l-interess tagħha fil-vertenza. Il-Qorti in vista tal-provi suesposti tqis li rrizulta ampjament pruvat li l-intimati kienu ilhom xhur jekk mhux snin jafu li s-socjeta' rikorrenti kienet xtrat il-proprjeta' ta' fuq il-pastizzerija bl-intenzjoni li din titwaqqa' u tinbena. Tant hu hekk li l-intimati kien ilhom zmien twil f'diskussjonijiet ma' Edward Pullicino rapprezentant tassocjeta' rikorrenti dwar kif kellhom isiru x-xogħoljiet tant li anki saret skrittura bejniethom, esebita fl-atti kif kellhom isiru x-xogħolijiet u li ggib id-data tat-23 ta' Marzu, 2015, u cioe' ferm qabel giet intavolata l-kawza odjerna. Il-Qorti għalhekk tqis li din l-eccezzjoni giet mqajjma mill-intimati b'mod frivolu u vessatorju għall-aħħar u ser tgħaddi sabiex tichad l-istess bl-ispejjez kontra l-intimati.

<u>Mertu:</u>

Illi mill-provi fl-atti rrizulta lil din il-Qorti li l-mertu tal-allegat spoll odjern jirrelata ma' zewg azzjonijiet separati:

<u>Kompressuri ta' Arja Kundizzjonata:</u>

L-ewwel azzjoni hija l-allegata zieda ta' kompressur ta' arja kundizzjonata mill-intimati fl-arja proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti. Il-Qorti f'dan l-istadju taghmel referenza ghar-ritratt a fol. 33 tal-process li jgib id-data tas-27 ta' Jananr, 2016 u cioe' ferm qabel l-allegat spoll. Dan ir-ritratt juri car li fuq il-bejt tal-kamra ta' wara tal-fond mikri lill-intimati hemm zewg kompressuri tal-arja kundizzjonata wiehed posizzjonat aktar lura mill-iehor li jidher fuq in-naha tax-xellug tar-ritratt. Dak li jidher fuq ix-xellug jidher aktar car fir-ritratt a fol. 107 tal-process fejn dak iz-zmien jidher li kien wahdu fuq il-bejt tal-kamra ta' wara. Ma tressqet l-ebda prova dwar meta ttiehed ir-ritratt a fol. 107 ghalkemm evidentement dan ittiehed ferm qabel li twaqqghu il-fondi fuq il-pastizzerija u regghu nbnew u ghalhekk ferm qabel l-allegat spoll. Ir-ritratt a fol. 33 allura jevidenzja lil din il-Qorti li dawn iz-zewg kompressuri kienu jinsabu fuq dan il-bejt f'dik il-posizzjoni ferm hafna qabel id-data tal-allegat spoll u li zgur ma jistghux ikunu mertu tal-ispoll odjern anki minhabba l-element tal-infra bimestre. In oltre jirrizulta lil din il-Qorti li possibilment u suggett li jekk ikun mertu ta' kawza allura jrid jittiehed kejl akkurat, wiehed minn dawn iz-zewg kompressuri jinsab entro z-zona ta' metru u nofs arja li nzammet mis-sidien tal-hanut u ma gietx trasferita lis-socjeta' rikorrenti permezz tal-kuntratt ta' akkwist. Dwar it-tieni apparat li ma jidhrix fir-ritratt a fol. 107 tal-process fuq il-bejt, il-Qorti qieset li dan possibilment huwa dak li xehdu fuqu l-intimati u anki Edward Pullicino u li jidher fir-ritratt izda aktar il' quddiem taht ic-cumnija u li tressaq fuq talba ta' Edward Pullicino fuq il-parti ta' wara a spejjez sahansitra tieghu.

Illi dwar l-allegazzjoni ta' zieda ta' apparat ta' arja kundizzjonata l-Qorti taghmel referenza ghar-ritratt din id-darba esebit a fol. 38 tal-process li jidher li jgib id-data tas-16 ta' Settembru, 2017 u cioe' entro t-terminu tal-ewwel gimaghtejn ta' Settembru, 2017 ndikati mix-xhieda tas-socjeta' attrici bhala z-zmien li sehh l-allegat spoll billi zdied l-apparat. Minn dan ir-ritratt johrog car li zdied kompressur iehor tal-arja kundizzjonata (it-tielet wiehed) flimkien mat-tnejn li gia kienu hemm fis-sena 2016 u li *prima facie* jidher li t-tnejn gia ezistenti ghadhom fl-istess posizzjoni li kienu qabel. Il-kompressur li zdied jidher li hu l-akbar wiehed mit-tlieta. Mill-posizzjoni ta' dan ir-ritratt jidher car li dan it-tielet kompressur mhux fiz-zona tal-metru u nofs li baqghet proprjeta' tas-sidien tal-pastizzerija izda jinsab fl-arja tas-socjeta' rikorrenti.

Illi dwar iz-zmien meta gie nstallat dan it-tielet apparat, Edward Pullicino fl-affidavit tieghu a fol 16 tal-process jghid li dan sar fl-ewwel gimaghtejn ta' Settembru 2017. L-istess jixhed Bernard Pullicino a fol. 18 tal-process.

Da parti taghhom l-intimat Michael Caruana jghid li dan il-kompressur kien fil-bitha u li kien Edward Pullicino li hallas biex dan iccaqlaq u mar fuq il-bejt. Mir-ritratt a fol 33 jirrizulta li dan mhux minnu. Fil-fatt ghalkemm meta mqabbel mar-ritratt a fol. 107 johrog car li verament

tressaq kompressur wiehed biex tpogga kif jidher a fol. 33, it-tielet kompressur ma jirrizulta minn imkien. In oltre l-Qorti taghmel referenza ghax-xiehda tal-impjegati tal-intimati li ma qablux bejniethom dwar dan it-tielet kompressur fejn Chris Emery in kontro-ezami qal li kien ilu hemm filwaqt li Brian Spiteri xejn ma nstema' cert minn dak li kien qed jghid tant li semma li kien hemm bejn tnejn jew tlett kompressuri u mhux li zgur kien hemm tlieta.

Il-Qorti ghalhekk in vista tal-provi kollha u l-konsiderazzjonijiet suesposti tqis li dwar it-tielet kompressur li jidher fir-ritratt a fol. 38 tal-process u li huwa l-akbar wiehed mit-tlieta li jidhru fih, il-pretensjoni ta' spoll mis-socjeta' rikorrenti hija gustifikata. Il-Qorti tqis ukoll li ghalkemm Michael Caruana cahad li kien hu li poggih fuq il-bejt tal-kamra ta' wara izda li kien haddiem imhallas minn Edward Pullicino, l-istess Michael Caruana fl-ebda hin ma cahad li effettivament dan l-apparat huwa tieghu. Il-Qorti hija konvinta li filwaqt li dwar l-ewwel zewg kompressuri kien hemm ftehim ma' Edward Pullicino, dwar it-tielet wiehed ma kienx hemm. Tant hu hekk li l-persuna li tqabbdet sabiex tpoggi t-tielet kumpressur u li xehed fl-atti cioe' Kenneth Fenech Mackay specifika li l-ewwel pogga zewg kumpressuri mbaghad tqabbad ipoggi iehor. Din il-Qorti hija konvinta li t-tielet kompressur tpogga minn Kenneth Fenech Mackay fuq ordni tal-intimat Michael Caruana li rrizulta mill-atti li ghandu l-gestjoni tal-pastizzerija kompletament f'idejh.

Illi ghaldaqstant dwar it-tielet kompressur il-Qorti tqis is-segwenti:

1. L-element tal-*infra bimestre* huwa sodisfatt stante li r-rikorrenti ressqu prova sodisfacenti li dan tpogga f'Settembru, 2017 filwaqt li l-kawza nfethet fit-3 ta' Ottubru, 2017;
2. Dwar l-element tal-pussess jirrizulta lil din il-Qorti li dan it-tielet kompressur tpogga fl-arja li nxtrat mis-socjeta' rikorrenti u mhux entro l-metru u nofs li nzammet mis-sidien tal-fond t'isfel. Irrizulta wkoll li s-socjeta' rikorrenti kienet ilha tezercita pussess fuq din l-arja lura sa mis-sena 2015 meta nbdew ix-xogholijiet qabel ma sar il-kuntratt ta' akkwist.
3. Dwar l-element tal-ispoll klandestin u vjolenti l-Qorti fil-kunsiderazzjoni taghha suesposti waslet ghall-konkluzjoni li dan il-kompressur tpogga fuq ordni tal-intimat Michael Caruana minghajr il-kunsens u ad insaputa tas-socjeta' rikorrenti u ghalhekk dan l-element huwa wkoll sodisfatt.

Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti dwar dan it-tielet kompressur tal-arja kundizzjonata ghandhom jigu milqugha ghalkemm limitatament fil-konfront ta' Michael Caruana.

<u>Apparat industrijali ta' extractor</u>:

Illi s-socjeta' rikorrenti tinsisti li fl-istess perjodu u cioe' fl-ewwel gimaghtejn ta' Settembru, 2017 l-intimati ziedu apparat li ma kienx

hemm qabel fl-arja proprjeta' taghha u li jsejhulu 'apparat industrijali ta' extractor'. Dan jidher fir-ritratt a fol. 34, 35 u 37 tal-process fil-forma ta' tubu kwadru kulur il-fidda maghluq bi speci ta' 'grid'. Dawn ir-ritratt jgibu d-dati tal-11 ta' Settembru, 2017 u 22 ta' Novembru, 2017. Dwar ic-cumnija bil-kulur 'beige' fl-istess ritratti hemm qbil bejn il-partijiet li dik hija c-cumnija li kien hemm precedentement li izda baqa' biss bicca minnha wara li tnehhiet mis-socjeta' rikorrenti sabiex tkun tista' tibni s-sulari ta' fuq il-hanut tal-pastizzi. Is-socjeta' rikorrenti ssostni li dan hekk imsejjah 'extractor' zdied mac-cumnija li kienet ezisenti u ghalhekk twettaq spoll fl-arja tas-socjeta' rikorrenti filwaqt li l-intimati jsostnu li din l-istruttura rrimpjazzat ic-cumnija li kien hemm precedentement u li s-socjeta' rikorrenti ghandha l-obbligu skont skrittura esebita fl-atti li terga' tibni u tgholli l' fuq mill-bini (skrittura a fol. 44).

Il-Qorti rat ir-ritratt a fol. 107 tal-process li ghalkemm mhux datat jidher car mill-provi li jipprecedi ferm l-izvilupp li sar mis-socjeta' rikorrenti fil-fondi in kwistjoni. Minn dan ir-ritratt tidher ic-cumnija antika ghalkemm il-parti minn fejn kienet tohrog din ic-cumnija minn gewwa l-hanut mikri lill-intimati Michael u martu Lorriane Caruana ma tidhirx. Aktar lejn in-nofs tal-hanut minn fuq wara jidher car 'extractor' imwahhal dritt mal-hajt fuq il-bieb li minnu tohrog ghall-bitha bil-kulur abjad.

Il-Qorti rat ukoll il-pjanta esebita a fol. 95 tal-process ikkonfermata mill-Perit Franco Montestin u wkoll mir-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar Oliver Magro liema pjanta ggib id-data ta' April, 2004. Din il-pjanta skont ix-xiehda tal-Perit Franco Montesin in kontro-ezami, tirrifletti dak li kien ezistenti fuq il-post u dak li kien qed gifi propost li jsir. Fil-fatt ic-cumnija minn gewwa l-fond gestit mill-intimat Michael Caruana tidher li tispara dritt mill-hanut ghal gol-bitha ezatt mal-hajt fuq barra tal-bitha ((ara l-indikazzjoni b'ittra B u wkoll il-kliem ('existing forced ventilation system) fuq il-pjanta)). Ghalhekk minn din il-pjanta huwa cara li almenu sa dak iz-zmien ic-cumnija ma kinitx tohrog minn gewwa ghall-barra minn fuq il-bieb tal-hanut ghall-bitha izda aktar lejn il-kantuniera tal-bitha. Il-Qorti terga' taghmel referenza ghar-ritratt a fol. 107 tal-process minn fejn issa tara li allura dak il-pajp ohxon griz li jidher orizzontali fir-ritratt huwa l-estensjoni tac-cumnija li saret ghall-fond l-iehor skont dak il-permess ta' zvilupp li parti zghira minnha ghadha tidher fir-ritratt a fol. 34, 35 u 37 tal-process. Il-Qorti qabblet dan kollu mar-ritratt esebit mill-intimat Michael Caruana a fol. 55 tal-process fejn jidher car allura li c-cumnija l-antika hija dik it-tonda li tidher fil-parti ta' fuq tar-ritratt filwaqt li dak li qed tilmenta fuqu s-socjeta' rikorrenti huwa tak it-tubu kwadru kulur il-fidda li jidher jisporgi mil-livell tal-pastizzerija l-fuq mill-livell tas-saqaf fl-arja li s-socjeta' rikorrenti ssostni li hija taghha u jispicca maghluq bi 'grid' aktar il' fuq. Hdejh hemm parti minn cumnija li kif xehed l-istess intimat Michael Caruana qed tistenna li tigi mqabbda u mghollija mis-socjeta' rikorrenti.

Illi mill-konsiderazzjonijiet u l-kostatazzonijiet suesposti din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju li l-istruttura fuq ix-xellug fir-ritratt a fol. 55 li kif inghad tidher tisporgi l' fuq u maghluqa bi 'grid' fl-arja s-socjeta' rikorrenti tinsisti li hija taghha saret wara li ttiehed ir-ritratt a fol. 107 tal-process. Jirrizulta wkoll li din l-istruttura, ghall-kuntrarju ta' dak espost mill-intimat u mix-xiehda mressqa minnu, tisporgi minn dik li kienet il-fetha tal-'extractor' abjad li jidher a fol. 107 tal-process u mhux mill-fetha tac-cumnija li hija aktar fuq il-lemin tar-ritratt lejn il-hajt u ghalhekk ma tidhirx. Komparati ir-ritratti a fol. 107 mar-ritratti a fol. 34, 35 u 37 johrog car li din l-istruttura gholiet ferm aktar mill-'extractor' l-antik li kien imwahhal dritt mal-hajt fuq il-bieb tant li llum jidher li jinsab fl-istess livell fejn kienet saret l-estensjoni tac-cumnija ghal fond adjacenti li llum tnehhiet. Miserjament mir-ritratt a fol. 107 jirrizulta allura li din l-istruttura apparti li sporgiet aktar il' barra fil-bitha giet mghollija fl-arja li s-socjeta' rikorrenti tqis bhala taghha b'mill-anqas tlett filati jew aktar.

Dwar meta saru dawn ix-xogholijiet Edward Pullicino u Bernard Pullicino xehdu fl-affidavits taghhom li dawn saru fl-ewwel hmistax ta' Settembru, 2017. Da parti tieghu l-intimat Michael Caruana ma cahadx li dawn ix-xogholijiet saru minnu ghalkemm l-insistenza tieghu kienet li huwa hareg din l-istruttura mill-bokka tac-cumnija ezistenti u li s-socjeta' rikorrenti kienet obbligata li taghmel hi stess dan ix-xoghol. L-impjegat tal-intimat Brian Spiteri fil-kontro-ezami tieghu kkonferma li dawn ix-xoghlijiet saru fiz-zmien li kienet qed jigi ristrutturat il-hanut filwaqt li s-socjeta' rikorrenti kienet qed twettaq il-bini suespost. Il-Qorti tqis li ma tezisti l-ebda raguni valida fil-process ghalfejn ma ghandhiex temmen il-verzjoni tar-rapprezentanti tas-socjeta' rikorrenti li din l-istruttura saret fil-bidu ta' Settembru, 2017 u ghalhekk l-element tal-*infra bimestre* huwa sodisfatt stante li l-kawza nfethet fit-3 ta' Ottubru, 2017.

Illi dwar il-pussess din il-Qorti gia ddikjarat li tqis li s-socjeta' rikorrenti hadet il-pussess tal-arja sa mis-sena 2015 u ghalhekk dan l-element huwa wkoll sodisfatt.

Dwar l-element ta' spoll vjolenti u klandestin l-intimat Michael Caruana jipprova jiggustifika din l-istruttura billi jaghmel referenza ghall-ftehim li sar bejnu u s-socjeta' rikorrenti lura fis-sena 2016 esebit a fol. 44 et seq tal-process. Il-Qorti gia ghamlet referenza ghal dan il-ftehim aktar il' fuq partikolarment ghall-artikolu 6 tal-istess. Minn dan l-artikolu johrog l-obbligu tas-socjeta' rikorrenti li tirriloka c-cumnija ezistenti fuq il-parti ta' wara tal-hanut. Il-Qorti minn dak li rrilevat aktar il' fuq irrizultalha li l-istruttura li dwarha qed tilmenta s-socjeta' rikorrenti mhijiex ic-cumnija izda huwa apparat iehor speci ta' 'extractor' mtawwal il-fuq fl-arja fil-pussess tas-socjeta' rikorrenti kif jidher fir-ritratti a fol. 34, 35 u 37 tal-process. Ghalhekk il-ftehim bil-miktub dwar ic-'cumnija' ma ghandu x'jaqsam xejn ma' din l-istruttura. Jirrizulta ghalhekk lill-Qorti li din l-istruttura, almenu dik il-parti li tigi fl-arja fil-pussess tas-socjeta' rikorrenti (mis-saqaf tal-fond 'ground-floor' il' fuq)

> saret bil-mohbi u minghajr il-kunsens tas-socjeta’ rikorrenti u ghalhekk dan l-element huwa wkoll sodisfatt.
>
> Illi l-Qorti rat ukoll f’dan ir-rigward li mill-atti jirrizulta li dawn ix-xoghlijiet saru minn u fuq ordni tal-intimat Michael Caruana u mhux tal-intimati l-ohra li rrizulta li ma kellhomx xejn x’jaqsmu mal-installazzjoni ta’ dan l-apparat u ghalhekk l-ispoll twettaq biss minn Michael Caruana.
>
> Ghaldaqtant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti l-Qorti ser tghaddi wkoll sabiex tilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti fir-rigward tal-hekk imsejjah apparat industrijali ta’ *‘extractor’* fil-konfront biss izda tal-intimat Michael Caruana, f’dik il-parti minnu li tigi fl-arja fil-pussess tas-socjeta’ rikorrenti mis-sena 2015.”

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti kollha, li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza tat-22 ta’ April, 2021 fl-ismijiet premessi u tgħaddi għalhekk sabiex tiċħad it-talbiet kollha tas-soċjeta` attriċi u tilqa’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` appellata.

6. Rat ir-risposta tal-appell tas-soċjeta` attriċi, li permezz tagħha wieġbet li l-appell tal-appellanti għandu jiġi miċħud, is-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti jew min minnhom.

7. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in eżami.

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

9. Illi l-kawża in ezami hija waħda ta' spoll, fejn is-soċjeta` attriċi tallega li l-konvenuti kkommettew spoll abbużiv, mingħajr ebda jedd legali, bi vjolenza u kontra r-rieda tagħha, meta huma waħħlu kumpressur tas-sistema ta' arja kkundizzjonata, kif ukoll apparat industrijali ta' *extractor* fl-arja tagħha, b'tali mod li naqqsu l-arja fil-bitħa u qegħdin ifixklu lill-attriċi fit-tgawdija ta' ħwejjiġha. Tikkontendi li dan l-aġir jikkostitwixxi spoll għad-dannu tagħha u għalhekk talbet lill-Qorti (i) tiddikjara li l-aġir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll għad-dannu tagħha ghall-finijiet tal-Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili; u (ii) tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju jispurgaw l-ispoll imwettaq minnhom għad-dannu tagħha u jirreintegrawha fil-pussess tad-drittijiet tagħha u fin-nuqqas tawtorizzaha tagħmel dak kollu meħtieġ fir-rigward, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

10. L-eċċezzjonijiet tal-konvenuti huma bażikament erbgħa: (I) li s-soċjeta` attriċi għandha tipprova l-interess tagħha fil-vertenza; (II) li l-konvenuti John u Carmen Caruana m'humiex leġittimi kontradittturi għat-talbiet attriċi; (III) li ma jikkonkorrux l-elementi meħtieġa mil-liġi għall-azzjoni ta' spoll, skont l-Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili; u (IV) li t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

11. L-ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi filwaqt li ċaħdet l-eċċeżżjonijiet tal-konvenuti, laqghet it-talbiet attriċi limitatament fil-konfront tal-konvenut Michael Caruana u filwaqt li ddikjarat li l-aġir tiegħu għal dak li hu l-installar tat-tielet kumpressur tal-arja u l-installar tal-hekk imsejjaħ apparat industrijali ta' *extractor,* jikkostitwixxi spoll ai termini tal-Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili u ċaħdet it-talba attriċi fil-konfront tal-konvenuti l-oħra. Inoltre, l-ewwel Qorti laqgħet it-tieni talba attriċi limitatament fil-konfront ta' Michael Caruana u kkundannat lill-istess Michael Caruana sabiex fi żmien xahar jispurga l-ispoll imwettaq minnu għad-dannu tas-soċjeta` attriċi u jirrintegraha fil-pussess tad-drittijiet tagħha, billi jitneħħew l-imsemmija oġġetti kif ingħad qabel u fin-nuqqas awtorizzat lis-soċjeta` attriċi tagħmel dak kollu meħtieġ fir-rigward, bl-ispejjeż tal-konvenut Michael Caruana.

12. Il-konvenuti ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponew appell minnha, liema appell jissejjes fuq erba' aggravji:

(i) jikkontestaw id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti li ċaħdet l-eċċezzjoni tagħhom li John u Carmen konjuġi Caruana m'humiex leġittimi kontradittturi;

(ii) jikkontendu li s-soċjeta` attriċi appellata naqset milli tipprova li verament kellha pussess tal-arja sovrastanti l-bitħa mikrija lilhom;

(iii) jissottomettu li jonqsu wkoll l-elementi ta' vjolenza jew klandestinita` sabiex tirnexxi l-azzjoni attriċi; u

(iv) jisħqu dwar in-nuqqas ta' prova fattwali da parti tas-soċjeta` attriċi, peress li ma tressqet l-ebda prova teknika minn fejn tibda l-arja tagħha u liema kumpressur qiegħed fattwalment jispussessaha mill-pussess tal-kamra.

13. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, fil-fehma ta' din il-Qorti, il-konvenuti appellanti għandhom raġun fl-ewwel aggravju tagħhom meta jinsistu li John u Carmen konjuġi Caruana m'humiex leġittimi kontradittturi. Għalkemm mill-provi in atti jirriżulta li John u Carmen konjuġi Caruana kienu ilhom jiġġestixxu l-ħanut bl-isem Mr. Maxims Giovanni Pastizzerija għal żmien twil, kif ukoll l-iskrittura bejn il-kontendenti fil-kawża li saret fit-23 ta' Marzu, 2015 (esebita a fol. 44 tal-proċess) kienet iffirmata wkoll minn John Caruana, iżda mill-ftehim esebit bħala Dok. MG 1 (a fol. 74 tal-proċess) datat 26 ta' Ottubru, 2016, jirriżulta li l-konjuġi John u Carmen Caruana rrinunzjaw għall-kirja tal-ħanut 184, The Strand, Gżira, u dan b'effett mill-31 ta' Diċembru, 2016, sabiex b'hekk il-konvenuti l-oħra Michael u Lorraine Caruana daħlu fi ftehim ta' kirja mas-sidien b'effett mill-1 ta' Jannar, 2017. Isegwi li tabilħaqq John u Carmen konjuġi Caruana ma setgħux jitqiesu leġittimi kontradittturi għall-pretensjonijiet attriċi ta' spoll, meta ġiet intavolata l-kawża fit-3 ta' Ottubru, 2017. Madankollu wieħed ma jistax iwarrab il-fatt li meta l-konvenuti kollha ġew

interpellati dwar l-ispoll, permezz ta' ittra uffiċjali datata 25 ta' Settembru, 2017, mill-atti ma jirriżultax li xi ħadd wieġeb lis-soċjeta` attriċi appellata dwar il-fatt li John u Carmen konjuġi Caruana kienu rrinunzjaw għal din il-kirja u għalhekk ma kinux leġittimi kontradittturi. Isegwi li filwaqt li għandu jintlaqa' l-aggravju fis-sens li John u Carmen konjuġi Caruana m'humiex leġittimi kontradittturi, peress li apparti li ċedew il-lokazzjoni fuq il-ħanut, fi kliem l-ewwel Qorti, mill-atti ma jirriżultax li dawn il-konvenuti kellhom xi sehem jew rwol fl-installar tal-oġġetti li dwarhom tilmenta s-soċjeta` attriċi appellata, jitqies xieraq li l-ispejjeż relatati ma' din l-eċċezzjoni għandhom jibqgħu a karigu tal-konvenuti appellanti.

14. In kwantu għat-tieni aggravju, dak dwar il-pussess, il-konvenuti appellanti jikkontendu li s-soċjeta` attriċi appellata naqset milli tipprova li verament kellha pussess tal-arja sovrastanti l-bitħa mikrija lill-konvenuti. Għalkemm l-ewwel Qorti straħet fuq ix-xhieda ta' Edward Pullicino sabiex qieset li s-soċjeta` attriċi ħadet il-pussess tal-arja sa mis-sena 2015, iżda l-appellanti jikkontendu li għajr id-dikjarazzjoni ta' dan ix-xhud ma tressqet l-ebda prova. Jilmentaw li l-ewwel Qorti skartat għal kollox il-provi mressqa mill-konvenuti fis-sens li kienu ilhom jokkupaw il-pastizzerija, inkluż il-bitħa u l-arja ta' warajha għal bżonnijiet tan-negozju tagħhom għal għexieren ta' snin. L-appellanti jikkontendu li hekk kif sid huwa proprjetarju ta' fond u ta' dak li jinsab fuqu, hekk ukoll fil-mertu ta' dawn il-proċeduri l-pussess tagħhom ma kienx limitat għall-bitħa, iżda wkoll

għall-arja ta' fuq dik il-bitħa. Ġialadarba x-xhud Edward Pullicino jammetti li l-konvenuti kienu fil-pussess ferm qablu, l-eżerċizzju tal-pussess imwettaq minnhom ma jista' qatt jispolja l-pussess tas-soċjeta` appellata. Huwa evidenti li l-pussess tagħhom kien bil-permess tas-sidien u hekk kif is-soċjeta` attriċi xtrat l-arja, hija daħlet fiż-żarbun tas-sidien. Dan kif korroborat mir-ritratt esebit a fol. 107 tal-proċess, fejn jirriżulta ċar l-użu tal-arja tal-bitħa da parti tal-appellanti, permezz ta' diversi kumpressuri, tankijiet tal-ilma u oġġetti varji fuq l-istess arja li jixhdu l-eżerċizzju tal-pussess da parti tagħhom ferm qabel is-soċjeta` attriċi xtrat l-arja sovrastanti. Dan apparti li l-istess Edward Pullicino in kontro-eżami jikkonċedi li t-terran u l-kamra li hemm fil-bitħa jinsabu fil-pussess ta' Michael Caruana, isegwi li l-arja wkoll ta' fuq il-kamra hija fil-pussess ta' Michael Caruana u li konsegwentement ma seta' seħħ l-ebda spoll. L-appellanti jikkontendu li minkejja li l-ewwel Qorti tat importanza l-fatt li s-soċjeta` attriċi bdiet l-iżvilupp fl-2015, naqset milli tqis li fil-kuntratt ta' akkwist tagħha jingħad li l-vendituri qegħdin jagħtu l-kunsens tagħhom għax-xogħlijiet ta' kostruzzjoni, iżda li ma ntlaħaq l-ebda ftehim mal-kerrejja tal-fond sottostanti u li dan il-kunsens jingħata meta tispiċċa l-kirja, f'każ li ma jintlaħaqx ftehim mal-kerrej jew is-suċċessuri tiegħu fit-titolu qabel l-iskadenza tal-kirja.

15. Tajjeb li jiġi mfakkar li għall-azzjoni ta' spoll privileġġat biżżejjed li l-persuna tkun '…*mneżżgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun*…' (Artikolu

535(1) tal-Kodiċi Ċivili). Fis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tas-7 ta' Frar, 1953, (Kollez. Vol. XXXVII. ii. 642) fil-kawża fl-ismijiet **Rev. Kan. Salvatore Ellul pro et noe v. Kan Primicerju Giuseppe Farrugia** ingħad li:

> "*Ghall-azzjoni ta' spoll hu bizzejjed li l-persuna spoljata tigi mnezza' mill-pussess, "ta' liema xorta jkun." U dan jinghad mhux biss ghan-natura tal-pussess, imma anke ghaz-zmien.* ***Anke pussess qasir hafna, u sahansitra pussess momentaneu huwa bizzejjed, biex jawtorizza l-azzjoni ta' spoll;*** *b'mod li f'kaz ta' attur li jippretendi li sofra spoll billi fir-rikostruzzjoni ta' bini mwaqqa' nbena hajt divizorju li fih infethu twieqi jew aperturi ohra li jaghtu ghal fond tieghu, li huwa jippretendi li qabel ma kienux jezistu, mhux necessarju li l-attur jipprova li huwa ilu jippossjedi l-fond minghajr l-ezistenza ta' dawk l-aperturi ghal tletin sena, imma hu bizzejjed li jipprova li f'xi zmien dawk l-aperturi nfethu mentri qabel ma kinux hemm*." (enfazi tal-Qorti)

Hekk ukoll, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Ottubru, 2000, fil-kawża fl-ismijiet **Paul Buttigieg v. Raymond Buttigieg**:

> ***"Kwantu ghall-pussess, il-ligi tikkontempla l-pussess materjali, kien liema kien, u mhux il-pussess animo domini, u li l-konvenut f'kawza ta' reintegrazzjoni mhux lecitu li jinvestiga x-xorta ta' pussess ta' l-attur. Sahansitra l-azzjoni ta' spoll privileggjat tista' tigi ezercitata anke kontra l-istess propjetarju, meta dan ikun l-awtur tal-ispoll, u mhix permessa ebda eccezzjoni dilatorja qabel jigi reintegrat l-ispoll ghaliex din hija azzjoni ta' ordni pubbliku, u hija intiza biex tipprojbixxi li wiehed jaghmel gustizzja b'idejh u minghajr l-intervent tat-tribunal. Konsegwentement ghal din l-azzjoni l-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimità tal-pussess turbat u takkorda r-reintegrazzjoni anke favur il-possessur in mala fede. It-tribunal ghandu jezamina biss il-fatt tal-pussess u l-fatt tal-ispoll****. (Vol. XLI.I.244)*
>
> *Hu wkoll pacifiku illum illi 'l-pussess li trid il-ligi fl-ispoljat ghall-fini tal-azzjoni ta' reintegrazzjoni ma hemmx bzonn ikun il-pussess b'titolu ta' proprjetà, imma bizzejjed pussess kwalunkwe, anzi purament materjali u di fatto (Vol. XXXVIII.I.280). Però huwa mehtieg li l-attur jipprova li ghandu*

un possesso di fatto. (Joseph Vella pro et nomine vs Salvu Micallef, deciza mill-Prim'Awla fit-30 t'April, 1991);

… il-Qorti ghandha tillimita l-ezami taghha ghall-fatt tal-pussess jew detenzjoni, skond il-kaz, bla ma tidhol fil-petitorju." (G. Spiteri et vs P. Camenzuli, deciza mill-Prim'Awla fis-26 ta' Mejju, 1981)."
(enfasi tal-Qorti)

16. Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, l-argumenti tal-konvenuti appellanti ma jreġux. Dan jingħad peress li fl-ewwel lok l-aqwa prova tal-pussess tal-arja in kwistjoni tirriżulta mhux biss mix-xhieda ta' Edward u Bernard Pullicino, iżda mill-kuntratt ta' akkwist tas-soċjeta` attriċi appellata, tat-28 ta' Settembru, 2016 (esebit a fol. 19 tal-proċess) minn fejn jirriżulta li hija kienet daħlet fuq konvenju għax-xiri tal-imsemmija arja ta' 18.85 metru kwadru sa mill-15 ta' Ottubru, 2015 u fil-mori tal-konvenju s-soċjeta` attriċi bniet parti mill-istess arja bl-estensjoni ta' parti minn kamra u gallarija li tagħti għal fuq l-arja. Inoltre, l-istess konvenut appellant Michael Caruana xehed hekk:

"Dan l-agreement kien li hu jaqla' iċ-ċumnija, jibni s-sitt sulari li kellu jibni fuqi, wara li jsiru s-sitt sulari jerġa' jagħmel iċ-ċumnija ġdida ċertifikata minn inġinier f'pożizzjoni oħra relevanti biex ma ddejjaqx lilhom."

Minn din ix-xhieda jirriżulta ndubbjament li s-soċjeta` attriċi kellha l-pussess meħtieġ u għalhekk huma diversi l-provi in atti li jippruvaw il-pussess vantat mis-soċjeta` attriċi appellanti. Il-fatt li l-konvenuti appellanti wkoll kienu qegħdin jeżerċitaw pussess tal-bitħa fil-pjan terran u fuq l-arja tal-kamra fl-istess bitħa għal diversi snin ma jnaqqas xejn mill-pussess eżerċitat mis-soċjeta` attriċi mis-sena 2015 'il quddiem.

17. Iżda tajjeb li jiġi ribadit li, permezz ta’ dawn il-proċeduri ta’ spoll, azzjoni ta’ natura possessorja, għandhom bħala fondament tagħhom il-pussess, ta' kwalunkwe xorta, u l-għan tagħhom it-tutela ta' dak il-pussess, mentri l-fondament ġuridiku tal-azzjoni petitorja huwa d-dritt, u l-iskop tagħha huwa r-rikonoxximent u t-tutela ta' dak id-dritt. F’dawn il-proċeduri, il-Qorti m’għandha qatt tidħol fil-petitorju (ara f’dan is-sens is-sentenza ta’ din il-Qorti tat-12 ta’ Marzu, 1984, Kollez. Vol. LXVIII.II.126, fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Borg v. Charles Dalli**) u għalhekk ma tistax tiddetermina dak li huwa titolu ta’ proprjeta` jew servitu`, li huma ta’ natura petitorja. Isegwi li r-referenza għall-kuntratt ta’ akkwist da parti tas-soċjeta` attriċi hija relevanti biss sa fejn iservi bħala prova ta’ pussess u mhux kompitu ta’ din il-Qorti li tidħol fil-mertu ta’ titolu. Din il-Qorti, bħal ta’ qabilha, hija konvinta li s-soċjeta` attriċi appellata ppruvat il-pussess meħtieġ sabiex tressaq l-azzjoni odjerna u għalhekk dan it-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti ma jirriżultax li jimmerita li jintlaqa’.

18. It-tielet aggravju tal-konvenuti appellanti jitratta n-nuqqas ta’ vjolenza jew klandestinita`. Jisħqu li l-konvenut Michael Caruana reġa’ għadda mill-ġdid il-konnessjonijiet meħtieġa sabiex l-*extractor* li jinsab fil-ħanut jiġi mqabbad maċ-ċumnija li trid tinbena mill-ġdid mis-soċjeta` appellata għall-għanijiet tal-ftehim bejniethom. Jagħmlu referenza għax-xhieda tal-Perit Franco Montesin. Jikkontendu li kuntrarjament għal dak

dedott mill-ewwel Qorti, ir-ritratt a fol. 107 ma huwa xejn ċar u bl-ebda mod ma juri l-qagħda vera li fiha kienet tinsab il-bitħa qabel ma tneħħiet iċ-ċumnija, peress li dak iż-żmien l-istess bitħa kienet mgħottija. Isostnu li r-ritratt a fol. 55 juri biċ-ċar li l-pajp kwadru tal-ħadid qiegħed eżatt livellat mal-għoli taċ-ċumnija u kulma jrid isir huwa li dan idur sabiex jiġi mqabbad maċ-ċumnija li s-soċjeta` attriċi għandha tbiddel. Kwindi l-appellanti jikkontendu li ma jistax jingħad li seħħ spoll, peress li dawn ix-xogħlijiet saru bis-saħħa ta' ftehim li kien hemm bejn il-partijiet. Ġie ppruvat li ċ-ċumnija l-antika tneħħiet mis-soċjeta` appellata u dan bil-kunsens tal-appellanti, bil-patt u l-kundizzjoni li:

> *"The Developer shall ensure that the Chimney at the back facade of the pastizzeria building is examined in the line with the new development and if it is necessary to extend, replace or reposition it, this has to be done and at the cost of the developer without affecting the airflow and effective functionality of the said chimney which is to be certified by a qualified engineer."*

Jiġi rilevat mill-konvenuti appellanti li l-*extractor* jinsab ġewwa l-ħanut u allura ma jista' qatt ikun suġġett ta' spoll. Mentri l-pajp li minnu tintrema l-arja li jiġbed l-*extractor* bil-għan li jispiċċa fiċ-ċumnija, jifforma parti mill-*airflow* u mill-*effective functionality* tal-istess ċumnija. Għalhekk ma jista' jingħad qatt li din l-istruttura saret bil-moħbi jew mingħajr il-kunsens tas-soċjeta` appellata, peress li kif ingħad fis-sentenzi ta' dawn il-Qrati, ma jista' qatt jissussisti l-ebda spoll jekk dan ikun seħħ bil-kunsens tal-partijiet.

19. Fir-rigward ta' dan it-tielet aggravju, jiġi ppreċiżat li l-Perit Montesin fix-xhieda tiegħu kien pjuttost preċiż fis-sens li x-xogħol sar skont il-pjanti approvati u li l-pożizzjoni hija wkoll imniżżla fil-pjanti, iżda ma kkommettiex ruħu jekk il-pożizzjoni taċ-ċumnija hix eżatt bħal ma kienet qabel. Anzi l-perit fuq mistoqsijiet ulterjuri, ikompli jispjega li "*Kellha tiżdied iċ-ċumnija... Jiġifieri ser testendi ruħha... Ħa sservi għal tnejn fis-sens li qed tgħaddi minn żewġ postijiet.*" Tajjeb li jitfakkar li f'azzjoni ta' spoll, mhux meħtieġ li jirriżulta b'mod litterali l-*vis atrox* jew *vie di fatto,* sabiex l-att ikun vjolenti, iżda huwa biżżejjed li jiġi ppruvat in-nuqqas ta' kunsens espress jew tacitu ta' min isofri spoll. Fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-2 ta' Diċembru, 1955, fil-kawża fl-ismijiet **Ersilia Zahra v. Aurelio Carabott** (Kollez.Vol. XXXIX i. 320) ingħad:

> *"Sabiex jigi sodisfatt dan ir-rekwizit ma hemmx bzonn il-vis atrox' cioe` xi vjolenza fizika jew morali fuq il-persuna tal-possessur, imma bizzejjed il-vjolenza fuq il-haga; liema vjolenza tavvera ruhha jekk l-opera spoljatrici tkun saret kontra l-kunsens tas-sid…"*

Hekk ukoll, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Frar, 2014, fil-kawża fl-ismijiet **Mario Formosa Holt v. Angelo Aquilina**:

> *"Biex jirrikorri l-element tal-fatt materjali tal-ispoll, huwa bizzejjed jekk jkun hemm in-nuqqas ta' kunsens, espress jew tacitu, tal-attur jew li l-att ta' spoll ikun sar minghajr ma l-attur jithalla jintebah bih. M'huwiex, ghalhekk, necessarju li l-att spoljattiv ikun sar b'mod vjolenti jew li kien hemm il-vis atrox.* ***Huwa sufficjenti jekk l-att ta' spoll ikun arbitrarju u kontra l-volonta` tal-pussessur. Huwa wkoll maghruf li l-ispoll jimmaterjalizza wkoll meta jkun hemm imqar cahda parzjali ta' pussess****."* (enfasi tal-Qorti).

20. Għalhekk, filwaqt li tabilħaqq mis-silta ċitata mill-konvenuti appellanti jirriżulta li s-soċjeta` attriċi ntrabtet li tirrimpjazza, testendi jew tagħti pożizzjoni ġdida liċ-ċumnija tal-pastizzerija, kif osservat mill-ewwel Qorti, l-ilment tas-soċjeta` attriċi ma jitrattax iċ-ċumnija nnifisha, iżda l-istruttura addizzjonali li twaħħlet da parti tal-konvenut appellant, kif riżultanti mir-ritratti a fol. 34,35 u 37 tal-proċess. Dan huwa proprju l-punt kruċjali, li din l-istruttura addizzjonali, tmur lil hinn minn dak miftiehem bejn il-kontendenti fil-kawża. Ovvjament m'huwiex kompitu ta' din il-Qorti li tinvesti l-argument jekk is-soċjeta` attriċi naqsitx li twettaq l-obbligazzjoni li ntrabtet li tagħmel skont il-ftehim bejn il-kontendenti fil-kawża, dak l-aspett huwa mertu ta' kawża separata. Hekk ukoll m'huwiex kompitu ta' din il-Qorti sabiex tiddetermina jekk din l-istruttura l-ġdida hijiex parti mill-*airflow* u l-*effective functionality* tal-istess ċumnija maħsub fl-imsemmi ftehim. Iżda x-xogħol ta' din il-Qorti huwa limitat għall-kostatazzjoni li kien hemm żieda fl-installazzjoni ta' oġġetti fl-arja in kwistjoni, kif evidenzjat ukoll fir-ritratt a fol. 55 tal-proċess, li jwassal għaċ-ċaħda parzjali tal-arja. Meta wieħed jikkompara dik l-istruttura evidenzjata mir-ritratti hawn qabel imsemmija, ma' dak riżultanti mir-ritratt a fol. 107 tal-proċess, fejn l-*extractor* hemm jirriżulta ingastat fil-ħajt, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fil-konklużjoni tal-ewwel Qorti. Il-kunsens tas-soċjeta` attriċi sabiex issir din l-istruttura addizzjonali ma jirriżultax. Isegwi li lanqas dan it-tielet aggravju tal-konvenuti appellanti ma jista' jirnexxi.

21. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju, dak dwar in-nuqqas ta' prova, fejn il-konvenuti appellanti jikkontendu li ma teżisti l-ebda prova fattwali tal-allegat spoll u li ma tressqet l-ebda prova teknika minn fejn tibda l-arja akkwistata mis-soċjeta` attriċi u lanqas ma tressqet prova ta' liema kumpressur qiegħed fattwalment jispussessaha mill-pussess tal-kamra. Isostnu li l-ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni minn assunzjonijiet li għamlet tal-provi u tax-xhieda mressqa quddiemha u li ma teżisti l-ebda prova li twassal għall-konvinċiment morali li seħħ l-allegat spoll. Inoltre, filwaqt li fir-rikors promotur s-soċjeta` attriċi tilmenta li l-ispoll seħħ minn apparat industrijali ta' *extractor,* ġie ppruvat li l-*extractor* ma jinsabx fl-arja tal-bitħa iżda fil-ħanut, kwindi l-ewwel Qorti ma messhiex minn jeddha waslet għall-konklużjoni li "l-istruttura kwadra kulur il-fidda fuq in-naħa tax-xellug u li tispiċċa magħluqa bi speċi ta' grid fir-ritratt a fol. 55 tal-proċess" kienet tikkostitwixxi jew tfisser *extractor.*

22. Fil-fehma ta' din il-Qorti, is-soċjeta` attriċi rnexxielha tipprova l-ispoll, għar-raġunijiet spjegati qabel, kemm fil-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti tat-tieni, kif ukoll tat-tielet aggravji tal-konvenuti appellanti. Jingħad ukoll fir-rigward tal-kumpressur tal-*airconditioning,* li minn paragun bejn ir-ritratt li ttieħed fis-27 ta' Jannar, 2016, (fol. 33) fejn jirriżultaw żewġ kumpressuri, għar-ritratt meħud fis-16 ta' Settembru, 2017, (fol. 38) ftit li xejn jista' jkun hemm dubju dwar liema huwa t-tielet kumpressur li żdied, in kwantu mill-forma tiegħu huwa akbar u differenti mit-tnejn l-oħra li kien

hemm preċedentement. Dan ukoll jikkostitwixxi ċaħda parzjali tal-pussess tas-soċjeta` attriċi tal-arja in kwistjoni, li għalih ma jirriżultax il-kunsens tas-soċjeta` attriċi. Lil hinn mill-formaliżmi żejda dwar x'tissejjaħ l-istruttura ta' ventilazzjoni li żdiedet fuq il-faċċata ta' wara tal-ħanut ġestit mill-konvenut appellant, f'għajnejn din il-Qorti ma jeżisti l-ebda dubju dwar x'kienu l-ilmenti tas-soċjeta` attriċi appellata, liema lmenti rriżultaw ġustifikati għall-fini tal-kawża odjerna ta' spoll u l-ewwel Qorti ma setgħetx tagħti deskrizzjoni aħjar tal-istruttura li tifforma parti mill-mertu tal-kawża odjerna. Dan l-aggravju wkoll jirriżulta bħala nfondat u għalhekk ser jiġi miċħud.

Decide

Għaldaqstant, din il-Qorti għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti appellanti, billi filwaqt li tilqgħu *in parte* u tirriforma s-sentenza appellata tat-22 ta' April, 2021, fil-kawża fl-ismijiet premessi billi tilqa' t-tieni eċċezzjoni u tiddikjara li l-konvenuti John u Carmen Caruana m'humiex leġittimi kontradittturi għat-talbiet attriċi, tiċħdu fil-bqija u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi t-terminu ta' xahar prefiss mill-ewwel Qorti, jibda jgħaddi millum.

L-ispejjeż kollha tal-kawża għandhom jitħallsu mill-konvenut appellant Michael Caruana, b'dan illi l-ispejjeż tat-tieni eċċezzjoni jibqgħu a karigu tal-konvenuti kollha *in solidum* bejniethom.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
gr