



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Marzu, 2022.

Numru 17

Rikors numru 71/18/1 RGM

Anthony *sive* Toni Grech

v.

Nazzareno Axiaq u martu Theresa Axiaq

1. L-attur appella minn sentenza li l-Qorti Ċivili, Prim' Awla tat fit-28 ta' Ottubru 2021 li biha ċaħdet it-talba tiegħu sabiex jiġi dikjarat li huwa s-sid tal-bitħa tal-fond 31A, Triq San Frangisk, Fgura b'dan illi l-konvenuti m'għandhomx dritt jinstallaw l-*outdoor unit* tal-*air conditioner* u t-tank tal-ilma fl-istess bitħa, kif ukoll sabiex jiġi dikjarat illi t-twessiegħ tat-tieqa li tagħti mill-fond tal-konvenuti għal fuq il-bitħa in kwistjoni sar illegalment.

2. Il-kawża nbdiet b'rikors maħluf fil-25 ta' Jannar 2018 li bih ippremetta u talab is-segwent:

“(1) Illi huwa kien jikri l-ħanut numru 31A, St Francis Street, Fgura li aktar qabel kien fil-konfini ta` Paola, komunament maghruf bhala Raħal Ġdid, mingħand is-sid tal-post ta' dak iż-żmien b'kera sabiex fih huwa jiġġestixxi n-negozju tiegħu tal-ħaxix u l-frott;

(2) Illi permezz ta' kuntratt ta' xiri u bejgħ fl-atti tan-Nutar Anthony Abela datat 4 ta' Lulju tas-sena 1990 huwa akkwista l-imsemmi fond u dan kif juri l-imsemmi dokument hawn anness u market Dok A;

(3) Illi meta l-attur irtira mix-xogħol fis-sena 2002, huwa beda jikrieh lil terzi, bl-aħħar ftehim ta' kera jkun dak bejnu u Abigail Muscat li sa lllum għadha tbiegħ il-ħaxix u l-frott mill-imsemmi ħanut;

(4) Illi hekk kif huwa irtira mill-ħanut fis-sena 2002 huwa ma baqax imur 'l hemm, bejn għaliex kien beda jikrieh u bejn għaliex kellu problemi ta' saħħa akuta;

(5) Illi wara l-operazzjoni medika jiftakar sew li l-ħanut gie mwelli lil Abigail Muscat f'Lulju tas-sena 2015 u kien f'dak iż-żmien hekk kif Abigail Muscat ħadet it-twellija tal-ħanut tal-attur li hi informat lill-attur li xi ħadd kien fetaħ tieqa għall-bitħa u installa l-'extractor' tal-Air Conditioner fuq it-tieqa fl-istess bitħa;

(6) Illi hekk kif laħaq irkupra minn wara l-operazzjoni f' Ġunju tas-sena 2015 l-attur kien mar il-ħanut jispezzjona dak li informatu bih l-inkwilina l-ġdida u cioe` Abigail Muscat li kienet ħadet il-ħanut mingħand l-attur wara li l-inkwilin ta' qabel u cioe` Raphael Scerri, ma riedx jibqa fil-ħanut;

(7) Illi meta l-attur mar fil-ħanut tiegħu huwa dlonk innota li fil-bitħa kien gie installat 'extractor' ta' Air Conditioner li wara sar jaf li huwa tal-konvenuti, fil-waqt li nnota li dik li xi darba kienet rewwieħa fid-daqs ta' ventilatur, saret tieqa li minnha tista tgħaddi persuna għaliex meta tkejlet instab li hi ta' 21 pulzier;

(8) Illi l-attur kien diġa innota li klandestinament u illegalment il-konvenuti installaw tank fil-bitħa li gie mqiegħed fuq is-saqaf tal-kamra tat-toilet tal-konvenuti u dan fiz-żmien u fil-ġranet meta l-attur ma kienx jiftaħ għaliex kull nhar ta' Tnejn u Hamis huwa ma kienx jiftaħ kif ukoll matul il-ġranet kollha tal-ġimgħa ma kienx jiftaħ wara nofsinhar peress li wara nofsinhar kien iservi fil-ħanut li kellu r-Rabat Malta;

(9) Illi l-attur qiegħed jopponi għal dan il-fatt li nfethet tieqa għal ġewwa l-bitħa tiegħu kif ukoll li kien gie stallat dan l-'extractor' tal-arja kondizzjonata u t-tank għaliex dan ikun jitlob li l-konvenuti iridu bil-fors

jaċċedu mill-ħanut tal-attur jew altrimenti b'mod klandestin joħroġu mit-tieqa li huma fetħu jew mix-xaft tal-ġar Joe Farrugia, liema tiswija xorta ssir fil-bitħa tal-attur;

(10) Illi l-attur qiegħed ukoll jopponi għal dawn il-fatti għaliex dawn jgħabbu u jtaqqlu s-servitu` li kien hemm aktar minn dak li kien hemm qabel il-kuntratt tal-akkwist meta huwa xtara l-fond, liema kuntratt tal-akkwist qatt ma mpona l-obbligu fuqu li għandu jaċċetta tali servitujiet, sia tat-tieqa, la tat-tank u l-anqas tal-‘extractor’ tal-arja kondizzjonata;

(11) Illi irid jigi spjegat li għall-ewwel l-‘extractor’ tal-Air Conditioner qiegħduh fuq it-tieqa u ftit wara mingħajr ma nformaw lill-attur, qiegħduh fuq is-saqaf tal-kamra tat-toilet tal-attur;

(12) Illi l-konvenuti baqgħu isostnu li t-tieqa kienet hemm minn dejjem fil-qies li hi bħalissa, liema ritratt tad-daqs li hi bħalissa qiegħed jigi anness ma’ dan ir-rikors u markat Dok B waqt li ritratt tat-tank u tal-‘extractor’ tal-arja kondizzjonata li jinsabu kollha fil-bitha, qegħdin jigu annessi u markati Dok C u Dok D rispettivament;

(13) Illi l-attur jaf u huwa ben żgur u aktar minn cert li sa qabel is-sena 2002 meta kien għadu jbiegħ il-ħaxix minn tali haunt, ma kien hemm l-ebda tieqa imma biss rewwieha fid-daqs ta’ ventilatur, liema tieqa kif ser jigi muri waqt il-provi saret fis-sena 2011;

(14) Illi b’dan il-mod kif giet it-tieqa wara li minn rewwieha saret tieqa hemm nuqqas ta’ sigurta` għaliex mit-tieqa tal-fond tal-konvenuti jista’ facilment tgħaddi persuna u taċċedi għal fond tal-attur, liema fatt l-attur dan ma jridux;

(15) Illi meta sar it-tank mill-konvenuti dan sar fil-bitħa mingħajr il-permess tal-attur, liema tank ma kienx loku għaliex jagħlaq il-ftit arja li tali bitħa hija intenzjonata li tkun, waqt li l-‘extractor’ tal-‘Air Conditioner’ mill-konvenuti fl-istess bitħa tal-attur jikkawza kostantament ħsejjes u sħanat fil-bitha bil-konsegwenza li l-bieb tal-bitħa li soltu kien jinfetaħ għal ftit nifs issa ma setax jibqa jinfetaħ;

(16) Illi meta ser isir l-access din il-Qorti malajr ser tinduna li tali tank tal-asbestos gie nstallat fil-bitha tal-attur billi tnizzel minn ‘crane’ u dan mingħajr il-kunsens tiegħu kif l-attur qed jispjega bil-ġurament u dan għaliex kieku ma tnizzilx hekk ma kien hemm l-ebda mod kif dan seta` jitnizzel fil-bitħa tiegħu;

(17) Illi agħar minn hekk, il-pozizzjoni legali kif anke interpretata mill-Qrati tagħna, bit-tieqa, żdiedet il-possibilita ta` prospett għal fuq il-bitħa propjeta` tal-attur u b’hekk gie aggravat il-fond servjenti tal-attur billi ttaqqal aktar il-piz tiegħu u dan wara li l-istess fond ma baqax ta` sid wieħed;

(18) Illi fil-waqt li l-konvenuti fl-aħħar irrilokaw l-‘extractor’ tal-Air Conditioner billi minn fuq it-tieqa l-‘extractor’ gie mqiegħed fuq is-saqaf tal-kamra tat-toilet tal-attur, huma baqgħu ma għalqux it-tieqa għaliex baqgħu isostnu li tali tieqa kienet hemm minn dejjem;

(19) Illi barra minn hekk, l-attur ma hux rasu mistrieħa li l-konvenuti fil-futur ma jreġgħux l-‘extractor’ tas-sistema tal-arja kondizzjonata mill-gdid fil-bitħa u dan jistgħu faċilment jagħmluh jekk ma jkunx hemm sentenza minn din l-Onorabbli Qorti;

(20) Illi irid jingħad illi l-konvenuti jkollhom jirrilokaw t-tank tal-ilma x’imkien iehor għaliex biex jagħmlu l-manutenzjoni l-konvenuti bil-fors ikollhom jaċċedu mill-fond tal-attur jew altrimenti joħorgu mit-tieqa sabiex isewwu fil-bitħa tal-attur, altrimenti mill-fond tal-qarib tal-attur li huwa Joseph Farrugia;

(21) Illi dawn il-fatti ma humiex aċċettabbli għall-attur li qed jikrieh lil terzi li ma jistgħux juzaw l-fond mikri bħala ħanut b’mod komdu billi jiftħu l-bieb tal-bitħa għall-arja u dan minħabba s-sħanat li jarmi l-‘extractor’ tal-Air Conditioner li jikkawza dannu lil frott u l-haxix kif ukoll l-iskumdita` ingusta li l-‘extractor’ tal-apparat tal-arja kundizzjonata jikkawza lill-inkwilina li tikri l-ħanut mingħand l-attur; u anke għall-fatt li l-attur ma jistax jippermetti lil konvenuti li jagħmlu li jridu, isewwu u/jew jagħmlu l-manutenzjoni tat-tank u l-‘extractor’ tal-Air Conditioner mingħajr il-permess tal-attur qisu l-bitħa tal-attur hija proprjeta` indiskussa tal-konvenuti li jinżlu fiha kull meta l-attur ma jkunx fil-fond mingħajr ma javzawh;

(22) Illi kif qalu l-qrati tagħna, dejjem gie affermat li l-arja tal-bitħa tibqa proprjeta` ta’ sid il-bitħa u ma ssirx proprjeta`, f’safef orizzontali, ta’ sid il-propjeta` jew il-propjeta` jew propjetajiet sovrastanti;

(23) Illi kif direttament tispecifika l-ligi tagħna, senjatament l-Artiklu 468 tal-kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta u ukoll il-ġurisprudenza tagħna, ma jistax fond jigi mgħobbi b’servitujiet ġodda jekk dawn ma kinux magħmula mill-istess sid, mentri bit-tank tal-ilma, bil-ftuħ tat-tieqa u bit-tqegħid tal-‘extractor’ tal-Air Conditioner tali fond tal-attur gie mgħobbi b’servitujiet ġodda mingħajr mal-attur kellu obbligu li xi qatt jaċċetthom u dawn saru ferm wara li l-attur kien xtara u akkwista tali fond, liema fond tal-attur kif ukoll l-fond tal-konvenuti kienu tal-istess sid(!) qabel ma l-attur xtara l-fond kif juri ‘Dok A’ hawn anness;

(24) Illi wara ħafna korrispondenza bejn l-avukati tal-partijiet li ma waslet imkien ħlief li gie rilokat b’xi ftit metri l-fuq ‘extractor’ tal-Air Conditioner, it-tieqa baqgħet fil-pozizzjoni li twasset, u għalhekk kellha ssir din il-kawza għaliex il-konvenut baqa` jopponi li jirripristina għal qies li kienet qabel saret tieqa.

Għaldaqstant, l-attur jitlob lil din l-Onorabbli Qorti:-

- (1) *Tiddikjara li l-bitħa hija proprjeta` assoluta tal-attur;*
- (2) *Tiddikjara li stante li l-bitħa hija proprjeta` tal-attur, il-konvenuti m'għandhomx dritt li jistallaw l-'extractor' tal-Air Conditioner u t-tank tal-ilma fil-bitħa tal-attur jekk mhux bil-permess bil-miktub tal-attur;*
- (3) *Tordna li stante li l-bitħa hija proprjeta` tal-attur, din il-Qorti tipprefigi terminu li fih l-konvenuti għandhom jigu ordnati a spejjez tagħhom, ineħħu t-tank tal-ilma u l-'extractor' tal-air conditioner mill-bitħa tal-attur bl-ispejjez tat-tikħil u t-tibjid ikun kollu a karigu tal-konvenuti;*
- (4) *Tiddikjara li stante li fil-bitħa kien hemm biss rewwieħa li kienet tisporgi mill-propjeta` tal-konvenuti, tiddikjara li l-imsemmija tieqa kif saret mill-konvenuti saret illegalment u klandestinament;*
- (5) *Tordna lill-konvenuti sabiex jirripristinaw t-tieqa għall-istat li kienet qabel u cioe` rewwieħa fi zmien qasir u perentorju li jogħgobha tipprefigi din il-Qorti;*
- (6) *Fin-nuqqas li dawn l-ordnijiet ta' dawn it-talbiet kollha ma jsirux fiz-zmien mogħti minn din il-Qorti, tali xogħlijiet isiru mill-attur a spejjez tal-istess intimati u dana okkorrendo taħt id-direzzjoni ta` Perit li tinnomina din il-Qorti.*
- (7) *Tordna lill-konvenuti iħallsu l-ispejjez intieri ta' din il-kawza. Bl-ispejjez kompriži l-lttra Uffiċjali u l-lttri Legali kontra l-konvenuti li minn issa huma mħarka sabiex jixhdu in subbizzjoni."*

3. Il-konvenuti bil-ġurament tagħhom wiegħbu:

- “1. Illi l-istanza attriċi hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjez, inter alia, għal dawn il-motivi:
2. Illi preliminarjament l-attur jehtieglu jipprova li huwa proprejtarju tal-immobbli kollha (inkluz arjiet) li fil-kawza odjerna huwa qieghed jippretendi (erroneament u inkorrettement) li jappartjenu lilu;
3. Illi wkoll, in linea preliminari u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta' wara, l-istanza attriċi hi ġuridikament inammissibbli peress li t-talbiet attriċi huma bażati fuq premissi fattwalment erroneji u ċioe:
- 3.1. L-azzjoni attriċi titkellem dwar allegat għemil illeċitu tal-konvenuti meta huma nstallaw l-extractor tal-arja kundizjonata fuq il-proprjeta tar-rikorrenti, mentri l-post fejn huwa nstallat l-extractor huwa effettivament proprjeta tal-konvenuti, hekk kif ser jiġi muri fil-kors tal-kawża;

3.2. L-azzjoni attriċi titkellem dwar allegat għemil illeċitu tal-konvenuti meta huma wessgħu dik li kienet allegatament biss rewwieħa, mentri effettivament dak li għamlu l-eċċipjenti kien li jrriprestinaw tali apertura għad-daqs oriġinali tagħha jew tabilhaqq għal daqs ftit iċken mid-daqs oriġinali tal-istess (wara li tali apertura kien ċekkinha l-esponent innifsu għal raġunijiet ta' sigurta'), u dan kif se jiġi ampjament muri bi provi invinċibbli u inkonfutabbli fil-kors tal-kawża;

3.3. L-azzjoni attriċi tippretendi li l-konvenuti nstallaw tank tal-ilma fil-biċċa proprjeta tar-rikorrenti meta tali tank qiegħed fuq il-bejt ta' kamra proprjeta tal-konvenuti u ilu hekk installat għal numru ta' snin, hekk kif ser jiġi muri fil-kors tal-kawża;

4. Illi, bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta' qabel, kuntrarjament għal dak allegat, l-aġir tal-eċċipjenti ma qedx jillimita, jikkundizzjona u/jew inaqqas l-użu u t-tgawdija tal-proprjeta' tal-attur u dan hekk kif ser jiġi pruvat fil-kors ta' din il-kawża;

5. Illi, bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta' qabel, kuntrarjament għal dak allegat, l-eċċipjenti mhux qegħdin jittentaw bl-ebda mod li joħolqu piżijiet u/jew servitujiet fuq il-proprjeta' ta' l-attur u lanqas ma huma qegħdin jittentaw itaqqlu l-istess;

6. Illi, bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ il-pretiża attriċi dwar il-fatt li sabiex issir il-manutenzjoni tat-tank tal-ilma u tal-extractor tal-arja kundizzjonata jeħtieġ access mill-proprjeta' tal-attur jew ta' terzi, kemm-il darba tirriżulta ppruvata, f'kull każ taqa fil-prinċipju ta' de minimis non curat praetor u taħt in-norma ta' "buon vicinat", ossia l-jedd ta' viċin li jgawdi minn ġidu bl-aħjar mod possibbli bl-inqas inkonvenjent għall-viċin l-ieħor, li hu tenut jittollera ċertu immissjonijiet basta li dawn ma jkunx ta' xkiel gravi u serju fit-tgawdija tal-beni tiegħu. Oltre dan, pero, u izjed importanti minn hekk, l-attur ma jistax jintenta bil-kawża odjerna jirregola sitwazzjoni futura illi fil-prezent mhijiex fattwali, m'avveratx ruhha, mhux necessarjament tavvera ruhha (ghaliex l-esponent jista' jkollu access għall-istess komoditajiet għal skopijiet ta' manutenzjoni, jekk qatt ikunu meħtieġa, possibilmment mill-proprjeta' tiegħu stess u kif ukoll mill-proprjeta' ta' terz li huwa l-awtur komuni taz-zewg partijiet);

7. Illi mingħajr preġudizzju għal dak s'issa eċċepit, l-attur jeħtieġlu jipprova, in virtú tal-Art. 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, kif dak allegat minnu huwa ta' molestja u ta' inkonvenjent għalih. Addizzjonalment, l-attur irid ukoll juri, bi provi tajbin u idoneji, skond l-Art. 558 u 559 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, kif l-allegati molestja u inkonvenjent huma tant serji, gravi u intollerabbli li jinneċessitaw irrimozzjoni u r-ripristinu mitluba minnu;

8. Illi fl-aħħar, u dejjem bla preġudizzju, l-istanza attriċi ma hi xejn ħlief azzjoni fiergħa, vessatorja u temerarja, motivata minn xejn ghajr

pika u immirata biss biex iddejjaq lill-eċċipjenti u intavolata b'sens ta' ritaljazzjoni minħabba diżgwid bejn partijiet fuq kwistjonijiet oħra li m'għandhomx x'jaqsmu mal-preżenti vertenza.'

9. *Illi l-eċċipjenti jikkonfermaw li huma jafu dawn il-fatti personalment;*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż kontra l-attur, li hu minn issa ngunt għas-subizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni spettanti lill-eċċipjent skond il-Liġi."

4. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-28 ta' Ottubru 2021, l-ewwel Qorti laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u ċaħdet it-talbiet tal-attur.

5. Il-konsiderazzjonijiet prinċipali li fuqhom tistrieħ dik is-sentenza huma segwenti:

"Actio Negatoria.

Il-kawża odjerna hija l-hekk imsejña actio negatoria fejn l-attur qiegħed jitlob fl-ewwel lok li jiġi dikjarat li l-bitħa hija proprjeta' tal-attur u fit-tieni lok li jiġi dikjarat li stante li l-bitħa hi proprjeta' tal-attur, il-konvenuti m'għandhomx dritt jinstallaw l-outdoor unit tal-air conditioner u t-tank tal-ilma fil-bitħa tiegħu kif ukoll li jiġi dikjarat illi t-twessiegħ tat-tieqa li tagħti mill-fond tal-konvenuti għal fuq il-bitħa sar illegalment.

...

Imiss għalhekk li l-Qorti tiddetermina fl-ewwel lok jekk l-attur seħħlux jipprova li l-bitħa ossia xaft u l-arja tagħha hi proprjeta' tiegħu u li saret molestja min-naħa tal-konvenuti bl-installazzjoni tat-tank tal-ilma u tal-extractor tal-arja kondizzjonata kif ukoll bit-twessiegħ tat-tieqa li tagħti fuq ix-xaft/bitħa.

Jekk l-attur seħħlu jissodisfa il-kweżit appena ritraċċjat, allura l-oneru jdur fuq il-konvenuti li jippruvaw illi l-fond tagħhom igawdi dritt ta' servitu fuq il-proprjeta' tal-attur.

Ikkunsidrat;

It-Tank tal-Ilma u l-Kumpressur tal-Arja Kondizzjonata.

Ir-rizoluzzjoni tal-vertenza dwar it-tank tal-ilma u l-kumpressur hija ta' facile spedizione.

B'kuntratt t'akkwist tad-19 ta' Diċembru 1985 il-konvenuti akkwistaw "store bla numru fi Triq San Frangisk, Pawla [...] liberu u frank, tale kwale, sottopost ghal beni ta' ohrajn, b'water closet mieghu li huwa komuni mal-fond fuq l-istess store u fuq stores ohra kontigwi li magghom l-istess drenaġġ huwa komuni [...]" .

B'kuntratt tal-1 ta' Lulju 2015:

"il-venditori [Joseph Farrugia u martu Giorgina Farrugia] qeghdin flimkien ibieghu, iċedu, jassenjaw u jisttrasferixxu a favur il-kompraturi [l-konvenuti], li bl-istess titolu ta' xiri qeghdin flimkien jaċċettaw, jixtru u jakkwistaw l-arja ta' cirka wiehed punt sitta disgha metri kwadri (1.69 mk) sovrastanti water closet li jiffirma parti minn store illum huwa hanut"

Dan l-istess kuntratt ikompli jgħid li l-arja "hija aċċessibbli minn tieqa li taghti ghal shaft, libera u franka, soġġetta ghas-servitujiet ezistenti, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha." . Dan il-kuntratt jikkjarifika li "kien u ghadu jiffirma parti mill-istore illum hanut hawn fuq deskritt u ghalhekk huwa proprjeta esklussiva tal-kompraturi u mhux komuni ma' proprjetajiet ohra." .

B'kuntratt ieħor tal-20 ta' Settembru 2017, il-konvenuti xtraw u akkwistaw mingħand Joseph Farrugia u martu Giorgina Farrugia

"l-arja ta' cirka wiehed punt sebgha zero metri kwadi (1.70mk) sovrastanti water closet li jiffirma parti minn hanut, bla numru u li igib l-isem 'Thank God Tony', Triq San Frangisk, Paola [...] inkluża l-arja minn tnejn punt wiehed zero metri (2.10 m) il-fuq mill-art tas-shaft, ta kejl dina l-arja ta' cirka wiehed punt tnejn zero metri kwadri (1.20mk) [...] liema arja hija aċċessibbli minn tieqa li taghti ghal shaft, liberi u franki, soġġetti ghas-servitujiet ezistenti, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghhom kollha [...]"

Wagt il-kontro-eżami l-attur ikkonferma li huwa ma fetaħ l-ebda proċeduri sabiex jikkontesta u jannulla dawn l-aħħar żewġ kuntratti u ċioe tal-2015 u tal-2017 li bihom il-konvenuti akkwistaw l-arja ta' fuq il-water closet tal-ħanut tagħhom, l-arja ta' fuq il-water closet tal-ħanut tal-attur; kif ukoll l-arja minn 2.10 metri 'il fuq mill-art tas-shaft.

Il-fatt waħdu li l-attur qiegħed jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li l-bitħa hija proprjetà assoluta tal-attur, anke jekk tintlaqa' ma twassalx neċessarjament għall-konklużzjoni li l-arja ta' fuq is-shaft sas-smewwiet hija tal-attur.

Huwa minnu dak li jissottometti l-attur fis-sottomissjonijiet tiegħu li r-regola l-ġenerali hija li "min jakkwista l-bitħa ikun ukoll propjetarju tal-arja tal-bitħa" u dan skont dak li jiddisponi l-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili li "kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha,

u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wiċċ l-art"; iżda dan japplika dejjem salv prova kuntrarja.

Ex admissis fit-testimonjanza tiegħu quddiem il-Qorti l-attur iddikjara li jaf illi t-tank tal-ilma u l-kumpressur huma installati fl-arja proprjeta' tal-konvenuti.

Ftit hemm xi tgħid fir-rigward una volta l-attur stess jammetti illi dawn huma installati fi proprjeta' tal-konvenuti. Għalkemm l-attur jilmenta li l-kumpressur joħloq inkonvenjent, il-kawża odjerna ma hiex imsejsa fuq talba għat-tneħħija ta' inkonvenjent.

L-ilment tal-attur illi sabiex il-konvenuti jagħmlu l-manutenzjoni neċessarja għat-tank tal-ilma u għall-kumpressur ser ikun meħtieġ li l-konvenuti jgħaddu mill-fond tal-attur ma taqbilx mar-realta' tal-fatti. Fi kwalunkwe każ tali ilment huwa kompletament irrelevanti għall-mertu tal-kawża.

Tenut kont illi l-attur ma rnexxielux jipprova illi t-tank tal-ilma u l-kumpressur huma fi proprjeta' tiegħu, it-talbiet attriċi huma kompletament infondati fejn jirrigwardaw dawn iż-żewġ oġġetti.

Twessiegħ ta' Tieqa.

Jibqa' biss li jiġu konsiderati t-talbiet attriċi fir-rigward tat-twessiegħ tat-tieqa li tagħti għall-bitħa/xaft.

F'dan ir-rigward huwa rilevanti mhux biss jekk il-bitħa/shaft hiex proprjeta' tal-attur iżda f'każ affermattiv, jekk l-arja tas-shaft hiex kollha tal-attur.

Mar-rikors promotur l-attur ippreżenta kopja ta' kuntratt datat 4 ta' Lulju 1990 li permezz tiegħu akkwista l-fond 31A, Triq San Frangisk, Raħal Gdid "mingħajr l-arja u kif sottopost għall-beni ta' terzi u bis-sistema tad-dranagg komuni mal-beni adjaċenti, bhala liberu u frank, u bid-drittijiet u gustijiet tiegħu kollha."

L-attur jippretendi illi għalkemm huwa minnu li l-fond li huwa kien xtara ma kienx jinkludi l-arja ta' fuqu, pero' jsostni illi l-bitħa hija parti mill-proprjeta' minnu mixtrija u konsegwentement l-arja ta' fuq il-bitħa hija tiegħu mingħajr limitu.

Filwaqt li l-attur jinsisti li l-arja tal-bitħa sas-smewwiet hija proprjeta' tiegħu u li allura t-twessiegħ tat-tieqa zied il-piż tas-servitu minn rewwieħa għal tieqa, il-konvenuti jikkontendu illi mhux minnu li t-tieqa tiftaħ għall-fuq il-proprjeta' tal-attur.

Ikkunsidrat;

Sid il-Bitħa/Shaft.

Ezaminati l-kuntratti eżebiti mill-partijiet ma jirriżultax sodisfaċentement illi l-bitħa/shaft mertu tal-kawża hija proprjeta' tal-attur kif hu jikkontendi.

Imkien fil-kuntratt tal-akkwist tal-attur ma jissesmma li l-fond li qed jinbiegħ jinkludi bitħa jew shaft. Dan qed jingħad għaliex meta xtara l-attur ġia kien hemm tieqa (u mhux rewwieħa kif jallega l-attur) li tagħti mill-fond tal-konvenuti għal fuq dan is-shaft. Kieku minnu li l-attur kien qed jixtri wkoll dan is-shaft li l-attur isejjaħlu bitħa, wieħed kien jistenna li l-kuntratt jispeċifika l-akkwist tas-shaft/bitħa u li din kienet soġġetta għal servitu ta' tieqa mill-fond adjaċenti proprjeta' tal-konvenuti. Minn dan ma jingħad xejn fil-kuntratt u għalhekk il-Qorti tqis illi l-attur ma akkwistax il-bitħa mertu tal-kawża. Jirriżulta wkoll illi meta l-attur xtara il-fond tiegħu tieqa kellu li tagħti għal fuq dan is-shaft u mhux bieb. Jirriżulta li wara li akkwista l-attur ikkonferfa dik it-tieqa' għal bieb sabiex ikun jista' jidħol fis-shaft faċilment. Li fiż-żmien tal-akkwist tal-attur tieqa kien hemm u mhux bieb jirriżulta mit-testimonjanza tal-Perit inkarigat mill-bini taż-żewġ fondi in kwistjoni kif ukoll mit-testimonjanza tar-rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar.

Mill-assjem tal-provi prodotti jirriżulta illi meta Joseph Farrugia żviluppa tlett ambjenti kontigwi li llum jintużaw bħala ħwienet, huwa kien ħa ħsieb illi kull ambjent immobiljari jkollu tieqa' li tagħti għal xi wieħed minn dawn iż-żewġ shafts.

La l-kuntratt tal-akkwist tal-attur u lanqas dak tal-konvenuti ma jsemmu speċifikament illi mal-fond akkwistat rispettivament hemm inkluz is-shaft. Il-presunzjoni hi illi dan is-shaft baqa' proprjeta' ta' Farrugia anke għaliex jidher li l-proprjeta' sovrastanti baqgħet tiegħu liema propjeta' kellha in komun mal-fond sottostanti is-sistema tad-drenaġġ.

Il-Qorti għalhekk qed tikkonkludi illi l-attur ma seħlux jipprova sodisfaċentement illi l-bitħa/shaft hi proprjeta' tiegħu u konsegwentement naqas milli jipprova sodisfaċentement li t-tieqa de quo tal-konvenuti tagħti għal fuq ħwejġu."

6. Fl-appell l-attur jilmenta li l-ewwel Qorti applikat ħażin il-liġi għal dak li jirrigwarda l-proprjeta' tal-bitħa mertu tal-kawża. Jinsisti li skont l-Artikolu 1398 tal-Kodiċi Ċivili l-'bitħa' hi parti mill-fond proprjeta' tiegħu. Dan għaliex ukoll jekk ma tissemmiex espressament fil-kuntratt tal-akkwist tal-ħanut tiegħu, il-'bitħa' hija aċċessorja għall-istess proprjeta' kemm fl-użu kif ukoll fid-destinazzjoni tagħha. Jinsisti li abbażi ta' hekk

ma jistgħux jiġu kkreati servitu` u lanqas jiġu aggravati servitu` ġia` eżistenti fl-arja 'bitħa' sal-għoli tal-fond tiegħu.

7. Talab lil din il-Qorti:

“tħassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza fl-ismijiet premissi tat-28 ta’ Ottubru 2021, u konsegwentement tirrimetti l-atti lura lill-Ewwel Onorabli Qorti sabiex terġa’ tiegħu konjizzjoni tat-talbiet u l-eċċezzjonijiet tal-partijiet fid-dawl tas-sentenza ta’ din l-Onorabli Qorti u dan taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li din l-Onorabli Qorti jidrilha xieraq u opportun.”

8. Il-konvenuti wiegħbu illi l-aggravju tal-attur huwa sajjem minn kwalsiasi pedament legali u fattwali u anzi r-riżultanzi proċesswali lkoll jippuntaw b’mod konkordi u univoku bil-kontra tat-teżi mressqa mill-appellant.

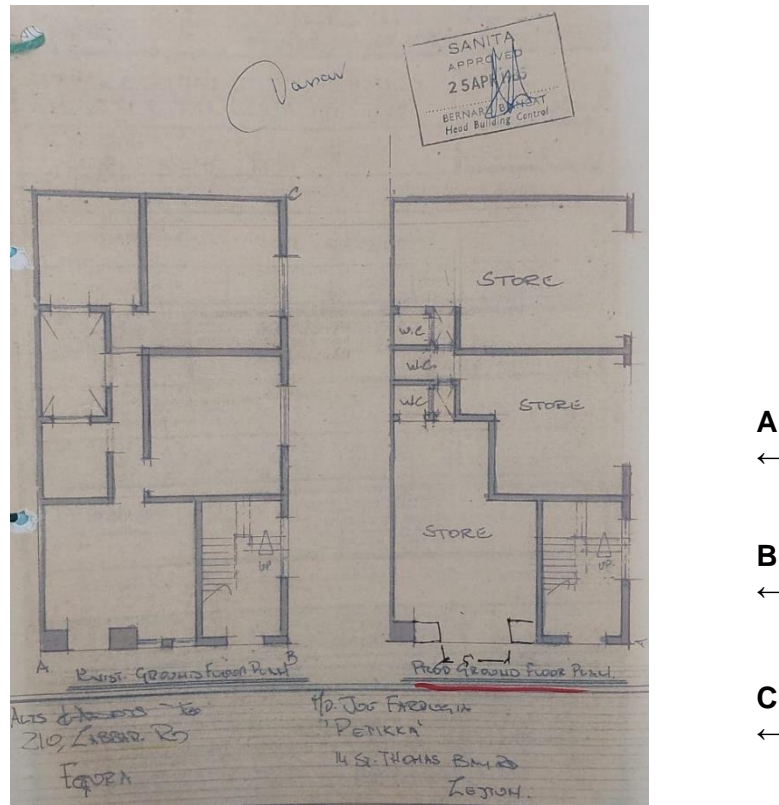
Konsiderazzjonijiet.

9. Mill-atti jirriżulta illi:

9.1. Il-proprjeta` tal-atturi u tal-konvenuti kienet oriġinarjament fond terran wiegħed ta’ ċertu Joseph Farrugia.¹ Huwa kien ġab permess sabiex dan it-terran jinqasam fi tlett iħwienet. Skont il-pjanta oriġinali,

¹ Fol. 108.

dik li kienet il-bitha tat-terran inqasmet fi: (i) 3 *toilets*, wieħed għal kull ħanut; u (ii) żewġ *shafts* ta' madwar metru kwadru² kif jidher hawn:



9.2. Joseph Farrugia, li xehed bl-affidavit, ikkonferma li l-pjanti u l-permessi relattivi kienu saru mill-Perit Ronald Muscat Azzopardi.³ Dan tal-aħħar da parti tiegħu kkonferma li ‘the openings marked on the attached plan Ref 1468/485 are normal windows opening on to service

² Fol. 195.

³ Fol. 146.

shafts⁴, fatt li ġie kkonfermat ukoll minn Oliver Magro in rappreżentanza tal-Awtorita` tal-Ippjanar;⁵

9.3. Permezz ta' kuntratt datat 19 ta' Diċembru 1985,⁶ Joseph Farrugia bieġh lill-konvenut wieħed mill-ħwienet muri hawn fuq bl-ittra A, li fl-att tal-akkwist ġie deskritt kif ġej:

“store bla numru fi Triq San Frangisk, Pawla, imiss ... sottopost għal beni oħrajn, b'water closet miegħu li huwa komuni mal-fond fuq l-istess store u fuq stores oħra kontigwi li magħhom l-istess drenaġġ huwa komuni...”

9.4. Joseph Farrugia xehed li l-proprjeta` mibjugħa lill-konvenut kien fiha tieqa li tagħti direttament għax-shaft.⁷ In kontro-eżami, mistoqsi jekk l-attur kellux aċċess għall-istess shaft minn bieb jew tieqa, ma kienx ċert:

“... Jidher li hemm il-bieb għal got-toilet a hemm xaft. Heqq jiena naħseb li twieqi biss kien hemm fix-xaft u ma kienx hemm bieb.”⁸

9.5. Anglu Xuereb xehed li fl-1986 kien għen lill-konvenut iċċekken l-istess tieqa ‘li kienet tagħti għal fuq shaft’ minħabba raġunijiet ta' sigurta`. Ikkonferma li qabel ma ċekknuha kienet kbira biżżejjed biex bniedem jidħol u joħroġ minnha bla xkiel.⁹ Il-konvenuta Theresa Axiaq

⁴ Fol. 186.

⁵ Fol. 190.

⁶ Fol. 23 et seq u fol. 103.

⁷ Fol. 146.

⁸ Fol. 223.

⁹ Fol. 148.

u bintha Alexandra Camilleri wkoll ikkonfermaw li dak iż-żmien il-konvenut qalilhom li ċekken it-tieqa minħabba s-sigurta` għaliex il-ħanut kien ser ikun f'idejn it-tifla tal-konvenuti, li kienet għadha żgħira fl-eta`, biex tbiegħ id-drappijiet;¹⁰

9.6. Permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Lulju 1990,¹¹ l-attur akkwista l-ħanut indikat mill-Qorti bl-ittra B. Fil-kuntratt jingħad:

“il-garage numru wieħed u tletin ittra “A” (31A), Saint Francis Street, Paola (ġia formanti parti mill-fond numru mitejn u għaxra (210), Zabbar Road, Paola), mingħajr l-arja, u kif sottopost għall-beni ta' terzi u bis-sistema ta' dranaġġ komuni mal-beni adjacenti, bħala liberu u frank, u bid-drittijiet u ġustijiet tiegħu kollha.”

9.7. Bejn il-5 ta' April 1999 sal-5 ta' Ottubru 2009 il-ħanut tal-konvenut kien mikri lil Joseph Morales.¹² Morales xehed li fl-1999 kien qabbađ ħaddiema jinstallaw tank tal-ilma fuq il-bejt tat-*toilet* tal-ħanut tal-konvenut.¹³ Dan billi niżżluh minn fuq il-bejt. Kien avża b'dan lill-attur u lill-ġirien l-oħra u ħadd ma kien oġġezzjona;¹⁴

9.8. Permezz ta' skrittura datata 20 ta' Awwissu 2002¹⁵ l-attur kera l-fond tiegħu, deskritt bħala '*il-ħanut sottopost għal bini ta' terzi, fi Fgura, Triq San Frangisk, Numru 31A*' lil ċertu Raphel Scerri;

¹⁰ Fol. 183, 184 u 212.

¹¹ Fol. 8.

¹² Fol. 108.

¹³ Fol. 149.

¹⁴ Fol. 225 – 226.

¹⁵ Fol. 85.

9.9. Mill-1 ta' Jannar 2010 il-fond tal-konvenuti nkera lil Adrian Cassar li għadu fih sallum.¹⁶ Kien f'dak iż-żmien li t-tieqa li tagħti għal ġewwa x-shaft reġgħet twessgħat *'imma xorta baqgħet iżgħar minn dik li kien hemm oriġinali'*;¹⁷

9.10. Permezz ta' skrittura datata 17 ta' Ġunju 2015,¹⁸ l-attur kera l-fond tiegħu, deskritt bħala *'l-fond urban, ossia proprjetà kummerċjali, f'Malta, Fgura, Triq San Frangisk, numru 31A u bl-isem Seasons Greengrocer kif sottopost għal beni ta' terzi'* lil Abigail Muscat;

9.11. Permezz ta' kuntratt datat 1 ta' Lulju 2015¹⁹:

(i) Joseph Farrugia u martu Giorgina bieġħu lill-konvenuti:

"l-arja ta' ċirca wieħed punt sitta disgħa metri kwadri (1.69 m.k.) sovrastanti water closet li jiffirma parti minn store illum huwa ħanut, bla numru pero' ġieli ndikat bin-numru wieħed u tletin ittra A (31A), u iġib l-isem 'The Hairdresser', fi Triq San Frangisk, Paola ... liema arja hija aċċessibbli minn tieqa li tagħti għal shaft, libera u franka, soġġetta għas-servitujiet ezistenti, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha."

(ii) il-partijiet, b'referenza għall-kuntratt iffirmit bejniethom fid-19 ta' Diċembru 1985, iddikjaraw illi:

¹⁶ Fol. 108.

¹⁷ Fol. 183 u 184.

¹⁸ Fol. 87 et seq.

¹⁹ Fol. 27 et seq. u fol. 115 et seq.

“il-water closet imsemmi fil-kuntratt hawn fuq ċitat, kien u għadu jiffirma parti mill-istore illum ħanut hawn fuq deskritt u għalhekk huwa proprjetà esklussiva tal-kompraturi u mhux komuni ma’ proprjetajiet oħra.”

9.12. Permezz ta’ kuntratt ieħor datat 20 ta’ Settembru 2017,²⁰ Joseph Farrugia u martu Giorgina bieghu u ttrasferew lill-konvenuti:

“l-arja ta’ ċirca wieħed punt sebgħa zero metri kwadri (1.70 m.k.) sovrastanti water closet li jiffirma parti minn ħanut, bla numru u li iġib l-isem ‘Thank God Tony’, fi Triq San Frangisk, Paola inkluża l-arja minn tnejn punt wieħed zero metri (2.10m) il-fuq mill-art tas-shaft, tal-kejl dina l-arja ta’ ċirca wieħed punt tnejn zero metri kwadri (1.20 m.k.) ... liema arja hija aċċessibli minn tieqa li tagħti għal shaft...”

Dan *inter alia* bil-kondizzjoni illi:

“il-kompraturi qegħdin jagħti dritt lill-vendituri ta’ aċċess għal skop ta’ manutenzjoni u riparazzjoni tal-katusa tad-drains u drenaġġ li għaddejjja mis-shaft.”

9.13. It-tank tal-ilma tal-konvenuti qiegħed fuq il-proprjeta` li xtraw mingħand Joseph Farrugia bil-kuntratt tal-1 ta’ Lulju 2015 (l-arja fuq it-*toilet* tal-konvenut), filwaqt li l-kompressur tal-arja kkundizzjonata tal-konvenuti jinsab fuq dik il-proprjeta` trasferita lilhom bil-kuntratt tal-20 ta’ Settembru 2017 (arja fuq it-*toilet* tal-attur).²¹

10. M’hemmx dubju li dik li l-attur isejñilha bitħa hi porzjon żgħira mill-bitħa tat-terran originali li kienet sussegwentement inqasmet fi tlett (3) *toilets* u żewġ (2) *shafts* mis-sid preċedenti, Joseph Farrugia.²² It-tqassim

²⁰ Fol. 35 et seq. u 126 et seq.

²¹ Ibid.

²² Fol. 72.

jirriżulta ċar kemm mill-pjanti tal-permess ta' żvilupp kif ukoll mix-xhieda tal-Perit Ronald Muscat Azzopardi li kien il-perit inkarigat minn Joseph Farrugia sabiex isiru l-pjanti tal-qsim u jgħib il-permessi tal-iżvilupp mill-Awtorita` kompetenti.

11. Dwar l-imsemmija ambjenti jirriżulta li l-attur qatt ma kellu xi pretensjoni fir-rigward tax-*shaft* li jmiss mat-*toilet* ta' Farrugia.²³ Dwar it-*toilets*, m'hemmx kontestazzjoni li wieħed minnhom jagħmel parti mill-ħanut li għadu proprjeta` ta' Joseph Farrugia, *toilet* ieħor jagħmel parti mill-ħanut tal-konvenut, u li t-*toilet* li jinsab f'nofshom jagħmel parti mill-fond tal-attur. Mill-mod kif ġie mpostat l-appell jidher li l-attur lanqas ma għadu jinsisti li l-arja ta' fuq it-*toilet* li tagħmel parti mill-fond tiegħu hu proprjeta` tiegħu.²⁴ L-ilment tiegħu huwa iżda limitat għax-*shaft* li hemm quddiem it-*toilet* tal-konvenut u l-arja sovrastanti dak ix-*shaft* sal-għoli tal-bini tiegħu. Jallega li ladarba mill-fond tiegħu huwa għandu aċċess għall-imsemmi *shaft* *tramite* bieb, l-ewwel Qorti kellha tikkonkludi li dak ix-*shaft* huwa aċċessorju għall-ħanut tiegħu minkejja li ma jissemmiex fil-kuntratt ta' akkwist.

12. Mill-atti ma jirriżultax meta fattwalment infetaħ il-bieb għal ġewwa x-*shaft*. L-attur isostni li bieb minn dejjem kien hemm tant li jidher fil-

²³ Fol. 57.

²⁴ Allegazzjoni li kien għamel fl-affidavit tiegħu a fol. 55.

pjanta, minnu eżebita bħala 'Dok M'²⁵, li qal li tah Joseph Farrugia meta xtara l-ħanut mingħandu fl-1990.²⁶ Dik il-pjanta tvarja mill-pjanti tal-permess ta' żvilupp eżebiti in atti²⁷ billi: (i) turi fetħa ta' bieb għax-*shaft*, kif ukoll għaliex; (ii) hemm spazju kwadru (jidher li huwa mibni / imsaqqaf) quddiem ix-*shaft* in kwistjoni, li fil-pjanta eżebita mill-appellant jagħmel parti mill-ħanut tiegħu u mhux tal-appellat, kif jidher fil-permessi tal-MEPA. Din l-añħar diskrepanza hija riflessa wkoll fil-pjanti sussegwenti²⁸ iżda safejn tali fatt jeżorbita mill-mertu tal-każ il-Qorti mhux se tagħmel konsiderazzjonijiet ulterjuri dwaru. Rilevanti huwa iżda l-fatt li ħlief fil-pjanta eżebita bħala 'Dok M', fil-pjanti kollha l-oħra eżebiti l-attur għandu biss tieqa li tagħti għal ġewwa *shaft* in kwistjoni u mhux bieb.

13. L-attur xtara l-ħanut fl-4 ta' Lulju 1990. Il-pjanta eżebita minnu bħala 'Dok M' hija madankollu datata 27 ta' Lulju 1990. Is-sid preċedenti, Joseph Farrugia, ma kellu l-ebda interess iqabba perit biex jagħmel pjanta tal-ħanut tal-appellant tlieta u għoxrin jum wara l-bejgħ. F'kull każ Joseph Farrugia qal li ħadem biss bil-perit Ronald Muscat Azzopardi mentri l-pjanta eżebita mill-attur saret mill-perit Joseph Agius Bonello. It-timbru ta' dan tal-añħar huwa b'indirizz ir-Rabat fejn jgħix l-attur. Il-Qorti hi konvinta li l-pjanta 'Dok M' saret fuq talba tal-attur innifsu wara l-akkwist u mhux pjanta li Farrugia għadda lill-attur kif allega.

²⁵ Fol. 90.

²⁶ Fol. 139.

²⁷ Ara r-ritratt mehmuz 'il fuq fl-elenku tal-fatti.

²⁸ Fol. 41, 76, 111 et seq.

14. Magħdud ma' dan, ma tressqet l-ebda prova li l-bieb in kwistjoni nfetaħ minn Joseph Farrugia jew xi inkwilini oħra preċedenti²⁹ bejn id-data tal-permess tal-1985 u l-4 ta' Lulju 1990, meta akkwista l-fond l-attur, u mal-kuntratt ta' akkwist tiegħu m'hemmx pjanta.

15. Minn dan il-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi li meta l-attur xtara l-fond tiegħu, kien hemm biss żewġ twieqi li jagħtu għal ġewwa *shaft* mertu tal-kawża, waħda mill-fond tal-attur u l-oħra mill-fond tal-konvenuti, u li dak ix-*shaft* kien intiż biex jaqdi l-istess funzjoni (katusi / *drains*, tiswijiet relattivi u arja) kemm għall-attur kif ukoll għall-konvenut. L-attur m'għamel l-ebda argument li jista' jikkonvinċi lil din il-Qorti li fiż-żmien meta xtara l-fond x'aktarx li kien hemm bieb li minnu tidħol ġewwa *shaft* mertu tal-kwistjoni.

16. Għalhekk ma jreġix l-argument tal-attur li *shaft* hu aċċessorju tal-fond li xtara hu. Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Spiteri Mary et v. Mifsud Mario et** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Ġunju 2021, speċifikatament għall-parti segwenti:

“In kwantu ... il-konvenuti appellanti jagħmlu referenza għall-Artikolu 1398 tal-Kodici Civili li jipprovdi li “Fl-obbligu tal-kunsinna tal-haga jidhol ukoll l-obbligu tal-kunsinna ta' l-accessorji u ta' dak kollu li għandu jservi għall-uzu ta' dejjem tal-haga nfisha”, huwa ritenut li m'għandux ikun dubitat li l-bejgħ jikkompreni d-drittijiet kollha ta' l-oggett mibjugħ, anke jekk dawn ma jkunux imsemmija espressament fil-kuntratt (Kollez. Vol.

²⁹ Fol. 198.

XXIX P II p 854). *Izda fil-verita` dan l-artikolu ma jista' jkun ta' ebda sufragju għall-konvenuti appellanti peress li hekk kif huma jistghu jargumentaw li l-giebja hija accessorju għall-proprjeta` tagħhom, daqstant l-atturi appellanti jistghu jargumentaw li kunsidrat li l-imsemmija giebja hija parti integrali mill-fond numru 5, 6, 7 u 8, sottostanti l-kamra tal-banju tagħhom, minn fejn kien jittella' l-ilma minnha, hija accessorja għall-fond tagħhom."*

17. F'dan il-każ, ix-*shaft* in kwistjoni jinsab bejn il-proprjetajiet rispettivi taż-żewġ partijiet u meta l-appellant xtara l-ħanut tiegħu dak ix-*shaft* kien jaqdi l-istess funzjoni kemm għall-fond tiegħu kif ukoll għall-fond tal-konvenuti. Għalhekk, l-Artikolu 1398 tal-Kodiċi Ċivili ma jservix biex l-attur jingħata raġun.

18. F'kull każ, ġie ppruvat illi:

18.1. It-tank tal-ilma tal-konvenuti jinsab fuq proprjeta` mibjugħa lilhom minn Joseph u Giorgina Farrugia bil-kuntratt tal-1 ta' Lulju 2015, ossija l-arja fuq it-*toilet* tal-konvenuti stess;

18.2. Il-kompressur tal-arja kkundizzjonata tal-konvenuti jinsab fuq dik il-proprjeta` trasferita lilhom bil-kuntratt tal-20 ta' Settembru 2017, ossija l-arja fuq it-*toilet* tal-attur³⁰; u

18.3. It-tieqa li tagħti mit-*toilet* tal-konvenut għax-*shaft* in kwistjoni minn dejjem kienet hemm. Ġara biss illi filwaqt li kien hemm żmien fejn

³⁰ Ibid.

il-konvenut ħass il-ħtieġa jċekkinha ftit, sussegwentement reġa' kabbarha. M'hemmx prova li huwa eċċeda d-dimensjoni oriġinali tal-istess, anzi x-xhieda prodotti kkonfermaw li t-tieqa preżenti hija f'kull każ iżgħar minn dik li kien hemm fl-1985 meta l-konvenut akkwista l-ħanut tiegħu.

Għal dawn il-motivi tiċċad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-attur.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm