QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 24 ta' Novembru 2022

Kawza Numru: 14

Rikors Ġuramentat Numru:- 557/2018 JVC

Noel Cordina (K.I. 0160263M) u Lucienne Solange Cordina (K.I. Nru 0482962M)

vs

Catherine Cauchi (K.I. Nru 271241M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Noel Cordina u Lucienne Solange Cordina li kkonfermaw bil-gurament u talbu kif isegwi:

1) Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond ossia hanut bin-numru 270, Tower Road, Sliema ("il-hanut"'), liema fond ossia hanut huwa prezentement mikri lill-inkwilini Michelle u Gordon konjugi Zammit;

2) Illi f'dan il-fond ossia hanut tezisti tieqa ossia fetha fil-hajt ghal fuq il-proprjeta' tal-konvenuta u cioe' ghal gol-gnien tal-fond 269, Flat 1, Tower Road, Sliema, liema tieqa ossia fetha fil-hajt ilha tezisti ghall-snin twal u sservi kemm biex taghti l-arja u d-dawl lill-fond ossia hanut;

3) Illi fil-perjodu bejn is-17 u 1-20 t'April 2018, il-konvenuta jew terzi minnha nkarigati abbusivament ghalqu t-tieqa ossia fetha fil-hajt b'kaxxa u b'hekk il-fond ossia hanut tal-atturi gie mcahhad mill-pussess u t-tgawdija ta' din l-istess tieqa ossia fetha fil-hajt, liema tieqa hija miftuha mill-fond ossia hanut tal-atturi ghal gol-gnien tal-fond numru 269, Flat 1, Tower Road, Sliema, proprjeta' tal-konvenuta, (ritratti annessi u mmarkati bhala Dokument A1) u dan b'dannu ghall-atturi;

4) Illi nhar it-23 t'April 2018, il-kuntrattur Adam Farrugia li kien qieghed jaghmel xi xogholijiet strutturali u ta' refurbishment fl-istess fond ossia hanut, informa lill-attur Noel Cordina li t-tieqa ossia fetha fil-hajt mertu ta' din il-kawza giet imbarrata minn naha tal-fond tal-konvenuta, u dan bi vjolenza u b'mod klandestin, u b'hekk il-konvenuta cahhdet lill-atturi mill-pussess taghhom, u

cioe' access sia tal-arja u kemm tad-dawl li kienet tipprovdi l-istess tieqa ossia fetha fil-hajt;

5) Illi din it-tieqa nghalqet mill-konvenuta jew persuni nkarigati minnha u ghalhekk l-attur Noel Cordina baghat SMS nhar it-23 t'April 2018 lil Jessica Cauchi li hija t-tifla tat-tifel tal-konvenuta (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dokument B), fejn talabha biex issir laqgha mal-konvenuta Catherine Cauchi minhabba li t-tieqa kienet giet imbarrata u talabha wkoll biex terga' tiftahha;

6) Illi Thomas Cauchi, iben il-konvenuta, baghat sms nhar it-23 t'April 2018 lill-attur Noel Cordina fejn infurmah li t-tieqa, ossia fetha fil-hajt se tibqa' mbarrata (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dokument C);

7) Illi stante li l-konvenuta ppersistiet fl-agir spoljattiv taghha, l-attur Noel Cordina ghamel rapport fl-Ghassa tal-Pulizija ta' San Giljan dwar dan l-ispoll fit-30 t'April 2018 (kopja tar-Rapport hawn anness u mmarkat bhala Dokument D);

8) Illi l-intimata baqghet ferma fl-agir spoljattiv taghha u baqghet ma rrintegratx lill-atturi fil-pussess, baqghet ma rripristinatx it-tieqa ossia fetha fil-hajt fil-fond ossia hanut in kwistjoni fl-istat li kienet fih qabel ma giet abbusivament imbarrata mill-konvenuta jew minn nies inkarigati minnha;

9) Illi minhabba l-gheluq tat-tieqa ossia fetha fil-hajt, l-istess fond ossia hanut qieghda ssirlu hsara irreparabbli, konsegwenza ta' agir abbussiv u illegali da parti tal-konvenuta;

10) Illi l-fond ossia hanut tal-atturi ilu jgawdi l-arja minn din it-tieqa ossia fetha fil-hajt ghal gol-fond tal-konvenuta ferm qabel ma nxtara mill-atturi;

11) Illi din it-tieqa giet imbarrata minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-atturi u ad insaputa taghhom, liema agir da parti tal-konvenuta ikkostitwixxi spoll fit-termini tal-ligi in kwantu jikkostitwixi agir abbuziv, illegali, klandestin u li sehh bi vjolenza;

12) Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

13) Illi l-atturi jafu b' dawn il-fatti personalment;

Ghaldaqstant, l-atturi jitolbu, bir-rispett, illi in vista tal-premess, din l-Onorabbli Qorti:

1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuta jew terzi minnha nkarigati kkomettew spoll bi vjolenza, klandestinament u b'mod abbuziv kontra l-atturi fit-tgawdija tal-fond ossia l-hanut bin-numru 270, Tower Road, Sliema, meta unilateralment u minghajr il-kunsens tal-atturi imbarraw it-tieqa ossia fetha fil-hajt tal-fond ossia hanut in kwistjoni, liema tieqa ossia fetha fil-hajt ghada mbarrata sa llum;

2) Tikkundanna lill-konvenuta tispurga l-ispoll minnha kommess u tirrintegra lill-atturi fil-pussess shih tat-tieqa ossia fetha fil-hajt fil-fond ossia haunt numru 270, Tower Road, Sliema billi tqieghed kollox fl-istat li kienet fih it-tieqa ossia fetha fil-hajt fil-fond ossia hanut in kwistjoni, qabel ma' l-atturi sofrew l-ispoll u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi fissat mill-Qorti u that dawk

il-kondizzjonijiet li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni;

3) Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji u rimedjali jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi biex jigu reintegrati fil-pussess tat-tieqa ossia fetha fil-hajt fl-imsemmi fond ossia hanut a spejjez tal-konvenuta u dana taht kull provvediment li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun;

4) B'riserva ghal kull azzjoni ohra, inkluz ghad-danni, spettanti lill-atturi skond il-ligi.

Rat ir-risposta guramentata ta' Catherine Cauchi li taqra kif isegwi:

(1) Illi mhux minnu illi r-rikorrenti ghandhom tieqa u/jew fetha ghal fuq il-proprjeta' tal-konvenuta stante li din kienet mina maghluqa minn naha tal-intimata kif jirrizulta minn ritratt hawn taht esebit waqt ir-renovazzjoni tal-art in kwistjoni.

(2) Illi l-intimati u/jew l-inkwilin tal-fond 270 Tower Road, Sliema qatt ma kellhom accessi ghal bitha tal-intimata.

(3) Illi din il-pretiza tieqa u/jew fetha dejjem kienet maghluqa ossija bil-gebel li meta inqalghu mill-intimata, hija sabet mina taht il-proprjeta' taghha imma liema mina dejjem kien maghluq bil-gebel mill-akkwist zgur tal-proprjeta' taghha minn 1961 b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Vella.

(4) Illi mhux minnu illi din il-mina kienet miftuha imma kienet maghluqa kif jirrizulta minn ritratt antik hawn anness u mmarkat bhala dokument CC1.

(5) Illi dan jistghu jixhdu mhux biss l-intimata u wliedha imma l-haddiema li hadmu fuq il-post in kwistjoni, s-sidien tal-appartamenti sovvrastanti u kull min kien jaccedi l-fond in kwistjoni.

(6) Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-ritratti, rapport mal-Pulizija, affidavits, xhieda, kontro-ezamijiet, kuntratti

Rat illi fil-verbal datat 12 ta' April 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

<u>Ikkunsidrat;</u>

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'kawza ta' allegat spoll vjolenti u klandestin. Ir-rikorrenti jsostnu li fis-sena 2015 xtraw il-fond cioe' llum hanut li jgib l-indirizz 270, Tower Road, Sliema u presentement huwa mkri lil certu Michelle u Gordon konjugi Zammit. L-intimata Catherine Cauchi hija l-propjetarja tal-fond li jigi fuq dan il-hanut. Ir-rikorrenti jsostnu li meta xtraw il-hanut fih kien hemm tieqa li taghti ghal aktar il' fuq fl-ambjent tal-gnien tal-intimata fejn din kienet miftuha u minnha kienet tghaddi l-arja u anki xi dawl. Isostnu li bejn is-17 u l-20 ta' April, 2018 l-intimata jew persuni mqabbda minnha ghalqu din it-tieqa min-naha tal-

prorpjeta' taghha b'dan nghalqet l-arja u naqra dawl li kien jghaddi. Ghalhekk ir-rikorrenti ssostni li l-intimata wettqet spoll vjolenti u klandestin. Jitolbu ghalhekk li din il-Qorti tordna lill-intimata tirripristina l-istatus quo ante ghall-allegat spoll.

L-intimata da parti taghha tghid li mhux minnu li r-rikorrenti ghandhom tieqa ghal gol-proprjeta' taghha stante li din kienet maghluqa u li din tikkonssiti f'mina fil-gebel. Li r-rikorrenti qatt ma kellhom access ghall-bitha taghha.

Bazi legali:

Illi l-elementi fil-kawza ta' spoll jirrizultaw mill-artikolu 535 (1) tal-Kodici Civili li jaqra kif isegwi:

"Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli, hija tista', fi zmien xahrejn mill-ispoll titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' spoll, li terga' tigi mqiegħda f' dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-Artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Procedura Ċivili."

Illi skond l-artikolu 535 tal-Kap 16 l-azzjoni ta' spoll vjolenti ghandha bhala elementi kostituttivi taghha tlett fatturi: il-pussess ***(possedisse),*** l-att spoljattiv ***(spoliatum fuisse)*** u dan l-att sar fi zmien xahrejn qabel ma giet intavolata l-azzjoni ***(infra bimestre deduxisse).***

L-*actio spolii* hija radikata fuq l-esigenza ta' utilita' socjali, intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess u jigi mpedut lic-cittadin privat milli jiehu l-gustizzja f'idejh, b'dan li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat. Din l-azzjoni ghandha l-iskop li tassigura li jigi ripristinat l-ordni socjali li l-persuna li tkun vjolentement

spussessata tigi qabel xejn reintegrata fil-pussess taghha: *Spoliatur ante omnia restituendum*. L-artikolu tal-ligi li jikkontempla din l-azzjoni huwa ta' ordni pubbliku u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma jkunx jista' jesercitah minghajr l-intervent tal-Qrati.[1]

Illi huwa magħruf ukoll li f'kawzi simili, l-indagini tal-Qorti ghandha tkun limitata sew. Fil-kawza fl-ismijiet Delia vs Schembri (deciza mill-Prim' Awla fl- 4 ta' Frar 1958) gie ritenut illi:

'L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess, ikun x'ikun, li jigi vjolentement jew okkultament mehud minghand il-possessur jew detentur, u gie deciz kemm-il darba li tapplika wkoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet legali, u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jagħmel ghad-dannu ta' terza persuna att li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jeżercitah minghajr intervent tal-Qorti.'

Illi fi kliem Pacifici Mazzoni spoll vjolent huwa "qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato". (Vol III Sez. 52).

Illi fil-kawza Margherita Fenech vs Pawla Zammit (deciza fit-12 ta' April 1958) jinghad illi:

'L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut ta' gustizzja hija eminentement intiza l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jigi impedut lic-cittadin privat li jiehu l-ligi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat.'

Illi kif ukoll gie ritenut:

---

[1] *Ara Vol.XLII.II.973; Vol.LXXXII.II.79 u 500.*

'Kif kellha okkazzjoni tesprimi ruhha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indagini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruza u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra u kompliet tghid illi għalhekk indaginijiet ibbazati fuq x'jghidu u ma jghidux ġuristi u awturi Franċizi u Taljani huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku taghna'(Cardona vs Tabone, Appel Civili, deciza fid-9 ta' Marzu 1992).

Konformament, gie ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li:

'All' attore in reintegrazione e' sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione **..***'*[2]

Il-pussess li tirrikjedi l-ligi fl-ispoljat ghall-fini tal-azzjoni tar-reintegrazzjoni huwa kwalunkwe pussess 'materiale' u 'di fatto[3]'*:*

Spoll vjolent u abbusiv:
'jikkonsisti fi kwalunkwe att arbitrarju li mar proprio jmur kontra l-persuna spoljata'[4]
u
'neanche e permesso in queste cause di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo dominii o no perche' la legge non richiede che un possesso materiale di fatto.'[5]

Ghalhekk pussess qualunque, anki purament materjali u *di fatto*, anche qasir hafna u sahansitra momentanju huwa sufficjenti, basta' jkun univoku u ma jkunx bazat fuq mera tolleranza.[6]

---

[2] Ara *Camilleri v Agius P A.20/10/1882.*
[3] *Ara Vol.XXXVII.I.280.*
[4] *Ara Vol.XLI.II.1133.*
[5] *Ara Vol.X-556;Vol.LXXXIII.II.76;Vol.XXXVII.I.28; Vol.XXXII.II.49.*

[6] *Ara Vol.XXXII.II.642; Vol.LXXXIII.II.79.*

Illi dwar it-terminu ta' xaharejn fil-kawza deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet Trevor Arends et vs. Veronica Mizzi deciza nhar il-11 ta' Jannar, 2013 dik il-Qorti ddikjarat kif isegwi:

'dan it-terminu ta' xahrejn huwa element, li kif gie deciz kemm-il darba, ghandu jigi pruvat mill-attur. Ir-rekwizit li l-azzjoni ta' spoll ghandha ssir fi zmien xahrejn mill-allegat spoll huwa rekwizit essenzjali li johrog mill-artikolu tal-ligi stess u l-gudikant ghandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eccezzjonijiet jew le.'

Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Imh. N. Cuschieri) f'Alfred Paul Farrugia nomine v. Peter Paul Cutajar, (13.02.2004) irriteniet illi:

"Dan huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll fis-sens li jekk ma jigix provat li l-azzjoni saret fi zmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privilegggjat ma tistax treggi."

Aktar specifikatament f'Georgina Borg v. Errol Cassar et (21.10.2002) il-Prim' Awla (Imh. Ph. Sciberras) dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll qalet hekk:

'Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wieħed kien jistenna in bazi għal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu 'it-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l- azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur. Prova li trid issir f'kull kaz ta' din ix- xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teccepixxi bhal dan il-kaz il-preskrizzjoni taghha bid-dekors tal-perjodu estentiv ta' xahrejn'. (MichelAngelo Fenech nomine v. Alfred Camilleri, Prim' Awla, Qorti Ċivili, per Imh. Said Pullicino, 22 ta' Frar 1992).

Mertu:

Illi mill-atti l-Qorti rat li z-zewg partijiet ressqu bosta xhieda li xehdu dwar avventiment li sehhew kemm ghexieren ta' snin qabel l-alleat spoll kif ukoll diversi snin qabel l-allegat spoll. Il-Qorti ser tghaddi sabiex taghmel analizi tax-xiehda sabiex tkun tista' tasal ghall-perjodu partikolari tal-ispoll u tgharbel jekk l-elementi fil-kaz odjern humiex sodisfatti.

A fol. 38 jixhed certu **Francis Camilleri** permez ta' affidavit li jsostni li kien jikri l-hanut tar-rikorrenti ghal tlett generazzjonijiet. Kien jintuza bhala hanut ta' mastrudaxxa. Isostni li l-kirja waqfet fil-5 ta' Jannar, 2015 meta waqaf bil-pensjoni. Dwar il-fetha in kwistjoni jixhed:

'7. Sa minn meta kont immur il-hanut ma' missieri, meta kont ghadni tifel zghir, dejjem niftakar li kien hemm tieqa jew ossia fetha fil-hajt.
8. Din it-tieqa ha nhaffra fil-blat, bil-qiegh taghha fil-forma ta' zurzieqa, u dejjem naf li baqght fl-istess pozizzjoni u tal-istess qies kif ghada hekk salllum.
9. It-tieqa kienet isservi bhala ventilazzjoni u ghac-cirkulazzjoni tal-arja fil-hanut, peress li l-istess hanut ma kellux twieqi ohra.
10. Din it-tieqa kienet maghmula minn vireg tal-hadid bi spazju bejniethom sabiex tghaddi l-arja.
11. Din it-tieqa qieghda fil-hanut 270 Tower Road Sliema, u taghti ghal gol-gnien tad-dar numru 269, Tower Road, Sliema.
12. Kemm domt fil-kirja kemm jien u kemm il-predecessuri tieghi fit-titolu, qatt ma kellna xi problem mal-girien rigward din it-tieqa.
13. Din it-tieqa dejjem kienet miftuha u fl-istat li hi llum u qatt hadd ma kellimni biex naghlaqha, jew wera li kellu xi drittijiet

fuqha jew b'xi mod ghalaqha minn naha tal-fond 269 Tower Road, Sliema.'

In kontro-ezami jikkonferma li r-raff li jidher fir-ritratt a fol. 97 kien mimli bl-injam. Jixhed li dment li kien hemm hu t-tieqa ma kinitx maghluqa. Jixhed li kien ilu hames snin li spicca filwaqt li l-kontro-ezami jgib id-data tas-6 ta' Frar, 2020. Jikkonferma li hu l-istrippi tal-injam li skont l-intimati kienu jaghlqu t-tieqa qatt ma rahom. Ma jafx jekk qatt rax it-tieqi biz-zewg strippi tal-injam kif tidher a fol. 51 tal-process. Jibqa' jinsisti li t-tieqa qatt ma kienet maghluqa dik zgur. Jghid li hu qatt ma ra t-tieqa kif tidher fir-ritratt a fol. 51 tal-process. Isostnu li hu dejjem gwarnic ta' tieqa ra, gwarnic biss dawra tond. Jinsisti li jaf x'kien hemm ghaliex kien ilu hemm hamsa u erbghin sena. Jghid li anki bl-ippakkjar tal-injam it-tieqa kienet tidher ghaliex l-injam ma kienx sas-saqaf. Izid li kien hemm massimu ta' pied injam fuq ir-raff. Jispjega li t-tieqa kienet titla l-fuq 'slanting' u kienet maghluqa bi sprall tal-hadid minn naha tal-gnien. Minn naha tal-hanut ma kien hemm xejn, frame ta' tieqa biss. Jghid li originarjament seta' kien hemm tieqa bil-hgieg u waqghet izda dan hu ma jiftakrux. Jghid li meta kienet tieqa din kienet tinfetah lejn in-naha ta' gewwa lejn il-hanut. Kienet tghaddi l-arja ghaliex tista' tiftaha. Jghid li jiftakar it-tieqa dejjem miftuha:

'inqalghet, waqghet, inkisret ma kienx hemm lok li trid terga taghmilha din it-tieqa.' (fol. 161)

Jikkonferma li anki meta l-hanut kien f'idejn missieru jiftakar it-tieqa miftuha minghajr hgieg. Meta hareg mill-post kienet miftuha u hekk ta lir-rikorrenti u kien jidher l-isprall tan-naha l-ohra minnha maghmul minn vireg tal-hadid li minnhom kienet tghaddi

l-arja. Jikkonferma li din it-tieqa kien juzaha biss ghall-ventilazzjoni.

A fol. 39 tal-process xehed **Charles Spiteri** li jsostni li kien gie nkarigat f'Marzu tas-sena 2018 sabiex jaghmel xi xoghlijiet fil-hanut in kwistjoni. Jghid li meta beda x-xoghlijiet huwa kien innota t-tieqa in kwistjoni, li din kienet imbaqqna fil-blat bhal ma kien ukoll parti mill-hanut ghalhekk ikkonkluda li kienet ilha zmien twil li saret. Jghid li l-kobor tat-tieqa huwa ta' cirka tlett piedi gholja u zewg piedi u nofs wisa'. Jiddeskrivi li kien hemm zewg vireg tal-hadid tal-pulzier u nofs li kienu qed jissapportjaw ix-xorok ta' fuq it-tieqa minflok blata li kienu imsaddin ghalhekk issuggerixxa li jsir sapport gdid tal-hadid galvanizzat biex izomm ix-xorok. Jaghmel referena ghar-ritratt a fol. 40 tal-process li juri t-tieqa miftuha bil-hadid mas-saqaf taghha u bid-dawl diehel minn go fiha. Izid li madwar xahar wara li beda x-xoghol fil-hanut innota li kienet naqset ic-cirkolazjoni fil-hanut. Kien dak il-hin li nnota li t-tieqa kienet giet imbarrata b'mod li la kien qed jghaddi dawl u lanqas ventilazzjoni. Jiddeskrivi l-mod kif giet imbarrata:

'10. Stajt ninnota li kien hemm kaxxa tal-kartun mimlija b'xi karti u mbarazz li qed tinblokka t-tieqa u fuqha gew miftugha xi xorok u pallets ta' l-injam minn naha tal-bitha. Dawn rajthom ghax xi gimgha wara li nghalqet it-tieqa, intefghu xi bramel tal-ilma mill-post 269, Flat 1, Tower Road, Sliema ghal got-tieqa u l-ilma nizel fuq ix-xogholijiet li kont qed naghmel jiena fil-hanut.'

Jghid li habbat fil-fond 269 tal-intimata u fil-fatt ra x'kien qed isir min-naha tal-fond tal-istess intimata. Finalment jixhed:

'12. Irrid nghid li jiena kellimt ukoll lid-deisgner, jisimha Jessica Cauchi, li kienet qed tiehu hsieb ix-xogholijiet fil-post 29, Flat 1, Tower Road, Sliema, sabiex terga' tinfetah it-tieqa ghall-arja u qaltli li hi ma ghandix x'taqsam maghha u li l-ordni li kellha minn nanna taghha Catherine Cauchi kienet li taghlaq it-tieqa.'

In kontro-ezami b'referenza ghar-ritratt a fol. 97 jghid li huwa dahal wara li ttiehed dak ir-ritratt ghaliex l-art kienet differenti. Jghid li meta dahal hu it-tieqa li ra kienet fetha kbira u gradilja fuq. Jikkonferma li hu t-tieqa qatt ma raha mbarrata. Jixhed li l-istrippi ta' injam mat-tieqa li jidhru a fol. 96 hu qatt ma rahom u lanqas jaghraf it-tieqa kif tidher f'dan ir-ritratt. Jaghraf ir-ritratt a fol. 51 u jghid li dik it-tundjatura mhiex bicca mill-frame izda hija parti mill-blata ta' fuq. Jikkonferma li meta hu dahal fil-post jaghmel ix-xoghlijiet f'Marzu 2018 it-tieqa kienet miftuha bl-arja ghaddejja minnha. Kienet miftuha min-naha tal-hanut u fuq in-naha l-ohra jidhru l-gradilji tal-hadid li minnhom xorta setghet tghaddi l-arja. Mistoqsi x'kien innota meta nghalqet jixhed:

'Dak kont qed nahdem hemmhekk u f'daqqa wahda nisimghu qisu *boop,* l-arja inghalqet ghal kollox f'daqqa wahda. U mort wara nara x'gara, qed ara f'daqqa wahda nkalzat, kaxxa tal-kartun mitfugha u tlajt fuq biex inghidlek, mort nara niftahiex imma ma stajtx, mimlija bl-imbarazz kienet. Kaxxa tal-kartun iffittjawha ezatt kienet u f'daqqa wahda nqatghet l-arja ghal kollox'.

Mistoqsi mill-Qorti kif iffittjawaha jekk hux quddiem il-gradilja jew gol-vojt jirrispondi li tpoggiet minflok il-gradilja, nizluha gewwa gol-vojt.

A fol. 41 tal-process xehed il-**Perit Kenneth Sultana** li kkonferma li huwa ra it-tieqa in kwistjoni miftuha f'Mejju tas-sena 2015 u anki ha ritratt taghha li gie esebit mal-affidavit. Jikkonferma li rega' ra t-tieqa miftuha fl-istat originali taghha f'Mejju 2016. Jiddeskrivi tieqa bhala wahda antika u li ilha zgur maghmula mill-anqas hamsin sena. Jixhed ukoll dwar kif kienet tidher din it-tieqa mill-fond proprjeta' tal-intimata f'Mejju tal-2016:

'7. Nikkonferma wkoll li meta tlajna fuq biex nispezzjonaw ix-xogholijiet mill-fond 269, Flat 1, Tower Road, Sliema, kif muri fl-anness ritratt numru 2, rajt it-tieqa bil-louvers;
8. It-tieqa bil-louvers li taghti mill-hanut ghal gol-gnien tal-fond 269, Flat 1, Tower Road Sliema isservi biex taghti ventilazzjoni lill-hanut.'

Ikompli sabiex jikkonferma li fil-bidu tas-sena 2018 huwa gie nkarigat jaghmel applikazzjoni ghall-hanut koncernat u li fil-bidu tas-sena 2018 din it-tieqa kienet ghadha hemm miftuha tant li giet inkluza fl-applikazzjoni li giet intavolata mal-Awtorita' tal-Ippjanar. Jghid li sussegwentement ir-rikorrent Noel Cordina nfurmah li t-tieqa giet imblukkata.

In kontro-ezami dan ix-xhud muri r-ritratt tat-tieqa in parti imbarrata jghid li hu qatt ma ra f'dak l-istat. Jikkonferma li l-istrippi tal-injam qatt ma rahom. Muri wkoll ir-ritratt a fol. 51 jghid li lanqas hekk hu qatt ma ra it-tieqa. Jikkonferma izda li l-grills li jidhru fir-ritratt a fol. 51 tal-process dawn huwa kien rahom mill-gnien fuq mill-proprejta' tal-intimata. Jispjega li l-angolatura tar-ritratt a fol. 51 huwa qatt ma ra. Jghid li huwa ra t-tieqa kif jidhru fir-ritratti esebiti mal-affidavit tieghu u cioe' dawk esebit a fol. 43 u 44 tal-process fejn tidher it-tieqa kompletament

bla mbarrar u jidher li dawn ir-ritratti jigbu d-data tad-29 ta' Mejju, 2015. Jikkonferma wkoll ir-ritratti a fol. 14 u 15 tal-process. Ix-xhud juri fl-awla l-istess ritratt li ttiehed bil-mobajl tieghu fuq l-istess mobajl u jghid li jidher car li t-tieqa kienet miftuha meta ttiehed dak ir-ritratt. Jispjega li l-louvres fuq in-naha tal-intimata qatt ma jistghu jidhru minn dik l-angolatura. Mistoqsi fuq ir-ritratt a fol. 15 tal-process jghid li t-tieqa fih ma tidhirx imbarrata tant li tidher l-angolatura go fiha tiela' l' fuq qisha cumnija lejn il-gnien tal-intimata. Izid li hu ma rax il-fond tar-rikorrenti mimli bl-injam.

Il-Qorti rat ir-ritratt a fol. 45 tal-process li juri l-lok fejn tisbokka t-tieqa mdawwar qisu b'kaxxa tal-konkos u gradilja. Dan ir-ritratt jinghad li ttiehed fil-25 ta' Mejju, 2016.

Rat a fol. 46 tal-process il-pjanta li fiha giet indikata t-tieqa in kwistjoni bhala 'high level window' u li ggib id-data tad-29 ta' Novembru, 2017.

A fol. 48 tal-process xehdet permezz ta' affidavit **Michelle Zammit** li bdiet tikri l-hanut proprjeta' tar-rikorrenti mis-sena 2017. Tghid li ghal bidu tas-sena 2018 nbdew xi xoghlijiet fil-hanut u li sa dak iz-zmien it-tieqa kienet ghadha hemm miftuha, 'mqatta fil-blat u fuqha kien hemm frame tal-injam li jzomm xibka tal-hadid'. Tikkonferma li l-kobor tat-tieqa huwa ta' circa tlett peidi gholja u zewg piedi u nofs wiesa. Tghid li f'April 2018 cemplilha l-haddiem Adam Spiteri u nfurmaha li t-tieqa kienet giet maghluqa minn xi persuni ohra minn naha ta' barra. Tikkonferma li din it-tieqa kienet l-unika ventilazzjoni u mezz ta' cirkolazzjoni fil-hanut u li sad-data tal-affidavit kienet ghadha maghluqa. Din ix-xhieda giet konfermata mir-ragel ta' Michelle Zammit cioe' Gordon Zammit fl-affidavit tieghu a fol. 49 tal-process.

In kontro-ezami din ix-xhud tikkonferma li meta hija bdiet tikri l-hanut il-hanut gia kien mbattal. Tghid li l-hanut haduh kif jidher fir-ritratt a fol. 97 tal-process. Mistoqsija jekk it-tieqa meta hadet il-hanut kellhiex frame tal-injam u kienet in parti mbarrata tichad u tghid li kienet kompletament miftuha. Tinsisti li ghalkemm kien hemm 'frame' tal-injam ma kienx hemm l-ebda mbarrar bi strippi tal-injam. Tghid ukoll li hi rat id-dawl ghal gewwa l-hanut.

Gordon Zammit ukoll in kontro-ezami a fol. 133 et seq tal-process jikkonferma li l-fond meta krieh hadu fis-sitwazzjoni li jidher fir-ritratt a fol. 97 tal-process bil-hadid li jidhru b'kollox. Jixhed li skont hu mir-ritratt jidher li t-tieqa kienet maghluqa. Mistoqsi izda dwar l-istrippi tal-injam a fol 96 jghid li ma jahsibx li kienu hemm. Jikkonferma izda li kien hemm frame tal-injam u li ghadu hemm sal-lum. A fol. 137 ergo jispjega ruhu u jghid:

'Minn naha tieghi ma kienx hemm fuq in-naha tieghi pero minn naha l-ohra gie mbarrat imbaghad . . . Li nista nghid hija din, f'dan ir-ritratt tidher imbarrata, meta hadtu jiena kien hemm frame imma ma kinitix imbarrata.'

Jispjega li x-xibka tal-hadid li semma fl-affidavit tieghu kienet tpoggiet minn naha tal-intimati biex tghaddi l-arja minnha, kienet miftuha. Jghid ukoll li huwa sabha hemm. Jghid li huwa dahal l-ewwel darba fil-hanut f'Novembru 2017. Jixhed li t-tieqa kien ra u li s-sitwazzoni taghha dak iz-zmien kienet li kien hemm frame tal-injam b'xibka u jidher id-dawl minn go fiha (fol. 139) b'dana li l-arja setghet tghaddi minnha. It-tieqa kienet tiffunzjona biex jghaddi l-arja minnha. Xi naqra dawl kien jghaddi wkoll ghalkemm ma tistax tara minn go fiha ghaliex hija angolata.

B'referenza ghar-ritratt a fol. 51 tal-proces jikkonferma l-frame tal-injam li jidher madwarha u x-xibka li qed jaghmel referenza ghaliha. Jikkonferma wkoll li kien wara li din it-tieqa giet imbarrata minn naha tal-intimata izda ma jafx biex ghalquha. Jikkonferma li fejn qabel kienet tidhol l-arja issa m'ghadux. Izid li t-tieqa qatt ma ra mbarrata minn naha tal-hanut u li jikkalkula li l-fond tat-tieqa sal-proprjeta' l-ohra kien ta' madwar zewg piedi.

A fol. 50 tal-process xehed b'affidavit **Joseph Farrugia** li huwa bennej u jghid li huwa ghamel xoghlijiet kemm fil-hanut kif ukoll fil-fond tal-intimata u dan kien bejn Awwissu 2017 u l-ahhar tas-sena 2017. Jaghti wkoll deskrizzjoni tat-tieqa in kwistjoni u li meta hadem hu fil-hanut kienet miftuha – mqatta fil-blat u fuqha kien hemm frame tal-injam li jzomm xibka tal-hadid. Jaqbel max-xhieda l-ohra fid-deskrizzjoni u dwar id-daqs u li din kienet l-uniku sors ta' arja fil-hanut. Dwar kif kienet tidher it-tieqa mill-fond tal-intimata jghid li din kienet imdawwra b'qisu xaft u jikkonferma li sakemm dam hu jahdem qatt ma ra t-tieqa mblukkata. Jannetti mal-affidavit ritratt tat-tieqa li huwa pjuttost car fejn juri d-daqs, il-forma, l-fond u kif it-tieqa kienet finalment tidher li tinghalaq b'louvers li minnhom xorta jghaddi dawl u arja (fol. 51).

In kontro-ezami a fol. 254 A et seq jghid li hu ma jiftakarx jekk nehhihomx hu l-fallakki u jekk hux fuq ordni tar-rikorrenti. Jghid li hadd ma tah ordni biex inehhi l-frame tal-injam li kien mat-tieqa. B'referenza ghat-tieqa fl-istat li kienet a fol. 96 jghid li hu hekk jiftakarha. Il-Qorti tirrileva li f'dan ir-ritratt il-fetha tat-tieqa tidher in parti maghluqa.

A fol. 58 et seq xehed ir-rikorrenti **Noel Cordina**. Jghid li hu xtara l-hanut fis-sena 2015 u li kien jintuza bhala mastrudaxxa. Jghid li minn meta xtara u wkoll meta bdew ix-xoghlijiet biex jikkonvertu l-hanut f'coffee shop' kien hemm tieqa fl-gholi 'high level window' li kienet taghti ghall-gnien tal-fond tal-intimata li jigi fuq il-hanut. Jiddeskrivi li meta ra din it-tieqa minn naha tal-fond tal-intimati din:

'kienet tfegg minn gol-hanut u kien hemm qisa kaxxa tal-gebel.' (fol. 59)

Jaghmel referenza ghar-ritratti a fol. 12 u 13 u jikkonferma li dawn juru t-tieqa kif kienet tfegg u mdawwra qisha b'kaxxa tal-gebel fil-gnien tal-intimata. Jikkonferma wkoll ir-ritratti li juru t-tieqa mill-hanut u l-importanza ta' din it-tieqa ghaliex hija l-unika wahda fil-hanut. Jghid li meta ltaqghu mal-intimata sabiex jiddiskutu x-xoghlijiet li kellhom isiru minhabba li kellhom jinbidlu xi travi fil-hanut hadd ma semma t-tieqa. Jixhed kif l-inkwilini l-godda nfurmawh li f'mument minnhom it-tieqa kienet giet imblukkata. Jikkonferma wkoll il-kopji tal-sms' esebiti mar-rikors guramentat fejn huwa bghat lill-qraba tal-intimata sabiex inehhu dak li kien qed jimblokka t-tieqa (fol. 16 u 17). Il-Qorti rat li dawn il-messaggi juru data tat-23 ta' April, 2018 fejn huwa talab li titnehha l-kaxxa li qed timblokka u gie avzat mill-qarib tal-intimata li dan ma kienx ser isir anzi qallu biex jaghlaq it-tieqa anki minn naha tal-hanut. Jghid li ghalhekk ghaddha sabiex ghamel rapport mal-pulizija li jinsab esebit a fol. 18 et seq tal-process u li jgib id-data tat-30 ta' April, 2018 u jindika d-data tal-incident bhala data tas-17 ta' April, 2018. Dan ir-rapport gie konfermat mill-pulizija li rredigewh fix-xiehda taghhom datata 23 ta' Mejju, 2019. Jixhed li konsegwentement ircieva ittra ufficcjali fejn gie allegat li huwa

fetah mina abbusivament ghall-gnien tal-intimata u gie nterprellat jaghlaqha. Isostni li rrisponda b'ittra legali u cahad li kien ghamel it-tieqa hu. Jikkonferma li l-intimata baqghet ma fethitx it-tieqa.

In kontro-ezami a fol. 236 et seq tal-process mistoqsi min kien li battal il-fond qabel xtrah jghid li kien il-mastrudaxxa li kien kaxkar kollox u jichad li kien Jesmond Psaila. Jghid li kien gie nfurmat mill-intimati li dan Jesmond Psaila kien ilu zmien jahdem maghhom bhala 'handyman' u ssuggerewlu lilu biex iqabbdu jaghmel ix-xoghol ta' bdil ta' xorok fis-saqaf. Mistoqsi dwar dak li jidher fir-ritratt a fol. 96 u cioe' mistoqsi dwar li jidher li tnehhew zewg fallakki u mistoqsi li fil-fatti it-tieqa kienet imbarrata jghid li mhux veru ghaliex meta dahal hu l-ewwel darba kien hemm tieqa bil-'loovers'. B'referenza ghar-ritratt a fol. 51 tal-process jghid li din kienet is-sitwazzjoni wara li nqala' l-frame. Jghid li 'loovers' li qed jirreferi ghalihom ma jidhrux fir-ritratt a fol. 51 tal-process. B'referenza ghar-ritratt a fol. 96 tal-process jghid li jichad li qabel fejn hemm il-fallakki kien kollu maghluq.

Fuq domanda tal-Qorti jghid li hu t-tieqa ra l-ewwel darba wara l-kuntratt ghaliex qabel kien mimli bl-injam. Jghid li l-injam tnehha qabe il-kuntratt ghaliex l-ghada tal-kuntratt mar u ma sabx injam fil-fond. Jghid li t-tieqa wara l-kuntratt kienet bil-'loovers' kif qed jghid hu. Jikkonferma li min-naha ta' Cauchi kien hemm il-hadid. B'referenza ghar-ritratt a fol. 34 jghid li dak ittiehed hafna wara l-kuntratt tieghu. Jichad li kien hemm gebla taghlaq il-bokka. Ma jaqbilx li t-toqba li tidher a fol. 34 kienet issigillata ghaliex meta kien jittawwal mill-proprjeta' tieghu kien jara d-dawl 'right through'. Jghid ukoll li kienet isservi ghall-arja ghalhekk jiddeskrivi dak li kien ra' meta tela' fil-proprjeta' ta' Cauchi cioe' l-

istruttura tal-gebel forma ta' kaxxa li tidher a fol. 95. Jispjega li l-gradilja tal-hadid qeda fuq in-naha li ma tidhirx tar-ritratt.

Fuq domandi in kontro-ezami jinsisti li l-fallakki hu qatt ma rahom. Anzi jinsisti li meta marru fil-gnien ta' Cauchi jitkellmu, it-tifel tal-intimata qallu li kien bi hsiebhom jaghmlu pool u li l-kaxxa tat-tieqa ma kienux ser inehhuhilu imma kienu ser iressquhielu naqra. Jinsisti li hu l-fallakki kif jidhru fir-ritratt a fol. 96 qatt ma rahom u li hu qishom 'loovers' orizzontali kien ra u dan qabel ma bdew ix-xoghlijiet.

A fol. 66 et seq tal-process xehdet l-intimata **Catherine Cauchi** in subizzjoni. Tghid li ghamlet zmien tghix fil-post mis-sena 1962 u wara bdiet tuzah bhala villeggatura. Tikkonferma li l-gnien u l-appartament jigu fuq il-hanut. Tixhed li wara l-fond taghha beda jinkera izda kellu l-hsarat u kellhom jghidu lill-inkwilina biex titlaq madwar hames snin qabel ix-xiehda taghha li nghatat fl-14 ta' Marzu, 2019. Tikkonferma li fil-hanut kien hemm mastrudaxxa bl-isem ta' Frank Camilleri. Tikkonferma wkoll li ghandha tifel li jismu Thomas Cauchi u li certa Jessica hija t-tifla tieghu.

L-intimata mistoqsija jekk tafx illi kien hemm fetha taghti minn gol-hanut qisu fetha zghira qisu ventilatur ghal gol-gnien taghha li kienet qisha mghottija b'kaxxa tirrispondi li iva taf.

Mistoqsija jekk tafx kemm ilha hemm tghid li originarjament meta zzewget kienu skoprew din il-fetha u skont hi kienu ftehmu mas-sid tal-hanut certu Dr Laferla li din kellha tissakkar u skont hi Dr Laferla ma ghamilx il-parti tieghu ghax ma ghalaqx. Tghid izda li kien meta bdew jaqilghu biex jaghmlu x-xoghlijiet meta gie Noel Cordina biex jirranga t-travi li skoprew li din kienet gol-blat

proprjeta′ taghhom. Murija r-ritratti a fol. 12 u 13 tal-process taghraf il-gnien tal-proprjeta′ taghha izda tghid li dawk li jidhru mhumiex ‘louvres′ izda grada tas-sigurta′ li konna ghamilniha biex jaghlqu l-proprjeta′ taghhom. Tghid li dak li jigi wara l-grada qieghed fil-blat proprjeta′ taghha. Tikkonferma li f′April tas-sena 2018 kienu ghaddejjin diversi xoghlijiet fiz-zewg proprjetajiet tal-partijiet. Mistoqsija dwar l-gheluq tal-fetha f′dawk iz-zminijiet tixhed kif isegwi:

‘Dr. Mario de Marco:
Mela qed nistqsik – 1), taf illi inghalqet din il-fetha f′April tas-sena li ghaddiet?

Xhud:
Imma l-fetha mhix tieghi kienet?!

Dr. Mario de Marco:
Mhux qed nghid li mhix tieghek sinjura. Qed nghid . . . jekk tafx illi nghalqet min-naha taghkom.

Xhud:
Issa naf li nghalqet

Dr. Mario de Marco:
Taf li inghalqet

Xhud:
Imma kienet fil-proprjeta′ tieghi.

Dr. Mario de Marco:
Kollox sew.

Xhud:
Nahseb stajt naghmel . . . . . .

. . . .

Dr. Mario de Marco:
Jigifieri qed naqblu illi din inghalqet min-naha taghkom;

Xhud:
Inghalqet,

Dr. Mario de Marco:
Iva jew le?

Xhud: Kienet maghluqa . . . . . Kienet maghluqa. Imma ergajna ghalaqniha b'mod differenti. Dik il-grada ma kinitx . . , meta konna qed naghmlu l-art sibna li jghaddi bniedem mit-toqba allura kellna nipprotegu lilna nnifisna.

Dr. Mario de Marco:
U ghalaqtuha;

Xhud:
Iva.'

Tkompli tixhed li fil-fatt kien hemm l-istruttura u cioe' kaxxa fejn kienet il-fetha u li lilha din l-istruttura ma kinitx iddejjaqha anzi kienet taghmel uzu minna. Mistoqsija jekk tafx min ghalaq il-fetha tghid li ma tafx ezatt ghaliex kien hemm hafna haddiema izda tammetti li kienet hi li nkarigat lin-nies:

'Dr. Mario de Marco:
Kollox sew; u ghedtilhom biex jghalu dik il-fetha?

Xhud:
Ghaliex le?'

Tikkonferma wkoll li nehhiet il-kaxxa ghaliex kienet ingumbranti.

L-intimata regghet xehdet permezz ta' affidavit a fol. 87 et seq tal-process fejn dwar it-tieqa in kwistjoni tixhed:

'Illi l-fond in kwistjoni inxtara bid-drittijiet u l-peritnenzi tieghu kollha u niftakar li taht dan l-appartament li missieri kien xtara kien hemm din dawn l-ambjenti li jigu taht il-gnien tieghi u li llum jien semmentajt waqt li jiena kont ghaddejja bix-xogholijiet ta' riparazzjonijet fil-gnien u bitha tal-fond tieghi.'

Tixhed kif lura fiz-zmien kienu ghalqu l-access mit-toqba ghal gnien taghhom billi ghamlu struttura tal-gebel mizbugha bl-ahmar u li f'gemb wiehed minnhom kien hemm 'shuttering' li skontha l-Perit Kenneth Sultana iddeskriva bhala 'louvres'. Hi tghid li minn dejjem kienet taf li l-ambjenti ta' taht il-gnien kienu taghhom. Tghid li min-naha tal-hanut din it-tieqa kienet imbarrata bl-istrippi tal-injam ghalkemm suppost kienet imbarrata bil-gebel. La kienet imbarrata bl-injam ma kienx hemm access ghall-proprjeta taghha minn din l-istess tieqa. Tinsisti li l-blat li jifforma l-hajt tal-hanut tar-rikorrenti huwa blat prorprjeta' taghha. Terga' tixhed li lura fiz-zmien kien hemm ftehim ma' Dottor Godwin Laferla sabiex din it-toqba tigi mbarrata miz-zewg nahat. Tghid li huma ghamlu l-kaxxa u hallew il-gradilja sabiex ikollhom access

ghall-proprjeta' taghhom meta jkun hemm bzonn. Da parti tal-hanut suppost il-mastrudaxxa ghalaq bil-gebel izda flok bil-gebel ghalaq bl-injam. Tghid ukoll li hija ma setghetx tivverifika x'sar ezatt ghaliex kien hemm raff fil-hanut kollu injam u ghalhekk ma setghet tara xejn. Tixhed li r-rikorrenti qed jippretendu li dawn l-ambjenti huma taghhom ghaliex meta nehhew ir-raff qalghu l-imbarrar tal-injam.

Il-Qorti rat il-kuntratti u r-ritratti esebiti mal-affidavit tal-intimata. A fol. 95 tidher il-kaxxa tal-gebel li ssemmiet diversi drabi minn bosta xhieda li tidher mibnija qisu bil-gebel u mizbugha ahmar (fol. 95). Mill-angolu li ttiehed ir-ritratti ma tidhirx il-gradilja li l-Qorti minn ritratti ohra rat li tigi fuq in-naha tal-lemin tal-kaxxa. A fol. 96 tidher it-tieqa minn naha tal-fond tar-rikorrenti li tidher in parti mbarrata u parti minnha miftuha u jidher id-dawl diehel fiha. A fol 97 gie esebit ritratt tal-hanut tar-rikorrenti fejn jidher li kien tnehha ir-raff izda mir-ritratt wiehed ma jistax jidentifika facilment it-tieqa hix mbarrata jew miftuha ghalkemm jidher li ma hemm l-ebda injam maghha u s-swidija li tidher probablilment hija l-hajt tal-mina angolata l-fuq lejn il-gnien proprejta' tal-intimata. Il-Qorti rat ukoll izda li mal-affidavit ta' **Jeremy Cauchi** (a fol. 100 et seq tal-process), iben l-intimata, gew esebiti ritratti ohra li juru aktar bic-car li almenu meta ttiehdu dawn ir-ritratti t-tieqa mill-fond tar-rikorrenti ma kinitx imbarrata (ara fol. 103). Fil-fatt din il-kopja turi aktar car it-tieqa mhux maghluqa u l-ambjent ta' warajha jidher. Stante l-angolatura ma jidhirx id-dawl diehel mill-gradilja fil-kaxxa tal-gebel fil-gnien tal-intimata. Il-Qorti tinnota li dan ix-xhud ma ndikax meta ttiehdu ir-ritratti esebiti a fol. 103 tal-process.

Il-Qorti rat li hafna mill-affidavit ta' Jeremy Cauchi jirrepeti dak li qaltlu ommu tieghu u mhux fatti li jaf hu personalment. Il-Qorti izda rat li dan ix-xhud jikkonferma li recentement kienu ghamlu xi xoghlijiet fil-gnien ta' ommu billi tnehhiet l-istruttura tal-gebel bil-kulur ahmar. Dwar ir-ritratti CC 4 u CC 5 esebiti mal-affidavit tal-intimata huwa jixhed:

'Illi n-nanniet tieghi dejjem kienu jghidu illi l-ambjenti ta' taht il-fond 269/1 Tower Road, Sliema kienu taghhom u taghhom biss peress illi dawn kienu taht il-gnien taghhom u s-sid precedenti tal-fond tal-attur qatt ma kellu access ghal dawn l-ambjenti li kif jirrizulta mir-ritratti annessi CC4 fil-process. Dan ir-ritratt juri bic-car illi l-mastrudaxxa li kien jokkupa l-fond illum proprjeta' ta' Noel Cordina qatt ma kellu access ghal dawn l-ambjenti ghax kienu maghluqin u mbarrat bl-injam kif jirrizulta mill-istess ritratt. Fil-fatt biex tnehha dan l-imbarrar jghid li kellhom ikissru l-istrippi tal-injam li kien hemm fl-imbarrar biex jaccedu ghal parti tal-ambjenti taht il-proprjeta' taghna. Fil-fatt ahna qbaddnihom ezatt meta huma kienu qed ikissru dan l-imbarrar u jien hadt ir-ritratti tax-xogholijiet tat-tkissir tal-imbarrar li huma kienu qed jaghmlu minn naha ta' hwejjighom ghal parti li taghti fuq hwejjeg il-mama tieghi. Kieku jien ma qbaddthomx fil-waqt u fil-hin waqt li huma kienu qed jaghmlu dawn ix-xogholijiet huma kien jkomplu jipperpetwaw il-gidba li l-ambjenti taht il-proprjeta tal-mama tieghi huma taghhom u mhux ta' ommi. . . .

. . . . Illi ghalhekk waqt li ahna konna qed naghmlu x-xogholijiet fil-gnien taghna, ahna nehhejna l-istruttura dokument CC3 fil-process u ghalaqna dawn l-ambjenti li dejjem kienu taghna u qatt ma kienu ta' Dottor Godwin Laferla li l-mastrudaxxa, inkwilin tieghu, kien imbarrahom bl-injam kif jirrizulta mid-dokujment CC4 minkejja li kellhu jaghmilhom bil-gebel u wisq inqas huma

proprjeta' ta' Noel Cordina u li gie fil-fond ricentement u li jaf illi dawn l-ambjenti kienu imbarrati kif jirrizulta mir-ritratt JC1 . . '

In kontro-ezami a fol. 207 et seq tal-process jikkonferma li l-istruttura minn naha tal-proprjeta' ta' ommu kellha 'shuttering'. Mistoqsi jaqbilx li kien hemm fetha wara s-'shuttering' li twassal ghall-proprjeta' tar-rikorrenti ma jaqbilx ghax jghid li kienet imbarrata. Jaqbel izda li jekk ma jkunx hemm l-imbarrar il-fondi jinfdu. Mistoqsi li jekk min-naha tal-proprjeta' tal-intimata kienx hemm xi haga ohra jaghlaq l-ambjent tat-tieqa jghid li hu qatt ma fetah wara s-'shuttering' jispecifika li izda minn naha tal-intimata ma kienx hemm. Jikkonferma li dak li xehed dwaru fl-affidavit tieghu dwar il-ftehim ma certu Dr. Godwin Laferla hu sema' biss dwaru ghaliex sehh fis-snin sittin. Mistoqsi dwar dakinhar li skont hu qabad lill-haddiema jaqilghu il-fallakki minn mat-tieqa mbarrata jghid li lilu hadd ma cempillu u kien mar ma' missieru ghaliex kien hemm ukoll xi problema fuq is-saqaf. Il-fallakki kienu in parti maqlughin u ha ritratt. Jinsisti li l-*handyman* Jesmond Psaila lilu ma cempillux imma jaf li qallu wara imma mistoqsi kemm wara jghid li ma jiftakarx. Lanqas jaf jekk kienx qabel ir-ritratt jew wara. Jghid ukoll li Jesmond Psaila ma kienx hemm meta hu ha r-ritratt. Jikkonferma li hu ma ra lil hadd jaqla' l-istruttura ghalhekk ma qabad il-hadd mhux kif qal fl-affidavit:

'Le ma rajt lil hadd ikisser.' (Fol. 219)

Jghid li lahaq ha r-ritratt qabel ma lahqu nqalghu il-bqija tal-fallakki. Jghid li wara li ttiehed ir-ritratt a fol. 96 fejn ghad jidher id-dawl, l-istruttura min-naha tal-intimata tnehhiet u inghalqet bil-madum, inghalqet kompletament.

A fol. 111 tal-process gie esebit affidavit ta' **Jesmond Psaila** li jsostni li kien il-persuna nkarigat mir-rikorrent sabiex ibattal il-hanut mill-hafna injam u raff li kien hemm fih. Jghid li meta huwa ghamel dan ix-xoghol innota li kien hemm struttura fl-gholi maghluqa bl-injam. Jghid li kien hu li qala' zewg strippi injam minn din il-fetha izda halla ohrajn kif jidher fir-ritratt esebit mill-intimata dokument CC4 esebit fol. 96. Jghid li huwa nforma lir-rikorrenti b'dak li sab ghalkemm ma kienx hemm u wkoll li kienu marru fuq il-post Jeremy Cauchi u Thomas Cauchi li hadu r-ritratt a fol. 96. Il-Qorti tinnota li anki dan ix-xhud naqas illi jghid meta sehh l-avveniment li iddeskriva fl-affidavit tieghu u wisq anqas meta ttiehed ir-ritratt li jaghmel referenza ghalih.

In kontro-ezami jixhed ukoll li kien *handyman* tal-intimata ghal madwar disa' snin. Ma kienx *handyman* tar-rikorrenti qabbdu darba biss bicca xoghol. Mistoqsi jekk kienx qabel ra l-istruttura mill-gnien tal-intimati jghid li iva jsostni izda li kienet maghluqa. Kienet maghluqa minn naha tal-intimati. Muri r-ritratt a fol 45 tal-process jghid li jaghraf l-istruttura u hija dik li qed jghid li kienet maghluqa. Jikkonferma li l-vireg li jidhru fir-ritratt hemm kienu. Il-vireg kienu fissi ma kienux jinfethu. Jghid li kien hem mil-vireg u bl-injam warajh. L-injam kien ftit imbieghed minnu. Jixhed li minn naha tas-Sur Cauchi kien hemm l-injam ukoll u mistoqsi kif jaf jghid li ghax rah. Muri r-ritratt a fol. 51 jaqbel li juri l-vireg tal-intimata minn naha tal-hanut. Jghid izda li l-injam li ra hu mhux fir-ritratt. Mistoqsi mill-Qorti jekk hu nehhiex il-vireg jirrispondi li le. Jibqa' jinsisti li bejn il-fallakki li kien hemm minn naha tal-hanut u l-vireg kien hemm injam iehor u li dan kien in-naha tal-hadid ghax rah minn bejn il-hadid. Jixhed a fol. 191:

‘Kien hemm injam wara il-hadid imma ma kienx maghluq kollu. In-naha tas-Sur Cordina kien maghluq ghax jien nara minn bejn il-hadid.’

Mistoqsi mill-Qorti jekk kienx maghluq kollu x’jigifieri jwiegeb li kien hemm injam waqa’ biz-zmien. Jghid li oltre minn hekk ma setax jittawwal. Jghid li kien hemm certu fethiet min-naha tal-gradilja u l-bqija kien hemm dlam. Dwar x’ghamel meta kien qed jahdem minn naha tar-rikorrenti jixhed:

‘Wara li naddaft il-garage, nehhejt il-bicciet tal-injam u l-istorbju li kien hemm, tfegg xi haga imbarrata. Kienet bl-injam. Lanqas jghaddi ghasfur minnha u nehhejt injama minnhom biex nara x’hemm.’ (fol. 192)

Jghid li nehha bejn injama u tnejn ma jiftakarx. B’referenza ghar-ritratt a fol. 96 tal-process jghid li kien nehha zewg fallakki ohra apparti dawk li ghadhom jidhru ghaliex it-tieqa kienet maghluqa, issiggillata kollha. Jibqa’ jinsisti li kienet imbarrata u li zewg fallakki nehha u li setghu kienu aktar wiesa ghaliex kienu jimbarraw it-tieqa kollha. Jghid li lanqas kien hemm minn fejn tghaddi l-arja. Jixhed li l-fallakki ddecieda hu li jnehhihom biex jara x’hemm fuq wara u li mhux ir-rikorrent qallu biex inehhihom. Jiddeskrivi it-tieqa bhala tieqa imbarrata fissa, ma tinfetahx. Wara li nehha zewg fallakki ma baqax inehhi li kien baqa’ u ghaddha biex jinfurma lill-intimata li kien nfetah hemm u wara qal lir-rikorrenti. Dwar ir-ritratt a fol. 96 jghid li hadu t-tifel tal-intimata. Dwar ix-xhieda tat-tifel tal-intimata Jeremnu Cauchi fejn dan xehed li qabad lil dan ix-xhud ikisser l-imbarrar tat-tieqa u mhux ghax cempillu, Jesmond Psaila jinsisti li kien hu li cempillu u mhux gie wahdu:

'Le ma kienx qieghed hemm. Imbaghad gie ezatt jien kif ezatt cempiltlu u gie.' (fol. 201)

Dwar l-injam li kien war ail-vireg jghid li hu ma nehhihomx dak il-hin. Muri r-ritratt a fol. 96 jaqbel izda li l-fatt li kien ghaddej id-dawl ifisser li ma kinitix maghluqa kollha bl-injam. Jixhed li lir-rikorrent li kien qabbdu jaghmel ix-xoghol ma cempillux izda wara kien mar fuq il-post. Mistoqsi allura jekk cempilx biss lill-iben l-intimata f'dan l-istadju tal-kontro-ezami jghid li iva u r-raguni li jaghti hi ghaliex ra li gej id-dawl mill-proprjeta' ta' Cauchi. Dwar ix-xoghlijiet li saru minn naha tal-intimata sabiex giet imbarrata t-tieqa u tnehhew il-vireg jghid li ma kienx tqabbad hu.

<u>Ikkunsidrat ulterjoment:</u>

Illi mill-atti jirrizulta li l-azzjoni allegatament spoljattiva li r-rikorrenti qed jilmentaw minnha hija li l-parti ta' fuq tat-tieqa in kwistjoni li tibda f'forma ta' tieqa mhaffra mill-hanut taghhom (ara ritratti fol. 43, 44 u 51) u titla f'mina u tinfed fil-gnien tal-intimata giet maghluqa. Partikolarment ir-rikorrenti b'referenza ghar-ritratt a fol. 95 jilmentaw li tnehhiet din l-istruttura tal-gebel mill-gnien tal-intimata fejn fuq in-naha tal-lemin taghha fir-ritratt kellha gradilja li minnha kienet tghaddi l-arja u wkoll xi naqra dawl ghall-hanut sottostanti mit-tieqa li tisbokka fl-istess hanut. Din il-gradilja tidher ghadha f'posta fir-ritratt esebit a fol. 51 mehud mill-fond tar-rikorrenti u wkoll mir-ritratt a fol. 45 mehud mill-gnien tal-intimata.

L-argument principali tal-intimata kontra l-allegazzjoni ta' spoll da parti tar-rikorrenti hu li skontha it-tieqa minn naha tal-fond tal-istess rikorrenti kienet maghluqa allura mhux minnu li inghalqet xi ventilazzjoni jew dawl meta saru x-xoghlijiet f'April, 2018.

Pussess:

Illi minn analizi tal-provi kollha fl-atti u kif suespost il-Qorti rat li mix-xhieda tal-istess rikorrenti, ta' Francis Camilleri, tal-Perit Kenneth Sultana, ta' Joseph Farrugia, Michelle Zammit, Gordon Zammit u Charles Spiteri jirrizulta li din it-tieqa minn naha tal-fond tar-rikorrenti kienet miftuha minghajr ebda nbarrar zgur minn Jannar 2015 sa' nofs April 2018. Dan ghaliex dawn ix-xhieda lkoll jiddeskrivu okkazzjonijiet partikolari fuq din il-medda taz-zmien fejn raw din it-tieqa miftuha u li minnha kienet tidher il-gradilja li tinfed ghall-gnien tal-intimata.

Da parti taghha l-intimata Catherine Cauchi fix-xhieda taghha tammetti li ghalkemm, skont hi, lura fis-snin kien hemm ftehim sabiex it-tieqa tigi mbarrata minn naha tal-ante-kawza tar-rikorrenti dan ma sarx u thalliet miftuha.

Il-Qorti rat li x-xhieda mressqa mill-intimata cioe' binha Jeremy Cauchi u Jesmond Psaila xejn ma jaqblu dwar l-avvenimenti kif suppost sehhew bejniethom u dan b'referenza ghall-allegazzjoni li f'mument minnhom Jesmond Psaila, li kien qed jahdem ghan-nom tar-rikorrenti suppost, qala' xi fallakki minn mat-tieqa fil-hanut biex allegatament allura kien hu li fetah it-tieqa minn naha tal-hanut. Il-Qorti tirrileva fl-ewwel lok li x-xiehda ta' Jesmond Psaila xejn ma hi wahda kredibli anki ghaliex bejn l-affidavit tieghu u l-kontro-ezami jghawweg u jvarja s-suppost fatti li xehed fuqhom.

Sahansitra l-istess iben l-intiamta Jeremy Cauchi jgiddeb lil Jesmond Psaila ghaliex jinsisti li hu ma marx fuq il-post ghax cempillu Jesmond Psaila. Ir-rikorrenti Noel Cordina wkoll igiddbu fejn jikkonferma li hu ma qabbadx lil Jesmond Psaila sabiex ibattal il-fond mill-injam kif jixhed Jesmond Psaila izda biss biex jaghmel xi xoghlijiet ohra. Il-Qorti wkoll ma tistax tinjora l-fatt li dan Jesmond Psaila ilu jahdem bhala *handymen* mal-intimata ghal numru ta' snin u li mix-xhieda u l-kontro-ezami tieghu hareg car l-ispirtu ta' lealta' u allura 'bias' tieghu favur l-intimata. Il-Qorti wkoll tirrileva li ghalkemm Jeremy Cauchi u Jesmond Psaila jixhdu dwar avveniment li suppost sehhew huma jzommu lura milli jghidu effettivament meta dawn sehhu stante li Jeremy Cauchi lanqas jghid meta ha r-ritratt a fol. 96 tal-process li fih suppost tidher it-tieqa in parti mbarrata.

Il-Qorti in vista tal-kontradizzjonijiet lampanti fix-xhieda mressqa mill-intimata filwaqt li x-xhieda mressqa mir-rikorrenti kienu skjetti u kredibbli f'dak li xehdu dwar it-tieqa' li zgur tirrizulta li kienet miftuha minn Jannar 2015 l-quddiem sa' April 2018, tqis li l-element tal-pussess favur ir-rikorrenti ta' tieqa miftuha li minnha tghaddi l-ventilazzjoni u naqra dawl sa April, 2018 gie sufficjentement pruvat sal-grad rikjest mil-ligi. Dan il-pussess kien ezercitat specifikatament billi t-tieqa minn naha tal-fond tar-rikorrenti kienet biss tikkonsisti f'toqba mhux maghluqa u aktar il-fuq fil-kaxxa tal-gebel li tidher fir-ritratt a fol. 95 tal-process fil-gnien tal-intimata u fuq in-naha tal-lemin taghha gradilja li tippermetti arja u ftit dawl jghaddi minnha kif jidher ukoll fir-ritratt a fol. 51 tal-process (naha tal-hanut) u fol. 45 (naha tal-gnien).

Spoll vjolenti u klandestin:

Illi dwar dan l-element il-Qorti tqis li m'hemmx wisq fiex wiehed jintilef ghaliex hija l-istess intimata Catherine Cauchi li tammetti fix-xiehda taghha li hija ghalqet il-ventilazzjoni u l-arja lejn din it-tieqa billi nehhiet il-kaxxa tal-gebel u l-gradilja ghaliex tqis li kellha dritt. Binha Jeremy Cauchi wkoll jikkonferma li din l-istruttura tnehhiet u minflok it-toqba inghalqet kompletament u twahhal madum fuqha. Ir-rikorrenti da parti taghhom jsostnu li kien il-haddiem taghhom Charles Spiteri li nfurmahom li f'daqqa wahda kienet giet imblukkata kompletament l-apertura tat-tieqa in kwistjoni min-naha tal-intimata. Ir-rikorrenti kkonfermaw li dan sar minghajr il-konoxxenza taghhom tant li meta r-rikorrent Noel Cordina bghat messagg lil iben l-intimata Thomas Cauchi sabiex din terga' tinfetah dan ma cahadx li din inghalqet anzi wissieh sabiex jaghlaqha wkoll min-naha tal-hanut (ara fol. 17). Ir-rikorrent Noel Cordina wkoll xehed li kienet in-neputija tal-intimata Jessica Cauchi (li wkoll kienet qed taghmel xoghol ta' 'designer' fil-fond tal-intimata) li qaltlu li l-istruzzjonijiet tan-nanna taghha kienu sabiex din tinghalaq. Din ix-xiehda ma gietx kontradetta.

Illi in vista tas-suespost u tal-provi fl-atti l-Qorti hija wkoll sodisfatta li gie debitament pruvat l-att spoljattiv stante li t-tieqa effettivament giet blukkata b'mod komplet minn naha tal-intimata u dan minghajr il-kunsens tar-rikorrenti. Ghalhekk dan l-element huwa wkoll sodisfatt.

Infra bimestre deduxisse:

Ir-rikorrenti jallegaw li x-xoghol ta' mbarrar komplet tat-tieqa sar lejn nofs April, 2018. Dan jirrizulta kemm mix-xhieda taghhom stess u tal-inkwilini, tal-haddiem Charles Spiteri kif ukoll jirrizulta mir-rapport li sar mal-pulizija li jindika d-data tas-17 ta' April, 2018. L-intimata stess Catherine Cauchi mistoqsija jekk ghalqitx din it-tieqa f'April, 2018 tikkonferma li iva ghaliex sostniet li kellha dritt. L-istess jikkonferma fix-xiehda tieghu binha Jeremy Cauchi.

Mill-atti l-Qorti rat li l-kawza odjerna giet intavolata nhar il-31 ta' Mejju, 2018 ghalhekk entro x-xahrejn mposti mil-ligi. Dan l-element ghalhekk huwa wkoll sodisfatt.

Konkluzjoni:

Stante li jirrizulta lil Qorti li r-rikorrenti rnexxielhom jissodisfaw l-element kollha neccessarji sabiex tirnexxi b'success il-kawza ta' spoll odjerna, l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet tal-intimata u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimata tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimata jew terzi nkarigati minnha kkomettew spoll bi vjolenza, klandestinament u b'mod abbuziv kontra r-rikorrenti fit-tgawdija tal-fond ossia l-hanut bin-numru 270,

Tower Road, Sliema, meta unilateralment u minghajr il-kunsens tar-rikorrenti mbarraw it-tieqa ossia fetha fil-hajt tal-fond ossia hanut in kwistjoni, liema tieqa ossia fetha fil-hajt ghada mbarrata sa llum;

2. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-intimata tispurga l-ispoll minnha kommess u tirrintegra lir-rikorrenti fil-pussess shih tat-tieqa ossia fetha fil-hajt fil-fond ossia hanut numru 270, Tower Road, Sliema billi tqieghed kollox fl-istat li kienet fih it-tieqa ossia fetha fil-hajt fil-fond ossia hanut in kwistjoni qabel ma' r-rikorrenti sofrew l-ispoll, a skans ta' malintizi l-Qorti qed taghmel referenza ghas-sitwazzjoni kif tidher fir-ritratt a fol. 51 tal-process u cioe' tieqa miftuha min-naha tal-fond tar-rikorrenti minghajr ebda ostaklu u r-ritratti a fol. 95 u 45 fejn tidher struttura tal-gebel li tisporgi l-fuq mill-art tal-gnien tal-intimata bi gradilja fuq genb wiehed taghha, u dan fi zmien massimu ta' xahrejn minn meta din id-decizjoni ssir gudikat;

3. Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji u rimedjali, taht is-sorveljanza tal-Perit Valerio Schembri li qed jigi nominat ghal dan il-ghan, sabiex jigu reintegrati fil-pussess tat-tieqa ossia fetha fil-hajt fl-imsemmi fond ossia hanut, kif deskritt minn din il-Qorti fil-paragrafu precedenti u dan a spejjez tal-intimata nkluz l-ispejjez tal-Perit nominat;

4. Bir-riserva kif mitluba fir-raba' talba.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimata.

Tordna komunika tad-decizjoni malli ssir gudikat lill-Perit Valerio Schembri.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
24 ta' Novembru 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
24 ta' Novembru 2022