QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 10 ta' Ottubru, 2023.

Numru 11

Rikors numru 557/18/1 JVC

Noel Cordina u Lucienne Solange Cordina

v.

Catherine Cauchi

PRELIMINARI:

1. Il-partijiet huma ġirien: l-atturi huma sidien tal-ħanut 270, Tower Road, Sliema, filwaqt li l-konvenuta hija s-sid tal-appartament bin-numru 269/1.

2. Fis-26 ta' Ġunju 2018 l-atturi intavolaw din l-***Actio Spolii*** kontra l-konvenuta wara li l-fetħa li kienet tinsab fil-ħanut tagħhom, li minnha l-

ħanut kien allegatament jieħu d-dawl u l-arja mill-bitħa tal-appartament tal-konvenuta, sfat imblukkata min-naħa tal-konvenuta. Huma talbu li l-konvenuta tiġi ordnata tirripristina l-fetħa għall-istat li kienet qabel, sabiex b'hekk jiġu reintegrati fil-pussess tad-dawl u arja li kienu jgawdu qabel ma ġiet imblukkata.

3. Permezz ta' sentenza mogħtija fl-24 ta' Novembru 2022 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet attriċi u ordnat lill-konvenuta biex fi żmien xahrejn tirreintegra lill-atturi fil-pussess sħiħ tal-fetħa.

4. Il-konvenuta ħassitha aggravata b'tali deċiżjoni u għalhekk fid-19 ta' Diċembru 2022 interponiet appell quddiem din il-Qorti fejn talbitha tħassar is-sentenza appellata u tiċħad it-talbiet attriċi.

5. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi partijiet mis-sentenza appellata:

> "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 l-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 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' l-atturi sofrew l-ispoll u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi fissat mill-Qorti u taht 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 bilgebel 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 mikri 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- 7 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.

<u>Bazi legali:</u>

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).

…omissis…

<u>Mertu:</u>

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-xhieda sabiex tkun tista' tasal ghall-perjodu partikolari tal-ispoll u tgharbel jekk l-elementi fil-kaz odjern humiex sodisfatti.

…omissis…

<u>Ikkunsidrat ulterjorment:</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-xhieda 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-xhieda 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-xhieda 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-xhieda 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."

RIKORS TAL-APPELL tal-konvenuta (19.12.2022):

6. Il-konvenuta fir-rikors tal-appell tagħha ssostni li kienu mankanti tnejn mit-tliet elementi tal-***Actio Spolii***, ossia l-element tal-***possedisse*** u element tal-i***spoliatum fuisse*****.** Hija imbagħad tgħaddi biex telenka diversi punti sabiex issostni dawn iż-żewġ aggravji tagħha, fejn bażikament tenfasizza li l-fetħa kienet diġà imbarrata bl-injam min-naħa tal-ħanut tal-atturi u li għalhekk ma kellhom l-ebda pussess ta' dawl u arja minn tali fetħa; konsegwentement targumenta li allura b'dak li għamlet hi min-naħa tal-bitħa tagħha ma kienx jammonta għal aġir spoljattiv.

RISPOSTA TAL-APPELL tal-atturi (03.04.2023):

7. L-atturi wieġbu biex jispjegaw kemm fil-fatt dawn iż-żewġ elementi tal-*Actio Spolii* fil-fatt jirriżultaw, u li għalhekk l-appell tal-konvenuta għandu jiġi miċħud u s-sentenza tal-Ewwel Qorti kkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess konvenuta.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

Il-verżjoni tal-atturi:

8. Fil-ħajt ta' wara tal-ħanut tal-atturi, fuq in-naħa ta' fuq, lejn il-lemin, hemm fetħa imbaqqna fil-ħajt. L-atturi u x-xhieda tagħhom isostnu li din kienet miftuħa u mhux ostakolata, u li l-ħanut kien jieħu d-dawl u l-arja mill-bitħa tal-konvenuta tramite tali fetħa. Konsegwentement jargumentaw li l-konvenuta ikkommettiet aġir spoljattiv meta fl-2018 imblukkat tali fetħa min-naħa tal-ġnien tagħha.

9. Din il-Qorti qiegħda tislet u telenka b'mod kronoloġiku dak li jirriżulta li ġara (skont il-provi tal-atturi) minn meta l-atturi xtraw il-ħanut fl-2015 sa ma ġiet imblokkata l-fetħa min-naħa tal-bitħa tal-konvenuta fl-2018.

(a) Jannar 2015

10. Francis Camilleri kien l-inkwilin tal-ħanut sal-5 ta' Jannar 2015 meta rtira mix-xogħol tiegħu ta' mastrudaxxa. Qal li l-kirja kienet ilha għand il-familjari tiegħu għal tliet ġenerazzjonijiet, ċjoè għal iktar minn disgħin (90) sena. Qal li sa minn meta kien tifel u jmur fil-ħanut meta kien hemm missieru:

> *"…dejjem niftakar li kien hemm tieqa jew ossia fetħa fil-ħajt. Din it-tieqa hi mħaffra fil-blat, bil-qiegħ tagħha forma ta' żurżieqa, u dejjem naf li baqgħet fl-istess pożizzjoni u tal-istess qies…..kienet isservi bħala ventilazzjoni u għaċ-ċirkulazzjoni tal-arja fil-ħanut…"*

11. Ukoll f'Jannar 2015, il-ħanut inxtara mill-atturi. Noel Cordina spjega li kien ftiehem mal-bejjiegħa li mal-kuntratt kien ser joħroġ il-mastrudaxxa Francis Camilleri. L-attur iddeskriva t-tieqa hekk:

> *"… high level window, kienet tagħti għal fuq wara illi kienet tagħti fuq il-ġnien tan-nies li hemm fuq il-ħanut…..jiena rajtha t-tieqa, kienet tfeġġ minn ġol-ħanut u kien hemm qisha kaxxa tal-ġebel….din it-tieqa kienet tagħti għal ġo dak il-ġnien."*

(b) Mejju 2015 u Mejju 2016

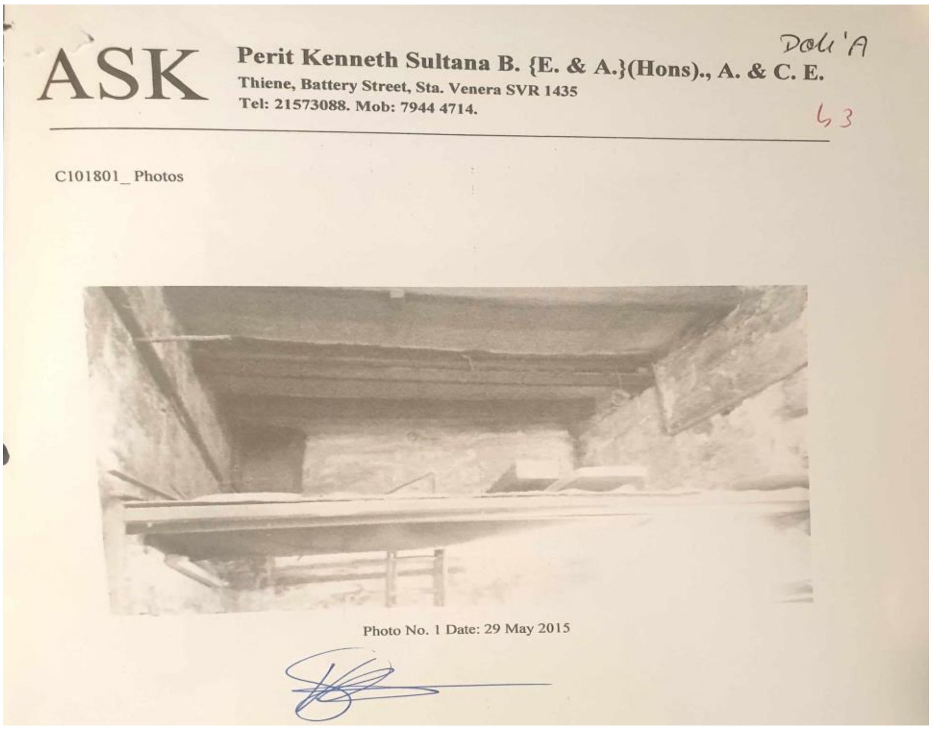
12. Il-Perit Kenneth Sultana (flimkien mal-Perit Anthony Muscat mill-istess uffiċċju) kienu marru fuq il-post sabiex jispezzjonaw il-ħanut tal-klijent tagħhom, l-attur Noel Cordina. Sultana mar kemm f'Mejju 2015 kif ukoll f'Mejju 2016, u fiż-żewġ okkażjonijiet osserva l-fetħa imħaffra fil-blat:

> *"Fid-29 ta' Mejju 2015… stajt ninnota li kien hemm tieqa ossia fetħa fil-parti ta' wara tal-kamra iffurmata fil-blat ta' madwar tliet piedi għolja u b'ċirka żewġ piedi wisa', ritratt anness* ***Dokument A****…Meta wieħed iħares lejn it-tieqa mill-ħanut jara fetħa iffurmata fil-blat imqatta' b'inklinazzjoni 'l fuq bid-direzzjoni lejn il-parti ta' fuq lejn il-ġnien tal-fond 269 flat 1, Tower Road, Sliema. Fil-25 ta' Mejju 2016 għal darb' oħra jien u Tony Muscat morna nissorveljaw xi xogħlijiet li kienu għaddejjin fil-ħanut bin-numru 270, Tower Road, Sliema, u nikkonferma li din it-tieqa kienet għadha miftuħa….Jien nikkonferma li rajt din it-tieqa minn ġol-ħanut…."*

13. Spjega li meta kienu telgħu fil-ġnien/bitħa tal-fond tal-konvenuta ra li kien hemm tieqa antika mibnija fil-forma ta' ċumnija baxxa kwadra ta' xi tliet piedi mill-art tal-bitħa, liema "ċumnija" kellha:

> "*fetħa vertikali li tiġi faċċata tat-tieqa t'isfel li tinsab fil-ħanut (Ara* **Dokument C** *anness)."*

14. Ir-ritratt **Dok A** (fol 43) <u>meħud fid-29 ta' Mejju 2015</u>, juri l-pożizzjoni tat-tieqa fil-ħanut tal-atturi:


ASK Perit Kenneth Sultana B. {E. & A.}(Hons)., A. & C. E.
Thiene, Battery Street, Sta. Venera SVR 1435
Tel: 21573088. Mob: 7944 4714.

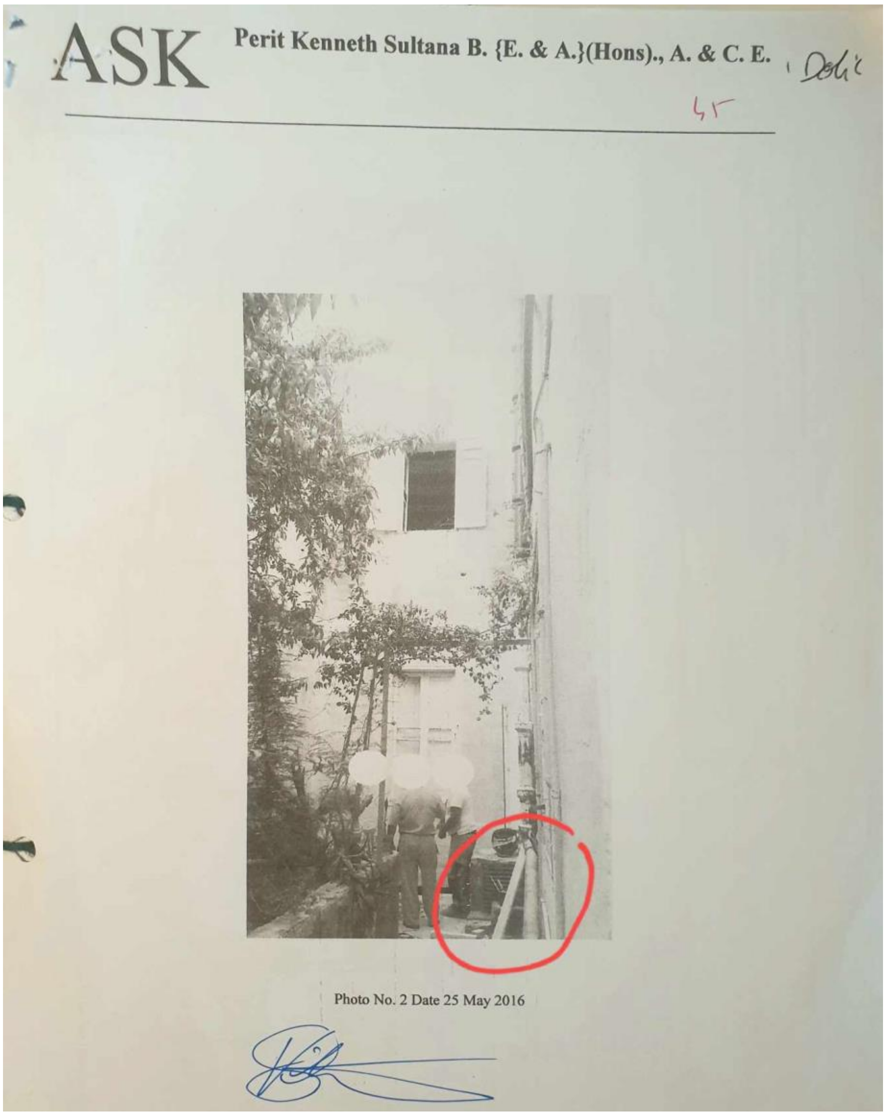
Dok 'A

43

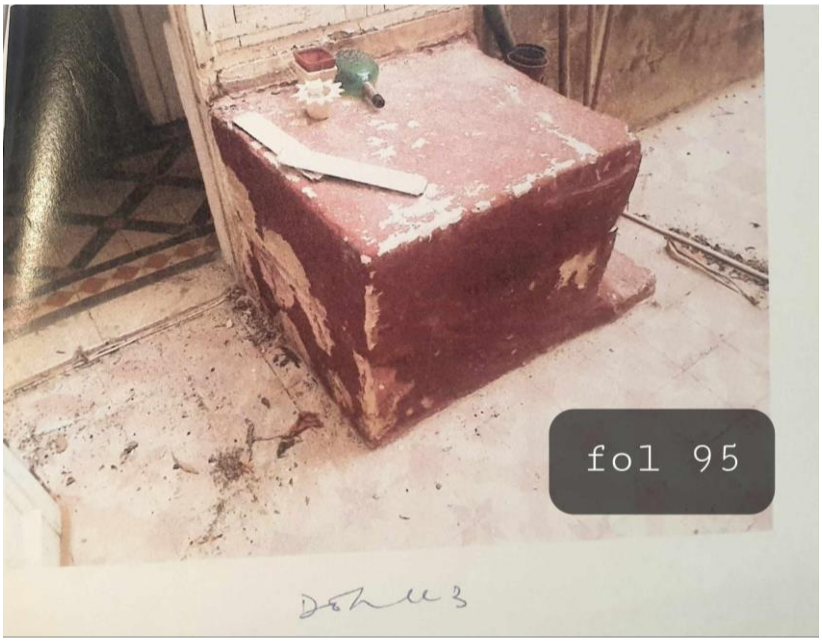
C101801_ Photos

Photo No. 1 Date: 29 May 2015

15. Ir-ritratt **Dok C** (fol 45) meħud fil-25 ta' Mejju 2016 juri ċ-"ċumnija", ossia kaxxa tal-ġebel, li fuq naħa minnhom fiha fetħa u gradilja. Din il-Qorti qiegħda immarkata fuq ir-ritratt b'cirku aħmar.



16. Ir-ritratt a fol **Dok CC3** (fol 95) juri iktar mill-viċin iċ-ċumnija/kaxxa tal-ġebel li kienet fil-bitħa tal-konvenuta (għalkemm mill-angolu li ttieħed ir-ritratt in-naħa ta' fejn kien hemm il-fetħa u l-gradilja ma jidhrux):



(c) Awwissu – Diċembru 2017

17. L-attur kien qabbad lil ċertu <u>Joseph Farrugia</u> sabiex jagħmillu xi xogħlijiet strutturali fil-ħanut. Farrugia xehed li kien beda f'Awwissu 2017 u spiċċa f'Diċembru 2017. Qal li jiftakar it-tieqa:

> *"..liema tieqa kienet dejjem miftuħa u kienet isservi sabiex tagħti l-arja u d-dawl lill-fond. Din it-tieqa kienet tagħti għal ġo ġnien fuq wara. Jien rajt ukoll din it-tieqa ukoll miftuħa min-naħa tal-ġnien ta' wara għax kont imqabbad biex nagħmel ukoll xogħlijiet fuq il-post ta' fuq il-fond, proprjeta` tas-sinjuri Cauchi. Jien stajt nara li din it-tieqa kienet imdawwra b'qisu shaft. ….. Din it-tieqa kienet tagħti ċ-ċirkulazzjoni tal-arja fil-fond u d-dawl peress li kienet l-unika tieqa li kellu l-fond. Nikkonferma li kemm domt naħdem jien f' dan il-fond din it-tieqa dejjem kienet miftuħa u qatt ma kienet imbarrata."*

18. Farrugia xehed li t-tieqa kienet kif tidher fir-ritratt anness mal-affidavit tiegħu (a fol 51).

(d) Dicembru 2017

19. Il-konjuġi Michelle u Gordon Zammit krew il-ħanut mingħand l-attur f'Diċembru 2017 sabiex jittrasformawh f'ħanut tal-kafè. Qalu li meta ħadu l-ħanut raw li kellu tieqa li kienet miftuħa:

> *"F'dan il-ħanut kien hemm tieqa qiegħda fuq in-naħa ta' wara tax-xellug tal-ħanut liema tieqa kienet miftuħa u kienet isservi biex tagħti l-arja lill-ħanut."*

20. Kontroeżaminata, Michelle Zammit enfasizzat li t-tieqa:

> "….*tant kienet miftuħa li meta ħadna l-post għidna, ara, ħa jkun hemm arja minnha jiġifieri…"*

(e) Marzu – April 2018

21. Għall-ħabta ta' nofs Marzu 2018 il-konjuġi Zammit qabbdu lil ċertu Alan Spiteri sabiex jagħmlilhom xogħlijiet ta' *finishing*. Meta tqabbad il-fetħa kienet għadha mhux ostakolata iżda wara li kien ilu jaħdem hemm madwar xahar, innota li t-tieqa kienet ġiet imbarrata. Huwa xehed hekk:

> *"Fil-ħanut kien hemm tieqa li qiegħda fuq in-naħa ta' wara tax-xellug tal-ħanut, liema tieqa sservi sabiex tagħti l-arja lill-ħanut. Din it-tieqa kienet miftuħa u tagħti għal ġol-bitħa tal-appartament sovvrapost għall-ħanut. Jien osservajt din it-tieqa li hija mqatta' fil-blat bil-baqqun, kif kienu jaqttgħu ix-shelters….Niftakar li kien hemm żewġ vireg tal-ħadid tal-pulzier u nofs jissapportjaw ix-xriek ta' fuq it-tieqa minflok blata, li kienu totalment imsaddin. Jien issuġġerejt li jsur support b'ħadid ġdid galvanizzat biex iżomm ix-xriek milli jaqa' għax kien hemm il-periklu, kif muri fir-ritratt anness bħala* ***Dokument A****. Wara xi xahar li kont ili naħdem hemmhekk, innutajt li t-trab kien qed jibqa' jiċċirkola fil-ħanut. L-istess kien jiġri għar-rigward tal-exhaust tal-karozzi li kien jidħol fil-ħanut. Għalhekk ersaqt lejn it-tieqa biex nara x' qed jiġri u rajt li t-tieqa hi mbarrata b'mod li la jgħaddi dawl u lanqas ventilazzjoni. Stajt ninnota li kien hemm kaxxa tal-kartun mimlija b'xi karti u imbarazz li qed tinblokka t-tieqa u fuqha ġew mitfugħa xi xorok u palleta tal-injam min-naħa tal-bitħa."*

22. Ir-ritratt li jirreferi għalih Alan Spiteri (**Dok A**, fol 40) fil-fatt juri l-fetħa wara li kienu tneħħew il-vireg tal-ħadid (liema vireg kienu jidhru fir-ritratt a fol 51, supra) u minflok tqiegħed it-travu. Minn tali ritratt jidher ukoll li l-fetħa kienet għadha miftuħa u mhux imblokkata min-naħa tal-bitħa tal-konvenuta peress li kien għadu jgħaddi d-dawl mill-istess bitħa.

40
Dok 'A'

Il-verżjoni tal-konvenuta:

23. Il-verżjoni tal-konvenuta hi li l-*frame* tal-injam tat-tieqa fil-ħanut tal-atturi kienet imbarrata bil-fallakki u li allura ma kienu jgħaddu l-ebda dawl u arja minnha. Konsegwentement targumenta li ma jistax jingħad li bil-fatt li neħħiet il-kaxxa tal-ġebel u għalqet kollox bil-madum ġie li għamlet xi att spoljattiv.

24. Jesmond Psaila xehed li kien jaħdem bħala *handyman* mal-konvenuta. Qal li wara li l-attur Noel Cordina kien xtara l-ħanut 270, Tower Road, Sliema, il-post kien mimli bċejjeċ tal-injam, fallakki, raff, serratura, ċana u injam ieħor. Qal li l-fond kien "*imballat mill-art sas-saqaf*" u l-attur:

> *"…kien talabni biex jiena nieħu ħsieb inbattal dan il-garage minn dawn l-oġġetti u nieħu ħsieb narmihom. Ta' dan jien tħallast ta' xogħli mingħand is-sur Cordina."*

25. Kompla jgħid li n-naħa tax-xellug tal-ħanut kien hemm "*struttura tal-injam imbarrata bil-fallakki tal-injam kif jirriżulta mid-***Dokument CC4***.*" Qal li kif jirriżulta minn dan ir-ritratt, il-fallakki kienu djagonali u ingastati fil-ħajt bi *frame* tal-injam. Qal li "*jiena kissirt dawn il-fallakki u ħallejt dawn iż-żewġ fallakki li jidhru fir-ritratt* **Dokument CC4***.*"

26. Huwa spjega li l-blat wara l-imbarrar bil-fallakki jiġi taħt il-fond tal-konvenuta. Qal li qabel ma huwa qala' l-fallakki l-fond tal-attur ma kellu l-ebda aċċess għall-ambjenti tal-konvenuta għaliex minbarra li kienu mirdumin bi bċejjeċ tal-injam, l-imbarrar kien solidu. Kompla jgħid li wara li faqa' dan l-imbarrar informa lill-attur kif ukoll lil ta' Cauchi. Qal li r-ritratt **Dok CC4** ittieħed minn Jeremy Cauchi.

27. Kontroeżaminat qal li bil-mod kif kienet imbarrata ma kienx hemm minn fejn jgħaddi għasfur; sostna li t-"tieqa" kienet issiġillata kollha kemm hi bil-fallakki, u jżid jgħid li għalih ma kinitx "tieqa" għaliex ma kinitx tinfetaħ iżda kienet imbarrata fissa. Mistoqsi min qabbdu jkisser il-fallakki qal li kien hu li ddeċieda li jneħħihom sabiex jara x' hemm warajhom. Qal li ma neħħiex il-fallakki kollha u ħalla t-tnejn li jidhru fir-ritratt **Dok CC4,**

imbagħad informa lill-attur u lis-Sur Cauchi.

28. Jeremy Cauchi (bin il-konvenuta) sostna li l-kaxxa li tidher f'**Dok CC3** (fol 95, ara supra) tinsab fl-ambjenti tagħhom u spjega li l-mastrudaxxa li kien jikri l-fond illum tal-atturi kien imbarra tali ambjenti bl-injam kif jirriżulta mid-**Dok CC4.**

> *"…il-fond tal-attur qatt ma kellu aċċess għal dawn l-ambjenti kif jirriżulta mir-ritratt anness **Dok CC4** fil-proċess. Dan ir-ritratt juri biċ-ċar illi l-mastrudaxxa li kien jokkupa l-fond illum proprjeta` ta' Noel Cordina qatt ma kellu aċċess għal dawn l-ambjenti għax kienu magħluqin u mbarrati bl-injam kif jirriżulta mill-istess ritratt. Fil-fatt biex tneħħa dan l-imbarrar huma kellhom ikissru l-istrippi tal-injam li kien hemm fl-imbarrar biex jaċċedu għal parti tal-ambjent taħt il-proprjeta` tagħna. Fil-fatt aħna qbadnihom eżatt meta huma kienu qed ikissru dan l-imbarrar u jiena ħadt ir-ritratti tax-xogħlijiet tat-tkissir tal-imbarrar li huma kienu qed jagħmlu min-naħa ta' ħwejjiġhom għall-parti li tagħti fuq ħwejjeġ il-mama` tiegħi."*

29. Kontroeżaminat qal li r-ritratt **Dok CC4** kien ħadu meta kien mar fil-ħanut tal-attur ma' missieru għaliex kien hemm xi ħsara fis-saqaf u riedu jmorru jarawha. Huwa nnega li kien fil-fatt Jesmond Psaila li ċempillu biex imur jara. Kwantu għall-istruttura/kaxxa tal-ġebel qal li huma da parti tagħhom kienu neħħewha kompletament u minflokha għamlu "tiling". Qal li "*meta għalquha sabu l-bokka bix-xorok u nimmaġina ittajljaw fuq ix-xorok."*

30. Il-konvenuta Catherine Cauchi fix-xhieda tagħha enfasizzat li kif jidher mir-ritratt **Dok CC4,** il-fetħa fil-fond illum tal-atturi kienet imbarrata bi strippi tal-injam. Qalet li meta l-atturi bdew jirranġaw il-fond u qalgħu r-

raft li kien hemm tal-mastrudaxxa, kissru u qalgħu l-imbarrar tal-injam "*biex jaċċedu għal ħwejjiġna".*

<u>L-aggravji tal-konvenuta:</u>

31. Il-konvenuta appellanti ħassitha aggravata bil-fatt li l-Ewwel Qorti rriżultalha li kienu jissussistu t-tliet elementi tal-*Actio Spolii*. Hija ssostni li tnejn minnhom (l-element tal-*possedisse* u l-element tal-i*spoliatum fuisse*) huma fil-fatt mankanti. In sostenn tal-aggravji tagħha tagħmel xejn inqas minn tmienja u sebgħin (78) punt, ħafna minnhom ripetuti *ad nauseam*, li din il-Qorti qiegħda tissintesizza kif ġej:

- It-tieqa ossia toqba fil-ħajt tal-fond tal-atturi kienet totalment imbarrata bl-injam u mdawwra bi *frame* tal-injam mingħajr ċappetti u ma setgħetx tinfetaħ, kif jidher f'**Dok CC4**;

- L-unika fetħa eżistenti kienet wara l-imbarrar, ossia fil-fond tagħha, liema fetħa kellha gradilja biex tgħaddi l-arja mill-ġnien sal-ħofra li kienet twassal sal-imbarrar;

- Il-ħofra fil-ġnien tagħha kienet tintuża bħala *storage* għaliha, u ma kienet tintuża minn ħadd aktar għaliex min-naħa tal-fond tal-atturi dan kien imbarrat snin qabel l-akkwist tal-istess atturi;

- Il-fond tal-atturi ma kien jieħu l-ebda arja, dawl jew ventilazzjoni mill-fond tagħha;

- Il-fond tal-atturi kellu raff li kien jgħatti l-imbarrar;

- Kien Jesmond Psaila li kisser l-imbarrar u ħalla biss żewġ fallakki;

- L-arja bdiet tgħaddi mit-tieqa ossia fetħa, meta Jesmond Psaila, fuq ordni ta' Cordina, kisser l-imbarrar, liema imbarrar imbagħad tkompla jitkisser mill-ħaddiema ta' Cordina;

- Jesmond Psaila huwa xhud indipendenti u għandu jitwemmen f'dak li huwa xehed.

- Jekk l-atturi ma kellhomx pussess ta' ventilazzjoni u dawl, stante li t-tieqa kienet imbarrata, ma jistgħux jippretendu li meta hija neħħiet il-kaxxa fejn kellha l-gradilja huma ġew spoljati;

- Mill-kuntratt tal-akkwist tagħha ma jirriżultax li l-fond tagħha għandu servitù favur il-fond tal-atturi.

- Għalkemm ix-xhud Joseph Farrugia fl-affidavit tiegħu qal li t-tieqa kienet dejjem miftuħa u kienet isservi biex tgħaddi l-arja u d-dawl għall-fond tal-attur, fix-xhieda tiegħu tat-12 ta' April 2022 qal li jiftakar l-imbarrar kif jidher f'**Dok CC4**.

- L-ispazju bejn l-imbarrar u l-gradilja fil-ġnien tal-konvenuta kienu hemm biex dak l-ispazju jieħu l-arja mill-ġnien, u mhux biex tiġi kreata servitù ta' tieqa mill-atturi li ma kinitx teżisti għaliex imbarrata. Wara li l-attur neħħa l-imbarrar ġie pretiż dritt fażull li qatt ma kien jeżisti;

- Kull pretensjoni ta' aċċess ta' xi fetħa hija preskritta ai termini tal-Art. 2143 tal-Kap 16, stante li l-fetħa ilha magħluqa bil-kunsens tas-sidien u tal-inkwilin anteċedenti għal iktar minn tletin sena;

- Hija ma spoljat lil ħadd għaliex il-fond tal-attur ma kienx jieħu arja u dawl mill-fond tagħha ladarba kien hemm imbarrar solidu.

32. Wieħed ma jistax jinnega li r-ritratt **Dok CC4** juri *frame* tal-injam b'żewġ fallakki quddiem il-fetħa. Skont Jesmond Psaila meta l-attur Noel Cordina inkarigah sabiex ibattallu l-ħanut mill-imbarazz (għalkemm l-attur jgħid li inkarigah mhux biex ibattal iżda biex jagħmillu xogħol ieħor), il-

fallakki kollha kienu għadhom hemm jagħlqu l-*frame* kollu tat-tieqa, b'mod li kienet "*issiġillata*", u li kien proprju hu li neħħa wħud mill-fallakki u ħalla dawk ir-rimanenti tnejn li jidhru fir-ritratt **Dok CC4**. Qal li neħħa wħud mill-fallakki sabiex jara x'hemm warajhom, u li ma kompliex ineħħihom kollha (u ħalla dawk it-tnejn) għaliex b'dawk li neħħa seta' jara x'hemm.

33. Għalkemm il-verżjonijiet mogħtija minn Jesmond Psaila u minn Jeremy Cauchi dwar iċ-ċirkostanzi wara r-ritratt **Dok CC4** meħud mill-istess Jeremy Cauchi huma kemmxejn differenti (in kwantu Jeremy Cauchi jinnega li kien mar fil-ħanut tal-attur proprju għaliex ċempillu Jesmond Psaila, iżda jsostni li hu u missieru kienu marru biex jara xi problema fis-saqaf) jibqa' l-fatt li l-istess Jeremy Cauchi mar fil-ħanut u ra dak li jidher fir-ritratt **Dok CC4,** ċjoè *frame* tal-injam b'żewġ fallakki, fatt li pjuttost jimmilita favur it-teżi li l-fetħa kienet preċedentement kompletament imbarrata bl-injam.

34. Però anke kieku kellu jitqies li meta l-mastrudaxxa Francis Camilleri telaq fil-5 ta' Jannar 2015 il-fetħa kienet kompletament imbarrata bil-fallakki tal-injam - skont Jesmond Psaila lanqas kien jgħaddi għasfur - u li *di più* kien hemm raff li kien jgħatti l-imbarrar, jibqa' l-fatt li skont l-istess Jesmond Psaila, kemm ir-raff kif ukoll parti kbira mill-fallakki li kienu allegatament qegħdin jimbarraw il-fetħa, tneħħew, u tħallew biss dawk iż-żewġ fallakki li jidhru f'**Dok CC4**. Dawk il-fallakki li allegatament

tneħħew minnu allura bil-fors li tneħħew f'xi żmien bejn Jannar 2015 u d-29 ta' Mejju 2015, għaliex meta mar il-Perit Kenneth Sultana fid-29 ta' Mejju 2015 ma qalx li kien hemm it-tieqa imbarrata bl-injam, anzi iddeskriva kif il-fetħa kienet iffurmata fil-blat imqatta'. Ċertament illi kieku t-tieqa kienet kompletament imbarrata bil-fallakki tal-injam il-perit ma kienx ikun f' pożizzjoni li jara l-fetħa imqatta' fil-blat. Fil-fatt waqt ix-xhieda tiegħu in kontroeżami, il-Perit Sultana insista li lanqas iż-żewġ fallakki ma kienu hemm meta mar fuq il-post, għaliex muri r-ritratt **Dok CC4** qal: "*Le, din qatt ma rajtha jien!"* u baqa' jenfasizza li ż-żewġ strippi injam li jidhru fir-ritratt **Dok CC4** "*qatt ma rajthom."*

35. Issa kif osservat il-konvenuta appellanti, huwa minnu li l-ħaddiem Joseph Farrugia xehed li jiftakar it-tieqa kif tidher fir-ritratt **Dok CC4** (jiġifieri bil-*frame* tal-injam u biż-żewġ fallakki rimanenti). Fil-fatt hija tiċċita estensivament mit-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu in kontroeżami f'dan ir-rigward. Però dan ix-xhud kien qal ukoll li beda jagħmel xogħlijiet fil-ħanut tal-atturi bejn Awwissu tal-2017 u spiċċahom fl-aħħar tas-sena 2017 u għalhekk il-verżjoni tiegħu li kien hemm żewġ fallakki f'tali żmien tikkontrasta mal-verżjoni tal-Perit Sultana meta dan tal-aħħar xehed li f'Mejju 2015 ma ra l-ebda fallakki. Hija però iktar verosimili l-verżjoni tal-Perit Kenneth Sultana għaliex fir-ritratt a fol 51 (li skont Farrugia stess juri kif kienet il-fetħa fiż-żmien li huwa kien qiegħed jaħdem fil-ħanut) fil-fatt ma jidhrux iż-żewġ fallakki. In oltre anke fir-ritratt li ħa l-perit Sultana fid-

29 ta’ Mejju 2015 (fol 43) diġà ma kienu jidhru l-ebda fallakki.

36. Effettivament huwa irrilevanti <u>meta</u> tneħħew ir-rimanenti żewġ fallakki li jidhru f’**Dok CC4,** għaliex bihom u mingħajrhom id-dawl u arja mill-ġnien tal-konvenuta xorta waħda kien jgħaddi għall-ħanut tal-atturi. Fil-fatt mir-ritratt **Dok CC4** stess wieħed jista’ anke jara d-dawl min-naħa tal-fond tal-konvenuta.

37. Fi kwalunkwe każ, f’April 2018, meta l-konvenuta qalgħet il-kaxxa tal-ġebel bil-gradilja li kellha fil-bitħa tagħha u minflok għalqet kollox bil-madum, kemm iż-żewġ fallakki kif ukoll il-*frame* tal-injam kienu diġà inqalgħu, kif jixhed ir-ritratt a fol 45. Għalhekk ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li bl-aġir tagħha l-konvenuta imblukkat l-arja u d-dawl li kien jidħol mill-bitħa tagħha għall-ħanut tal-atturi.

38. Il-konvenuta appellanti tagħmel ukoll argumenti ta’ natura petitorja, in kwantu taċċenna għall-fatt li mill-kuntratt tal-akkwist tal-fond tagħha ma jirriżultax li l-atturi jgawdu servitù ta’ dawl u arja fuq il-fond tagħha, u in kwantu ssostni li kull pretenzjoni ta’ aċċess ta’ xi fetħa hija preskritta għall-finijiet tal-Art. 2143 tal-Kap 16, stante li l-fetħa ilha magħluqa għal iktar minn tletin sena. Iżda dan kollu huwa rrilevanti u ma jimmeritax l-iċken kunsiderazzjoni, għaliex kif tajjeb jargumentaw l-atturi appellati, f’kawża ta’ spoll il-Qorti hija obbligata tidħol biss f’analiżi tal-pussess jew

detenzjoni u mhux tad-drittijiet petitorji tal-partijiet.

39. Fid-dawl ta' dan kollu jsegwi li l-elementi tal-*possedisse* u l-*ispoliatum fuisse* jirriżultaw ampjament pruvati u għalhekk dan l-appell jirriżulta kompletament infondat.

DECIDE:

40. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-konvenuta u tikkonferma l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti.

41. It-terminu ta' xahrejn li fih l-Ewwel Qorti ordnat lill-konvenuta tqiegħed kollox fl-istat li jidher fir-ritratti a fol 51, 95 u 45, għandu jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza.

42. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenuta appellanti.

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

Deputat Reġistratur
gr