QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Lulju, 2024.

Numru 2

Rikors numru 954/20/1 JVC

D'Aniens Development Limited (C12911)

v.

Mikail Bonnici

PRELIMINARI:

1. Din hija kawża ta' spoll rigwardanti l-ftuħ ta' apertura mill-fond tal-konvenut, liema apertura fil-fatt ġiet tagħti għal ġol-ħorża tal-bir li hija aċċessibbli mill-fond tas-soċjetà attriċi.

2. Fit-22 ta' Ottubru 2020 is-soċjetà attriċi intavolat din il-kawża sabiex il-konvenut jiġi ordnat jagħlaq l-imsemmija apertura.

3. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-28 ta' Ġunju 2022 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet attriċi u ordnat lill-konvenut sabiex fi żmien xahar jagħlaq l-apertura in kwistjoni.

4. Il-konvenut ħassu aggravat b'tali deċiżjoni u għalhekk fit-28 ta' Lulju 2022 interpona appell quddiem din il-Qorti fejn talabha tħassar is-sentenza, tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu, u tiċħad it-talbiet attriċi; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà attriċi.

5. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell qed jiġu riprodotti partijiet mis-sentenza appellata:

> "Il-Qorti,
>
> Rat ir-rikors guramentat li permezz tieghu Stefan Buontempo ghan-nom tas-socjeta' rikorrenti D'Aniens Development Limited ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:
>
>> "1. ILLI r-rikorrenti hija proprjetarja ta' u tippossjedi l-fond numri 36-38 Triq San Pietru u San Pawl, Isla inkluz il-bir anness mal istess proprjeta u liema bir ghandu l-horza tieghu fl-entrata tal imsemmija proprjeta tas-socjeta attrici u li mill-istess proprjeta huwa accessibbli l-istess bir.
>>
>> 2. ILLI l-intimat huwa proprjetarju ta' jew qed jokkupa l-fond 29 Triq il-Vitorja c/w Triq San Pietru u San Pawl, Isla.
>>
>> 3. ILLI fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Awwissu 2020 l-esponenti

skopra li l-intimat jew persuni minnu nkarigati fetah apertura li tghati ghall-bir tar-rikorrenti u dana abbuzivament, illegalment, klandestinament u bi vjolenza, b'mod illi spoljaw lir-rikorrenti fil-pussess u tgawdija tal-istess bir u proprjeta tar rikorrenti.

4. ILLI l-intimat ghalkemm interpellat sabiex jirriprestina l-bir fl istat originali tieghu u jaghalaq l-apertura msemmija dan baqa inadempjenti.

5. ILLI bl-agir illegali tieghu l-intimat jew persuni minnu inkarigati kkommettew spoll fil-konfront tar-rikorrenti u qed jimmolestaw lill-istess rikorrenti fil-pussess u/jew detenzjoni u/jew tgawdija tad-drittijiet taghhom fil-konfront tal-proprjeta fuq imsemmija u in partikolari tal-bir fuq imsemmi, u dan bi ksur inter alia tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk hemm lok li din l-Onorabbli Qorti tapplika s-sanzjonijiet u komminazzjonijiet kollha previsti mill-Ligi kontra l-konvenut.

6. ILLI ghalhekk kellu jigi ntavolat dan ir-rikors guramentat."

Jghid ghalhekk l-intimat, ghaliex ma' ghandhiex dina l-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega w opportuna, ghar-ragunijiet fuq imsemmija li:

"1. TIDDIKJARA u TIDDECIEDI li l-ghemil u l-agir suddett tal-intimat jew persuni minnu inkarigati jikkostitwixxi spoll bi ksur tal-Ligi, inter alia, tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. TORDNA illi r-rikorrenti jigu mqiegheda mill-gdid fil pussess u/jew detenzjoni effettiva tad-drittijiet taghhom u tirreintegrahom fid-drittijiet taghhom in konnessjoni mal proprjeta sudetta u in partikolari fir-rigward tal-bir imsemmi b'mod li l-intimat jerga' jirriprestina l-bir fl-istat originali tieghu u jaghalaq l-apertura msemmija li huwa fetah u jerga' jqieghed kollox fl-istat originali tieghu u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn din il-Qorti;

3. TIPPREFIGGI terminu qasir u perentorju sabiex l-intimat jirriprestina u jerga' jqieghed l-imsemmija proprjeta u bir fl-istat originali taghhom u jaghalaq l-apertura msemmija;

4. TORDNA li fin-nuqqas li l-intimat jaghmel dak lilu ordnat fiz zmien prefiss, ir-rikorrenti tkun awtorizzata sabiex taghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji hija stess a speijjes tal-istess intimat;

BL-ISPEJJES kontra l-intimat minn issa ngunt ghas-subizzjoni u b'rizerva cara ghad-drittijiet ulterjuri tar-rikorrenti.".

Rat ir-risposta guramentata ta' l-intimat Mikail Bonnici li taqra kif isegwi:

"1. Illi jispetta lis-socjeta' rikorrenti li tressaq prova tal-elementi kostituttivi tal-ispoll, li qed jigi eccepit li huma karenti f'din il kawza;

2. Illi l-esponent, b'dak li ghamel, bl-ebda mod ma fixkel lis socjeta' rikorrenti fil-pussess ta' dak li qed tallega li hu hwejjigha, anzi kienet proprju s-socjeta' rikorrenti li abbuzivament u llegalment fethet apertura ghal go proprjeta' tal-esponent;

3. Illi fi kwalunkwe kaz, ser jigi muri waqt dawn il-proceduri li jonqos l-element tad-disturb tal-pussess mehtieg f' kawzi ta' din ix-xorta;

4. Illi fir-raba' lok, il-kontenut tar-rikors promotur hu kkontestat u l-boghod mill-verita', b'mod partikolari fejn is-socjeta' rikorrenti qed tallega li hija l-proprjetarja tal-bir li huwa sottopost in parte ghall-proprjeta tal-esponent u in parte ghal triq adjacenti ghall proprjeta' tieghu;

5. Illi fil-hames lok, it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjeż kontra s-socjeta rikorrenti u b'riserva ghal kull jedd tal esponenti illi jitlob li jressaq eccezzjonijiet ulterjuri, hekk ukoll b'riserva ghal kull azzjoni lilu spettanti fil-ligi fil-konfront tas socjeta rikorrenti, li minn issa r-rapprezentanti taghha jinsabu ingunti ghas-subizzjoni.".

…omissis…

Illi mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna jirrizultaw tlett (3) elementi rikjesti sabiex azzjoni ta' spoll privilegjat tirnexxi, u cioe':

i. **Actor docere debet possedisse** – pussess;

ii. **Spoliatum fuisse** – azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta' tal-attur;

iii. **Infra bimestre deduxisse** – azzjoni ghandha ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

…omissis…

Din il-Qorti ghalhekk sejra tghaddi sabiex tezamina l-elementi ta' spoll vjolenti u klandestin applikati ghall-fatti tal-kaz odjern.

<u>**Possedisse:**</u>

Illi l-intimat fl-ewwel eccezzjoni tieghu jeccepixxi li l-elementi kostituttivi ta' spoll huma karenti. Fit-tielet eccezzjoni tieghu jiftah billi jeccepixxi specifikatament li l-element tad-disturb tal-pussess huwa mankanti.

Illi da parti tas-socjeta' rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha sostniet illi l-element tal-pussess gie pruvat u dan kemm bl-affidavit

tar-rapprezentant taghha, bix-xiehda ta' Dottor Anthony Farrugia, kif ukoll diversi ritratti u dak riskontrat waqt l access.

Illi ghandu qabel xejn jigi osservat li l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta dwar l-element tal-pussess jghid illi l-azzjoni tiprotegi kull persuna illi hija *'...mnezzgha mill pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli...'*. Isegwi ghalhekk li anke semplici detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli hija protetta b'din l-azzjoni.

Illi r-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti Stephan Buontempo, sabiex jipprova l-ezistenza tal-element tal-pussess fuq il-bir xehed permezz ta' affidavit a fol. 12 et seq tal-process u flimkien mal istess annetta sett ta' ritratti. Huwa ta spjegazzjoni ta' kull wiehed minn dawn ir-ritratti flimkien ma' skizz/pjanta tal-fond fejn indika l-konfigurazzjoni tal-fondi u l-posizzjoni tal-horza tal-bir kif isegwi:

> "Illi f'Dok SB 1 u SB 2 qed nispjega kif inhi r-relazzjoni bejn il-prorjeta tal-kumpanija attrici u dik tal-intimat u kif ukoll fejn jinsab l-access u l-horza tal-istess bir u cioe mill-entrata tal-istess proprjeta. Fl-istess Dok SB 1 u 2 jidher ukoll il katusa li tilqa l-ilma tal-bejt tal-proprjeta' taghna u li twassal ghal gewwa l-bir in kwistjoni.".

Dak espost mir-rikorrenti fl-affidavit din il-Qorti kkonstatu hi stess fuq il-post waqt l-access. Fil-kaz odjern il-Qorti ma tarax li hemm wisq ma xiex iddur dwar l-element tal-pussess. Bhala provi l-aktar rilevanti li jindikaw bla ebda dubju li l-pussess tal-bir effettivament kien f'idejn is-socjeta' rikorrenti huma s-segwenti:

i. il-fatt li fl-entrata tal-fond tas-socjeta' rikorrenti bin-numru 36, fuq in-naha tax-xellug tezisti horza li minnha hemm access dirett ghal bir;

ii. il-fatt li fil-fond tas-socjeta' rikorrenti bin-numru 38, malli tidhol mit-tarag fuq in-naha tal-lemin tidher bokka tal-bir. Ghalkemm il bokka hija maghluqa jindika li mill-fond bin-numru 38 hemm ukoll access dirett ghal bir;

iii. il-fatt li mal-faccata tal-fond proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti hemm katusa li tidher hierga mit-tieni sular u tibqa diehla fil proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti fil-bokka tal-bir evidenti li minnha jiskula jew kien jiskula l-ilma.

Kif gia inghad, apparti l-provi esebiti fl-atti, il-Qorti kellha l-opportunita' li tara b'ghajnejja stess dak indikat fil-paragrafi precedenti u dan waqt l-access tal-11 ta' Jannar, 2022 a fol. 51 et seq tal-process.

L-intimat Mikail Bonnici inizjalment fl-affidavit tieghu a fol. 31 et seq tal-process jittenta jargumenta li l-kwistjoni hija fuq kamra u jalludi li din il-kamra hija proprjeta' tieghu peress li tigi sottostanti l-proprjeta'

tieghu. Madanakollu fil-kontro-ezami tieghu tal-11 ta’ Jannar, 2022 a fol. 60 et seq huwa jikkontraddici lilu nnifsu u jiddikjara li effettivament il-kamra hija bir.

…omissis…

L-intimat jittenta jargumenta wkoll li fil-bir m’hemmx ilma pero’ hemm ghadd ta’ materjal u gebel zghir, karti u sahansitra biebha tal-hadid li kienet tintuza bhala apertura mill-fond tieghu. Il-Qorti tifhem li dan l-argument kien qieghed jigi avanzat sabiex juri forsi n-nuqqas ta’ uzu mis-socjeta’ rikorrenti u allura nuqqas ta’ pussess tas-socjeta’ rikorrenti fuq il-bir. Madanakollu kif gie ritenut diversi drabi fil-gurisprudenza taghna fosthom fid-decizjoni fl-ismijiet **Salvina Mercieca et -vs- Andrew Vella et** datata 26 ta’ Lulju, 2017 inghad illi:

> “Il-pussess fl-ispoljat ma ghandux bzonn ikun ta’ zmien twil; **dan jista’ jkun qasir hafna u sahansitra momentanju.”.**

Il-Qorti rat li x-xhud Dottor Anthony Farrugia – is-sid precedenti tal-fond tal-intimat li gie prodott mill-intimat nnifsu, kkonferma li da parti tieghu ma kienx jaf bl-ezistenza ta’ bir.

…omissis…

Minn dak li rrizulta fl-atti, s-socjeta’ rikorrenti kellha minn dejjem il-pussess tal-bir billi kellha access liberu mill-horza. Ghaldaqstant fid-dawl ta’ dak suespost din il-Qorti tqis li l-element tal-pussess gie sufficjentament ippruvat.

Dan premess, fit-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Bonnici jeccepixxi li huwa ma fixkilx lis-socjeta’ rikorrenti fil-pussess ta’ hwejjigha u pjuttost kienet is-socjeta’ rikorrenti li abbuzivament u llegalment fethet apertura ghal gol-proprjeta’ tieghu. Trattasi minn eccezzjoni ta’ natura petitoria meta l-kawza odjerna hija wahda possessorja din il-Qorti mhux ser tinoltra oltre din l-eccezzjoni u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

<u>Spoliatum Fuisse:</u>

…omissis…

Li sar spoll vjolenti u klandestin u li gie kommess minn l-intimat gie kkonfermat mill-intimat innifsu Mikail Bonnici fl-affidavit tieghu a fol. 31 et seq fejn stqarr illi:

> “Niftakar illi kif appenna rajt din il-fetha u/jew tieqa li kienet imbarrata u allura mhux fl-istat originali taghha, jiena kont ghamilt xi xogholjiet sabiex nkun nista’ niftah din l-istess fetha u/jew tieqa li kienet giet imbarrata kif fil-fatt evidenzjat mir-ritratt hawn anness u mmarkat bhala Dok C. Jien ghamilt dawn ix-xoghilijiet fis-sena elfejn u dsatax (2019).

> Nghid illi fil-mument illi jiena ftaht din l-apertura li kienet imbarrata, irrizulta li din l-istess fetha taghti ghal go kamra illi jinsab in parte sottostanti ghall-hanut tieghi u in parti ghal taht tarag pubbliku li jinsab biswit il-proprjeta' tieghi. Meta wiehed ihares minn din l-apertura tal-fond tieghi jista' jinnota li din il-kamra tinsab madwar sular l-isfel mill properjta' tieghi.".

Imbaghad in kontro-ezami a fol. 60 et seq l-intimat ikkonferma li meta ghamel dawn ix-xoghlijiet huwa ma tkellimx mas-sidien tal proprjeta' sovrastanti. Hekk xehed illi:

> "Dr Mark Mifsud Cutajar: Issa meta inti gejt biex tiftah il fetha, il-persuna li ghandu l-proprjeta' fuq staqsejtu jew qbadt u ftaht?
>
> Xhud: Ma staqsejtux ghax kienu diga' tkellmu bejniethom huma.
>
> Qorti: Huma min?
>
> Xhud: Huwa u l-mama' tieghi.
>
> Dr Mark Mifsud Cutajar: Mieghek tkellem?
>
> Xhud: Mieghi le qatt ma tkellem. Dan l-ahhar tkellimna xi ftit imma.
>
> Qorti: Le qabel il-kawza.
>
> Xhud: Qabel il-kawza le qatt ma tkellimna.
>
> Dr Mark Mifsud Cutajar: Ghidilna x'taf inti u halli lil mama' l'barra jekk joghgbok. Lilu inti staqsejtu?
>
> Xhud: Ma staqsejtux, qed nghidlek dan l-ahhar tkellimna.'
>
> Din il-Qorti rinfaccjata b'din l-ammissjoni m'ghandiex l-icken dubju li l-ispoll gie kommess mill-intimat Mikail Bonnici u li sar bi vjolenza u klandestinita`. Ghaldaqstant dan it-tieni element jirrizulta wkoll sufficjentement pruvat."

<u>Infra Bimestre Deduxisse:</u>

…omissis…

<u>Konkluzjoni:</u>

In vista li l-elementi kollha sabiex tirnexxi kawza ta' spoll vjolenti u klandestin gew debitament pruvati din il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u

tiddeciedi l-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-ghemil u l agir suddett tal-intimat jikkostitwixxi spoll bi ksur tal-Ligi, inter alia, tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Tilqa' t-tieni talba u tordna lis-socjeta' rikorrenti tigi mqieghda mill-gdid fil-pussess effettiv tad-drittijiet taghha u tirreintegraha fid-drittijiet taghha in konnessjoni mal proprjeta sudetta u in partikolari fir-rigward tal-bir imsemmi b'mod li l-intimat jerga' jirripristina l-bir fl-istat originali tieghu u jaghlaq l-apertura msemmija li huwa fetah u jerga' jqieghed kollox fl-istat originali tieghu u dan fi zmien xahar mid-data li din id-decizjoni tghaddi in gudikat;

4. Tilqa' t-tielet talba u tipprefiggi terminu ta' xahar mid-data li din id-decizjoni tghaddi in gudikat sabiex l-intimat jirripristina u jerga' jqieghed l-imsemmija proprjeta' u bir fl istat originali taghhom u jaghlaq l-apertura msemmija;

5. Tilqa' r-raba' talba u tordna li fin-nuqqas li l-intimat jaghmel dak lilu ordnat fiz-zmien prefiss, ir-rikorrenti qed tigi awtorizzata sabiex taghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji hi stess a spejjez tal-istess intimat; Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat."

<u>Rikors tal-appell tal-konvenut Mikail Bonnici (28.07.2022):</u>

6. L-aggravji tal-konvenut appellanti jirrigwardaw l-ewwel żewġ elementi kostituttivi tal-*Actio Spolii*: ċjoè l-pussess, u l-att spoljattiv.

(a) *<u>Spoliatum fuisse</u>*

Fl-ewwel lok jargumenta li l-element tal-i*spoliatum fuisse* ma kellux jirrigwarda l-bir innifsu iżda l-ilma li seta' jew jista' jitħalla jittella' jew

jinġema' minn ġewwa l-bir. Jgħid li dak li kellu jiġi evalwat hu jekk il-ftuħ tal-apertura kkontestata setax inaqqas jew ixekkel lis-soċjetà attriċi mill-allegat dritt tagħha ta' użu tal-bir.

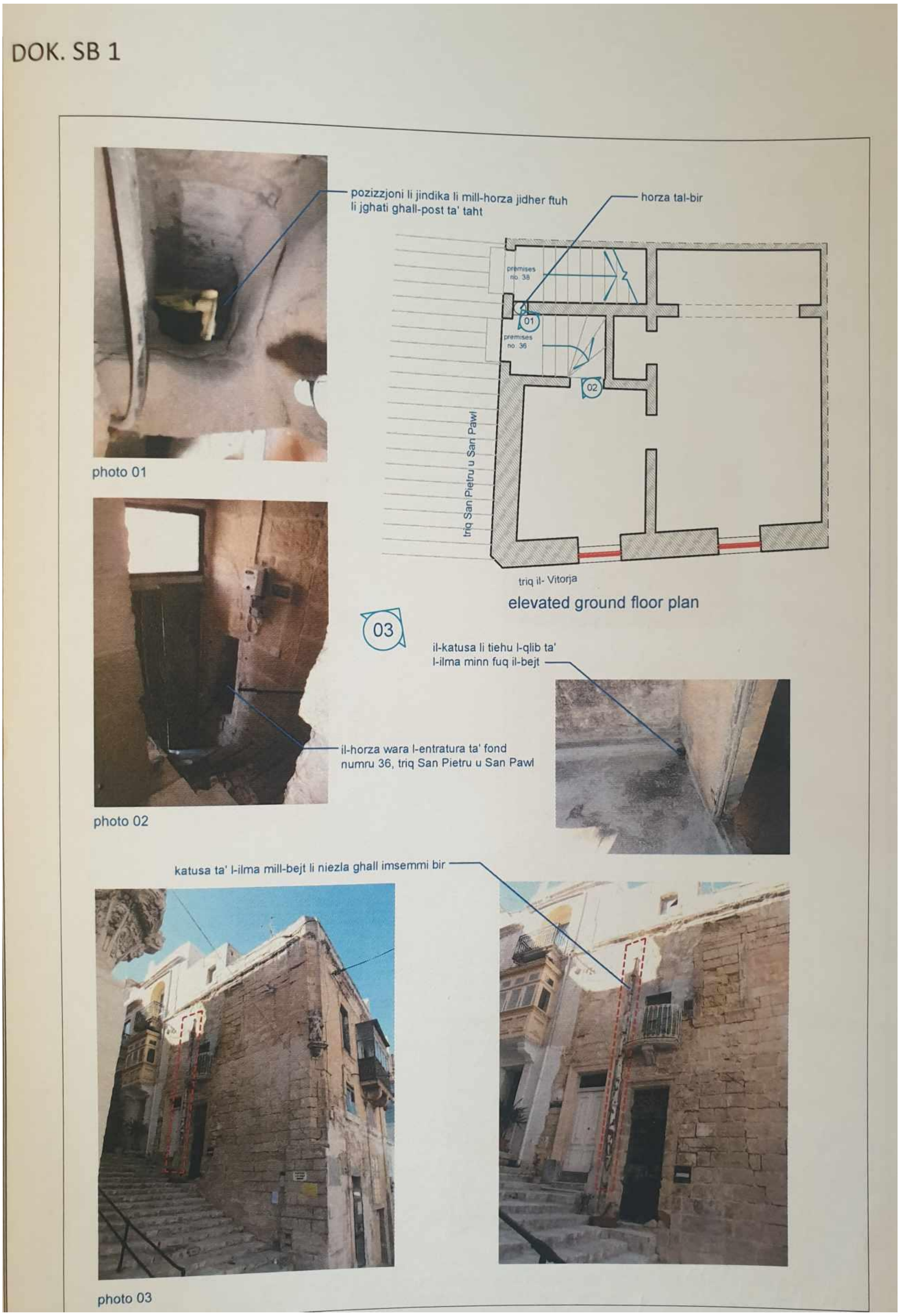
(b) *Possedisse*

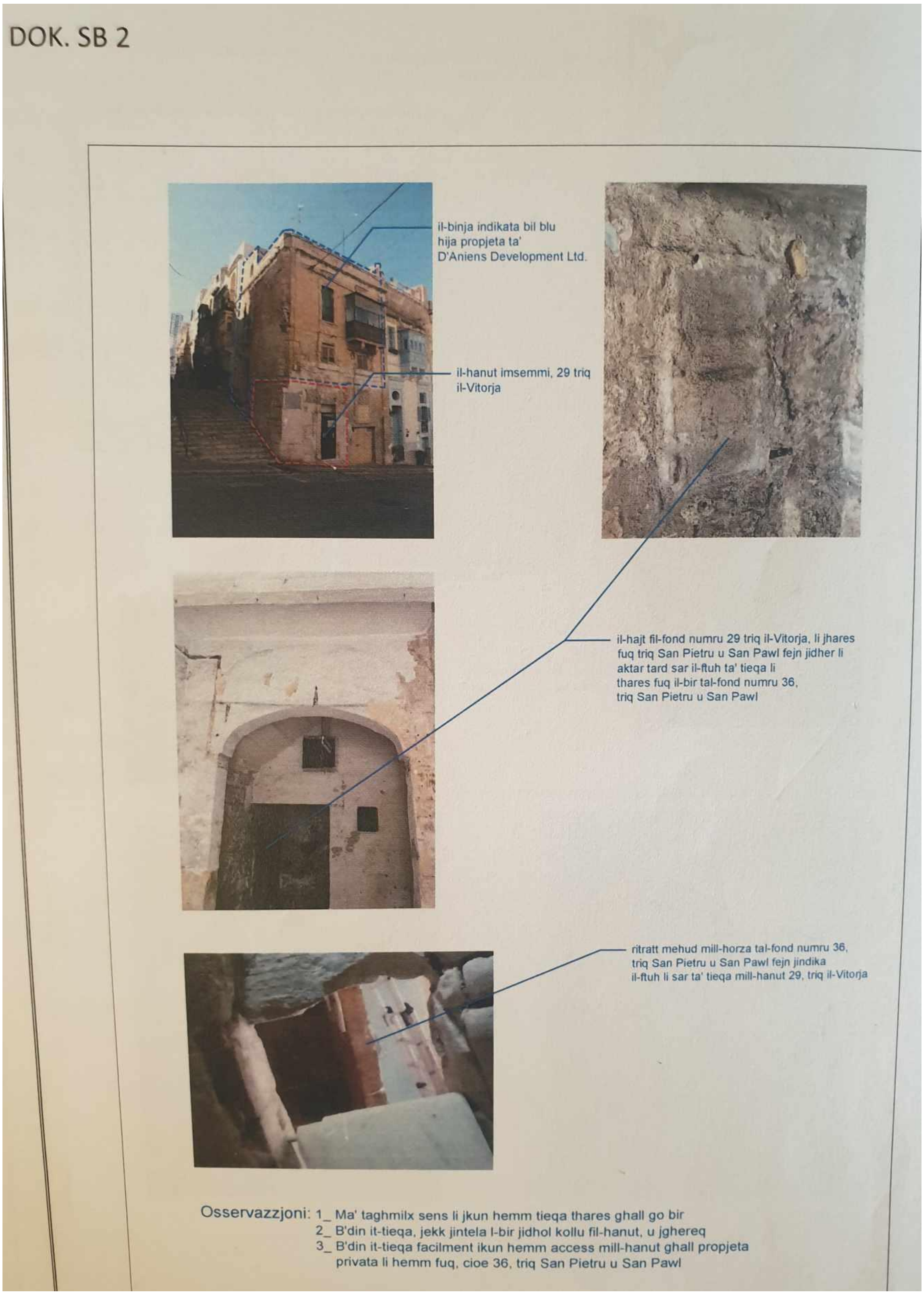
Fit-tieni lok jargumenta li ladarba rriżulta ampjament ċar li l-bir in kwistjoni kien ilu ma jintuża ma setax jiġi pruvat sodisfaċentement li s-soċjetà attriċi ġiet żvestita mill-pussess tiegħu. Isaqsi: "*Kif jista' qatt jingħad illi l-appellant b'xi mod fixkel jew żamm lis-soċjetà attriċi milli tibqa' tutilizza l-bir in kwistjoni meta dan l-istess bir ma jintużax jew ilu ma jintuża għal diversi snin…?*"

Is-soċjetà attriċi appellata ma weġbitx għall-appell:

7. Minkejja li fil-15 ta' Frar 2023 ġiet debitament notifikata bir-risposta tal-appell, is-soċjetà attriċi ma ppreżentatx ir-risposta relattiva tagħha.

L-ambjenti tal-proprjetajiet tal-kontendenti, u l-pożizzjoni tal-apertura li nfetħet fil-ħorża tal-bir:


DOK. SB 1
pozizzjoni li jindika li mill-horza jidher ftuh li jghati ghall-post ta' taht
horza tal-bir
premises no. 38
01
premises no. 36
02
triq San Pietru u San Pawl
triq il- Vitorja
elevated ground floor plan
photo 01
03
il-katusa li tiehu l-qlib ta' l-ilma minn fuq il-bejt
il-horza wara l-entratura ta' fond numru 36, triq San Pietru u San Pawl
photo 02
katusa ta' l-ilma mill-bejt li niezla ghall imsemmi bir
photo 03


DOK. SB 2

Osservazzjoni: 1_ Ma' taghmilx sens li jkun hemm tieqa thares ghall go bir
2_ B'din it-tieqa, jekk jintela l-bir jidhol kollu fil-hanut, u jghereq
3_ B'din it-tieqa facilment ikun hemm access mill-hanut ghall propjeta privata li hemm fuq, cioe 36, triq San Pietru u San Pawl

8. Sabiex wieħed jifhem aħjar l-ambjenti tal-proprjetajiet tal-kontendenti din il-Qorti qiegħda tinserixxi fis-sentenza d-dokumenti **Dok SB1** u **Dok SB2**, li ġew ippreżentati mill-Perit Stefan Buontempo, direttur

u azzjonist tas-soċjetà attriċi.

9. Dawn id-dokumenti, konsistenti f'ritratti u pjanta, *inter alia*, juru:

- r-relazzjoni bejn il-proprjetà tas-soċjetà attriċi (36 u 38, Triq San Pietru u San Pawl, Isla) u l-proprjetà tal-konvenut (29, Triq il-Vitorja, Isla);

- li l-proprjetà tas-soċjetà attriċi għandha l-ħorża tal-bir aċċessibbli mill-entrata ta' l-istess proprjetà;

- kif kien il-ħajt fil-fond tal-konvenut meta kien imblukkat bil-ġebel u qabel ma fetaħ l-apertura in kwistjoni;

- il-mod kif meta nfetħet l-apertura (li qabel kienet imblukkata bil-ġebel) din ġiet tagħti għal ġol-ħorża tal-bir.

10. Fix-xhieda tiegħu il-Perit Stefan Buontempo kkonferma li jekk wieħed jittawwal mill-apertura li nfetħet mill-proprjetà tal-konvenut u jħares 'il fuq jara l-ħorża ġejja mill-proprjetà tas-soċjetà attriċi, filwaqt li jekk wieħed iħares 'l isfel jara l-bir.

11. Fil-fatt qal li jekk (mill-proprjetà tas-soċjetà attriċi) jittawwal mill-

ħorża ‘l isfel jara t-tieqa li nfetħet taħtu.

<u>It-tieni aggravju</u>: (il-pussess)

12. Din il-Qorti jidhrilha li jkun opportun li tibda billi tikkunsidra t-tieni aggravju qabel l-ewwel wieħed.

13. L-Ewwel Qorti, wara li semgħet ix-xhieda, eżaminat id-dokumenti ppreżentati, u aċċediet fuq il-post, ikkonkludiet li s-segwenti provi jindikaw bla dubju li l-pussess tal-bir effettivament kien f’idejn is-soċjetà attriċi:

(i) il-fatt li fl-entrata tal-fond tas-soċjetà attriċi bin-numru 36, fuq in-naħa tax-xellug, teżisti ħorża li minnha hemm aċċess dirett għal bir;

(ii) il-fatt li fil-fond tas-soċjetà attriċi bin-numru 38, malli tidħol mit-taraġ fuq in-naħa tal-lemin tidher il-bokka tal-bir. Għalkemm il-bokka hija magħluqa jindika li mill-fond bin-numru 38 hemm ukoll aċċess dirett għall-bir;

(iii) il-fatt li mal-faċċata tal-fond tal-proprjetà tas-soċjetà attriċi hemm katusa li tidher ħierġa mit-tieni sular u tibqa’ dieħla fil-proprjetà tas-soċjetà attriċi fil-bokka tal-bir evidenti li minnha jiskula jew kien jiskula l-ilma.

14. Il-konvenut appellant jargumenta li ma ġiex pruvat li fil-bir kien jiskula l-ilma, u jaċċenna għall-fatt li anke l-Ewwel Qorti rrikonoxxiet li llum il-ġurnata ma kienx jidħol ilma fil-bir tant li b'referenza għall-katusa qalet li din kienet evidenza li minnha jiskula "*jew kien jiskula*" l-ilma. Jargumenta li ladarba l-bir ma kienx jintuża bħala bir ma tistax allura s-soċjetà attriċi ssostni li ġiet żvestita mill-pussess tiegħu.

15. Fuq il-kwistjoni tal-ilma, il-Perit Stefan Buontempo mis-soċjetà attriċi fix-xiehda tiegħu *viva voce*[1], qal li *"qatt ma rajt ilma fil-bir*". Qal li forsi fl-antik kien hemm ilma iżda meta ttawwal xahrejn ilu ma rax ilma. Aċċenna però għall-fatt li hemm katusa li mill-bejt tibqa' sejra għal ġol-bir. Mistoqsi jekk jaqbilx li l-katusa hija fil-fatt maqtugħa minn fuq u li allura ma jistax ikun li l-ilma jinżel fil-bir, qal li ma setax jgħid. Mistoqsi jafx li l-bir huwa mimli bl-imbarazz, qal li ma setax jgħid għaliex qatt ma niżel fil-bir.

16. Da parti tiegħu l-konvenut Mikail Bonnici qal li fil-bir (li huwa jirreferi għalih bħala kamra) hemm:

> *"..materjal bħala ġebel żgħir, karti u anke bieb/a tal-ħadid li kienet tintuża fl-apertura li tagħti mill-fond tiegħi għal din l-istess kamra. Kemm ilna proprjetarju tal-fond tiegħi jien qatt ma rajt ilma nieżel fih….Tant hu hekk li l-katusa li tagħha jagħmel referenza s-Sur Buontempo, lanqas biss twassal sa fuq il-bejt tal-proprjetà tiegħu iżda twassal għal taħt kamra li għandhom fl-aħħar sular…"*

[1] Xhieda mogħtija fil-25 ta' Frar 2020

17. Għalkemm mill-provi jidher li llum il-ġurnata l-bir x'aktarx li m'għadux jintuża bħala bir, dan il-fatt ma hu ta' ebda rilevanza għall-finijiet ta' din l-azzjoni. Dak li huwa rilevanti hu l-fatt li mill-proprjetà tas-soċjetà attriċi hemm aċċess għall-ħorża tal-bir. Anke jekk fiż-żmien li sar l-allegat spoll ma kienx għadu jinżel ilma mill-katusa għal ġol-bir (u anke jekk nies mis-soċjetà attriċi ma kinux jinżlu fiżikament mill-ħorża għal ġol-bir) dan ma jnaqqasx mill-pussess tal-ħorża (mingħajr aperturi fil-ħitan tagħha) u tal-bir li kellha s-soċjetà attriċi.

18. Għaldaqstant dan l-aggravju jirriżulta infondat.

L-ewwel aggravju: (L-agir spoljattiv)

19. Il-konvenut appellant fl-ewwel aggravju tiegħu jargumenta li bil-fatt li fetaħ l-apertura fil-ħorża tal-bir ma xekkilx lis-soċjetà attriċi mill-allegat dritt tagħha ta' użu tal-bir *stante* li jirriżulta mill-provi li tali bir ma kienx qiegħed jintuża biex jilqa' l-ilma. Isostni li anke kieku hekk kien il-każ, *kwalsiasi* ilma ma kienx ser ikun ostakolat mill-permeazzjoni, funzjonabbiltà jew ottjenibilità naturali tiegħu bil-ftuħ tal-apertura fil-ħorża. Iżid jgħid li huwa wara kollox fetaħ apertura li minn dejjem kienet hemm u ġiet magħluqa biż-żmien.

20. Hawnhekk ukoll m'għandux raġun.

21. Ladarba ġie stabbilit li s-soċjetà attriċi kellha l-pussess tal-ħorża, u li din il-ħorża ma kellhiex aperturi fil-ħitan tagħha, bil-fatt li l-konvenut fetaħ apertura fiha mill-proprjetà tiegħu jiġi li kkommetta aġir spoljattiv fil-konfront tas-soċjetà attriċi.

22. Lanqas ma hu ta' rilevanza l-fatt li l-apertura li fetaħ kienet fiż-żmien diġà teżisti u sussegwentement ingħalqet, u li allura dak li għamel kien sempliċiment li reġa' fetaħha. Apparti li mhux magħruf jekk meta fl-imgħoddi l-apertura kienet miftuħa kienx hemm il-ħorża warajha, anke kieku hekk kien il-każ, il-konvenut ma kellu l-ebda dritt jaqbad u "jirripristina" l-apertura mill-fond tiegħu wara li kienet ilha magħluqa għal tant snin, u wara li s-soċjetà kienet fil-pussess ta' ħorża kompletament magħluqa mill-erba' naħat. Li kieku l-apertura kienet miftuħa u s-soċjetà attriċi għalqitha, f'tali każ kien ikun permess jirripristinaha, dejjem kieku aġixxa fi żmien qasir, u dan abbażi tal-prinċipju *vim vi repellere licet*, iżda dan assolutament mhux il-każ.

23. Għaldaqstant dan l-aggravju huwa wkoll kompletament infondat.

<u>DECIDE</u>

24. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-konvenut

u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

25. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess konvenut appellant.

26. Billi l-Qorti jidhrilha li dan l-appell huwa wieħed fieragħ u vessatorju, il-konvenut qiegħed jiġi wkoll ikkundannat li jħallas spejjeż addizzjonali ta' €1,000 lir-Reġistratur tal-Qorti skont il-paragrafu 10 ta' Tariffa A mehmuża mal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da