MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-7 ta' Marzu, 2008

Citazzjoni Numru. 206/2004

Abdul Aziz Suleiman

vs

Sandro Cassano u Yildiz Gemil

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fit-22 ta` Marzu, 2004 li in forza taghha, wara li ppremetta illi:

L-attur ghandu mikri ghandu u allura ghandu l-pussess u / jew detenzjoni l-fond kummercjali bl-isem ta` "The Oriental Restaurant", Parisio Street, Sliema.

Il-konvenut Sandro Cassano huwa proprjetarju tal-fond li jmiss ma` dak ta` l-attur, bl-isem ta` "Grandpa's

Restaurant”, Triq ix-Xatt, Sliema, liema fond jinsab mikri lill-konvenut l-iehor Yildiz Gemil.

L-attur ghandu tieqa tal-fond minnu okkupat li taghti ghal gewwa bitha interna tal-fond “Grandpa’s Restaurant” li kienet in parti msaqqfa u di piu` kellu speci ta` cumnija ossija *duct*, liema *duct* kien twahhal bil-konsapevolezza tal-konvenut Sandro Cassano u l-inkwilin precedenti (Dokument C).

Ghall-habta ta` l-ahhar ta` Frar, 2004,il-konvenuti jew min minnhom, huma jew agenti minnhom inkarigati, illegalment u abbuzivament komplew saqqfu l-bitha in kwistjoni kif jirrizulta mill-anness ritratt (Dokument A), liema parti tinsab immarkata bil-kulur blu, biex ghalhekk ghalqu ghal kollox l-arja ta` dik li kienet bitha interna u dan fid-dawl li l-attur ghandu tieqa taghti ghal gewwa fiha.

B`mod ghal kollox illegali u abbuziv il-konvenuti jew min minnhom nehhew ic-cumnija ossija *duct* b`detriment ghad-drittijiet tal-attur, u dan kif jirrizulta mill-anness ritratt Dokument B.

L-agir tal-konvenut jew min minnhom jammonta ghal spoll fit-termini tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta u allura huma obbligati fil-ligi li jirripristinaw l-istat tal-affarijiet ghall-*status quo ante*;

Il-konvenuti gew interpellati biex iwettqu dan ir-ripristinar permezz ta` ittra datata 6 ta` Marzu, 2004, pero` inutilment;

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

1. tiddikjara li meta komplew isaqqfu l-bitha interna fuq imsemmija u nehhew ic-cumnija ossia *duct* fuq deskritt, wettqu spoll fit-termini tal-artiolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta difronte tal-attur;

2. tikkundanna u tordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju, okkorrendo b`opera ta`

periti nominandi, jergghu iqieghdu kollox ghall-istat pristinu tieghu u dan billi jnehhu s-saqaf li ghamlu fil-bitha interna fuq imsemmija u jergghu iqieghdu f`postha c-cumnija ossia *duct* fuq deskritti u uzati mill-attur kif fuq inghad;

3. fin-nuqqas li jaghmlu dak kollu mitlub fit-talba precedenti, l-attur jigi awtorizzat sabiex a spejjez tal-konvenuti jew min minnhom, jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji u rimedjali ghall-fini tat-tieni talba.

4 tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex ihallsu lill-attur dawk l-ispejjez minnu inkorsi ghall-fini tat-tielet talba jekk ikollu jaghmel ix-xogholijiet hu, u dan wara li jigi certifikat mill-perit mahtur mill-Qorti biex jissorvelja li tali xogholijiet saru b`mod konsistenti mal-ordni tal-Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta` Yildiz Gemil li in forza taghha hu eccepixxa illi:

1. Preliminarjament l-azzjoni tal-attur hija fuori termine, in kwantu ma saritx fiz-zmien xahrejn mid-data tal-allegat spoll kif mehtieg fl-Artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

2. Fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost ghal dak li jirrigwarda c-cumnija ossia duct, l-attur qatt ma kellu pussess jew detenzjoni legali li jista` jaghti lok ghall-azzjoni ta` spoll stante illi l-mera tolleranza ma taghtix titolu validu u lanqas protezzjoni ghall-pussess u detenzjoni;

3. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi ma gie effettwat ebda spoll vjolenti u klandestin fil-konfront ta` l-attur, ma jirrizultax illi l-bitha fil-fond *de quo* issaqfet b`xi mod illi taghlaq l-arja ghat-tieqa li l-attur ghandu;

4. Fir-raba` lok l-eccipjenti mhuwiex firmatarju tal-iskrittura ezebita flimkien mal-att tac-citazzjoni tal-attur, mmarkata Dokument C u datata 1 ta` Dicembru, 1999 bejn l-attur u l-inkwilin precedenti Semsi Erhan, liema inkwilin ma kellu ebda jedd u awtorita` li jaghmel u jidhol fi ftehim mal-attur dwar ix-‘shaft’ u l-uzu tac-cumnija. Ghalhekk ukoll ma hemm l-ebda relazzjoni guridika bejn l-attur u l-istanti.

5. Fil-hames lok u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni tal-attur hija nulla stante li jonqsu l-elementi essenzjali tal-istess azzjoni;

6. Salv eccezzjonijiet ohrajn.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta` Sandro Cassano li in forza taghha eccepixxa illi:

1. Preliminarjament, l-azzjoni tal-attur in kwantu diretta kontra l-eccipjenti hija irrita u inammissibbli u ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante illi l-azzjoni tal-ispoll ghandha tkun diretta lejn il-persuna li tkun allegatament ikkommttiet l-ispoll, ghalhekk l-eccipjenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju peress li huwa fl-ebda hin ma saqqaf jew ta` struzzjonijiet sabiex tigi msaqqfa l-bitha interna tal-fond maghruf bhala “Grandpa’s Restaurant” li jinstab f`Triq ix-Xatt, Sliema, u fl-ebda hin ma nehha jew ta` struzzjonijiet sabiex titnehha ic-cumnija ossia ‘duct’ kif allegat mill-attur, ghad-detriment ta` xi drittijiet pretizi mill-attur;

2. F`kwalsiasi kaz, l-azzjoni tal-attur hija fuori termine, in kwantu ma saritx fiz-zmien xahrejn mid-data tal-allegat spoll kif mehtieg fl-Artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

3. Fit-tielet lok l-fond de quo jinstab fil-pussess tal-konvenut Yildiz Gemil favur min l-istess fond huwa mikri u ghalhekk l-eccipjenti m`ghandux iwiegeb ghal xi azzjonijiet li kif allegat setghu saru fl-istess fond a detriment ta` xi drittijiet pretizi mill-attur. Ghalhekk ma hemm l-ebda relazzjoni guridika bejn l-attur u l-istanti;

4. Fir-raba` lok l-eccipjenti mhuwiex firmatarju tal-iskrittura ezibita flimkien mal-att tac-citazzjoni tal-attur, mmarkata Dokument C u datata 1 ta` Dicembru, 1999 bejn l-attur u l-inkwilin precedenti Semsi Erhan, liema inkwilin ma kellu ebda jedd u awtorita` li jaghmel u jidhol fi ftehim mal-attur dwar ix-'shaft' u l-uzu tac-cumnija. Ghalhekk ukoll ma hemm l-ebda relazzjoni guridika bejn l-attur u l-istanti;

5. Fil-hames lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost ghal dak li jirrigwarda c-cumnija ossija duct, l-attur qatt ma kellu pussess jew detenzjoni legali li jista` jaghti lok ghall-azzjoni ta` spoll stante illi l-mera tolleranza ma taghtix titolu validu u lanqas protezzjoni ghall-pussess u detenzjoni;

6. Fis-sitt lok u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni tal-attur hija nulla stante li jonqsu l-elementi essenzjali tal-istess azzjoni;

7. Salv eccezzjonijiet ohrajn.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat l-affidavits imressqa bhala prova;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat il-verbal tal-access mizmum mill-Qorti fuq is-sit in kwistjoni fit-3 ta` Marzu, 2006;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Jirrizulta li l-attur jmexxi restaurant fi Triq Parisio, Sliema, maghruf bl-isem ta` "The Oriental Restaurant". Biswit dan ir-restaurant hemm fond iehor, ukoll uzat bhala restaurant, maghruf bl-isem ta` "Grandpa's Restaurant", b`access fi Triq ix-Xatt; dan il-fond hu proprjeta` tal-konvenut Sandro Cassano, izda mikri u gestit mill-konvenut l-iehor Yildiz Gemil. Fuq wara tal-fond tal-attur hemm kuritur li jaghti ghall-ambjenti fejn hemm it-toilet. Il-kamra hi maqsuma fi tlett ambjenti zghir li fihom hemm wash-hand basin, toilet u store zghir fejn l-attur jerfa` c-cilindri tal-gasu min fejn tghaddi cumnija li tizbokka min tieqa li hemm f`din il-kamra u li taghti ghal go bitha tal-fond konvenut. Il-bitha tal-fond konvenut hija kwazi kollha imsaqqfa. It-tieqa taghti ghal go passagg wiesgha circa zewg piedi u nofs u twil xi hames metri; in-naha l-ohra ta` dan il-passagg hemm pjanci u wara dawn il-konvenuti ghandhom il-kcina tar-restaurant taghhom. Dan il-passagg jaghti ghall-kumplament tal-bitha li, fil-maggor parti taghha, hija msaqqfa.

L-attur jghid li parti mill-bitha giet msaqqfa f`Ottubru, tal-1999, meta r-restaurant tal-konvenut kien imexxi min certu Semi Erhan. Wara li sar dan ix-xoghol, l-attur mar ikellem lil dan Semi Erhan biex inehhi s-saqaf peress li hass li ghalaqlu l-arja. Peress li s-saqaf ma tnehiex, fetah kawza li, pero`, giet tranzatta billi sar ftehim li s-saqaf jithalla fejn tpogga, b`dan li bhala kumpens, l-attur inghata uzu tal-passagg/shaft wara t-tieqa tieghu, u d-dritt li jqabbad ic-cumnija tieghu ma` dak tal-fond konvenut. Dan il-ftehim gie imwettaq, hlief li s-sid tal-fond konvenut ma ippermethiex li l-attur ikollu l-uzu tal-passagg/shaft li kien inholoq fil-bitha tal-fond tieghu.

Wara dan l-episodju, it-treggija tal-fond konvenut biddlet l-idejn, u dahal imexxi r-restaurant il-konvenut Yildiz Gemil. Skond l-attur fis-6 ta` Frar, 2004, dan il-konvenut itenta jsaqqaf il-parti l-ohra tal-bitha, izda l-attur waqfu anke billi heddu li jgib il-Pulizija. Ix-xoghol pero`, sar fit-13 ta` Frar, 2004 (meta l-attur ghalaq ir-restaurant tieghu), u b`dan il-mod l-attur jghid li l-konvenut ghalaqlu l-arja kompletament u ghalaqlu wkoll ic-cumnija. Ic-cumnija li akkorda wara l-ftehim li lahaq ma Semi Erhan giet ukoll

maqluha. Hu fetah dik il-kawza ta` spoll privelleggjat u qed jitlob li titnehha din il-parti tas-saqaf li sar mill-konvenut Gemil u terga titqiegħed f`postha c-cumnija.

Il-konvenuti jiddefendu ruhhom fuq l-argument li l-kawza saret *fuori termine*, u cioe` wara l-perjodu ta` xahrejn mid-data tal-allegat spoll, u li l-attur ma kellux il-pussess jew detenzjoni tal-passagg u tac-cumnija.

Illi huwa stabilit li l-azzjoni ta` spoll hija msejsa fuq l-ordni pubbliku u hija mahsuba bhala azzjoni mhaffa u effikaci biex ma thalli 'l hadd li jiehu l-ligi b`idejh u jxekkel stat u fatt, u biex, jekk dan isir, min ikun ghamel dan l-att jerga` jqieghed kollox minnufih kif kien, qabel kull indagni ohra (*spoliatus ante omnia restituendus*). F`din l-azzjoni huwa mehtieg jigu ippruvati tliet (3) elementi, u jigifieri (a) il-pussess; (b) it-tehid tieghu b`ghamil tal-imharrek u (c) li l-azzjoni nbdiet fi zmien xahrejn minn dak it-tehid.

Illi dwar l-ewwel element, huwa mehtieg li jintwera li, fil-waqt li sar l-ghamil ilmentat, l-attur kien fil-pussess imqar materjali jew ta` fatt. Minhabba dan, il-pussess ma ghandux ikun ekwivoku imma fid-dieher, ukoll jekk ikun ghal waqt qasir, u l-Qorti ghandha tillimita ruhha biss biex tqis il-fatt tal-pussess u dak tal-ispoll. Mhux mehtieg li l-pussess li jista` jithares minn azzjoni bhal din ikun wiehed esklussiv. Huwa maghruf ukoll li din l-azzjoni thares il-pussess ta` ezercizzju ta` dritt. B`mod partikolari, jista` jkun il-kaz fejn persuna jkollha pussess jew detenzjoni ta` jedd mahluq minn stat ta` fatt.

Illi l-ligi ghandha dispozizzjoni specifika ghall-kaz ta` kif jitqies il-pussess f`kaz ta` servitu wkoll. Izda l-izjed haga rilevanti ghall-finijiet tal-kaz li ghandha quddiemha l-Qorti llum hu li wiehed jista` jitkellem dwar pussess tutelabbli wkoll fejn tali ezercizzju ta` jedd ma jkunx imnissel minn titolu, li n-nuqqas tieghu m`huwiex ta` xkiel ghall-ezercizzju tar-*remedium spolii*.

Intqal ukoll fil-kawza <u>"Portelli vs Korporazzjoni Enemalta"</u>, deciza minn din il-Qorti fit-28 ta` Ottubru, 2005, illi:

"In kwantu ghall-pussess, il-ligi tikkontempla l-pussess materjali kien liema kien u mhux il-pussess animo domini u li l-konvenut f`kawza ta` reintegrazzjoni mhux lecitu li jinvestiga x-xorta ta` pussess ta l-attur. Sahansitra l-azzjoni ta` spoll privileggjat tista` tigi esercitata anke kontra l-istess proprjetarju, meta dan ikun l-awtur ta` l-ispoll … Konsegwentement ghal din l-azzjoni il-ligi ma tirrikjedix il-legittimita` tal-pussess privat u takkorda r-reintegrazzjoni anke favur il-possessur in mala fede. It-tribunal ghandu jezamina biss <u>il-fatt tal-pussess</u> u <u>l-fatt ta` l-ispoll</u>".

F`dan il-kaz, il-Qorti hija tal-fehma, li l-attur kellu l-pussess jew detenzjoni mehtiega biex jirnexxi fl-azjoni ta` spoll. L-attur ghandu tieqa li taghti ghall-bitha tal-konvenut, u din it-tieqa hija l-unika fetha li l-attur ghandu fl-ambjenti fejn ghandu t-toilet. Il-bitha tal-fond konvenut hija pjuttost kbira li minnha l-kamra tal-fond tal-attur li kellha dik it-tieqa kienet tiehu arja bizzejjed ghal dak l-ambjent. Kemm meta l-passagg wara t-tieqa gie msaqqfa, u aktar u aktar, issa wara li l-bitha kollha tista` tghid giet imsaqqfa, l-arja disponibbli tnaqqas hafna. Hu veru li l-bitha ma gietx kompletament maghluqa u hemm ftuh minn fejn jidhol l-arja, pero`, kif gie trasformat l-ambjent, il-bitha taghti impressjoni ta` gheluq bi ftit arja penetranti.

Kif intqal fil-kawza <u>"Caruana Dingli vs Caruana Dingli"</u>, deciza minn din il-Qorti fil-25 ta` Gunju, 2004, fuq l-iskorta tal-gurisprudenza lokali, sabiex tirnexxi l-azzjoni possessorja mhux mehtieg li l-attur ikun sofra privazzjoni totali tal-haga "imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet jew hsara lil min isofri l-ispoll". (ara wkoll <u>"Cordina vs Aquilina"</u>, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-12 ta` Dicembru, 1988, u <u>"Mintoff vs Schembri"</u> deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta` Marzu, 2003). Kwindi, t-tnaqqis li sofra l-attur fid-dgawdija tal-arja huwa agir censurabbli bl-*actio spolii*.

Ghar-rigward tac-cumnija, din il-Qorti ma taqbilx li l-attur igawdi biss dritt ta` tolleranza. Din ic-cumnija tpoggiet fejn tpoggiet wara ftehim li sar bejn l-attur u l-inkwilin

precedenti tal-fond konvenut, u ghal dan id-"dritt" l-attur, in kontro-kambju accetta li jippermetti lil inkwilin precedenti isaqqaf parti mill-bitha. Dan il-ftehim, l-attur m`ghamlux ma` sid il-fond konvenut, izda mal-inkwilin, u allura is-sid jista` ma jippermettix t-tkomplija ta` dak l-ftehim li ghandu n-natura ta` obbligazzjoni personali. Is-sid, pero`, jekk ma jridx jonora l-ftehim, ma jridx jagixxi unilateralment, izda biss tramite l-ufficcju tal-Qrati li jkunu jistghu janalizzaw il-ftehim li sar bejn l-attur u l-inkwilin precedenti, u jipprovdu fir-rigward. Sakemm ma jkunx hemm pronunzjament gudizzjarju, dik ic-cumnija ma tistax tinqala` jekk mhux bi qbil bejn il-partijiet. Il-ftehim iffirmat fl-1 ta` Dicembru, 1999 ta` lil-attur il-fakulta` li jqabbad ic-cumnija tieghu mac-cumnija tal-fond konvenut. Dan id-dritt, jista` jkun li skada, pero`, l-uzu tac-cumnija ma hux b`tolleranza izda rizultat ta` ftehim ossija obbligazzjoni personali tal-inkwilin precedenti. L-attur ghalhekk, ghandu zgur il-pussess legali tac-cumnija imqabda mad-duct tal-fond konvenut, peress li dak l-uzu ma kienx tollerat imma rizultat ta` ftehim. Kwindi, l-attur issodisfa, fiz-zewg kazijiet, il-htigijiet tal-ewwel element rikjest biex tirnexxi l-azzjoni ta` spoll.

Illi, dwar it-tieni element, huwa mehtieg li jintwera li l-ghamil spoljattiv ikun wiehed arbitrarju u maghmul kontra r-rieda tal-possessur b`mod li jista` jaghti lok ghal azzjoni ta` danni kontra min ikun wettqu. Huwa wkoll mahsub li l-ghamil irid ikun wiehed vjolenti jew imqar mistur ghall-gharfien tal-persuna li kellha l-pussess.

Illi, gie mfisser ukoll li l-klien *"vis aut clam"* li jirradikaw dan l-element tal-azzjoni, mhux tabilfors jissarraf f`ghamil ta` tkissir jew qerda ta` oggett mizmum mill-attur jew li fih huwa jgarrab xi hsara fizika, ghaliex huwa bizzejjed li l-ghamil spoljattiv isir kontra r-rieda tieghu jew minghajr ma jithalla jintebah bih.

F`dan il-kaz, intwera car li dak li sar mill-konvenut Gemil ma sarx bl-gharfien tal-attur u lanqas intalab il-kunsens tieghu. L-attur, anzi, mill-ewwel oggezzjoni meta sar jaf li sejjer isir it-tisqif tal-bqija tal-bitha, izda x-xoghol xorta wahda sar f`gurnata tal-gimgha, meta l-attur ma kienx jiftah il-hanut. Kwindi, fid-dawl ta` dawn il-

kunsiderazzjonijiet, jirrizulta lill-Qorti illi t-tieni element tal-azzjoni pussessorja huwa pruvat.

Illi dwar it-tielet element, il-ligi trid li l-azzjoni ghat-tnehhija tal-effetti tal-ispoll ghandha tinbeda fi zmien xahrejn. Dan iz-zmien huwa meqjus bhala terminu ta` dekadenza. Bhal kull wiehed iehor mill-elementi tal-azzjoni, dan il-fatt ghandu jigi pruvat mill-attur. Izda meta l-kwistjoni taz-zmien tittella` mill-imharrek bis-sahha ta` eccezzjoni, allura l-prova li l-azzjoni ta` spoll privileggat saret barra zmienha taqa` fuq l-istess imharrek, kif jipprovdi l-artikolu 562 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta.

Illi dwar il-kwistjoni taz-zmien li fiha jmissha ssir il-kawza ghandu jinghad li tinqala` l-problema dwar minn meta ghandu jibda` jintghadd it-terminu ta` xahrejn li tiffissa l-ligi. Dan jinholoq b`mod partikolari meta l-ghamil spoljattiv ikun sar minn wara dahar il-persuna li kellha l-pussess. Kien hemm kazijiet fejn il-qrati ghamlu distinzjoni bejn meta l-ghamil ta` spoll ikun wiehed li sar darba u fejn l-ghamil ikun att li jippresisti, u ghalhekk inholoq il-hsieb li l-azzjoni tibda` jew minn meta l-persuna li ttehdilha l-pussess intebhet bl-ispoll jew meta l-att persistenti ntemm. Izda, fil-fehma tal-Qorti, qari xieraq taz-zewg artikoli tal-ligi li jitkellmu dwar l-azzjoni privileggata tal-ispoll (l-artikolu 791 tal-Kap. 12 u l-artikolu 535 tal-Kap. 16) ma jhallux ghazla ghal dik li ghandha tkun it-tifsira xierqa li jmissha tinghata dwar minn meta ghandu jintghadd iz-zmien ta` xahrejn; dan ghandu jibda jitqies minn dak inhar tal-ispoll. (ara f`dan is-sens, is-sentenza ta` din il-Qorti moghtija fit-28 ta` Marzu, 2003, fil-kawza “Bugeja vs Borg”, il-kawza “Zammit vs Camilleri”, deciza wkoll minn din il-Qorti fit-30 ta` Gunju, 2004, u “Spiteri vs Vella”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta` Mejju, 2005).

Principju legali iehor rilevanti huwa dak li l-oneru tal-prova tal-ezistenza tal-konkorrenza tal-elementi tal-ispoll, u allura anke dak tal-*infra bimestre deduxisse*, jirrisjedi fuq l-attur. Huwa l-attur li jisperixxi l-azzjoni li jrid jipprova l-elementi kontitutivi taghha; izda *“meta tinghata l-eccezzjoni li l-azzjoni ta` spoll privileggjat ma saritx fiz-*

*zmien preskritt mill-ligi, il-prova ta` dan tinkombi fuq l-eccepjent ghax skond l-Artikolu 562 tal-Kap. 12 l-obbligu tal-prova tal-fatt imiss dejjem lil min jallegah”* (ara “Farrugia vs Cutajar”, deciza minn din il-Qorti fit-13 ta` Frar, 2004).

L-attur xehed u ressaq xhieda li kkonfermaw li l-att spoljattiv (meta ssaqfet il-kumplament tal-bitha) sehh fis-6 u fit-13 ta` Frar, 2004. Jirrizulta wkoll li fl-10 ta` Marzu, 2004, il-konvenut Gemil applika mal-Awtorita` Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar biex jissanzjona l-*“movable timber / metal roof”* li kien ghamel fil-bitha.

Minn naha l-ohra, l-konvenuti jargumentaw li x-xogholijiet in kwistjoni saru fl-ahhar ta` Dicembru, 2003, u fil-bidu ta` Jannar, 2004. Jidher li kien hemm tlett ditti jew persuni involut: id-ditta Joseph Aquilina, Reno Grech, li flimkien wettqu xoghol relatat mal-estensjoni tas-saqaf li sar fil-bitha, u l-kumpanija The Catering Centre Ltd li hadet hsieb taghmel sistema gdida ta` ventilazzjoni ghal hanut tal-konvenut.

Sebastian Aquilina, ghad-ditta Joseph Aquilina, spjega illi x-xoghol tal-qafas bl-isteel sheets sar f`zewg okkazzjonijiet; l-ewwel sar xoghol fil-*vertical partitions*, li ghalih sar hlas identifikat b`ircevuta datata 31 ta` Dicembru, 2003, u wara, fil-bidu ta` Jannar, sar xoghol ta` hadid biex tissaqqaf parti ohra mill-bitha. Ghal dan ix-xoghol inharget invoice fl-20 ta` Jannar, 2004, u sar hlas fil-31 ta` Jannar, 2004; l-invoice tohrog wara li jkun lesta x-xoghol.

Wara li tlesta dan ix-xoghol tal-hadid, gie imqabbad Reno Grech biex jaghmel is-saqaf fil-bitha bl-injam u jizboh il-hadid. Dan qal li x-xoghol ghamlu fl-ewwel jiem ta` Jannar, 2004, pero` il-Qorti mhux perswaza dwar l-affidabilita` ta` dan ix-xhud. Jidher li kien *“ippreparat”* jibqa` jinsisti li x-xoghol ghamlu fil-bidu ta` Jannar tal-2004, izda hafna dettalji ohra ma setghax jiftakarhom. Jidher ukoll li x-xoghol wettqu fil-hin liberu tieghu u mhux f`gurnata wahda, u, ghalhekk, fil-waqt li f`okkazzjoni minnhom seta` ltaqa` man-nies ta` The Catering Centre

Ltd (li kienu qed jahdmu fuq sistema gdida ta` ventilazzjoni) mhux eskluz li mar granet ohra fuq is-sit biex ilesti x-xoghol li gie inkarigat li jaghmel. Ix-xoghol ghamlu part-time u ghal hlas li rcieva (ghalkemm fil-bidu qal li x-xoghol ghamlu bla hlas) ma deherlux li kellu johrog ricevuta.

L-attur, fl-affidavit tieghu u anke fuq il-pedana tax-xhieda, ikkonferma li hu tkellem ma` Reno Grech fis-6 ta` Frar, 2004, meta qallu biex ma jkomplix bix-xoghol ta` saqaf. Dan Reno Grech jghid biss li, meta kien fuq is-sit, tkellem mal-attur fuq affarijiet mhux relatati max-xoghol li kien qed jaghmel fil-fond tal-konvenut, u li jidhirlu li dan kien fil-bidu ta` Jannar. Mill-kumplessita` tal-provi u partikolarment fid-dawl tax-xhieda "imhawda" ta` dan Reno Grech, din il-Qorti mhux konvinta li x-xoghol fil-bitha tlesta f`Jannar, 2004. Jista` jkun li ghamel xi xoghol f`Jannar, fl-istess zmien li kienu qed jahdmu fuq ic-cumnija il-haddiema ta` The Catering Centre Ltd, pero` jidher li x-xoghol tkompla fi Frar, u mehud kont tal-fatt li din il-kawza giet istitwita fit-22 ta` Marzu, il-konvenuti ma rnexxielhomx juru li l-att spoljattiv ta` tisqif tal-bitha sar aktar minn xahrejn qabel. Hu probabbli li l-isteel casing sar f`Dicembru, 2003 / Jannar 2004, pero`, ix-xoghol ta` kisi bl-injam, li sar minn Reno Grech, sar f`Jannar / Frar tal-2004. Peress li z-zmien ghal azjoni ta` spoll jibda` jiddekorri mid-data tal-allegat spoll, jigifieri minn meta ikun hemm tiddisturb tal-pussess <u>b`mod effettiv</u>, u mhux mhux minn meta li jsir xoghol preparatorju (ezempju, bini tal-isteel structure u zebgha tal-istess qafas), jirrizulta li din l-azzjoni saret entro x-xaghrejn rikjest mil-ligi.

Mhux l-istess, pero`, jista` jinghad dwar ix-xoghol fuq il-ventilation system li wettqet il-kumpanija The Catering Centre Ltd. Dan ix-xoghol tlesta fl-ewwel gimgha ta` Jannar, 2004, tant li f`ittra datata 9 ta` Jannar, 2004, miktuba mill-Managing Director tal-kumpanija u ndirizzata lill-konvenut Yildiz Gemil, saret riferenza *"to our recent works carried out earlier this week at your premises"*. Inoltre, gie ikkonfermat li l-invoice relattiva hi datata 6 ta` Jannar, 2004, liema invoice gie spjegat li tinhareg meta jitlesta x-xoghol. Ghalhekk, hu car li x-xoghol fuq is-

sistema tal-ventilazzjoni sar qabel xahrejn il-ftuh ta` din il-kawza, u l-azzjoni attrici in kwantu relatata ma dan ix-xoghol, ghandha titqies li hi perenta.

Ghar-rigward tal-eccezzjoni tal-konvenut Sandro Cassano li ghandu jigi illiberat mill-osservanza tal-gudizzju peress li ma kienx hu li ghamel l-agir spoljattiv, il-Qorti tara li, fil-waqt li hu veru li t-tisqif tal-bitha u t-tnehhija tac-cumnija sar mill-konvenut l-iehor, u mhux minnu, u li l-azzjoni ta` spoll hija ta` natura personali li trid tkun diretta kontra l-awtur tal-ispoll, pero`, kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Darmanin vs Tabone", deciza fil-15 ta` Novembru, 1984, meta x-xoghol rimedjali irid isir fi proprjeta` ta` haddiehor, hemm il-htiega li dan il-haddiehor ikun ukoll fil-kawza (ara wkoll "Baldacchino vs Baldacchino", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-25 ta` Mejju, 1987). Kwindi, l-konvenut Cassano ghandu nteress ikun fil-kawza fil-vesti ta` konvenut.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa` t-talbiet attrici limitatament ghax-xoghol ta` extension ta` saqaf li sar fil-bitha mill-konvenut Yildiz Gemil, u tikkundanna lill-istess Yildiz Gemil sabiex fi zmien 20 gurnata millum inehhi l-extension ta` saqaf li ghamel fil-bitha tal-fond in kwistjoni, u f`kaz li dan il-konvenut ma jottemperax ruhu ma din l-ordni fiz-zmien hawn preskritt, l-attur hu awtorizzat jaghmel ix-xoghol hu a spejjez tal-istess konvenut; il-konvenut l-iehor, Sandro Cassano, hu kkundannat li f`kull kaz jippermetti u jhalli li jsir dan ix-xoghol u ma jara li ma johloq ebda xkiel biex dan ix-xoghol ikun jista` jsir; tichad pero`, it-talbiet kollha attrici relatati mal-allegat tnehhija tac-cumnija u s-sistema gdida ta` ventilazzjoni li installa l-konvenut.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu kollha nofs (1/2) mill-attur u nofs (1/2) mill-konvenut Yildiz Gemil.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------