QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Jannar 2017

Numru 18

Rikors numru 356/14 LSO

Vincent Agius, Ray Mifsud, Matthew Mangion, Carmenu Vella, George Cilia u Carmel Azzopardi

v.

Charles Fenech

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell ad istanza tal-atturi mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-25 ta' Frar 2016 li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-qorti tirrevoka s-sentenza appellata u tilqa' t-talbiet tagħhom bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat.

2. Għal intendiment aħjar ta’ dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

“**<u>I. PRELIMINARI.</u>**

“Rat ir-rikors guramentat ta’ Vincent Agius, Ray Mifsud, Matthew Mangion, Carmenu Vella, George Cilia u Carmen Azzopardi datat 28 ta’ April 2014 fejn George Cilia bil-gurament espona: -

“Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-flattijiet li jinsabu gewwa Lilton Court, Triq il-Gifen, San Pawl il-Bahar minn *flat* wiehed (1) sa *flat* sitta (6) u jintuzaw principalment ghal skop ta' villeggatura hlief ta' *Flat* wiehed (1);

“Illi rikorrenti kellhom t-tankijiet tal-ilma fuq il-bejt kif jidher car mill-anness ritratti (Dok (A) kif ukoll kellhom access liberu fuq il-bejt li jwassal sax-*shaft* kif indikat ukoll fil-pjanta annessa (Dok (A) kif ukoll access tal-pajpijiet tal-ilma minn fuq il-bejt ghal gol-*flats* taghhom (Dok A);

“Illi recentement jigifieri lejn l-bidu ta' Marzu 2014 f'hakka t'ghajn u bl-ghagla ezagerata l-intimat tella’ hajt u nehha u caqlaq t-tankijiet tal-ilma minn fejn kienu u poggihom *ad insaputa* tar-rikorrenti f'post iehor (Dok B) bil-konsegwenza li qata' l-komunikazzjoni tal-ilma ghall-appartamenti u cahhad lill-esponenti mill-access ghal fuq il-bejt (Dok C);

“Illi l-intimat uzurpa l-bejt u waqqaf l-access tar-rikorrenti ghal fuq il-bejt;

“Illi dan jikkostitwixxi spoll klandestin u vjolenti tad-drittijiet tar-rikorrent;

“Illi *di piu`* l-arja tal-bejt mhix proprjeta tal-intimat imma tal-izviluppatur originali;

“Illi ukoll l-esponenti ghandhom d-dritt jinstallaw tank tal-ilma u *ariel* tat-*television* fuq il-bejt tal-blokka skont l-annessi kuntratti;

“Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

“1. Tiddikjara illi l-intimat kkometta spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu tar-rikorrenti u dan billi nehha t-tankijiet tal-ilma minn fejn kienu u tella’ hajt bil-konsegwenza li waqqaf l-access ghal fuq il-bejt;

"2. Tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju jirriprestina it-tankijiet tal-ilma ghall-pozizzjoni fejn kienu bil-komunikazzjoni kif kienu u li jwaqqa` dak il-hajt fejn r-rikorrenti kellhom l-access fuq il-bejt u li issa m'ghandhomx;

"3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-istess rikorrenti jaghmlu dawn ix-xoghlijiet rimedjali okkorrendo bl-opera ta' perit *nominando* a spejjez tal-intimat.

"Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-5 ta' Gunju 2014.

"Rat ir-risposta guramentata ta' Charles Fenech [ID 141064M] datata 3 ta' Gunju 2014 (fol 39) fejn espona

"1. Illi preliminarjament, sabiex tirnexxi l-*actio spolii* r-rikorrenti ghandhom jippruvaw li ressqu l-azzjoni taghhom fiz-zmien ta' xaghrejn mill-ispoll allegat minnhom, *infra bimestre deduxisse.*

"2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrihom *stante* li l-intimat bl-ebda mod ma kkommetta xi spoll *ai termini* tal-Artikolu 535 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta, u dan kif ser jigi pruvat ahjar waqt it-trattazjoni tal-kawza.

"3. Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit wiehed mill-elementi mehtiega sabiex tirnexxi azzjoni ta' spoll privileggjat huwa l-ezistenza ta' l-att spoljattiv. L-azzjoni *reintegranda* ghall-pussess tista' tigi ezercitata biss b'success jekk il-pussess ikun intilef. Meta l-pussess ma jkunx intilef tali azzjoni ma tistax u ma ghandhiex tirnexxi.

"4. Illi ghar-ragunijiet fuq premessi, it-talbiet tar-rikorrent attur ghandhom jigu michuda interament u bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

"5. Salv eccezjonijiet ulterjuri

"Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Vincent Agius et datata 11 ta' Settembru 2015 a fol 214 tal-process.

"Rat in-nota responsiva ta' Charles Fenech datata 5 ta' Novembru 2015 a fol 216 tal-process.

"Rat il-verbali tas-seduti kollha inkluz dak tat-Tlieta, 17 ta' Novembru 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta' Dr Martin Fenech u Dr Austin Gauci Maistre, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-25 ta' Frar 2015 fid-9:30a.m.

"Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

"Rat li hemm zball fl-isem ta l-attur Carmel Azzopardi fl-okkju, u billi jidhrilha li dan hu biss zball dattilografu, wara li rat l-artikolu 173 tal-Kap 12, tordna l-korrezzjoni tal-istess.

"**II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>**

"Illi din hija kawza ta' spoll fejn ir-rikorrenti, li huma proprjetarji tal-appartamenti li jinsabu gewwa Lilton Court, Triq il-Gifen, San Pawl il-Bahar ipprocedew bil-kaz odjern *stante* li t-tankijiet tal-ilma ta' fuq il-bejt gew spostati, u anke ttella' hajt li ostakola l-access ghal dawn it-tankijiet. L-intimat laqa' billi sostna li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, *stante* li ma twettaq l-ebda spoll, u gie eccepit ukoll li r-rikorrenti ghandhom jippruvaw li ressqu l-azzjoni taghhom fi zmien xahrejn mill-allegat spoll.

"**<u>Fatti:</u>**

"Jirrizulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-appartamenti li jinsabu gewwa Lilton Court, Triq il-Gifen, San Pawl il-Bahar, li kellhom access liberu fuq il-bejt li jwassal ghat-tankijiet u ghall-pajpijiet tal-ilma rispettivi taghhom. Illi jirrizulta wkoll, li dan l-access inghalaq billi l-intimat bena hajt, u gew spostati kemm it-tankijiet tal-ilma, u kif ukoll, il-pajpijiet tal-ilma ta' fuq il-bejt li jaghtu ghall-appartamenti. Illi r-rikorrenti esebew skizz ta' kif kienu t-tankijiet tal-ilma precedentment, **Dok A** (fol 4), u kif gew sussegwentement ghall-agir tal-intimat, **Dok B** (fol 5). Illi fid-**dokument C** (a fol 6) tal-process jidher ukoll ic-cint li nbena li jaghlaq l-accessibilita` ghax-xaft.

"**<u>Xhieda rilevanti:</u>**

"**George Cilia** xehed b'affidavit (fol 45), u qalli sa Novembru 2013, fil-blokka Lilton Court, kien hemm terrazin komuni u terrazin tal-*penthouse* tal-intimat. Illi fuq il-bejt tal-*penthouse*, kien hemm it-tankijiet tal-ilma u access liberu ghax-xaft. Semma li f'Novembru 2013 l-intimat beda jwaqqa' biex jibdel is-saqaf tal-*penthouse* tieghu, u meta lesta dan is-saqaf, caqlaq it-tankijiet ghal fuq it-tromba tat-tarag komuni hekk kif jidher f'Dok E (fol 53) u tella' cint jew opramorta ta' hames filati hekk kif jidher f' Dok F (fol 54).

"Xehed ulterjorment b'affidavit (fol 133), fejn semma li l-ewwel darba li nduna bix-xoghol tal-opramorta li biha l-intimat ghalaq l-access li kien jezisti, kien fit-8 ta' Marzu 2014, u esebixxa Dok A (fol 136), saru jafu dakinhar u mhux qabel peress li l-unika sid li jghix permanentement fil-blokka, kien imsiefer fit-tul. Spjega li minkejja li gie pprezentat il-kaz odjern, l-intimat kompla x-xoghol fuq l-opramorta li ghalqet l-access ghax-xaft.

"In **kontro-ezami** (fol 176-180)(fol 182-194[1]) qal li l-pjanta Dok A ghamilha hu, u pprezenta l-pjanta skont dak li ra fuq il-bejt, u mhux skont l-*aerial photo* ipprezentat mill-intimat. Qal li l-ahhar li tela' fuq il-bejt kien meta kien diga ttella' l-hajt tal-opramorta. Qal li qabel beda x-xoghol is-Sur Fenech, u caqlaq it-tankijiet, hadd ma' nehha jew caqlaq it-tankijiet qablu. Ghad-domanda li erba' tankijiet kienu mhux kif indika hu fuq il-pjanta, izda, kien hemm erba' tankijiet fuq il-parti komuni, qal li ma kienx il-kaz, u ma kienx hemm tankijiet fuq il-parti komuni. Spjega li l-problema in kwistjoni mhix bil-post tat-tankijiet biss, imma wkoll ghall-access ghax-xaft u jekk iridu jitnizzlu xi pajpijiet mit-tankijiet ghax-xaft, u fil-fatt il-pajpijiet illum qeghdin fil-kontro-bejt, u ghalhekk, il-pajpijiet kif inhuma llum ma jistghux jghaddu liberament ghax-xaft, kif kienet is-sitwazzjoni qabel.

"**Carmel Vella** xehed b'affidavit (fol 58) u qal li sa Novembru 2013, fil-blokka Lilton Court, kien hemm terrazin komuni u terrazin tal-*penthouse* tal-intimat. Illi fuq il-bejt tal-*penthouse*, kien hemm it-tankijiet tal-ilma u access liberu ghax-xaft. Semma li f' Novembru 2013 l-intimat beda jwaqqa' biex jibdel is-saqaf tal-*penthouse* tieghu, u meta lesta dan is-saqaf, caqlaq it-tankijiet ghal fuq it-tromba tat-tarag komuni hekk kif jidher f' Dok E (fol 66) u tella' cint 67).

"In **kontro-ezami** (168-175)[2] qal li l-kaz odjern hu fuq it-tnehhija tat-tankijiet minn fejn kienu precedentement, u dwar l-opramorta li nbniet li qed tostakola l-access. Semma li qabel kien jitla' ghat-tank minn fuq ic-cint li ghandhom access ghalih. Qal li hu personalment ma kienx juza sellum qabel kif kienu t-tankijiet. Mistoqsi jekk marx ghand in-Nutar ghall-affidavit, u ffirmahx ma wegibx.

"**Vincent Agius** xehed b'affidavit (fol 71-73) u qal li sa Novembru 2013, fil-blokka Lilton Court, kien hemm terrazzin komuni u terrazin tal-*penthouse* tal-intimat. Izda, semma li f'Novembru 2013, l-intimat beda xoghlijiet fis-saqaf u t-terrazin tieghu, u meta lesta dan is-saqaf, sposta t-tankijiet tal-ilma tal-blokka u bena cint jew opramorta li ghalqet l-access ghal dawn it-tankijiet. Esebixxa Dok E (fol 80) li juri l-pozizzjoni gdida tat-tankijiet, u ritratt tac-cint li ttella' mill-intimat (fol 81).

"In **kontro-ezami** qal (fol 156-162)[3] li jaqbel li l-uzu komuni li ghandu tal-bejt huwa fil-livell tal-*washroom*. Qal li hu mar l-ewwel wiehed ghand in-Nutar. Qal li t-tankijiet kif kienu qabel kienu kif indikat f'Dok B (fol74) u issa qeghdin fil-post indikat f'Dok E (fol 80) u ndika li hu kellu zewg tankijiet. Qal li qabel kien jitla' fuq l-*air condition* biex jilhaq it-tankijiet tieghu, izda issa irid bil-fors juza s-sellum, u hemm it-tambogg u l-pajpijiet fin-nofs u allahares jinqala' xi haga bil-lejl. Qal li Charles Fenech kien qallu li se jressaq it-tankijiet temporanjament biss, u wara li qallu hekk hu kellu jsiefer ghal xahrejn. Semma li meta

[1] Seduta tat-13 ta' Jannar 2015
[2] Seduta tat-13 ta' Jannar 2015
[3] Seduta tal-15 ta' Dicembru 2014

gie lura mis-safar, sab li ma kellux ilma fl-appartament, u meta tela' fuq il-bejt, ra l-pajpijiet maqlughin minn mat-tank, u cempel lil Charles Fenech biex jigi fuq is-sit u jirrangalu immedjatament. Illi t-tankijiet baqghu ppustjati f'post iehor minn kif kienu qabel, u hekk ghadhom. Ghar-rigward li l-affidavit u l-pjanti tar-rikorrenti huma kollha identici, qal li ladarba l-kaz taghhom hu l-istess, li t-tankijiet taghhom tnehhew mill-post fejn kien, u li nbena c-cint biex jostakola l-access ghax-xaft, dak hu l-ilment. Spjega li qabel il-bejt kien pjan wiehed, u issa bic-cint li ghamel Fenech ta' hames filati, ma jistax imur aktar fejn ix-xaft, u qal li hu jitla' regolarment u spiss fuq il-bejt.

"**Charles Azzopardi** xehed b'affidavit (fol 87-89) u qal li sa Novembru 2013, fil-blokka Lilton Court, kien hemm terrazzin komuni u terrazin tal-*penthouse* tal-intimat. Izda, semma li f' Novembru 2013, l-intimat beda x-xoghlijiet fis-saqaf u t-terrazin tieghu, u meta lesta dan is-saqaf, sposta t-tankijiet tal-ilma tal-blokka u bena cint jew opramorta li ghalqet l-access ghal dawn it-tankijiet. Esebixxa Dok E (fol 97) li juri l-pozizzjoni gdida tat-tankijiet, u ritratt tac-cint li ttella' mill-intimat (fol 98).

"In **kontro-ezami**, (fol 149-150)[4] qal li l-kawza odjerna qeghda fuq it-tankijiet u l-access ghax-xaft. Qal li qabel ma tnehhew it-tankijiet, hu gieli rahom, u ra li hafna minnhom kienu enumerati, u t-tank tieghu kien enumerat. Qal li kien mar wahdu ghand in-Nutar bl-affidavit tal-kaz odjern, u n-Nutar kienet Stephanie Sant. Mistoqsi dwar kif inbidel il-post tat-tankijiet, hu ndika d-dokument hekk kif jidher a fol 80.

"**Raymond Mifsud** xehed b'affidavit (fol 102-104) u qal li sa Novembru 2013, fil-blokka Lilton Court, kien hemm terrazin komuni u terrazin tal-*penthouse* tal-intimat. Izda, semma li f'Novembru 2013 beda jwaqqa' biex jibda x-xoghlijiet fis-saqaf tal-*penthouse* tieghu, u meta lesta dan is-saqaf, sposta t-tankijiet tal-ilma tal-blokka u bena cint jew opramorta li ghalaq l-access ghal dawn it-tankijiet. Esebixxa Dok E (fol 112) u ritratt tac-cint Dok F (fol 113) li ttella' mill-intimat.

"In **kontro-ezami**,(fol 151-155)[5] qal li t-tankijiet kienu kif jidher fuq Dok B u llum jinsab kif jidher f'Dok E. Qal li meta mar fuq il-post sab it-tankijiet maqlughin, u meta mar ghand in-Nutar mar mal-mara tieghu. Semma li biex jilhaq it-tankijiet kif kienu precedentment, kien juza sellum, u biex jaccedi ghax-xaft, qabel u llum, dejjem bis-sellum.

"**Matthew Mangion** xehed b'affidavit (fol 117-119) u qal li sa Novembru 2013, fil-blokka Lilton Court, kien hemm terrazzin komuni u terrazzin tal-*penthouse* tal-intimat. Izda, semma li f'Novembru 2013, beda jwaqqa' biex jibda xoghlijiet fis-saqaf tal-*penthouse* tieghu, u meta lesta dan is-saqaf, sposta t-tankijiet tal-ilma tal-blokka, u bena cint jew opramorta li ghalaq l-access ghal dawn it-tankijiet. Esebixxa Dok E (fol 127) u ritratt tac-cint Dok F (fol 128) li ttella' mill-intimat.

---
[4] Seduta tal-15 ta' Dicembru 2014
[5] Seduta tal-15 ta' Dicembru 2014

"Xehed ulterjorment b'affidavit (fol 135) li qal l-ewwel darba li nduna bix-xoghol tal-opramorta li ghalqet l-access li kien jezisti, kien fit-8 ta' Marzu 2014, meta baghtu l-email lill-avukat esebita a fol 136. Qal li wara li gie pprezentat il-kaz odjern, tkompla x-xoghol fuq l-opramorta li ghalqet l-access ghax-xaft.

"In **kontro-ezami**, (fol 143- 148[6]) qal li l-kaz hu fuq it-tankijiet tal-ilma, u l-access ghax-xaft peress li t-tankijiet m'ghadhomx fejn kienu, u l-access ghax-xaft m'ghadux hemm. Hu indika fuq il-pjanta a fol 106 l-parti li jista' juza mill-bejt, u qal li t-tankijiet illum qeghdin fuq il-bejt. Qal li l-ahhar darba li mar fuq il-bejt in kwistjoni, kien fis-sajf ta' qabel beda x-xoghol l-intimat, f' Novembru 2013. Qal li m'hemmx ghalfejn jindika t-tank tieghu fuq il-pjanta esebita, peress li t-tank kellu n-numru fuqu, u n-numru sa meta kien qed jaqla' t-tankijiet Charles Fenech, kien ghadu hemm, u semma li Fenech ried jaghtih tank iehor, izda, hu qallu li t-tank tieghu irid.

"**Charles Fenech** xehed b'affidavit (fol 165-166) u qal li hu proprjetarju tal-*penthouse* f'Lilton Court. Ikkonferma li l-bennej tieghu tella' opromarta tal-*bricks* li tibda minn mal-hajt tal-*lift room*, iddur mal-bejt komuni, u tispicca mal-faccata. Qal li t-tankijiet kollha gew maghluqin f'Dicembru 2013 qabel ma beda x-xoghol tat-twaqqiegh tas-soqfa, u s-sidien kollha gew infurmati verbalment. Sostna li r-rikorrenti mhux kollha jafu fuq x'hiex inhu l-kaz. Qal li ma jaqbilx mal-pjanta pprezentata mar-rikors promotur, ghaliex erba' tankijiet kienu minn dejjem fuq is-saqaf tal-*washroom*, hekk kif jidher mill-pjanta li esebixxa (fol 167).

"In **kontro-ezami** (fol 206-211[7]) kkonferma li l-bejt fejn saret il-binja mhux tieghu. Qal li jumejn wara li ta s-saqaf, cioe` ghall-habta tal-4 ta' Frar 2014 ttellghet l-opramorta. Qal ukoll li fejn bena, huwa tieghu. Ikkonferma wkoll li nehha t-tankijiet tal-ilma wara li nforma lis-sidien bit-telefon, izda hadd ma qallu iva u hadd ma qallu le, u semma li s-sid ta' l-appartament numru wiehed (1) kien mieghu meta nehha t-tankijiet. Semma li meta nehha t-tankijiet ma regax poggihom fejn kienu qabel. Hu kkonferma wkoll li nehha l-pajpijiet ghaddejin minn fuq il-bejt li jinzlu ghax-xaft. Mistoqsi jekk l-ahhar li kahhal il-hajt kienx f'April Mejju 2014, qal li iva.

"**Michael Frendo** xehed (a fol 199-204)[8] u kkonferma b'referenza ghad-dokument a fol 52, l-parti mmarkata, qal li dan sar fis-6 ta' Frar tal-2014, u fil-fatt, esebixxa notament tieghu li juri dan, Dok MF1 (fol 205).

---

[6] Seduta tal-15 ta' Dicembru 2014.
[7] Seduta tas-26 ta' Mejju 2015
[8] Seduta tal-24 ta' April 2015

"In **kontro-ezami** qal li xi erbgha u ghoxrin gurnata wara, nehha x-*shutter* li kien qed izomm is-saqaf, li ma kellux x'jaqsam ma' l-opramorta in kwistjoni.

"**Kunsiderazzjonijiet ta' dritt:**

"Illi l-azzjoni odjerna hija wahda ta' spoll *ai termini* tal-**artikolu 535 tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.**

"Illi skont l-istess artikolu, u a bazi ta' gurisprudenza kostanti huwa rispaut li l-element vitali ta' din l-azzjoni li l-attur jehtieglu jipprova huma s-segwenti.

"*(i) Possedisse*
(ii) Spoliatum fuisse
(iii) Infra bimestre deduxisse

"Illi dawn il-principji gew ribaditi f' diversi sentenzi fosthom **"Margherita Fenech vs Pawlu Zammit"** (12-4-1958, Vol.XLII D.11.973); **"Caterina armla Galea vs Joseph Vella"** (23-6-1965 per Onor. Eduardo Magri) u f' **"Joseph Vella pro et noe vs Salvu Micallef"** (30-4-1991 JSP).

"Illi fuq l-iskorta tal-gurisprudenza kostanti jirrizulta li "*materja ta' din l-azzjoni, ma taghtix lok ghall-ebda indagini ohra barra dik li tistabbilixxi: (a) il-fatt tal-pussess/detenzjoni u (b) il-fatt tal-ispoll……… stante li din l-indagini hija wahda limitatissima rigoruza u skarna*." (**"Carlo sive Cahrles Cardona et vs Francesco Tabone" -** A.C. 9 ta' Marzu 1992). F'dan l-istess kaz, intqal ukoll li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll mhux mehtieg xi *animus spoliandi*.

"Illi ghalhekk fil-fatt inghad illi: "*din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta' fatt, arbitrarjament u hija ntiza unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekk biss, kif ighid bl-iktar mod car l-**artikolu 791(1) Kap 12,** li sfortunatament jigi hafna drabi injorat*."

"Illi f'dan il-kuntest il-pussess mehtieg huwa dak materjali u "de facto" tant li gie ritenut ukoll li:

> "*Hu maghruf illi l-pussess mehtieg hu dak materjali u 'de facto'; ikun x'ikun, u mhux mehtieg il-prova li l-attur ghandu dritt ta' proprjeta` jew ta' servitu` fuq il-haga li minnha huwa gie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Anzi, hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu semplici detenzjoni*." (**"Kaptan Stefano Xuereb vs Nobbli Charles Sant Fournier" –** (A.C. 12 ta' Dicembru 1952) "*ghalkemm tali pussess m'ghandux ikun inekwivoku, anzi ghandu jirrizulta li huwa manifest u dan fih innifsu huwa stat ta' fatt* **"Gio Maria Tonna vs Giuseppi Maria Tonna"** – (P.A. 21 ta' Frar 1983) u **"Marthese Borg vs George Borg"** – (25 ta' Frar 1983), u mhux

> wiehed ta' mera tolleranza **"Joseph Vella Gatt nomine vs Joseph Camilleri" –** A.C. 26 ta' Jannar 1996). Jinsab ukoll ritenut gharrigward tal-element tal-pussess li "*All'attore in reintegrazione e sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione*.." (**Camilleri vs Agius** P.A. 20 ta' Ottubru 1882)

"Illi fil-fatt, kull pussess huwa ammess, benche` ippruvat huwa protett tant li f'din l-azzjoni l-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimita` tal-pussess tal-persuna turbata, u takkorda r-reintegrazzjoni anki kontra l-possessuri ta' *mala fede* u kontra l-istess proprjetarju tal-haga li taghha jkun hemm pretensjoni li gie kommess l-ispoll. (**"Saverio Farrugia vs Eugenio Borg"** P.A. 31 ta' Marzu 1952).

"Illi gie ritenut fil-kaz **"Delia vs Schembri",** P.A. – 4 ta' Frar 1958,

> "*"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess ikun x'ikun….. u gie deciz kemm ill darba li tapplika ukoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet reali u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita` privata ikun ghamel ghad-dannu ta' terza persuna atti li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jesercitah minghajr l-intervent tal-Qorti."* (Ara wkoll **"Francis Grogan et vs Shawn Scerri et"**, P.A. deciza fit-2 ta' Dicembru 2004).

"F'dan l-istess kaz, **Grogan et vs Scerri et,** inghad ukoll, li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll lanqas ma hu mehtieg li l-pussessur ikun privat mit-tgawdija tal-haga jew ostakolat b'mod determinant fl-uzu tal-haga; hu bizzejjed li jkun imfixkel fil-mod ta' kif igawdi dik il-haga. Jissemma per ezempju, l-istallazzjoni ta' *air condition unit* li jisporgi fuq sqaq komuni fil-kaz **"Ripard et vs Fenech noe"** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju 2000 li gie meqjus bhala att spoljattiv u li kien jimmeritu r-rimedju permezz ta' din l-azzjoni.

"Dan l-istess principju gie enuncjat fil-kaz **"Mag. Peter Cordina vs Raymond Aquilina,** Appell Kummercjali deciz fit-12 ta' Dicembru 1988:

> "….*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."*

"Illi jrid jigi ppruvat ukoll l-ispoll innifsu li jikkonsisti fis-segwenti kif deskritt fis-sentenza **"Joseph Scerri vs Spiridione Falzon"** P.A. 24 ta' Jannar 1958):-

> "*"Spoll vjolenti huwa kwalsiasi att arbitrarju li jsir bil-forza private kontra l-volonta` tal-ispoljat; u l-att jkun arbitrarju mhux biss meta jikkostitwixxi reat kontra l-ligi, izda anki meta jigi kompjut arbitrarjament u kontra l-volonta` tal-possessur, b'mod li jista' jaghti lok ghall-azzjoni ta' Danni kontra min ikun ghamel dak l-att."*

"Sabiex jirrikorri l-element tal-fatt materjali tal-ispoll mhux mehtieg li sabiex dan ikun vjolenti, ikun hemm *vis atrox* jew *vie di fatto* imma bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta' kunsens espress jew tacitu ta' min isofri l-ispoll. Ghalhekk, l-att spoljattiv irid ikun sar kontra l-kunsens tal-possessur. (Ara **"John Mifsud vs John Giordmaina et",** P.A. deciza fit-23 ta' April 2012).

"Fir-rigward tal-element ta' *'spoliatum fuisse',* gie ritenut ukoll li l-element spoljattiv mhux bilfors jissarraf f'ghemil ta' tkissir jew qerda ta' oggett mizmum mill-attur, izda huwa bizzejjed li l-ghemil spoljattiv isir kontra r-rieda tieghu jew minghajr ma jithalla jintebah bih. (**Francis Tonna et vs Constantino Borg** P.A. - deciza fl-1 ta' April 2003).

"Hawnhekk, huwa relevanti l-kliem ta' Pacifici Mazzoni, li spoll vjolenti huwa *"qualunque atto arbitrio che per forza privata si compia contro la volontarieta` dello spogliato."* (Vol.III Sez. 52). "**Emanuel Falzon et vs Michael Vella et",** P.A. deciz fl-10 ta' Ottubru 2011.

"Applikati, dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li l-intimat Charles Fenech, fil-kaz odjern ammetta u kkonferma fix-xhieda tieghu li hu nehha t-tankijiet u l-pajpijiet li kienu jaghtu ghax-xaft, minn fejn kienu precedentement. Inoltre mhux lanqas ikkontestat li l-opramorta li ghalqet l-access ghax-xaft, inbniet fuq struzzjonijiet tieghu, hekk kif ikkonferma l-haddiem li wettaq ix-xoghlijiet, Michael Frendo. In kontro-ezami, l-intimat ikkonferma li bena l-opramorta mertu tal-kaz odjern, kif jidher fir-ritratti esebit a fol 6 tal-process.

"Izda l-indagini tal-Qorti fil-kaz in materja hija limitata u skarna u l-Ligi taghna ma taghti lok ghal ebda indagini ohra barra minn dik li tistabbilixxi (a) il-fatt ta' pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' spoll. Ghalhekk, fil-kaz in ezami, il-fatt, li gew esebiti l-kuntratti, u d-domandi kollha li saru fix-xhieda dwar l-arja, hu rrilevanti ghall-kaz in dizamina.

"Illi l-intimat sostna li huwa nforma b'dan ic-caqliq li kien ser isir lis-sidien kollha tal-blokka in kwistjoni verbalment, u specifikatament lil Vincent Agius li jghix fil-blokka bhala r-residenza ordinarja tieghu u mhux b' villeggatura bhal bqija tas-sidien l-ohra. Illi hawnhekk, jigi sottolineat li biex l-att spoljattiv ma jitqiesx li sar minghar il-kunsens tas-sidien koncernati bil-blokka in kwistjoni, irid jigi ppruvat li l-intimat kellu l-kunsens ta' kull wiehed mis-sidien. Dan ma giex ippruvat, tant li bosta mir-rikorrenti kkonfermaw li ma tawx il-kunsens taghhom ghall-ispostament tat-tankijiet u ghall-bini tal-opramorta fuq il-bejt li llimitat l-access ghax-xaft. Ghal dak li jirrigwarda lill-Vincent Agius, dan xehed li kien gie infurmat mill-intimat li kien ser jisposta t-tankijiet imma biss temporanjament. B'hekk huwa car ukoll li ma tax il-kunsens ghall-ispustar permanenti jew definittiv tal-istess tankijiet.

"Il-Qorti hija wkoll sodisfatta li r-rikorrenti ppruvaw li kellhom pussess materjali kif trid il-Ligi tat-tankijiet taghhom u tal-parti tal-bejt fejn kienu sitwati antecedentement ghall-att spoljattiv. Dan hekk kif ikkonfermaw

fix-xhieda taghhom li t-tankijiet kienu enumerati, u r-rikorrenti kollha kkonfermaw li precedentement ghall-att imwettaq mill-intimat, setghu jaccedu, ghat-tank, u ghax-xaft b'modi diversi, min b'sellum, u min minghajr sellum. Mhux ikkontestat lanqas li l-pajpijiet tat-tankijiet kienu jaghtu ghax-xaft, u li l-pozizzjoni tal-pajpijiet tbiddlet billi m'ghadhiex kif kienet qabel. Dan kollu sar minghajr il-kunsens tas-sidien, ghaliex anke jekk gie sostnut li kien hemm kunsens ta' xi sid, dan ma jfisser xejn, billi irid ikun hemm il-kunsens unanimu tas-sidien kollha. *In vista* tas-suespost, jirrizulta li l-ewwel zewg elementi, tat-tehid tal-pussess, u tal-att spoljattiv gew ippruvati.

"**<u>It-Terminu ta' Xaharejn</u>**

"Dak li gie kkontestat fil-kaz taht ezami, huwa proprju t-tielet element, konsistenti fit-terminu ta' xahrejn element *sine qua non* biex tirnexxi din l-azzjoni. Il-kaz odjern gie istitwit fit-28 ta' April 2014. Jirrizulta li biex jissusisti dan l-element, it-terminu jibda jiddekorri minn meta sar l-att spoljattiv. Il-gurisprudenza tal-Qrati taghna hija konkordi fuq dan il-punt, li t-terminu ma jibdiex jiddekorri mid-*die scientiae* imma mid-data meta l-attur ikun gie fizikament spoljat mill-pussess tieghu. (Ara **"Av. Dr. Frank Xavier Vassallo et vs Joseph Baldacchino et"** Appell Civili deciz fl-4 ta' Dicembru 1998). Ukoll, fil-kaz **"Michael Mamo vs Philip Grima"** P.A. deciza fis-7 ta' Frar 1958, **XLII-II-915** intqal:

> "*Iz-zmien tal-azzjoni jibda mill-gurnata tal-ispoll, u mhux mindu l-attur gie jaf bih…..iz-zmien ta' xahrejn huwa terminu ta' dekadenza*." (Ara **Sammut vs Pellegrini Petit XXIV-I-276**).

"F'dan il-kuntest, rilevanti wkoll il-kaz, **"Michael Angelo Fenech nomine vs Alfred Camilleri"** P.A. deciza fit-22 ta' Frar 1992 fejn gie ritenut:

> "*"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.* (Ara wkoll **"Dr. Victor Sultana vs Carmelo sive Charles Gafa`",** Qorti tal-Appell- 26 ta' mejju 1998; "**FCA Co. Ltd. et vs Tan-Nikcar Construction Ltd. et"** (1182/2005 FS) P.A. deciza fit-13 ta' Gunju 2013; u **"John Bondin et vs Joseph Farrugia et",** Qorti tal-Appell - 27/2/2015.

"Skont is-sentenza deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta' Jannar 2013, **"Trevor Arends et. vs Veronique Mizzi"** inghad li *trattandosi* ta' element kostituttiv tal-azzjoni ta' spoll, dan il-fatt u cjoe` li l-azzjoni giet ipprezentata *entro* l-perjodu ta' xahrejn, ghandu jigi ppruvat mill-attur. Dan ghaliex it-terminu ta' xaharejn huwa element kostituttiv tal-azzjoni ta' spoll jew ta' reintegrazzjoni, li jemani mill-artikolu tal-ligi stess u l-gudikant ghandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eccezzjonijiet jew le.

"Fil-kaz **Alfred P Farrugia noe et v Peter Paul Cutajar nomine** (PANC - 13 ta'Frar 1994) il-Qorti irriteniet li rigward l-element tal-*nfra*

bimestre deduxxisse, l-oneru tal-prova kien jispetta lill-istess attur gjaladarba ma gietx sollevata eccezzjoni f'dan ir-rigward.

"Fil-kaz odjern gie formalment eccepit li l-azzjoni ma saritx *entro* t-terminu imsemmi.

"Skont il-pronunzjament fis-sentenza **"Norman Vassallo vs Filomena Esposito"** (A.C. – 18 ta' Gunju 1993) inghad li *meta tinghata l-eccezzjoni li l-azzjoni ta' spoll privileggjat ma saritx fiz-zmien preskritt mill-Ligi, il-prova ta' dan tinkombi fuq l-eccipjenti ghaliex skont l-**Artikolu 562 tal-Kap 12**, l-obbligu tal-prova tal-fatt imiss dejjem lil min jallegah.*"

"Illi kwantu ghal dan it-terminu ta' xaharejn, li fih l-azzjoni ta' spoll, kif hi l-azzjoni prezenti, hija esperibbli, l-Qorti ma tarax li l-azzjoni saret *entro* dan it-terminu estintiv.

"Michael Frendo, ix-xhud inkarigat mix-xoghol tal-bini tal-intimat, qal li l-opramorta ghamilha fis-6 ta' Frar 2014 u esebixxa Dok MF1 fol 205 li huma n-notamenti tieghu bhala evidenza. Id-dokument esebit mir-rikorrenti a fol 165, l-email li fil-fatt ntbaghtet lill-avukat difensur taghhom, hi datata 8 ta' Marzu 2014, fejn infurmawh li ntebhu bl-opromarta mibnija mill-intimat li ghalqet access ghax-xaft. Min-naha l-ohra, l-intimat ikkonferma fl-affidavit tieghu, li tnejn mir-rikorrenti, u cjoe` l-Perit George Cilia u Matthew Mangion ipprezentaw mandat ta' inibizzjoni kontrih li gie sussegwentement michud. Dan ifisser li fil-bidu ta' Marzu ir-rikorrenti kienu diga a konoxxenza ta' dak li kien sar fuq il-bejt, u l-kaz odjern gie pprezentat fit-28 ta' April 2014, tardivament. Illi hadd mir-rikorrenti ma specifika meta tnehhew it-tankijiet. Min-naha l-ohra x-xhieda tal-intimat hi korroborata bix-xhieda tal-bennej dwar l-opramorta permezz ta' **Dok MF1**.

"Ghaldaqstant dan l-element huwa nieqes u billi t-terminu ta' xaharejn huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni, gjaladarba jirrizulta mill-provi li l-azzjoni ma gietx intavolata *entro* dan it-terminu, l-istess azzjoni ma tistax treggi.

"Ghal dawn il-motivi t-talbiet attrici ser jigu michuda.

"**III. <u>KONKLUZJONI.</u>**

"Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tichad it-talbiet tar-rikorrenti

"**L-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti *in solidum* bejniethom.**".

<u>Rikors tal-appell tal-atturi appellanti (14.03.2016)</u>

3. L-atturi appellanti ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti in kwantu kkonkludiet li din l-azzjoni ta' spoll ma ġietx intavolata *entro termine*, u għalhekk interponew dan l-appell minnha.

4. Jgħidu li l-ispoll irriżulta ben provat, u li l-pern idur fuq <u>meta</u> sar. Isostnu li l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonkludiet li laħqu għaddew ix-xahrejn meta ġiet intavolata din il-kawża.

5. Fir-rigward tal-bini tal-opramorta, jirreferu għax-xhieda ta' Michael Frendo, il-bennej li qal li għamel tali opramorta fis-6 ta' Frar 2014. Pero` jaċċennaw għall-email tal-Perit George Cilia (wieħed mill-atturi stess) li huwa bagħat lid-difensur tiegħu u informah li fit-8 ta' Marzu 2014 l-opramorta mibnija mill-konvenut għalqet l-aċċess għax-xaft. Inoltre jargumentaw li l-opramorta ta' 70 pied b'ħames filati ma tinbeniex f'ġurnata waħda u għalhekk isostnu li l-aċċess għax-xaft effettivament ingħalaq fil-perijodu tat-8 ta' Marzu 2014, u cioe` fil-bidu ta' Marzu 2014, u li għalhekk meta l-kawża ġiet intavolata fit-28 ta' April 2014 ma kienux għaddew xahrejn.

6. Fir-rigward tat-tneħħija tat-tankijiet, jgħidu li huwa veru li dawn tneħħew f'Diċembru 2013 iżda jirreferu għax-xhieda tal-attur Vincent Agius li huwa l-uniku persuna li tirrisjedi fil-blokka s-sena kollha (u mhux

fiż-żmien tas-sajf biss). Isostnu li mix-xhieda tiegħu ħareġ ċar li l-konvenut kien qallu li ser iressaq it-tankijiet temporanjament u li kellhom imorru lura fejn kienu. Jispjegaw li dan Vincent Agius kien imsiefer mis-6 ta' Jannar 2014 sas-6 ta' Marzu 2014 u li meta ġie lura mis-safar sab li ma kellux ilma u ra li l-konvenut kien laħaq għalaq l-aċċess għall-bejt bil-bini tal-opramorta. Jargumentaw illi kien proprju meta kkomunikalu l-ilma għat-tank (fil-posizzjoni l-ġdida) li sar l-ispoll għaliex huwa kien wegħdu li kien ser ipoġġi t-tankijiet fejn kienu.

Risposta tal-appell tal-konvenut appellat (04.05.2016)

7. Il-konvenut appellat wieġeb biex jgħid li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

8. Fir-rigward tal-element ta' *infra bimestre* jaċċenna għall-fatt li l-kawża ġiet ippreżentata fit-28 ta' April 2014, u li għalhekk l-atturi appellanti kellhom jipprovaw illi t-tneħħija tat-tankijiet u l-bini tal-opramorta seħħew fit-28 ta' Frar 2014 jew fil-ġranet ta' wara.

9. Fir-rigward tal-bini tal-opramorta huwa fl-ewwel lok jirreferi għall-argument tal-atturi appellanti li opramorta ta' 70 pied ma tinbeniex f'ġurnata, u jsostni li l-opramorta filfatt ma fihiex 70 pied. Jgħid li l-opramorta mertu ta' din il-kawża hija biss biċċa żgħira mill-opramorta tal-*penthouse* tiegħu.

10. Jenfasizza l-fatt li l-atturi appellanti Matthew Mangion u l-Perit George Cilia, fl-*affidavits* rispettivi tagħhom xehdu li l-ewwel darba li indunaw li kien sar ix-xogħol tal-opramorta tal-ħames filati, li permezz tagħha ngħalaq l-aċċess, kien fit-8 ta' Marzu 2014, u cioe` d-data meta George Cilia bagħat email lid-difensur tiegħu biex jinfurmah. Jargumenta illi r-rekwiżit ta' xahrejn jiddekorri minn meta jkun seħħ l-ispoll u mhux minn meta jkun induna bih l-ispoljat.

11. Fir-rigward tat-tankijiet ma jaqbilx li l-ispoll seħħ meta dawn tqegħdu f'posthom (jew aħjar fil-post il-ġdid tagħhom). Jargumenta li l-ispoll fir-rigward tagħhom seħħ invece meta dawn inqalgħu minn posthom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti

Sfond

12. L-atturi huma proprjetarji tal-appartamenti bin-numru 1 sa 6 fil-blokka ġewwa Lilton Court, Triq il-Ġifen, San Pawl il-Baħar. Huma jabitaw fihom fix-xhur tas-sajf għal skop ta' vileġġatura bl-eċċezzjoni tal-attur Vincent Agius li jabita fl-appartament tiegħu (nru 1) is-sena kollha. Il-konvenut Charles Fenech huwa l-proprjetarju tal-*penthouse* (nru 7) f'din l-istess blokka, u dan għamel xi xogħlijiet biex ikabbar il-*penthouse*

tiegħu, liema xogħlijiet taw lok għall-vertenza odjerna.

13. L-atturi ppreżentaw il-pjanti Dok A[9] u Dok B[10] biex juru kif kienu l-ambjenti tal-*penthouse* u tal-partijiet komuni qabel ma saru x-xogħlijiet ta' tkabbir li għamel il-konvenut.

14. Fuq il-pjanta Dok A il-*penthouse* u t-terrazzin tal-istess *penthouse* huma indikati bil-kulur aħdar, filwaqt li l-partijiet komuni tal-blokka (bit-terrazzin komuni) huma indikati bil-kulur roża. Il-pjanta Dok B, turi fejn skont l-atturi kienu jinsabu t-tankijiet tal-ilma: u cioe` fuq il-bejt tal-*penthouse* mdawwrin mal-*lift room* (fuq din il-pjanta l-bejt tal-*penthouse* jidher indikat bil-kulur isfar u t-tankijiet bil-kulur blu). Il-pajpijiet tat-tankijiet jidhru indikati li kienu jibqgħu sejrin minn fuq il-bejt tal-*penthouse* għax-xaft. L-atturi filfatt jispjegaw illi kellhom aċċess liberu għat-tankijiet tal-ilma u l-pajpijiet tagħhom li kienu jinsabu fuq dan il-bejt.

15. L-atturi ppreżentaw ukoll il-pjanti Dok D[11] u Dok E[12] biex juru kif imbagħad spiċċaw l-ambjenti tal-*penthouse* u tal-partijiet komuni <u>wara</u> li l-konvenut għamel ix-xogħlijiet ta' tkabbir tal-*penthouse.*

16. Biex il-konvenut kabbar il-*penthouse* tiegħu huwa bena t-terrazzin

[9] Dok A, fol 46, 59, 73, 90, 105, 120
[10] Dok B, fol 47, 60, 74, 91, 106, 121
[11] Dok D, fol 52, 65, 79, 96,111, 126
[12] Dok E, fol 53, 66, 80, 97,112, 127

li kellu mal-istess *penthouse*. Il-pjanta Dok D filfatt tindika l-estensjoni kollha tal-*penthouse* wara li saru x-xogħlijiet ta' tkabbir. Il-pjanta Dok E turi l-posizzjoni finali tat-tankijiet tal-ilma: cioe` f'ringiela dritta in parti fuq is-saqaf tal-*washroom* u in parti fuq it-tromba tat-taraġ (cioe` fuq il-partijiet komuni).

17. Il-konvenut sostna li erba' (4) mit-tankijiet kienu minn dejjem fuq il-*washroom* (kif indikati fuq il-pjanta immarkata "*Doc A*" fuq id-dokument Dok CF2[13] esebita minnu). L-attur George Cilia in kontro-eżami sostna invece li fuq il-parti komuni qatt ma kien hemm xejn u li t-tankijiet kienu fuq il-bejt tal-*penthouse*, proprju fuq in-naħa tal-kamra tal-lift (kif indikati fuq il-pjanta tal-atturi Dok B). Din il-qorti eżaminat ir-ritratt tal-ajru li esebixxa l-konvenut Dok CF3.[14] Dan ir-ritratt ittieħed fis-sena 2012 (cioe` meħud qabel ma saru x-xogħlijiet). Għalkemm it-tankijiet jidhru imdawrin mal-kamra tal-lift, kif indikati fuq il-pjanta Dok B, jidher li filfatt kien hemm xi tankijiet li jiġu fuq il-*washroom*, kif jallega l-konvenut. Fi kwalunkwe każ pero`, kif jidher mill-posizzjoni finali tat-tankijiet skont il-pjanta Dok E esebita mill-atturi (li taqbel mal-posizzjoni finali tat-tankijiet skont il-pjanta mmarkata "*Doc B*" fuq id-dokument Dok CF2[15] esebit mill-istess konvenut) anke tali tankijiet li kienu fuq il-bejt tal-*washroom*, ġew spostjati b'mod li t-tankijiet kollha issa ġew ringiela waħda mal-ġenb, in parti fuq is-saqaf tal-bejt tal-*washroom* u in parti fuq is-saqaf

[13] Dok CF2, fol 167
[14] Dok CF3, fol 197
[15] Dok CF2, ol 167

tat-tromba tat-taraġ.

18. Il-bordura indikata bl-aħmar fuq il-pjanta Dok E tirrappreżenta ħajt ta' ħames filati (opramorta) li bena l-konvenut mad-dawra kollha tal-bejt tal-*penthouse* tiegħu. Jiġi osservat li parti minn din l-opramorta ġiet tagħlaq l-aċċess tal-atturi għall-pajpijiet tat-tankijiet tagħhom u għax-xaft.[16]

Deċiżjoni tal-ewwel Qorti

19. L-ewwel Qorti kkonkludiet li bl-ispostjar tat-tankijiet u bil-bini tal-opramorta li għalqet l-aċċess li kellhom l-atturi minn fuq il-bejt tal-*penthouse* għax-xaft, il-konvenut ikkommetta spoll fil-konfront tal-istess atturi, iżda ċaħdet it-talbiet tal-istess atturi in kwantu rriżultalha li din l-azzjoni ma ġietx intavolata fi żmien xahrejn minn meta seħħ l-ispoll. Dan l-appell da parti tal-atturi filfatt jirrigwarda r-rekwiżit tal-"*infra bimestre deduxisse*". Huma jsostnu li invece din il-kawża saret *entro termine.*

Ir-rekwizit tal-infra bimestre deduxisse

20. F'dan ir-rigward, l-atturi kellhom jipprovaw illi huma intavolaw din l-azzjoni fi żmien xahrejn minn meta ġew spoljati:

[16] Ara ritratti Dok F, fol 54-57, 67-70, 81-86, 98-101, 113-116,128-131

(i) mill-aċċess liberu li kellhom għax-xaft minn fuq il-bejt tal-*penthouse* minħabba l-bini tal-opramorta, u

(ii) mill-pussess li kellhom tat-tankijiet tagħhom fil-posizzjoni oriġinali li kienu fiha.

L-azzjoni saret fit-28 ta' April 2014 u għalhekk kellhom jipprovaw li l-aġir spoljattiv sar fit-28 ta' Frar 2014 jew wara.

(i) Meta seħħ l-ispoll fir-rigward tal-bini tal-opramorta

21. Il-konvenut appellat xehed illi l-opramorta saret jumejn wara li tellgħu is-saqaf: "*…s-saqaf tajtu fl-4 ta' Frar (2014); jumejn wara tellajna l-opramorta*".[17] Għalhekk skont hu, l-opramorta saret fis-6 ta' Frar 2014. Il-bennej Michael Frendo jikkonferma dan. B'referenza għal dik il-parti tal-opramorta mmarkata A-B-C fuq il-pjanta Dok D (fol 52) huwa qal li din saret fis-6 ta' Frar 2014. Spjega li dan jiftakru proprju għaliex kien iniżżel notamenti tax-xogħol li jkun għamel kuljum. Filfatt esebixxa Dok MF1[18] li juri lista tax-xogħlijiet li għamel fix-xahar ta' Frar 2014 bid-data rispettiva tagħhom.

22. L-atturi appellanti <u>indunaw</u> bil-bini ta' din il-parti tal-opramorta li

[17] Kontro-eżami tal-konvenut Charles Fenech, 26.05.2015, fol 206 (tergo)
[18] Dok MF1, fol 205

għalqitilhom l-aċċess proprju fit-8 ta' Marzu 2014. Kemm l-attur Matthew Mangion kif ukoll l-attur George Cilia fl-affidavits ulterjuri tagħhom xehdu li "*…l-ewwel darba li indunajna li x-xogħol tal-opramorta tal-ħames filati sar, u li għalqet l-aċċess…kien fit-8 ta' Marzu 2014*". Għaldaqstant ma jafux meta filfatt ingħalaq l-aċċess. Huma jargumentaw illi l-opramorta (li skont il-konvenut u l-bennej) saret fis-6 ta' Frar 2014 ma tinbeniex f'ġurnata waħda. Iżda dan huwa biss argument. Anke kieku kellu jitqies li l-opramorta ma tlestietx kollha f'ġurnata waħda: u cioe` fis-6 ta' Frar 2014, l-atturi bl-ebda mod ma pprovaw li sat-28 ta' Frar 2014 (u cioe` xahrejn qabel ma għamlu l-kawża) kienet għadha ma tlestietx. Għaldaqstant, fir-rigward tal-bini tal-opramorta u l-aċċess li għalqitilhom, l-atturi ma rnexxielhomx jipprovaw li aġixxew entro t-termine ta' xahrejn.

Meta sar l-ispoll fir-rigward tal-ispostjar tat-tankijiet

23. Il-konvenut appellat fl-affidavit tiegħu[19] xehed li t-tankijiet kienu nqalgħu f'Diċembru 2013. Qal li s-sidien kollha kienu ġew verbalment informati. Kontro-eżaminat[20] u mistoqsi jekk effettivament qalulux "*Iva tista tneħħi*" irrisponda: "*Ħadd ma qalli; imma ħadd ma qalli le*".

24. Fir-rigward ta' Vincent Agius, dak li jgħix fl-appartament tiegħu

[19] Affidavit tal-konvenut, Dok CF1 fol 165-166
[20] Kontro-eżami tal-konvenut, 26.05.2015, fol 206-211

(nru 1) is-sena kollha, il-konvenut qal li dan filfatt kien miegħu meta qala' t-tankijiet, "*…ta' Flat 1 kien miegħi meta qlajt it-tankijiet*". Vincent Agius da parti tiegħu pero` xehed li l-konvenut kien qallu li t-tankijiet kien ser ineħħihom temporanjament. Spjega li huwa kien ser isiefer it-Tajlandja, u li qabel ma siefer il-konvenut kien qallu "*dawk ser inressaqhom għal issa, qalli imbagħad nerġa' nagħmel kollox kif kien*". Kompla jgħid illi meta ġie lura mis-safar, fetaħ il-viti u ma kellux ilma u għalhekk fis għamel kuntatt mal-konvenut u dan ikkomunikalu l-ilma. Meta saret il-komunikazzjoni tal-ilma pero`, it-tank ma kienx fil-posizzjoni oriġinali tiegħu fuq il-bejt tal-*penthouse*.

25. L-atturi appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom jgħidu "*huwa veru li t-tankijiet tneħħew fix-xahar ta' Diċembru 2013*" pero` jsostnu li l-ispoll ma sarx meta t-tankijiet tneħħew, ladarba skont Vincent Agius il-konvenut kien wegħdu li kien ser jerġa' jqiegħed it-tankijiet fejn kienu, iżda sar invece meta ġie kkomunikat l-ilma wara li Agius irritorna lura mis-safar fis-6 ta' Marzu 2014.

26. Din il-qorti hija tal-fehma illi irrispettivament minn x'diskors sar ma' Vincent Agius fir-rigward tat-tankijiet, kellu jkun evidenti illi l-intenzjoni tal-konvenut kienet li t-tankijiet jiġu spostjati b'mod permanenti hekk kif telgħet l-opramorta li għalqet l-aċċess għall-bejt tal-*penthouse* tiegħu b'mod li t-tankijiet baqgħu 'l barra minn tali opramorta li bena, u cioe` fuq

il-parti komuni. Issa kif diġa ġie spjegat *supra*, l-atturi ma rnexxilhomx jipprovaw li tali opramorta li għalqitilhom l-aċċess saret fit-28 ta' Frar 2014 jew wara tali data, u din il-qorti ma tarax għaliex m'għandhiex toqgħod fuq il-verżjoni tal-konvenut li din filfatt saret fis-6 ta' Frar 2014, kif anke konfermata bix-xhieda tal-bennej wara li kkonsulta man-noti personali tiegħu.

27. Il-fatt li Vincent Agius kien imsiefer meta telgħet l-opramorta li għalqet l-aċċess għall-bejt tal-*penthouse* (u allura meta kellu jkun ovvju li t-tankijiet ġew spostjati b'mod permanenti) ma tissospendix id-dekorriment tax-xahrejn.

28. Fir-rigward tas-sidien l-oħra, kif irriteniet l-ewwel Qorti, ma jirriżultax li dawn taw il-kunsens lill-konvenut appellat biex jispostja t-tankijiet u allura l-ispoll rigwardanti t-tankijiet għandu jitqies li seħħ fil-konfront tagħhom f'Diċembru 2013 u f'tali każ jiġi li x-xahrejn skadew fi Frar 2014. Anke kieku kellu jitqies li dawn ukoll bħal Vincent Agius kien mingħalihom li ċ-ċaqlieq kien temporanju, kellu jkun evidenti għalihom ukoll meta nbniet l-opramorta u t-tankijiet baqgħu 'l barra minnha (fuq il-parti komuni) li l-konvenut ma kellu l-ebda intenzjoni li jerġa' jqiegħed it-tankijiet fejn kienu qabel. Iżda anke f'tali ipotesi naqsu li jipprovaw li intavolaw din il-kawża entro x-xahrejn rikjesti mil-liġi.

Decide

Għal dawn il-motivi din il-qorti tiċħad l-appell interpost mill-atturi appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess atturi appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb