



**QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tal-1 ta' Lulju, 2019

Rikors Maħluf Numru 218/2013LM

**Rosemary Gonzi (K.I. 478137M), Dr Mariella Schembri Gonzi (K.I. 32969M),
Michael Gonzi (K.I. 186567M) u John Gonzi (K.I. 38071M)**

vs.

**Gaulic Limited (C38590) u b'digriet tat-22 ta' Ġunju, 2017 giet kjamata fil-
kawża s-soċjetà Ganado Trustees and Fiduciaries Limited (C7880)**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ipprezentat fil-5 ta' Marzu, 2013 mill-atturi **Rosemary Gonzi (K.I. 478137M), Dr Mariella Schembri Gonzi (K.I. 32969M), Michael Gonzi (K.I. 186567M), u John Gonzi (K.I. 38071M)** (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), u maħluf minn Dr Mariella Schembri Gonzi stess, li jgħid kif ġej:

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru 199, Tower Road, Sliema, filwaqt li s-soċjetà intimata hija proprjetarja tal-blokk li għandu n-numru 200, Tower Road, Sliema;

Illi s-soċjetà intimata Gaulic Limited qiegħda tagħmel xogħlijiet ta' ftuħ ta' twieqi fil-ħajt diviżorju li jagħtu għal fuq il-bitħa interna li hija proprjetà tar-rikorrenti, liema xogħlijiet jivvjolaw id-drittijiet tar-rikorrenti u li dwarhom diġà hemm proċeduri pendenti fil-Qorti;

*Illi filwaqt li s-soċjetà intimata għandha biss servitù ad lumen u dan **sar-raba' sular biss** u f'livell għoli b'mod li l-ebda persuna ma setgħet tara minn ġewwa għal barra, riċentement (f'inqas minn xahrejn) ikkommettiet spoll vjolenti u abbużiv billi qabdet u fetħet tieqa waħda **fil-livell tas-seba' sular**, fejn qatt ma kien jeżisti l-ebda servitù, li minnhom persuna waħda fuq in-naħa ta' ġewwa (1) mhux biss tkun tista' tara x'hemm fuq in-naħa ta' barra, (2) iżda wkoll tkun tidher mir-ras sas-saqajn mit-twieqi u l-bejt ta' faċċata, cioè mill-proprjetà tar-rikorrenti. B'riżultat ta' dawn ix-xogħlijiet illegali, is-soċjetà intimata ħolqot servitù li qatt ma kien jeżisti għal fuq il-proprjetà privata tar-rikorrenti;*

Illi dan l-event dannuż twettaq mill-intimata f'anqas mill-perijodu ta' xahrejn żmien indikat fil-liġi biex tkun tista' tiġi esperita l-azzjoni ta' spoll privileġġjat;

Illi t-tliet elementi biex tkun tista' tiġi eżerċitata l-azzjoni ta' spoll privileġġjat jissussistu f'dan il-każ.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħgħobha:

- 1) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-għemil tas-soċjetà Gaulic Limited jikkostitwixxi spoll vjolenti u abbużiv għad-dannu tar-rikorrenti li huma proprjetarji u possessuri tal-fond numru 199, Tower Road, Sliema;*
- 2) Tordna lis-soċjetà intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn dina l-Qorti jirripristina l-ħajt diviżorju, mingħajr l-ebda twieqi, kif kien qabel ma sar l-event dannuż bi preġudizzju serju għad-drittijiet tar-rikorrenti, u tordna r-reintegrazzjoni fil-pussess;*
- 3) Tordna illi, fin-nuqqas li s-soċjetà intimata tesegwixxi x-xogħlijiet rimedjali tal-għeluq tat-twieqi miftuħa minnha illegalment, ir-rikorrenti jkunu awtorizzati jagħmlu dawn ix-xogħlijiet huma, a spejjeż tal-intimata, taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett li jiġi nominat mill-Qorti.*

Bl-ispejjeż kontra Gaulic Limited li hija ingunta għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tas-soċjetà konvenuta **Gaulic Limited** (C 38590) (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà konvenuta"), li ġiet ippreżentata fit-3 ta' April, 2013, u maħlufa minn Paul Joseph Gauci (ID 206176M), bħala direttur, għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà konvenuta, li biha eċċepiet:

1. *Illi r-rikorrenti għandhom l-ewwel u qabel kollox jippruvaw l-interess ġuridiku tagħhom u anki li l-ġudizzju, min-naħa tar-rikorrenti, huwa integru;*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjetà eċċipjenti ma kkommettiet ebda spoll fil-konfront tar-rikorrenti f'inqas mill-perijodu ta' xahrejn żmien indikat fil-liġi biex tista' tkun esperita l-azzjoni ta' spoll privileġġat;*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost is-soċjetà eċċipjenti ma kkommettiet ebda spoll fil-konfront tar-rikorrenti;*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost is-soċjetà eċċipjenti kellha kull dritt li tesiġi u tagħmel ix-xogħol indikat fir-rikors ġuramentat peress illi, kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-mori tal-kawża odjerna, hi tgawdi dritt ta' prospett għal fuq il-proprjetà li qiegħed 199, Tower Road, Sliema;*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premissi, dina l-Onorabbli Qorti għandha tiċhad it-talbiet attriċi kollha.

Bl-ispejjeż u bir-riserva ta' kull azzjoni spettanti lis-soċjetà mittenti fil-konfront tar-rikorrenti.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-kjamata fil-kawża **Ganado Trustees and Fiduciaries Limited** (C7880) bħala *trustees* ta' The P&F Bianchi Family Trust, li ġiet kjamata fil-kawża permezz ta' digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tat-22 ta' Ġunju, 2017, (minn issa 'l quddiem "il-kjamata fil-kawża"), u maħlufa minn **Dr Louis Cassar Pullicino** (K.I. 441061M), li ġiet ippreżentata fis-6 ta' Settembru, 2017, li biha ġie eċċepit:

1. *Illi r-rikorrenti għandhom l-ewwel u qabel kollox jippruvaw l-interess ġuridiku tagħhom;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, la Ganado Trustees and Fiduciaries Limited u lanqas The P&F Bianchi Family Trust ma għamlu ebda xogħlijiet relatati mat-tieqa fil-proprjetà tal-eċċipjenti odjerna mertu ta' din il-vertenza u lanqas ma kkommettew spoll fil-konfront tar-rikorrenti – la f'inqas mill-perijodu ta' xahrejn żmien indikat fil-liġi biex tista' tkun esperita l-azzjoni ta' spoll privileġġat u lanqas fi kwalsiasi żmien ieħor;*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, Ganado Trustees and Fiduciaries Limited (C7880) bħala trustees ta' The P&F Bianchi Family Trust akkwistat l-appartament numru 7 fil-blokka 200, Tower Road, Sliema, b'kuntratt tal-15 ta' Ottubru 2015 fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri – aktar minn sentejn wara li fil-5 ta' Marzu 2013 giet preżentata l-kawża odjerna – u għalhekk l-eċċipjenti odjerna ma għandhom qatt ikunu tenuti responsabbli għall-allegati atti spoljattivi indikati fir-Rikors Ġuramentat promutur ta' din il-kawża (jekk tassew jirrizulta li dawn seħħew);*
4. *Illi għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tiċċhad it-talbiet attriċi in kwantu li dawn huma indirizzati kontra l-eċċipjenti odjerna stante li dawn qatt ma jistgħu jkunu ordnati li jagħlqu twieqi in kwistjoni u għalhekk ukoll l-eċċipjenti m'għandhomx jissoportu spejjeż f'din il-kawża;*
5. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż u bir-riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-eċċipjenti odjerna u kif ukoll bir-riserva tad-dritt tal-eċċipjenti li jikkontroeżaminaw ukoll lix-xhieda kollha li sal-lum ġia xehdu.

Rat l-assenjazzjoni li saret mis-S.T.O. il-Prim Imħallef fid-19 ta' Lulju, 2018 fejn din il-kawża giet assenjata lil din il-Qorti kif preseduta.¹

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Qrat u semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

¹ A fol. 350 tal-proċess.

Rat il-verbal tal-udjenja tas-17 ta' Diċembru, 2018 fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta' Mejju, 2019 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Il-partijiet f'din il-kawża kienu ftehm u li kull prova li giet ipprezentata f'din il-kawża, tikkostitwixxi wkoll prova fil-kawża Rikors Maħluf Nru 387/13 LM fl-ismijiet **Gaulic Limited vs. Rosemary Gonzi et**, u fil-kawża Rikors Maħluf Nru 935/12 LM fl-ismijiet **Rosemary Gonzi et vs. Gaulic Limited**², u l-istess fir-rigward tal-provi li tressqu f'kull waħda minn dawk il-kawżi, u li n-noti ta' sottomissjonijiet ipprezentati mill-partijiet jindirizzaw l-imsemmija tliet kawżi.³

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Il-proċeduri odjerni huma proċeduri ta' spoll privilegġjat, intavolati mill-atturi wara li s-soċjetà konvenuta għamlet xogħol fil-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetà tal-atturi minn dik tas-soċjetà konvenuta, billi fetħet numru ta' twieqi fl-istess ħajt. L-atturi huma sidien u residenti tad-diversi appartamenti formanti l-blokk bin-numru 199, Tower Road, Sliema, filwaqt li s-soċjetà konvenuta akkwistat id-dar bin-numru 200, Tower Road, Sliema, u wara li waqqgħetha, bniet blokk appartamenti, sabiex b'hekk minflok iż-żewġ sulari u

² A fol. 893 tal-proċess.

³ Ara l-verbal tas-seduta tas-17 ta' Diċembru, 2019.

washroom li kien hemm qabel, il-konvenuta bniet tmien appartamenti, li lkoll inbiegħu lil sidien differenti.

L-atturi jikkontendu li t-twieqi li kien hemm fid-dar akkwistata mis-soċjetà konvenuta kienu twieqi intiżi biss biex jagħtu d-dawl u l-arja (*lumen*) u mhux biex joffru prospett għal fuq il-bitħa tal-atturi. Kien għalhekk li meta minflok it-twieqi li kien hemm qabel, is-soċjetà konvenuta fetħet tieqa f'kull wieħed mit-tmien sulari li nbnew fis-sit bin-numru 200, Tower Road, Sliema, l-atturi oġġezzjonaw u sostnew li b'dan l-aġir, is-soċjetà konvenuta kienet qiegħda taggravalhom is-servitù fuq il-proprjetà tagħhom u biddlet in-natura tiegħu minn wieħed ta' *lumen* għal wieħed ta' prospett.

L-atturi jsostnu li l-pożizzjoni tagħhom hi msaħħa mill-fatt li qabel id-dar inkwistjoni nbiegħet lis-soċjetà konvenuta, kien hemm proċeduri legali li kienu ġew istitwiti mis-sidien preċedenti tal-proprjetà bin-numru 200, u ċjoé il-Kurunell Gustav Caruana u martu, u kienet ingħatat sentenza mill-Qorti tal-Appell li permezz tagħha kien ġie stabbilit li s-servitù li kienu jgawdu s-sidien tal-fond bin-numru 200, kienet servitù ta' *lumen* u mhux ta' prospett, u dan anki minħabba fil-pożizzjoni li kienu jinsabu fiha dawn it-twieqi, tant hu hekk li waħda mit-twieqi kienet inferjata bil-ħadid u ma setgħetx tinfetaħ. L-atturi jsostnu li bix-xogħol li għamlet is-soċjetà konvenuta fil-ħajt divizorju, partikolarment bil-ftuħ ta' twieqi f'kull sular, liema twieqi jagħtu għal fuq il-bitħa tal-atturi, in-natura tas-servitù nbidlet, u s-servitù fuq il-proprjetà tal-atturi ġie reż aktar gravuż għalihom. L-atturi qalu wkoll li huma ma taw l-ebda kunsens għal dan ix-xogħol, anzi għall-kuntrarju oġġezzjonaw għalih bil-qawwa kollha, tant li ġew intavolati minnhom żewġ mandati ta' inibizzjoni, li iżda ġew miċħuda t-tnejn li huma, minħabba li l-Qorti qieset li proċeduri ta' mandat ta' inibizzjoni ma kinux idonei biex isir l-approfondiment meħtieġ dwar il-

jeddijiet ta' kull waħda mill-partijiet, u qalet ukoll li l-element tal-preġudizzju irrimedjabbli ma rriżultax li kien sodisfatt, u in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet ċaħdet it-talba tal-atturi.

Permezz ta' dawn il-proċeduri l-atturi qegħdin jikkontendu li anki s-servitù ta' *lumen* li tgawdi s-soċjetà konvenuta, hi servitù li tapplika sar-raba' sular tal-proprjetà biss, u li l-ftuħ ta' tieqa fis-seba' sular tal-ħajt diviżorju li jifred iż-żewġ proprjetajiet, jammonta għal spoll vjolenti u abbużiv. L-atturi jsostnu li f'dan il-każ jissussistu l-elementi kollha rikjesti bil-liġi sabiex tirnexxi l-azzjoni tagħhom ta' spoll privileġġat, u għalhekk qegħdin jitolbu lill-Qorti sabiex mhux biss tiddikjara li l-għemil tas-soċjetà konvenuta jikkostitwixxi spoll vjolenti u abbużiv għad-dannu tagħhom li huma proprjetarji u possessuri tal-fond bin-numru 199, Tower Road, Sliema, iżda talbu wkoll lill-Qorti tordna lis-soċjetà konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju tirripristina l-ħajt diviżorju għal li kien mingħajr ebda twieqi, kif kien qabel l-event dannuż, u li f'każ li s-soċjetà konvenuta tonqos milli tagħmel ix-xogħlijiet rimedjali għall-għeluq tat-twieqi miftuħa minnha illegalment, l-atturi jiġu awtorizzati jagħmlu dak ix-xogħol huma taħt is-sorveljanza ta' perit tekniku maħtur mill-Qorti.

Is-soċjetà konvenuta min-naħa tagħha eċċepiet li l-atturi jridu jgħibu prova tal-interess ġuridiku tagħhom f'dawn il-proċeduri, kif ukoll talbet prova li l-ġudizzju huwa integru. Inltre is-soċjetà konvenuta eċċepiet li hi ma wettqet ebda spoll illegali u abbużiv fil-konfront tal-atturi, u li ma kien hemm ebda azzjoni li tista' tammonta għal spoll fiż-żmien ta' anqas minn xahrejn biex tista' tiġi esperita azzjoni bħal din. Is-soċjetà konvenuta eċċepiet ukoll li hija għandha servitù ta' prospett fuq il-fond bin-numru 199, Tower Road, Sliema.

Tul dawn il-proċeduri għet ikkjamata fil-kawża s-soċjetà Ganado Trustees and Fiduciaries bħala *trustees* ta' The P & F Bianchi Family Trust, li permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Ottubru, 2015, kienet akkwistat l-appartament fis-seba' sular fil-blokka tas-soċjetà konvenuta mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-kjamata fil-kawża eċċepiet li l-atturi jridu jippruvaw l-interess ġuridiku tagħhom fil-kawża li qegħdin jipproponu, filwaqt li qalu li huma m'għamli ebda xogħol fuq it-tieqa inkwistjoni u għalhekk huma m'għandhom jiġu kkundannati jagħmlu l-ebda xogħol u ma jhallsu l-ebda spejjeż. Inltre intqal ukoll li l-akkwist tal-appartament inkwistjoni minnhom seħħ aktar minn sentejn wara li għet intavolata din il-kawża.

Provi u riżultanzi

Fl-udjenza tat-28 ta' Jannar, 2014 xehdet l-attriċi **Dr Mariella Schembri Gonzi**⁴, li qalet li hi ilha tgħix fil-fond tagħha għal aktar minn erbgħin sena, u li qabel qatt ma kien hemm twieqi jagħtu għal fuq il-bitħa tal-atturi. Żiedet tgħid li l-Awtorità tal-Ippjanar tat permess għall-ftuħ ta' dawn it-twieqi minħabba li l-konvenuti għamli dikjarazzjoni falza meta qalu li l-bitħa inkwistjoni hi proprjetà tagħhom. Ix-xhud qalet li hi tgħix fil-fond numru 199, Tower Road, Sliema u għalhekk setgħet tikkonferma li l-ftuħ tat-twieqi sar biss ftit granet qabel għet istitwita din il-kawża ta' spoll. Qalet ukoll li apparti l-kawża ta' spoll minħabba fil-ftuħ ta' twieqi fis-sulari ta' fuq, hija talbet il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fir-rigward tal-ftuħ ta' twieqi fil-parti ta' isfel tal-proprjetà. Ix-xhud spjegat li l-proċeduri ta' spoll saru fir-rigward tat-twieqi li jinsabu mis-sitt sular 'il fuq tal-binja bin-numru 200, Tower Road, Sliema. Qalet li filwaqt li qabel

⁴ A fol. 18 et seq. tal-proċess.

kien hemm servitù *ad lumen* għad-dħul tad-dawl, issa hemm servitù ta' prospett, fejn wieħed jista' jittawwal għal għol-proprjetà tagħha. Ix-xhud qalet li kien hemm episodju fejn it-twieqi inkwistjoni kienu nfetħu għal żmien qasir, però wara li familjari tagħha tkellmu ma' esponenti tas-soċjetà konvenuta, dawn it-twieqi reġgħu ngħalqu. Ix-xhud qalet li l-kawża ta' spoll saret wara li dawn it-twieqi reġgħu nfetħu u l-esponenti tas-soċjetà konvenuta rrifjutaw li jagħlquhom. Ix-xhud spjegat li meta nfetħu t-twieqi l-ewwel darba, ma kienx hemm il-ħtieġa li ssir kawża ta' spoll minħabba li u l-esponenti tas-soċjetà konvenuta kienu qablu li jagħlqu t-twieqi wara li xi membri tal-familja tagħha lmentaw magħhom dwar dan.

Dr Mariella Schembri Gonzi kompliet bix-xhieda tagħha waqt l-udjenza tal-20 ta' Marzu, 2014⁵, fejn spjegat li b'kollox fil-ħajt divizorju nfetħu ħamest itwieqi, u l-ewwel mandat ta' inibizzjoni kien sar fir-rigward tal-ewwel erbat itwieqi. Żiedet tgħid li t-twieqi fl-ewwel erba' sulari nfetħu hu u tiela' l-bini, filwaqt li hemm diversi sulari oħra li fihom għadhom ma nfetħu l-ebda twieqi. Ix-xhud qalet li fil-passat in-nannu tagħha kien ta permess lid-*dante causa* tas-soċjetà konvenuta sabiex jiftħu twieqi li minnhom ikollhom dawl għal fuq it-taraġ, li mhux kamra abitabbli. Dawn it-twieqi kienu għad-dawl biss u kienu fil-għoli.

L-istess xhud kompliet tagħti d-depożizzjoni tagħha fl-udjenza tal-21 ta' Mejju, 2014⁶, fejn esebiet pjanta⁷ li tindika li l-bitħa hija proprjetà tal-atturi. Żiedet tgħid li s-soċjetà konvenuta għamlet rappreżentazzjonijiet foloz meta fl-applikazzjoni tagħha quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar qalet li l-bitħa hi

⁵ A fol. 27 tal-proċess.

⁶ A fol. 34A tal-proċess.

⁷ A fol. 35 tal-proċess.

proprjetà tas-soċjetà konvenuta. Ix-xhud ippreċizat li l-ispoll sar hekk kif infetħet it-tieqa fis-sitt sular. Ix-xhud esebiet ukoll xi ritratti⁸ minn fejn jidher li hemm xi sulari fil-blokka li huma mingħajr twieqi.

Fl-udjenza tat-12 ta' Ġunju, 2014 xehed **il-Perit Martin Xuereb**⁹, li qal li hu kien il-perit inkarigat mill-bini ta' blokk appartamenti numru 200, Tower Road, Sliema. Ix-xhud spjega li t-twieqi li kien hemm fid-dar li ġiet demolita kienu fit-taraġ u setgħu jinfetħu liberament anki mingħajr sellum. Ix-xhud qal li qabel twaqqgħet id-dar kien hemm tliet twieqi u tnejn oħra ħdejhom, filwaqt li l-opramorta tal-bejt kienet fuq tliet filati biss. Ix-xhud qal li assolutament mhux minnu li dawn it-twieqi setgħu jintlaħqu biss b'sellum. Ix-xhud qal li meta hu ssottometta l-pjanti lill-Awtorità tal-Ippjanar, kien spjega liema hija l-proprjetà tas-soċjetà konvenuta, kif ukoll indika liema hi l-proprjetà ta' terzi.¹⁰ Qal li għalih kien ċar li kien hemm servitujiet fuq il-proprjetà ta' terzi, u anki li l-bejt kien għadu fuq tliet filati, jfisser li kien hemm servitù ta' introspezzjoni li bl-ebda mod ma kienet limitata. Ix-xhud qal li s-soċjetà konvenuta waqqgħet l-appoġġ kollu u bniet twieqi mill-ġdid f'dak l-appoġġ, u t-twieqi l-ġodda li nbnew kienu terz id-daqs tat-twieqi li kien hemm qabel.

Fl-udjenza tat-12 ta' Ġunju, 2014 xehed **Josie Licari**¹¹, direttur tas-soċjetà konvenuta, li qal li meta kienet qiegħda tiġi żviluppata l-blokka numru 200, Tower Road, Sliema, hu kien imur fuq is-sit kuljum. Qal li meta beda x-xogħol ta' kostruzzjoni, kull tliet ġimgħat kien jissaqqaf sular. Spjega li meta kienu qegħdin jinfetħu t-twieqi, hu kien imur mal-perit tal-proġett sabiex jiġi

⁸ A fol. 36 u 37 tal-proċess.

⁹ A fol. 41 tal-proċess.

¹⁰ Kopja tal-pjanta a fol. 56 tal-proċess.

¹¹ A fol. 51 tal-proċess.

stabbilit it-twieqi l-ġodda fejn kellhom jinfetħu. Qal li ma' kull sular li jissaqqaf kienu jinfetħu t-twieqi rispettivi.

Fl-udjenza tal-14 ta' Novembru, 2014 xehed il-**Perit Martin Xuereb**¹², li esebixxa kopji tal-pjanti tal-proġett kif approvat mill-Awtorità tal-Ippjanar.¹³

Is-soċjetà konvenuta pprezentat *affidavit* ta' **Josef Dimech**¹⁴, direttur tas-soċjetà JS Dimech Limited, li taħdem fil-qasam tal-manifattura tal-*aluminium*, ħadid, u ħġieġ inkluzi bibien u twieqi, li kkonferma li s-soċjetà konvenuta kienet inkarigatu biex jagħmel xogħol ta' twieqi fil-blokk appartamenti numru 200, Tower Road, Sliema. Ix-xhud qal li min-naħa tiegħu hu waħħal it-tieqa fl-appartament numru 7 fit-12 ta' Diċembru, 2012, u l-apertura kienet diġà miftuħa meta twaħħlet it-tieqa.

Fl-udjenza tal-21 ta' Novembru, 2014 xehed **Paul Gauci**¹⁵, wieħed mid-diretturi tas-soċjetà konvenuta, li qal li sakemm tlesta l-proġett tal-iżvilupp bin-numru 200, Tower Road, Sliema, hu kien imur fuq il-post kuljum flimkien mal-perit inkarigat mill-proġett sabiex isegwi l-andament tax-xogħol. Qal li t-twieqi rispettivi infetħu mal-bini ta' kull sular. Qal li fil-binja inkwistjoni hemm disa' sulari, u li l-aħħar sular issaqqaf f'Ġunju tal-2011, għalkemm iċ-ċertifikat tal-perit li l-binja kienet lesta, ħareġ fl-1 ta' Ġunju, 2012. Ix-xhud ċaħhad li qatt kien hemm ammissjoni da parti tiegħu li t-twieqi fil-ħajt divizorju kienu illegali.

Fl-udjenza tat-23 ta' Frar, 2015 xehed **Josie Licari**¹⁶ in kontroezami, fejn sarlu riferiment għal dak li xehed Joseph Dimech li t-tieqa fis-seba' sular twaħħlet

¹² A fol. 57A tal-proċess.

¹³ A fol. 58 et seq. tal-proċess.

¹⁴ A fol. 67 tal-proċess.

¹⁵ A fol. 70A tal-proċess.

¹⁶ A fol. 72A tal-proċess.

fit-12 ta' Diċembru 2012, u ġie sugġerit lilu li t-tieqa inkwistjoni fil-fatt twaħħlet fit-23 ta' Jannar, 2013. Ix-xhud qal li dan mhux minnu.

Fl-istess udjenza sar il-kontroeżami ta' **Paul Gauci**¹⁷, li qal li John Gonzi, wieħed mill-atturi, kien iċempillu diversi drabi b'rabta ma' dan il-proġett, iżda qatt ma kien ċempillu dwar it-tieqa fis-seba' sular. Ix-xhud qal li ma jistax ikun li t-tieqa inkwistjoni nfetħet f'Jannar tal-2013 minħabba li l-binja kollha kienet lesta sa Diċembru tal-2012. Qal ukoll li kien hemm żmien meta l-apertura għat-tieqa fis-seba' sular kienet infetħet, iżda ġiet imbarrata b'*cement board*. Għas-sugġeriment li din l-apertura setgħet ġiet imbarrata bil-ġebel għal xi żmien, ix-xhud qal li ma jiftakarx jekk kienx sar hekk.

Fl-istess udjenza sar ukoll il-kontroeżami ta' **Josef Dimech**¹⁸, li qal li mir-records tiegħu jirriżultalu li x-xogħol fis-seba' sular kien lest fit-12 ta' Diċembru, 2012. Ix-xhud qal li t-twieqi kienu twaħħlu skont il-kejl li kien ħa hu, u hu qatt ma ra l-aperturi mbarrati bil-ġebel jew bil-boards. Żied jgħid li x-xogħol ta' twaħħil ta' twieqi sar sular sular, mat-tlestija tal-bini, u x-xogħol ta' twaħħil tat-twieqi sar mill-ħaddiema tiegħu.

Il-kontroeżami ta' **Josef Dimech** tkompla fl-udjenza tat-18 ta' Mejju, 2015¹⁹, u dakinhar ix-xhud esebixxa dokument bil-qisien rispettivi li ttieħdu fuq il-post, li juru li d-data meta ttieħed il-kejl kienet dik tat-8 ta' Novembru 2012.²⁰

Fl-istess udjenza tkompla l-kontroeżami ta' **Paul Gauci**²¹, li qal li hu kien jirċievi diversi telefonati mingħand John Gonzi. Qal li darba minnhom John Gonzi

¹⁷ A fol. 72H tal-proċess.

¹⁸ A fol. 72M tal-proċess.

¹⁹ A fol. 90 tal-proċess.

²⁰ A fol. 80 tal-proċess.

kkomunika miegħu billejl minħabba li kien hemm *leak* tal-ilma. Lix-xhud sarlu riferiment għal messagg li ntbagħat bit-*telephone* fit-23 ta' Jannar, 2013 u li jgħid, "*You opened the window at the back*", izda x-xhud qal li ma jiftakarx li hu qatt ircieva messagg bħal dak.²² Ix-xhud qal ukoll li hu kellu xi laqgħat ma' John Gonzi, fejn dan saħansitra talbu xi flus biex l-kwistjoni tigi transatta bonarjament. Ix-xhud gie muri wkoll messagg telefoniku ta' John Gonzi li ntbagħat lilu u li jgħid "*Paul this is trouble. Close that window*", izda x-xhud qal li ma setax jiftakar għal liema tieqa kien jirreferi dak il-messagg.

B'nota tat-13 ta' Lulju 2015, l-atturi pprezentaw kopja ta' rapport rilaxxat mill-Perit Martin Xuereb fl-24 ta' Ottubru, 2012²³, fir-rigward tat-tlestija tax-xogħol li sar fuq il-binja inkwistjoni.

Permezz ta' nota tal-24 ta' Jannar, 2017²⁴, l-attur **John Gonzi** ddikjara li hu jgħix f'wieħed mill-appartamenti fil-blokk numru 199, Tower Road, Sliema, flimkien ma' diversi membri tal-familja tiegħu, li jokkupaw il-blokk kollu. Qal li hu jgħix fis-sitt sular, u kien hu l-ewwel wieħed li nduna li fil-livell tas-seba' sular kienet infetħet tieqa ġdida, minħabba li din it-tieqa tigi viċin il-kamra tas-sodda tiegħu. Żied jgħid li dan kien fit-23 ta' Jannar, 2013, u li dakinhar stess hu bagħat messaggi telefoniċi lil Bojan, wieħed mill-ħaddiema tas-soċjetà konvenuta li ħadem fuq il-blokka b'mod estensiv, u kien anki għamel telefonata lil Paul Gauci.

²¹ A fol. 96 tal-proċess.

²² Kopja tal-messaggi telefoniċi a fol. 83 et seq tal-proċess.

²³ A fol. 111 et seq. tal-proċess.

²⁴ A fol. 199 tal-proċess.

Fl-udjenza tat-23 ta' Marzu, 2017 xehed il-**Perit Martin Xuereb**²⁵, li qal li qabel inbniet il-blokka tas-soċjetà konvenuta kien hemm binja b'żewġ sulari u *washroom* fil-livell tal-bejt. Qal li l-binja li giet żviluppata minflok il-bini li twaqqaq', hi għolja tmien sulari u meta saret l-applikazzjoni għall-permess da parti tas-soċjetà konvenuta, l-applikazzjoni saret sabiex ikun hemm twieqi f'kull sular, għalkemm qabel fiż-żewġ sulari ta' taħt kien hemm ferm aktar twieqi milli hemm issa. Ix-xhud qal li s-servitù li kien hemm giet imnaqqsa minħabba li t-twieqi l-ġodda għandhom dimensjonijiet iżgħar minn ta' dawk li kien hemm qabel. Ix-xhud qal li x-xogħol fuq il-blokka nbeda wara li ħareġ il-permess fl-10 ta' Ottubru, 2010, u x-xogħol tlesta fid-9 ta' Settembru, 2012. Qal li hekk kif is-sidien tal-blokka infurmawh li kien hemm terzi li kienu qegħdin joġġezzjonaw minħabba f'dawn it-twieqi, hu kien qalilhom biex it-twieqi jagħmluhom xorta ladarba kien hemm permess għalihom, iżda l-aperturi kellhom jingħalqu b'mod temporanju. Ix-xhud qal li hu kien jaf li l-klijenti tiegħu kellhom dritt ta' servitù fuq il-bitħa tal-proprjetà tal-atturi.

Permezz ta' rikors ipprezentat mill-atturi tal-25 ta' April, 2017, il-Qorti giet infurmata li minn riċerki li saru fir-rigward tas-soċjetà konvenuta, irriżulta li l-appartament numru 7, fis-seba' sular tal-blokk appartamenti f'200, Tower Road, Sliema, inbiegħ lil Ganado Trustees & Fiduciaries bħala *trustees* ta' The P&F Bianchi Family Trust²⁶, u għalhekk talbu l-kjamata fil-kawża ta' dawn it-*trustees* għal kull interess li jista' jkollhom fl-eżitu tal-kawża. Permezz ta' digriet tat-22 ta' Ġunju 2017, il-Qorti laqgħet it-talba tal-atturi sabiex Ganado Trustees and Fiduciaries Limited tiddaħħal fil-kawża, minħabba fl-interess dirett li din għandha fl-eżitu ta' dawn il-proċeduri.

²⁵ *A fol.* 201 tal-proċess.

²⁶ Kopja tan-nota tal-insinwa, *a fol.* 211 tal-proċess.

Fl-udjenza tad-29 ta' Mejju, 2017 xehed **Dr Philip Bianchi**²⁷, li kien deher fuq il-kuntratt tal-akkwist minn The P&F Bianchi Family Trust tal-appartament inkwistjoni permezz ta' prokura, li qal li filwaqt li l-konvenju għax-xiri tal-appartament inkwistjoni kien sar fit-8 ta' Marzu, 2011, il-kuntratt ta' bejgħ finali kien sar f'Ottubru tal-2015. Qal li l-konvenju sar fi żmien meta l-binja kienet għadha tiela', jew fuq il-pjanta. Ix-xhud qal li l-proprjetà inkwistjoni għandha twieqi fuq Creche Street, fuq Tower Road u fuq il-proprjetà tal-atturi. Qal ukoll li ma jiftakarx il-binja meta tlestiet.

Fl-udjenza tal-25 ta' Jannar, 2018 xehed **Paul Gauci**²⁸, li qal li hu wieħed mid-diretturi tas-soċjetà konvenuta, u li kien involut fix-xiri tal-proprjetà bin-numru 200, Tower Road, Sliema. Qal li meta hu mar jara l-proprjetà li kien hemm qabel din twaqqgħet, hu kkonstata li l-binja kienet fuq tliet sulari u li fiha kien hemm numru ta' twieqi li jagħtu għal fuq il-bitħa tal-familja Gonzi. Qal li fuq il-bejt ta' din id-dar l-opramorta kienet għolja biss filata waħda. Qal li meta wieħed kien jiftaħ it-twieqi li kien hemm qabel, kien isib ruħu jħares fuq il-bitħa ta' wara tal-atturi. Żied jgħid li d-dar li kien hemm qabel twaqqgħet, u minflokha nbnew għadd ta' appartamenti b'tieqa f'kull sular. Qal li l-binja kienet lesta fis-sena 2011, filwaqt li l-finituri tal-binja saru fis-sena 2012. Qal li f'kull sular infetħet blata għat-twieqi, b'numru ta' *bricks* jew ċnagen impoġġija b'mod temporanju, u dan ix-xogħol kollu kien lest sal-2011. Qal li x-xogħol ta' twaħħil ta' twieqi sar fl-2012 mill-kumpannija JS Dimech Limited. Ix-xhud qal li s-soqfa tad-dar li kien hemm qabel kienu għoljin dsatax jew għoxrin filata, filwaqt li s-soqfa tal-appartamenti godda li nbnew huma għoljin ħdax jew tnax-il filata. Ix-xhud żied jispjega li l-loġoġ jew twieqi li kien hemm qabel

²⁷ A fol. 242 tal-proċess.

²⁸ A fol. 286 tal-proċess.

kienu jiffurmaw parti mit-taraġ tad-dar, u wieħed seta' liberament jiftaħ it-twieqi u jittawwal għal isfel lejn il-bitħa tal-atturi. Ix-xhud qal li t-twieqi li kien hemm qabel ma kinux twieqi għall-arja u għad-dawl, iżda kienu twieqi li wieħed seta' jiftaħ u jittawwal għal isfel minnhom. Ix-xhud qal ukoll li hu qatt ma ġie infurmat mis-sidien precedenti li kien hemm kawża bejniethom u l-atturi odjerni minħabba t-twieqi, u żied jgħid li hu qatt ma sar jaf bid-deċizjoni tal-Qorti tal-Appell f'dan ir-rigward. Ix-xhud qal li t-tieqa ta' isfel kienet imbarrata bil-ħadid u dan jista' jkun li sar biex bniedem ma jaqax minnha. Qal ukoll li meta wieħed jitla' fuq il-bejt kien hemm opramorta baxxa ħafna, għoli ta' filata, u aktar 'il ġewwa minn din l-opramorta kien hemm ċint ta' madwar tlieta jew erba' filati li wieħed xorta seta' jkollu introspezzjoni minnu. Żied jispjega li d-dar inkwistjoni qabel kienet tikkonsisti minn dar fuq żewġ sulari, u appartament fit-tielet livell. Ix-xhud ikkonferma li wieħed mill-atturi kien iċempillu spiss jilmenta dwar il-mod kif kien qiegħed isir il-bini, u jista' jkun li wara li nfetħet l-apertura għat-tieqa fis-seba' sular, din ingħalqet b'mod temporanju u reggħet infetħet aktar tard. Ix-xhud ikkonferma li bejn il-partijiet kien hemm proċeduri ta' mandat ta' inibizzjoni, iżda qal li ma jafx fuq liema tieqa kien sar il-mandat.

Ix-xhud Paul Gauci kompli jagħti d-depożizzjoni tiegħu waqt l-udjenza tal-21 ta' Frar, 2018²⁹, fejn esebixxa kopja tal-kuntratt li permezz tiegħu s-soċjetà konvenuta akkwistat is-sit fejn inbnew l-appartamenti mertu ta' dawn il-proċeduri.³⁰ Ix-xhud irrefera għall-kamra tal-bejt u indika fuq liema parti tal-bejt il-ħajt kien għoli filata waħda biss. Qal ukoll li t-tieqa li kien hemm qabel u li kienet mat-taraġ tad-dar li ġiet demolita, kienet tieqa li tinfetaħ u li minnha

²⁹ A fol. 302 tal-proċess.

³⁰ A fol. 310 tal-proċess.

wieħed seta' jittawwal għad-dar tal-atturi³¹. Ix-xhud ikkonferma li l-persuna li bieghetlu d-dar qatt ma qaltlu li kien hemm deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fir-rigward tat-twieqi inkwistjoni.

Fl-udjenza tas-17 ta' Ottubru, 2018 xehed **Josie Licari**³², direttur tas-soċjetà konvenuta, li qal li hu kien involut fix-xiri tal-proprjetà inkwistjoni f'Tas-Sliema sa mill-bidu nett tal-proġett, u għalhekk daħal fid-dar li kien hemm qabel diversi drabi. Qal li d-dar li twaqqgħet kellha diversi twieqi ta' daqs akbar min-normal, u minn fuq il-bejt wieħed seta' faċilment jittawwal u jara l-bitħa tal-atturi. Ix-xhud qal li l-proġett tas-soċjetà konvenuta kien jinvolvi t-twaqqiġ tad-dar li kien hemm qabel, tħaffir ta' żewġ sulari taħt il-wiċċ tat-triq u bini ta' għadd ta' sulari. Ix-xhud qal li t-twieqi saru mal-bini, f'kull sular li tela', u t-twieqi l-ġodda huma ferm iżgħar minn dawk li kien hemm qabel. Ix-xhud ikkonferma li preċedentement kien hemm tliet appartamenti bi tliet familji jħarsu fuq il-proprjetà tal-atturi, filwaqt li issa hemm disa' familji. Ix-xhud ikkonferma wkoll li s-soċjetà konvenuta qatt ma waslet għal xi arrangament jew ftehim mal-atturi sabiex ikunu jistgħu jinfetħu dawn it-twieqi l-ġodda. Qal ukoll li s-soċjetà konvenuta qatt ma giet infurmata mis-sidien preċedenti li t-twieqi li kien hemm kienu għall-arja u għad-dawl u mhux biex wieħed joqgħod jittawwal minn ġo fihom. Ix-xhud qal ukoll li mhux it-twieqi kollha li kien hemm qabel kellhom il-ħadid magħhom, u qal li l-ħadid sar għal raġunijiet ta' sigurtà aktar milli għal xi haġa oħra. Ix-xhud ikkonferma wkoll li meta nbnew l-appartamenti inkwistjoni, il-binja ma gietx irtirata 'l ġewwa.

³¹ Ritratti a fol. 319 et seq. tal-proċess.

³² A fol. 355 tal-proċess.

Fl-udjenza tad-19 ta' Novembru, 2018 xehed in-**Nutar Ian Spiteri**³³, li qal li hu kien ġie inkarigat mis-soċjetà konvenuta sabiex jabbozza l-konvenju u l-att relattiv ta' bejgħ sussegwenti tal-proprjetà bin-numru 200, Tower Road, Sliema, u l-proprjetà sovrastanti 1 u 2, Creche Street, Sliema. Ix-xhud spjega li fir-riċerki tiegħu mar lura aktar minn mitt sena, u kien beda mill-konċessjoni enfitewtika li nġhatat fis-sena 1902. Ix-xhud ippreżenta r-riċerki relattivi³⁴, u qal li apparti li lilu kien irriżultalu titolu oriġinali, kien sab ukoll li l-proprjetà akkwistata mis-soċjetà konvenuta kienet tgawdi minn għadd ta' servitujiet ta' twieqi, liema servitujiet huma msemmija f'diversi kuntratti u rapport peritali annessi magħhom. Qal li l-ewwel darba li ltaqa' mas-servitujiet tat-twieqi kien f'kuntratt tat-28 ta' Novembru, 1931 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi, u minn dak iż-żmien 'l hawn dawn is-servitujiet dejjem kienu jirriżultaw, u qatt ma tnaqqsu b'xi mod. Żied jgħid ukoll li l-unika tranzazzjoni li rriżultatlu mir-riċerki kienet dik ippubblikata min-Nutar Peter Fleri Soler fl-14 ta' April, 2007, fejn il-konjuġi Gonzi ttransigew ma' Carol Demajo Albanese u żewġha, predeċessor fit-titolu tas-soċjetà konvenuta dwar kostruzzjoni ta' ħajt li sar fil-bitħa tal-fond adjaċenti. Ix-xhud qal li hu qatt ma ġie infurmat bid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell numru 830/1995, fejn il-Qorti jidher li għamlet distinzjoni bejn servitù għad-dawl *ad lumen*, u s-servitù ta' prospett, u qal li dan ma jirriżultax la mir-riċerki li għamel hu u lanqas mit-tranzazzjoni li saret bejn l-atturi u l-predeċessor fit-titolu tas-soċjetà konvenuta. Ix-xhud ikkonferma li hu kien n-nutar li ppubblika l-kuntratt ta' bejgħ fir-rigward tal-appartament numru 7, u x-xerrejja fuq dak il-kuntratt kienu ġew mgħarrfa li hemm il-proċeduri odjerni pendenti. Ix-xhud ikkonferma wkoll li fil-kuntratt ta' vendità li permezz tiegħu akkwistat il-proprjetà tagħha s-soċjetà konvenuta, imkien

³³ A fol. 367 tal-proċess.

³⁴ A fol. 377 et seq. tal-proċess.

ma kien hemm imnizzel li din setgħet tiftaħ aktar twieqi fuq il-bitħa tal-familja tal-atturi.

Fl-udjenja tas-17 ta' Dicembru, 2018 sar il-kontroeżami ta' **Josie Licari**³⁵, li qal li hu ilu direttur tas-soċjetà konvenuta minn kemm ilha li ġiet imwaqqfa, u kkonferma li s-soċjetà konvenuta kienet xtrat il-proprjetà li minflokha llum hemm il-blokka inkwistjoni. Ix-xhud ikkonferma li d-dar originali kienet mibnija fuq tliet sulari u s-soqfa ta' din id-dar kienu għoljin. Ix-xhud intalab jikkonferma kemm-il tieqa kien hemm qabel fil-ħajt divizorju, u dan għamel riferiment għad-dokument esebit fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 761/12 *a fol.* 13 u 14, u qal li qabel sar l-iżvilupp tal-blokka mis-soċjetà konvenuta, fil-ħajt kien hemm ħamest itwieqi. Ix-xhud qal li l-ħajt divizorju llum fih tmien sulari, u għalhekk mal-ħajt hemm tmien twieqi, waħda f'kull sular. Ix-xhud qal li minkejja li meta nbiegħu l-appartamenti kien hemm tieqa f'kull sular, sussegwentement kien hemm min spostja t-twieqi jew għalaqhom, bir-riżultat li llum fil-ħajt divizorju baqa' biss żewġ itwieqi, dik fir-raba' u dik fis-seba' sular. Ix-xhud qal ukoll li meta ġew istitwiti dawn il-proċeduri, kien hemm tieqa f'kull sular. Ix-xhud qal li hu ma kienx informa lix-xerrejja tal-appartamenti li kien hemm sentenza tal-Qorti tal-Appell f'kawża bejn il-Kurunell Gustav Caruana, il-predeċessor fit-titolu, u l-atturi minħabba f'dawn it-twieqi, liema sentenza kellha eżitu favorevoli għall-atturi odjerni, u qal li dan kien minħabba li hu qatt ma ġie infurmat bl-imsemmija kawża. Qal li ħadd mill-esponenti tas-soċjetà konvenuta ma kien jaf bil-kawża dwar it-twieqi li kien hemm qabel. Ix-xhud qal ukoll li f'punt minnhom, waqt li kienu għaddejnin trattattivi bejn il-partijiet qabel infetħet din il-kawża, wieħed mill-atturi kien ippretenda ħlas ta' flus sabiex il-kwistjoni tat-twieqi tiġi riżolta, iżda x-xhud

³⁵ *A fol.* 895 tal-proċess.

kompla jgħid li waħda mill-atturi riedet tipproċedi b'din il-kawża. Ix-xhud qal li l-ewwel darba li hu gie a konjizzjoni tal-fatt li l-atturi kienu qegħdin jopponu għat-twieqi inkwistjoni kien meta l-atturi odjerni talbu l-ħruġ tal-mandati ta' inibizzjoni kontra s-soċjetà konvenuta. Žied jgħid li t-twieqi li kien hemm qabel kienu ferm akbar fid-daqs mit-twieqi li hemm illum.

Il-konvenuti esebew għadd ta' ritratti flimkien ma' rapport peritali, sabiex juru kif kienu t-twieqi li kien hemm qabel fid-dar li ġiet demolita minnhom, b'ritratti tat-taraġ kif kien, anki sabiex wieħed jista' japprezza l-għoli ta' dawn it-twieqi.³⁶ Ir-rapport tal-Perit Martin Xuereb jikkonstata illi d-dar kif kienet mibnija qabel kellha tliet sulari u *washroom*, u kienet għolja 14.715 metri, li huma ekwivalenti għal ħames sulari tal-appartamenti li nbnew reċentement, u li għandhom soqfa aktar baxxi minn dawk li kien hemm qabel.

Ġie esebit wkoll l-*affidavit* ta' **David** u **Carol konjuġi Demajo Albanese**³⁷, il-predeċessuri fit-titolu tas-soċjetà konvenuta, li qalu li fil-fond li huma bieġħu lis-soċjetà konvenuta kien hemm numru ta' twieqi kbar ħafna, li kienu jħarsu għal fuq il-bitħa tal-fond 199, Tower Road, Sliema. Qalu li dawn it-twieqi kienu jservu biex jagħtu d-dawl, u spiss kienu jinfetħu wħud minnhom għall-arja. Intqal ukoll li l-bejt tal-appartament bin-numru 2, Creche Street, Sliema, kien aċċessibbli permezz ta' taraġ u l-opramorta tiegħu kienet biss ta' erba' filati u nofs għoli, sabiex b'hekk wieħed seta' jħares għal fuq il-bitħa tal-fond 199, Tower Road, Sliema anki minn hemm.

³⁶ A fol. 929 u 930 tal-proċess.

³⁷ A fol. 935 tal-proċess.

Konsiderazzjonijiet legali

L-azzjoni odjerna hija waħda ta' spoll, fejn il-Qorti qiegħda tintalab tiddeċiedi dwar jekk il-ftuħ tat-tieqa fis-seba' sular tal-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetà tal-atturi minn dik tas-soċjetà konvenuta, illum l-appartament inkwistjoni hu proprjetà tal-kjamata fil-kawża, jammontax għal spoll vjolenti u klandestin, in vista tal-fatt li s-soċjetà konvenuta ma ngħatat ebda permess li tiftaħ twieqi fuq il-proprjetà tal-atturi u minkejja dan, infetħet tieqa bi prospett għal fuq il-proprjetà tal-atturi. L-atturi jikkontendu li dan l-aġir qiegħed jirrendi s-servitù li kien jaggrava l-proprjetà tagħhom wieħed aktar gravuż, minħabba li fejn qabel kien hemm biss servitù *ad lumen* u dan biss sal-livell tar-raba' sular tal-proprjetà żviluppata mis-soċjetà konvenuta, issa nħoloq servitù ta' prospett, xi ħaġa li huma ilhom joġġezzjonaw għaliha sa minn meta bdew jinfetħu l-ewwel aperturi fil-ħajt diviżorju li jifred liż-żewġ proprjetajiet.

Huma tlieta l-elementi li jridu jiġu sodisfatti sabiex il-Qorti tista' tqis illi seħħ spoll vjolenti u abbużiv għad-detriment tal-atturi fil-kawża, u ċioé jrid jiġi aċċertat illi jeżisti:

1. Il-pussess materjali – *possedisse*;
2. L-att ta' spoll jew molestja – *spoliatum fuisse*
3. L-azzjoni trid issir fi żmien xahrejn – *infra bimestre deduxisse*.³⁸

F'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell Ċivili Superjuri fl-ismijiet **Buttigieg Paul vs. Buttigieg Raymond** intqal illi:

“Hu wkoll paċifiku illi element essenzjali biex l-azzjoni ta' spoll privileġġat tkun tista' tregi huwa l-pussess da parti tal-ispoljat, il-prova li jkun seħħ l-att spoljattiv ta' dak il-pussess vjolenti jew klandestin da parti tal-ispoljant u li l-azzjoni tkun għet

³⁸ Anthony Schembri et vs. Mario Fenech, P.A. 19.01.2009.

intavolata mill-ispoljat fi żmien xahrejn minn mindu jkun gie kommess l-att spoljattiv.”

Dwar l-element tal-pussess tal-oġġett spoljat, il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet

Salvatore Abela vs. Giuseppe Barbara³⁹ qalet illi:

“Ma għandux jitqies ħlief il-pussess jew detenzjoni tal-ispoljat u l-ispoll tal-ispoljatur.”

Fil-kawża fl-ismijiet **Julie Mazzitelli noe et vs. Charles Spiteri et**⁴⁰, intqal:

“Illi huwa ovvju li f’kawża ta’ din in-natura l-oneru tal-prova ta’ pussess taqa’ fuq l-istess atturi, li jridu jippruvaw tali fatt ta’ pussess ...

Huwa minnu li f’azzjoni possessorja l-indaġini li trid tagħmel il-Qorti għandha tkun limitata għall-fatt tal-pussess u għall-fatt tal-ispoll u l-ebda indaġini oħra ma hija permessa

F’dan il-kuntest, ta’ min jgħid, li l-attur irid jipprova li fil-mument tal-ispoll, huwa kien fil-pussess tal-oġġett spoljat, iżda tali pussess m’hemmx bżonn li jkun pussess b’titolu ta’ proprjetà jew servitù, iżda anke purament materjali jew *di fatto*, iżda mhux ta’ mera tolleranza (ara **Joseph Vassallo Gatt noe vs. Joseph Camilleri pro et noe** – Appell Ċivili – 26 ta’ Jannar, 1996, u **Annetto Xuereb Montebello et vs. Paolin Magri et** – Appell Ċivili – 19 ta’ Ġunju, 1953).

L-istess prinċipju gie ribadit ukoll fis-sentenza tal-Appell fl-ismijiet **Emanuel sive Leli Sammut vs. John Sammut** tad-19 ta’ April, 1999, fejn l-istess Qorti tal-Appell sostniet:

“L-attur kellu jipprova b’mod konklussiv li kellu *‘un possesso di fatto’* u mhux pussess bażat fuq xi mera tolleranza li ma tkunx biżżejjed biex isservi ta’ fundament għall-akkwist tal-pussess meħtieġ bħala bażi ta’ din l-azzjoni.”

...

Fil-kawża **Mariano Farrugia et noe vs. Peter Paul Cutajar** mogħtija mill-Prim Awla fit-23 ta’ Ottubru, 1998 gie affermat:

³⁹ P.A., 27.02.1946.

⁴⁰ Qorti tal-Appell Superjuri Ċivili, 27.02.2003.

“Din l-azzjoni ta’ spoll hija konċepita bħala azzjoni rapida u effikaċi għall-iskop li ma tħalli lil ħadd jiddisturba ‘stat ta’ fatt’ arbitrarjament u hija intiża ‘unikament biex iġġiegħel lill-konvenut li jerga’ jqiegħed il-ħaġa fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha u daqshekk biss.”

...

F’kawża ta’ spoll ‘de recenti’ jew privileġġjat, m’għandhux jitqies ħlief il-pussess jew id-detenzjoni tal-ispoljat u l-ispoll tal-ispoljatur – ara **Salvatore Abela vs. Giuseppe Barbara**, Prim Awla Qorti Ċivili, 27 ta’ Frar, 1946. Minħabba f’hekk mhumiex permessi ħlief eċċezzjonijiet dilatorji f’kawzi ta’ din ix-xorta, hekk kif provdut fl-artikolu 791(1) tal-Kap. 12.”

Il-Qorti tqis illi jirriżulta ampjament ippruvat li l-bitħa interna li nfetħu fuqha it-twieqi inkwistjoni, hija proprjetà tal-atturi, il-familja Gonzi, u tiffirma parti integrali mill-blokka bin-numru 199, Tower Road, Sliema. Il-familja Gonzi ħassewhom spoljati fil-pussess tagħhom meta kkonstataw li fil-ħajt diviżorju bejn il-fond bin-numru 200, Tower Road, Sliema u l-proprjetà tagħhom, infetħu għadd ta’ aperturi għal twieqi, liema twieqi huma differenti fil-għamla minn dawk li kien hemm qabel fil-fond preċedenti, b’tali mod li s-servitù li taggrava l-proprjetà tagħhom bin-numru 199, issa ser tiġi reża aktar gravuża minħabba li dawn it-twieqi l-ġodda qegħdin joffru prospett sħiħ u invażjoni għall-privatezza tagħhom, stante li huma differenti mit-twieqi li kien hemm qabel, li f’partijiet minnhom kienu inferjati bil-ħadid u għalhekk qajla setgħu jinfetħu. Inoltre l-Perit Martin Xuereb stess fix-xhieda tiegħu qal li meta hu ssottometta l-applikazzjonijiet għall-approvazzjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar, kien ikkonstata li hemm servitù fuq il-proprjetà ta’ terzi, u għalhekk minn dejjem kien hemm għarfien sħiħ bejn il-partijiet li l-proprjetà inkwistjoni, il-bitħa interna, tappartjeni lill-atturi, anki minħabba li din minn dejjem kienet tiffirma parti integrali mill-proprjetà tagħhom.

F’diversi sentenzi tal-Qrati tagħna intqal ukoll li fi proceduri ta’ din ix-xorta, il-konvenut ma jistax jeċċepixxi, bħala difiża għall-għemil tiegħu, li l-att kien wieħed legittimu. Hekk pereżempju fis-sentenza fl-ismijiet **Alfredo Delia vs. Bonaventura Schembri et**⁴¹, intqal:

“L-ispoljant ma jistax jirrispondi ‘in difesa’ li dak li għamel kien att legittimu għaliex l-indaġini tal-legittimità jew le hija riservata għall-ġudizzju petitorju.”

Huwa fl-isfond ta’ dan l-insenjament ġurisprudenzjali li l-Qorti tqis ix-xhieda mogħtija mill-Perit Martin Xuereb, li kien il-perit inkarigat mill-proġett tas-soċjetà konvenuta, fejn qal li l-Awtorità tal-Ippjanar kienet tat il-kunsens tagħha għall-iżvilupp li sar fil-fond numru 200, Tower Road, u għalhekk il-fatt li l-ftuħ tat-twieqi sar bl-approvazzjoni u bil-permessi tal-awtoritajiet rispettivi mhuwa tal-ebda sostenn għad-difiża tas-soċjetà konvenuta fil-kawża odjerna.

It-tieni element li jrid jiġi ppruvat f’kawża ta’ din ix-xorta, l-att ta’ spoll jew molestja, *spoliatum fuisse* diversi drabi tqies mill-Qrati tagħna li ġie sodisfatt bin-nuqqas ta’ kunsens, espress jew taċitu ta’ min isofri l-ispoll. F’deċiżjoni fl-ismijiet **Philip Grima vs. Joseph Mifsud noe et**⁴², intqal illi l-uniku eżami li trid tagħmel il-Qorti huwa sabiex tistabbilixxi jekk oġġettivament kienx hemm att spoljattiv. Diversi drabi ntqal ukoll li l-att ta’ spoll irid ikun wieħed arbitrarju u kontra l-volontà tal-possessur b’mod li jista’ jagħti lok għal azzjoni għad-danni kontra min ikun għamel l-att. F’deċiżjoni fl-ismijiet **Ersilia Zahra vs. Aurelio Carabott**⁴³, intqal illi:

“Sabiex jiġi sodisfatt dan ir-rekwiżit ma hemmx bżonn il-*vis atrox* ċioe xi vjolenza fiżika jew morali fuq il-persuna tal-possessur, imma biżżejjed il-vjolenza fuq il-

⁴¹ P.A., 04.02.1958.

⁴² App. Ċiv. 28.11.2003.

⁴³ App. Ċiv. 2.12.1955.

ħaġa; liema vjolenza tavvera ruħha jekk l-opera spoljatriċi tkun saret kontra l-kunsens tas-sid.”

F’dan il-kuntest, il-Qorti kkonsidrat dak illi qalu fix-xhieda tagħhom diversi membri tal-familja Gonzi, fosthom Dr Mariella Schembri Gonzi, li qalet li hi tgħix fil-fond, u li kkonfermat li kien hemm żmien meta nfetħu aperturi fil-ħajt li kienu l-ewwel indikazzjoni li fil-ħajt kienu ser jitwaħħlu xi twieqi, iżda li ngħalqu żmien qasir wara meta membri tal-familja tagħha oġġezzjonaw għalihom. L-oġġezzjonijiet min-naħa tal-familja Gonzi għall-ftuħ tat-twieqi fil-ħajt diviżorju jidher li kien ilhom isiru, tant li ġew intavolati żewġ mandati ta’ inibizzjoni u proċeduri legali oħra li permezz tagħhom l-atturi oġġezzjonaw għat-twieqi kif saru. Jidher iżda li l-oġġezzjonijiet tal-familja Gonzi ma waqgħux fuq widnejn torox, tant li l-uniċi twieqi li tħallew miftuħin da parti tas-soċjetà konvenuta jew tas-sidien li xtraw l-appartamenti mingħandha, kienu dawk fir-raba’ u fis-seba’ sular, bit-twieqi l-oħrajn kollha li kien hemm fil-ħajt diviżorju ġew imbarriati jew spostjati. L-attriċi Dr Schembri Gonzi qalet li l-familja tagħha qieset li sfat spoljata bil-ftuħ tat-tieqa fis-seba’ sular. Żiedet tgħid li ħuha John kien tkellem ma’ wieħed mill-iżviluppaturi tas-sit fin-numru 200, Tower Road, Sliema, li kien qabel meta l-apertura fis-seba’ sular kellha tingħalaq, tant hu hekk li kemm Paul Gauci kif ukoll il-Perit Martin Xuereb, it-tnejn xehdu li kien hemm żmien meta l-aperturi ngħalqu billi ġew imbarriati b’*cement board*, għalkemm wara xi żmien kien hemm uħud minn dawn l-aperturi li reġgħu nfetħu sabiex ġew installati t-twieqi tal-*aluminium*. Minn din ix-xhieda li ngħatat jirriżulta ampjament ippruvat li l-familja Gonzi oġġezzjonaw bil-qawwa għall-ftuħ tat-twieqi fil-ħajt diviżorju, u s-soċjetà konvenuta kienet taf b’dawn l-oġġezzjonijiet, tant hu hekk li għal xi żmien ingħatat l-impressjoni li dawn l-oġġezzjonijiet kienu qegħdin jiġu indirizzati bl-

għeluq jew bl-imbarrar tal-aperturi, imma wħud minnhom, patikolarment dik fis-seba' sular, reġgħu infetħu. Kien proprju l-ftuħ ta' dawn it-twieqi b'mod definittiv u li ma jħalli ebda lok għal xi dubju li kienet ser tinfetaħ tieqa bi prospett fuq il-proprjetà tagħhom, li kien jammonta għall-att spoljattiv, li wassal lill-atturi biex jintavolaw il-proċeduri odjerni.

F'deċiżjoni fl-ismijiet **Kevin Taliana vs. Fabien Vella et**⁴⁴, il-Qorti ċċitat diversi sentenzi mogħtija mill-Qrati tagħna dwar is-servitù tal-ftuħ ta' aperturi f'ħajt diviżorju li jifred żewġ proprjetajiet. Hekk pereżempju fis-sentenza fl-ismijiet **Neguzjant Giuseppe Vella vs Angelo Buttigieg**⁴⁵, intqal hekk:

“Il-liġi tagħna hija kategorika fil-projbizzjoni li tagħmel illi fil-ħajt diviżorju ma għandhomx jinbnew aperturi. Fid-dritt Ruman kien permess illi jsiru dawn l-aperturi fil-ħajt diviżorju, għalkemm dawn għandhom ikunu jħarsu fuq il-fond viċin (ara *L Altius Cod De Servitutibus et Aqua; Cipolla De Servitutibus urbanorum et praediorum, Cap 22, no 1 e 2, Peccio “De Servitutibus”, Cap E quest 19, no. 1, 2 e 3; u s-sentenza ta' din il-Qorti in re Barbara vs. Falzon* tat-28 ta' Novembru 1890 – Kollezz. Vol. XII, 548). Kien jiġi eċċettwat il-każ meta dawk l-aperturi jsiru għad-dispett tal-viċin, għaliex allura kien ikun applikat il-prinċipju l-ieħor illi '*malitiis non est indulgendum*'. Jekk il-viċin jidhirlu li ma jistax jittollera dawk l-aperturi, għaliex bihom iħoss suġġizzjoni, għandu d-dritt li jitlob l-għeluq tagħhom; in fatti jekk l-aperturi qegħdin b'tolleranza, u mhux bi dritt, ikun kontrosens illi, jekk il-viċin ma jridx iżjed jittollera, il-Qorti ma tagħtihx protezzjoni, għaliex allura dik it-tolleranza tispicċa fin-natura tagħha u ssir dritt tal-parti l-oħra.”

Ġiet iċċitat ukoll id-deċiżjoni fl-ismijiet **Giovanni Gauci noe vs. Francesco Saliba**⁴⁶, fejn intqal illi:

“Fil-każ in eżami si tratta minn żewġ stabili separati u distinti anki jekk wieħed in parti sovrappost għall-ieħor u jingħad in parti għax indubbjament hemm it-taraġ esklussiv tal-mezzanin li jieħu mill-bieb esklussiv ta' barra għall-ambjent ta' fuq. Iż-żewġ fondi huma materjalment diviżi, għalkemm sa ċertu punt, inkastati flimkien.

⁴⁴ P.A., 31.10.2017.

⁴⁵ Qorti tal-Appell, 15.12.1941.

⁴⁶ Qorti tal-Appell Kummerċjali, 01.01.1966.

It-terran m'għandux aċċess għall-bejt u l-mezzanin m'għandux aċċess għall-btieħi. Il-konvenut bena riċentement sular ieħor fuq il-fond tiegħu u meta għamel hekk fetaħ twieqi fil-ħitan innalzati ġodda li jagħtu għall-btieħi tal-attur. L-artikolu 426 (artikolu 425) tal-Kodiċi tagħna jikkontjeni projbizzjoni assoluta ta' ftuħ ta' twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt 'diviżorju' fil-liġi tagħna; 'komuni' fil-liġi Taljana, mingħajr il-kunsens tal-viċin. Il-prova testimonjali tendenti biex tistabbilixxi l-allegata non-oppożizzjoni mhix rilevanti u lanqas ammissibbli."

Fis-sentenza fl-ismijiet **Taliana vs. Vella et**⁴⁷ ntqal ukoll illi:

"Fid-deċiżjoni ta' din il-Qorti tat-3 ta' Diċembru, 2006 (konfermata fl-appell) fil-kawża **Maria Concetta Zammit Lupi et vs. Maġġur Peter Paul Ripard et**, ingħad illi fis-sistema legali tagħna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, iżda peress li l-proprjetà testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, l-iżvilupp ta' dik l-arja jrid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invażjoni jew introspezzjoni tal-proprjetà tal-ġar. Persuna li jiżviluppa l-arja tagħha ma tistax fil-konfini tal-arja taħgħa ma' dik tal-ġar tiftaħ twieqi għal fuq l-ispazju żviluppat tal-ġar."

Il-Qorti rreferiet ukoll għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Alfred Mizzi et vs. Warren Attard**⁴⁸, fejn ingħad illi:

"Mid-diċitura ta' din id-dispożizzjoni (b'referenza għall-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili), huwa evidenti illi d-drittijiet hemm kontemplati jirrigwardaw il-ħajt ta' barra ("*external wall*", fit-test Inġliż) tas-sular partikolari li kull wieħed mis-sidien ikollu ... Issa l-ħajt ta' barra huwa dak il-ħajt li jagħti għat-triq pubblika, waqt illi l-ħajt diviżorju huwa dak il-ħajt li jiddividi proprjetà minn oħra. F'dak il-ħajt diviżorju, anke jekk mhux komuni, ma jstgħux jinfetħu twieqi jew aperturi oħra ... Hekk kompli jġi affermat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-4 ta' Frar, 1992 fil-kawża **Sultana vs. Cassar**, fejn ingħad illi l-artikolu 426 tal-Kap. 16 ma jagħtix dritt lil persuna li tiftaħ gallerija għal fuq parapett ta' terzi, anke jekk dak il-parapett ikun imiss mat-triq.

Ir-rilevanza ta' dan kollu għall-każ ta' lllum huwa fis-sens illi fil-liġi tagħna ma hemm xejn li jawtorizza l-ftuħ ta' twieqi ġo *shafts* u del resto dan jgħodd ukoll għal btieħi meta l-arja tas-*shaft* jew tal-bitħa tkun tappartjeni lil terzi.

⁴⁷ P.A., 31.10.2017.

⁴⁸ P.A., 08.03.2012.

Fil-każ ta' l-lum, ladarba kien hemm l-oġġezzjoni tal-atturi, il-konvenut ma kellux dritt jiftaħ twieqi fuq il-bitħa tal-atturi Mizzi jew it-terrazzin tal-attur Gladwish.

L-argument tal-konvenut huwa bbażat fuq il-pretensjoni illi huwa kellu jedd jagħmel dak li għamel fil-konfront tal-fondi tal-atturi minħabba s-sovrapożizzjoni tat-tliet fondi in kwistjoni. Il-konvenut jikkontendi illi bil-fatt biss tas-sovrapożizzjoni tal-proprjetà tiegħu fuq dik tal-atturi jirriżultaw drittijiet favur tiegħu li huma tutelati bil-liġi. Għalhekk skont il-konvenut huwa seta' validament u legalment iwettaq dak li għamel, mingħajr ma b'ebda mod jikser id-drittijiet tal-atturi. Il-konvenut qiegħed jgħid ukoll illi ladarba huwa akkwista wkoll l-arja tal-fond Tre Fiori huwa seta' jiżviluppa dik l-arja u jiftaħ twieqi fuq proprjetà tal-atturi.

Fil-liġi tagħna, min hu sid tal-art huwa sid ukoll tal-arja sovrastanti, iżda peress li l-proprjetà testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, l-iżvilupp ta' dik l-arja jrid isir b'mod li ma jkun hemm l-ebda invażjoni jew introspezzjoni tal-arja u tal-proprjetà ta' terzi. Persuna li tiżviluppa l-arja tagħha ma tistax, fil-konfini tal-arja tagħha ma' dik tal-ġar, tiftaħ twieqi għal fuq spazju tal-ġar.

Riferibbilment għall-argument tal-konvenut illi minn fuq il-bejt tal-fond Tre Fiori kemm hu kif ukoll il-familja Frendo qablu setgħu jittawlu għal ġol-fondi sottoposti jew partijiet minnhom, din il-Qorti tgħid illi kien deċiż ukoll li anke fejn l-arja ta' fuq il-btiħa tkun giet mibjugħa lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li għandu dritt jieħu l-arja u d-dawl bit-twieqi tiegħu, iżda mhux ukoll id-dritt ta' introspezzjoni ġol-fond ta' taħtu (ara **Buhagiar vs. Mallia** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 1998).

Mhux biżżejjed li wieħed ikollu l-arja fuq fond biex b'hekk ikun intitolat jiżviluppa dik l-arja u jiftaħ twieqi fuq arja ta' terzi. Id-dritt ta' żvilupp ta' arja ma jagħtix ukoll id-dritt ta' ftuħ ta' twieqi fuq proprjetà tal-ġar u dan id-dritt irid ikun riservat espressament u konċess mit-terzi.

Fil-każ tal-lum, ma hemm ebda prova kontrattwali jew ex lege li l-arja tal-fond tal-konvenut tgawdi dritt ta' servitù ta' twieqi fuq il-bitħa tal-fond tal-atturi Mizzi u fuq it-terrazzin tal-attur Gladwish.

Għalhekk mhijiex fondata fid-dritt il-pretensjoni tal-konvenut illi l-fondi tal-atturi huma soġġetti għas-servitujiet naxxenti mill-pożizzjoni tagħhom fit-termini tal-kwistjoni kif imposta mill-konvenut. Dan għaliex il-preżenza ta' twieqi li kienu jagħtu fuq il-fondi tal-atturi jew parti minnhom qabel akkwista l-konvenut ma jfissirx li setgħu jinfetħu aktar aperturi jew jiġu alterati dawk eżistenti a detriment tal-fondi tal-atturi.

...

Però kull tieqa ġdida, anke jekk il-konvenut jgħid li kienet intiza li tkun fissa, li saret fil-fond tiegħu jew fil-parti l-ġdida li żviluppa, u li qiegħda tagħti jew fuq il-bitħa tal-fond tal-atturi Mizzi jew fuq it-terrazzin tal-fond tal-attur Gladwish, din il-Qorti sejra tordna l-għeluq tagħhom.”

Minn dawn l-insenjamenti jirriżulta li l-oġġezzjonijiet tal-familja Gonzi huma fondati fid-dritt, u mhumiex maħsuba sempliciment biex jivvessaw lis-soċjetà konvenuta. Jidher ċar ukoll li John Gonzi, li hu l-aktar wieħed minn fost l-atturi li seta' jinduna bil-ftuħ ta' din it-tieqa peress li jgħix fis-sitt sular tal-fond bin-numru 199, Tower Road, Sliema, bagħat messagg lil Paul Gauci fit-23 ta' Jannar, 2013, dakinhar stess li hu nduna bil-ftuħ ta' din it-tieqa b'mod definittiv, aktarx minħabba li kien dakinhar li twaħħal l-*aluminium* fil-post. F'dan il-kuntest u sabiex jiġi determinat jirriżultax sodisfatt it-tielet element ta' din l-azzjoni, dak li l-azzjoni tkun ġiet istitwita fi żmien xahrejn minn meta sar l-att spoljattiv, il-Qorti kkonsidrat il-prova tal-messaggi bil-*mobile* li ntbagħtu minn John Gonzi, b'riferiment għat-tieqa li nfetħet mis-soċjetà konvenuta fis-seba' sular. L-esponenti tas-soċjetà konvenuta ppruvaw iqajmu dubji dwar liema kienet it-tieqa li sar riferiment għaliha f'dak il-messagg, anki minħabba li dan il-messagg telefoniku hu l-aktar prova oġġettiva li ġiet ipprezentata rigward il-ġurnata meta nfetħu l-imsemmija twieqi. Madanakollu mill-provi rriżulta wkoll li t-tieqa fis-seba' sular, flimkien mat-tieqa fir-raba' sular, huma l-uniċi twieqi li għadhom miftuħa fil-ħajt divizorju u fir-rigward ta' liema qegħdin joġġezzjonaw l-atturi. Għalhekk il-Qorti għandha l-konvinċiment morali meħtieġ sabiex tikkonkludi li l-imsemmija oġġezzjoni da parti ta' John Gonzi, li huwa r-resident fil-blokka bin-numru 199 li l-aktar li ġie affettwat bil-ftuħ tal-imsemmija tieqa fis-seba' sular u li seta' jinduna biha dakinhar stess li nfetħet, kienet qiegħda tirreferi għat-tieqa mertu ta' dawn il-

proċeduri, u b'hekk qiegħed jiġi stabbilit li l-azzjoni odjerna tressqet mill-atturi fiż-żmien stipulat mil-liġi.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

- 1. Tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà konvenuta;**
- 2. Filwaqt li tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-kjamata fil-kawża, tiċhad l-eċċezzjonijiet l-oħra mqajma mill-kjamata fil-kawża;**
- 3. Tilqa' t-talbiet attriċi u tiddikjara li l-ftuħ tat-tieqa fil-livell tas-seba' sular tal-binja fin-numru 200, Tower Road, Sliema, jammonta għal spoll vjolenti u abbużiv għad-dannu tal-atturi, li huma s-sidien u l-pussessuri tal-fond bin-numru 199, Tower Road, Sliema;**
- 4. Tordna r-reintegrazzjoni fil-pussess billi s-soċjetà konvenuta u l-kjamata fil-kawża qegħdin jingħataw xahrejn żmien mid-data ta' din is-sentenza sabiex jispostjaw l-imsemmija tieqa jew jagħlquha kompletament sabiex b'hekk ma jkun hemm ebda twieqi jew aperturi fil-parti tal-ħajt diviżorju fil-livell tas-seba' sular;**
- 5. Taħtar lill-Perit Arkitett Mario Cassar bħala espert tekniku a spejjeż tas-soċjetà konvenuta, sabiex jissorvelja x-xogħlijiet rimedjali li huma meħtieġa li jsiru, u minn issa tawtorizza lill-atturi sabiex f'każ li x-xogħlijiet rimedjali ma jsirux mis-soċjetà konvenuta u jew l-imsejha fil-**

kawża entro t-terminu mogħti mill-Qorti, ikunu l-atturi li jagħmlu dawn ix-xogħlijiet rimedjali a spejjeż tas-soċjetà konvenuta taħt id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Mario Cassar.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà konvenuta.

Moqrija.