QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn 13 ta' Lulju 2020

Numru 7

Rikors numru 218/13 LM

Rosemary Gonzi, Dr Mariella Schembri Gonzi, Michael Gonzi u John Gonzi

v.

Gaulic Limited (C-38590) u b'digriet tat-22 ta' Gunju 2017 giet kjamata fil-kawza s-socjeta` Ganado Trustees and Fiduciaries Limited (C-7880)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li pprezentaw l-atturi fil-5 ta' Marzu, 2013 u li jaqra hekk:

> "*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, ċioe 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 jogħġobha:*

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 inġunta għas-subizzjoni*".

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet:

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 premessi, dina l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad it-talbiet attriċi kollha.*

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

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` kjamata fil-kawza li in forza taghha eccepiet:

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 ġiet*

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 jirriżulta li dawn seħħew);

4. "Illi għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad 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 il-provi li tressqu f'zewg kawzi ohra relatati (rikorsi 387/13 u 935/12) u dan kif kien maqbul bejn il-partijiet;

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-1 ta' Lulju, 2019, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi gej:

1. "Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà konvenuta;

2. "Filwaqt li tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-kjamata fil-kawża, tiċħad 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-imsejħa 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".

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Il-kwistjoni bejn il-partijiet

"Il-proċeduri odjerni huma proċeduri ta' spoll privileġġjat, 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 *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 diviżorju, 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' inibizzzjoni 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 jġibu prova tal-interess ġuridiku tagħhom f'dawn il-proċeduri, kif ukoll talbet prova li l-ġudizzju huwa integru. Inoltre 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 ġiet 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'għamlu ebda xogħol fuq it-tieqa inkwistjoni u għalhekk huma m'għandhom jiġu kkundannati jagħmlu l-ebda xogħol u ma jħallsu l-ebda spejjeż. Inoltre intqal ukoll li l-akkwist tal-appartament inkwistjoni minnhom seħħ aktar minn sentejn wara li ġiet intavolata din il-kawża.

"<u>Provi u riżultanzi</u>

"Fl-udjenza tat-28 ta' Jannar, 2014 xehdet l-attriċi Dr Mariella Schembri Gonzi[1], li qalet li hi ilha tgħix fil-fond tagħha għal aktar minn erbgħin

[1] *A fol.* 18 *et seq.* tal-proċess.

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 għamlu 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 ġranet qabel ġiet 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 kien hemm servitù *ad lumen* għad-dħul tad-dawl, issa hemm servitù ta' prospett, fejn wieħed jista' jittawwal għal ġol-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, 2014[2], fejn spjegat li b'kollox fil-ħajt diviżorju 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, 2014[3], fejn esebiet pjanta[4] 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 proprjetà tas-soċjetà konvenuta. Ix-xhud ippreċiżat li l-ispoll sar hekk kif infetħet it-tieqa fis-sitt sular. Ix-xhud esebiet ukoll xi ritratti[5] 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[6], 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

[2] *A fol.* 27 tal-proċess.
[3] *A fol.* 34A tal-proċess.
[4] *A fol.* 35 tal-proċess.
[5] *A fol.* 36 u 37 tal-proċess.
[6] *A fol.* 41 tal-proċess.

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.[7] 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[8], 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 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[9], li esebixxa kopji tal-pjanti tal-proġett kif approvat mill-Awtorità tal-Ippjanar.[10]

"Is-soċjetà konvenuta ppreżentat *affidavit* ta' Josef Dimech[11], direttur tas-soċjetà JS Dimech Limited, li taħdem fil-qasam tal-manifattura tal-*aluminium,* ħadid, u ħġieġ inklużi 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[12], 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 ċaħad li qatt kien hemm ammissjoni da parti tiegħu li t-twieqi fil-ħajt diviżorju kienu illegali.

[7] Kopja tal-pjanta *a fol.* 56 tal-proċess.
[8] *A fol.* 51 tal-proċess.
[9] *A fol.* 57A tal-proċess.
[10] *A fol.* 58 *et seq.* tal-proċess.
[11] *A fol.* 67 tal-proċess.
[12] *A fol.* 70A tal-proċess.

"Fl-udjenza tat-23 ta' Frar, 2015 xehed Josie Licari[13] in kontroeżami, fejn sarlu riferiment għal dak li xehed Joseph Dimech li t-tieqa fis-seba' sular twaħħlet fit-12 ta' Diċembru 2012, u ġie suġġerit 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[14], 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-suġġeriment 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[15], 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, 2015[16], 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.[17]

"Fl-istess udjenza tkompla l-kontroeżami ta' Paul Gauci[18], li qal li hu kien jirċievi diversi telefonati mingħand John Gonzi. Qal li darba minnhom John Gonzi kkomunika miegħu billejl minħabba li kien hemm *leak* tal-ilma. Lix-xhud sarlu riferiment għal messaġġ li ntbagħat bit-*telephone* fit-23 ta' Jannar, 2013 u li jgħid, "*You opened the window at the back",* iżda x-xhud qal li ma jiftakarx li hu qatt irċieva messaġġ bħal dak.[19] Ix-xhud qal ukoll li hu kellu xi laqgħat ma' John Gonzi, fejn dan saħansitra talbu xi flus biex l-kwistjoni tiġi transatta bonarjament. Ix-xhud ġie muri wkoll messaġġ telefoniku ta' John Gonzi li ntbagħat lilu u li jgħid "*Paul this is trouble. Close that window",* iżda x-xhud qal li ma setax jiftakar għal liema tieqa kien jirreferi dak il-messaġġ.

[13] *A fol.* 72A tal-proċess.
[14] *A fol.* 72H tal-proċess.
[15] *A fol.* 72M tal-proċess.
[16] *A fol.* 90 tal-proċess.
[17] A fol. 80 tal-proċess.

[18] *A fol.* 96 tal-proċess.
[19] Kopja tal-messaġġi telefoniċi *a fol.* 83 *et seq* tal-proċess.

"B'nota tat-13 ta' Lulju 2015, l-atturi ppreżentaw kopja ta' rapport rilaxxat mill-Perit Martin Xuereb fl-24 ta' Ottubru, 2012[20], fir-rigward tat-tlestija tax-xogħol li sar fuq il-binja inkwistjoni.

"Permezz ta' nota tal-24 ta' Jannar, 2017[21], 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 tiġi viċin il-kamra tas-sodda tiegħu. Żied jgħid li dan kien fit-23 ta' Jannar, 2013, u li dakinhar stess hu bagħat messaġġi 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.

"Fl-udjenza tat-23 ta' Marzu, 2017 xehed il-Perit Martin Xuereb[22], 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 ġiet żviluppata minflok il-bini li twaqqa', 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 ġiet 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 ippreżentat mill-atturi tal-25 ta' April, 2017, il-Qorti ġiet 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 Trust[23], 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.

"Fl-udjenza tad-29 ta' Mejju, 2017 xehed Dr Philip Bianchi[24], 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

[20] *A fol.* 111 *et seq.* tal-proċess.
[21] *A fol.* 199 tal-proċess.

[22] *A fol.* 201 tal-proċess.
[23] Kopja tan-nota tal-insinwa, *a fol.* 211 tal-proċess.
[24] *A fol.* 242 tal-proċess.

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[25], 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 ġodda li nbnew huma għoljin ħdax jew tnax-il filata. Ix-xhud żied jispjega li l-loġoġ jew twieqi li kien hemm qabel 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 preċedenti li kien hemm kawża bejniethom u l-atturi odjerni minħabba t-twieqi, u żied jgħid li hu qatt ma sar jaf bid-deċiżjoni 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 reġgħet 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 kompla jagħti d-depożizzjoni tiegħu waqt l-udjenza tal-21 ta' Frar, 2018[26], fejn esebixxa kopja tal-kuntratt li permezz tiegħu s-soċjetà konvenuta akkwistat is-sit fejn inbnew l-appartamenti mertu

[25] *A fol.* 286 tal-proċess.
[26] *A fol.* 302 tal-proċess.

ta' dawn il-proċeduri.[27] 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 wieħed seta' jittawwal għad-dar tal-atturi[28]. Ix-xhud ikkonferma li l-persuna li biegħetlu 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[29], 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-twaqqigħ 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 arranġament jew ftehim mal-atturi sabiex ikunu jistgħu jinfetħu dawn it-twieqi l-ġodda. Qal ukoll li s-soċjetà konvenuta qatt ma ġiet 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 ħaġa oħra. Ix-xhud ikkonferma wkoll li meta nbnew l-appartamenti inkwistjoni, il-binja ma ġietx irtirata 'l ġewwa.

"Fl-udjenza tad-19 ta' Novembru, 2018 xehed in-Nutar Ian Spiteri[30], 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 ngħatat fis-sena 1902. Ix-xhud ippreżenta r-riċerki relattivi[31], 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 tranżazzjoni li rriżultatlu mir-riċerki kienet dik ippubblikata min-Nutar Peter Fleri Soler fl-14 ta' April, 2007, fejn il-konjuġi Gonzi ttransiġew ma'

[27] *A fol.* 310 tal-proċess.
[28] Ritratti *a fol.* 319 *et seq.* tal-proċess.
[29] *A fol.* 355 tal-proċess.
[30] *A fol.* 367 tal-proċess.
[31] *A fol.* 377 *et seq.* tal-proċess.

Carol Demajo Albanese u żewġha, predeċessur 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-tranżazzjoni li saret bejn l-atturi u l-predeċessur 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 ma kien hemm imniżżel li din setgħet tiftaħ aktar twieqi fuq il-bitħa tal-familja tal-atturi.

"Fl-udjenza tas-17 ta' Diċembru, 2018 sar il-kontroeżami ta' Josie Licari[32], 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 oriġinali 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 diviżorju, 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 diviżorju 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 diviżorju baqa' biss żewġt 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-predeċessur 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 għaddejjin 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 kompla jgħid li waħda mill-atturi riedet tipproċedi b'din il-kawża. Ix-xhud qal li l-ewwel darba li hu ġie 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. Żied 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

[32] *A fol.* 895 tal-proċess.

l-għoli ta' dawn it-twieqi.[33] 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[34], il-predeċessuri fit-titolu tas-soċjetà konvenuta, li qalu li fil-fond li huma biegħu 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.

"<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

"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;*

[33] *A fol.* 929 u 930 tal-proċess.
[34] *A fol.* 935 tal-proċess.

2. “L-att ta’ spoll jew molestja – *spoliatum fuisse*

3. “L-azzjoni trid issir fi żmien xahrejn – *infra bimestre deduxisse*.[35]

“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’ treġi 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 ġiet intavolata mill-ispoljat fi żmien xahrejn minn mindu jkun ġie kommess l-att spoljattiv.”

“Dwar l-element tal-pussess tal-oġġett spoljat, il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet Salvatore Abela *vs.* Giuseppe Barbara[36] 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[37], 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 ġie 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’ fondament 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 ġie affermat:

[35] Anthony Schembri et *vs.* Mario Fenech, P.A. 19.01.2009.
[36] P.A., 27.02.1946.
[37] 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 jerġa' jqiegħed il-ħaġa fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha u daqshekk biss.'"
> ...
>
> "F'kawża ta' spoll 'de reċenti' 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'kawżi 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 tifforma 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 tifforma parti integrali mill-proprjetà tagħhom.

"F'diversi sentenzi tal-Qrati tagħna intqal ukoll li fi proċeduri ta' din ix-xorta, il-konvenut ma jistax jeċċepixxi, bħala difiża għall-għemil tiegħu, li l-att kien wieħed leġittimu. Hekk pereżempju fis-sentenza fl-ismijiet Alfredo Delia *vs.* Bonaventura Schembri et[38], intqal:

> "L-ispoljant ma jistax jirrispondi 'in difesa' li dak li għamel kien att leġittimu għaliex l-indaġini tal-leġittimità 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.

[38] P.A., 04.02.1958.

"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[39], 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[40], 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-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 waqqgħux 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 imbarrati 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 imbarrati 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.

[39] App. Ċiv. 28.11.2003.
[40]App. Ċiv. 2.12.1955.

"F'deċiżjoni fl-ismijiet Kevin Taliana *vs.* Fabien Vella et[41], 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[42], 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 tispiċċa fin-natura tagħha u ssir dritt tal-parti l-oħra."

"Ġiet iċċitat ukoll id-deċiżjoni fl-ismijiet Giovanni Gauci noe *vs.* Francesco Saliba[43], 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. 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[44] 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.

[41] P.A., 31.10.2017.
[42] Qorti tal-Appell, 15.12.1941.
[43] Qorti tal-Appell Kummerċjali, 01.01.1966.
[44] P.A., 31.10.2017.

Persuna li jiżviluppa l-arja tagħha ma tistax fil-konfini tal-arja taħgha 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[45], 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 Ingliż) 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 jistgħux jinfetħu twieqi jew aperturi oħra ... Hekk kompla jiġi 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' llum 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.

"Fil-każ ta' llum, 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 ġiet 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'

[45] P.A., 08.03.2012.

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 intiża 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 sempliċiment 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 messaġġ 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-messaġġi 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-messaġġ, anki minħabba li dan il-messaġġ telefoniku hu l-aktar prova oġġettiva li ġietipprezentata rigward il-ġurnata meta nfetħu l-imsemmiija 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 diviżorju 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".

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` kjamata fil-kawza li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbet illi din il-Qorti joghgobha:

"tannulla, thassar u tirrevoka d-decizjoni moghtija mill-Ewwel Onorabbli Qorti moghtija fl-1 ta' Lulju 2019 u tiddikjara illi ma gie kommess ebda spoll bil-ftuh tat-tieqa fil-livell tas-seba' sular tal-binja fin-numru 200, Tower Road, Sliema u sussegwentement tannulla, thassar u tirrevoka d-decizjoni moghtija mill-Ewwel Onorabbli Qorti li ordnat lill-appellanti tispostja l-imsemmija tieqa jew taghlaqha kompletament".

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, jissottomettu illi l-appell tas-socjeta` kjamata fil-kawza ghandu jigi respint bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha;

Rat ir-risposta tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, tissottometti li qed:

"tirimetti ruhha ghas-savju u superjuri gudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti u tistqarr ukoll illi fic-cirkostanzi partikolari odjerni (cioe` li la ssottomettiet appell mis-sentenza appellata u lanqas qed tinterponi appell incidentali bl-appell odjern ta' Ganado Trustees and Fiduciaries Limited (C-7880) bhala trustee ta' The P&F Bianchi Family Trust) ma jkunx idoneju li hi tkun tenuta tissoporti spejjez rigwardanti l-istess appell interpost minn Ganado Trustees and Fiduciaries Limited bhala trustee ta' The P&F Bianchi Family Trust".

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi din hi kawza ta' spoll privileggjat. L-atturi ghandhom fond fi Triq it-Torri, Sliema, fil-waqt li l-konvenuti qed jizviluppaw fond adjacenti, u fejn qabel kien hemm dar b'xi erba' sulari, is-sit qed jigi zviluppat fi blokk ta' appartamenti fuq tmien sulari. L-atturi qed joggezzjonaw ghall-ftuh ta' twieqi fis-seba' sular tal-hajt divizorju peress illi dawn jaghtu ghal gol-bitha tal-fond tal-atturi. L-ewwel Qorti sabet favur l-atturi u ordnat l-gheluq tat-twieqi fi zmien xahrejn.

Is-socjeta` kjamata fil-kawza, li akkwistat l-appartament fis-sular inkwistjoni, appellat mis-sentenza u ressqet zewg aggravji li jirrelataw, wahda mal-fatt li fid-dar kien hemm twieqi li jharsu ghal gol-bitha tal-atturi, u l-ohra mal-fatt li ma saretx prova li l-kawza nfethet fi zmien xahrejn mill-ftuh tat-twieqi.

Trattat l-appell din il-Qorti tirribadixxi li bhala azzjoni tal-ispoll, iridu jikkoezistu t-tlett elementi kostituttivi tieghu kif imfissra mill-ewwel Qorti, u cioe`, il-pussess ta' fatt, l-att spoljattiv u t-terminu ta' xahrejn li fihom trid issir l-azzjoni.

Li l-atturi ghandhom pussess tal-bitha inkwistjoni jirrizula car, tenut li l-konvenuti stess jargumentaw li l-fond tal-atturi huwa fond servjenti peress

illi l-proprjeta` l-antika taghhom kienet, qabel ma twaqqghet, tgawdi minn ftuh ta' twieqi ghal gol-bitha tal-fond tal-atturi.

Il-konvenuti jghidu li l-ftuh ta' twieqi l-godda huma l-istess bhal l-antiki li kien hemm u, ghalhekk, ma jistax jkun li sehh spoll. L-ewwel Qorti sabet li, fil-fatt, it-twieqi l-godda huma differenti mill-antiki, ghax dawn tal-ahhar kienu jservu ghad-dawl u mhux ghall-prospett. Din il-Qorti ma tarax li dan hu rilevanti peress li hu importanti hu li issa hemm hafna aktar twieqi milli kien hemm qabel, u dan jaggrava s-servitu`, kienet x'kienet in-natura tas-servitu` pre-ezistenti. Sid ta' proprjeta` li jgawdi dritt ta' ftuh ta' twieqi fuq fond ta' terzi, ma ghandu ebda dritt jibni sular iehor u jiftah twieqi godda ghal fuq il-fond tat-terzi. Dan gie konfermat fil-kawza **Gauci v. Saliba**, deciza minn din il-Qorti fl-1 ta' Awwissu, 1966, fejn sid ta' zewg sulari tella' sular gdid, u ma thalliex jiftah twieqi godda fuq il-bitha tal-gar, avvolja fiz-zewg sulari ta' qabel kien hemm twieqi jaghtu ghal fuq l-istess bitha. Ta' min jghid l-principju simili ghal din is-sentenza gie approvat f'diversi sentenzi ohra, fosthom **Galea v. Micallef**, deciza minn dil-Qorti fil-11 ta' Gunju, 1971, **Apap v. Galea**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta' Marzu, 1975, **Galea v. Mintoff**, deciza wkoll mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Dicembru, 1999, u **Vella v. Micallef** deciza minn dil-Qorti fit-30 ta' Mejju, 2014.

Isegwi li bl-agir tal-izviluppatur, il-pozizzjoni tal-atturi giet aggravata, u dan ifisser li zgur saret molestja tal-pussess li kienu jgawdu l-atturi.

Fir-rigward tat-terminu ta' xahrejn ghall-ftuh tal-kawza, l-ewwel Qorti sabet li dan l-element kien ipprovat. Is-socjeta` konvenuta tghid li mill-atti johrog li t-twieqi twahhlu fit-12 ta' Dicembru, 2012 u l-kawza infethet oltre t-terminu ta' xahrejn minn dik id-data. Dan jista' jkun veru, pero`, mill-atti wkoll jirrizulta li wara li nfethu t-twieqi, l-atturi avvicinaw lis-socjeta` konvenuta u qalulha biex taghlaq it-twieqi. Fil-fatt hekk sar, u jidher li gew imbarrati bil-gebel jew *cement boards*. Xi zmien wara, u precizament fit-23 ta' Jannar, 2013, it-tieqa inkwistjoni regghet infethet. Dan gie kkonfermat mill-atturi, fosthom l-attrici Dr Mariella Schembri Gonzi, li qalet li toqghod fid-dar tal-atturi u, peress li kellhom din il-kwistjoni mal-gar, kienet ta' kuljum tittawwal 'l barra lejn il-hajt. Jirrizulta wkoll li fl-istess jum saret telefonata lill-ufficjal tas-socjeta` konvenuta, Paul Gauci, bl-iskop li jaghlaq it-tieqa, u SMS li ntbaghtet lill-istess ufficjal bil-kliem "*Paul, this is trouble. Close that window*".

Din il-Qorti, ghalhekk, tara li l-ewwel Qorti ghamlet analizi korretta tal-provi li kellha quddiemha u ma hemmx x'jigi disturbat minn din il-Qorti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appelll interpost mis-socjeta` Ganado Trustees and Fiduciaries Limited bhala trustees ta'

The P&F Bianchi Family Trust billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti; b'dan li t-terminu ta' xahrejn impost mill-ewwel Qorti jibda jidekorri mil-lum.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mis-socjeta` kjamata fil-kawza appellanti, u peress li hi tal-fehma li l-appell huwa fieragh u vessatorju – intiz biss ghall-akkwist ta' zmien – tikkundanna lis-socjeta` kjamata fil-kawza appellanti thallas l-ispejjez tal-appell ghal darbtejn kif jghid l-Artikolu 223(4) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Proceduri Civili.

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

Deputat Registratur
mb