QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 22 ta' April 2021

Kawza Numru: 7

Rikors Ġuramentat Numru:- 899/2017 JVC

Selby Limited (C-9143)

vs

John Caruana u Carmen Caruana, Michael Caruana u Lorraine Caruana

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn is-socjeta' rikorrenti Selby Limited kkonfermat bil-gurament ta' Edward Pullicino u talbet kif isegwi:

1. ‘Illi l-esponenti ghandha bi proprjeta’, u tippossjedi, l-arja tal-bitha retropposta ghall-fond 184, The Strand, Gzira, tal-kejl ta’ cirka 18.85 metri kwadri, li minnha jiehdu d-dawl u l-arja l-appartamenti fil-blokki bin-numri 183 u 185, The Strand, Gzira.

2. Illi l-konvenuti jokkupaw il-fond 184, The Strand, Gzira, u joperawh ghal skop kummercjali.

3. Illi fl-ahhar jiem, abbuzivament u minghajr ebda jedd legali, bi vjolenza u kontra r-rieda tal-esponenti, il-konvenuti jew min minnhom wahhlu kumpressur tal-*airconditioning unit,* u apparat industrijali ta’ *extractor*, fl-imsemmija arja tal-bitha tal-esponenti b’mod li naqqsu l-arja fil-bitha, u qed ifixklu lill-esponenti fit-tgawdija ta’ hwejjigha.

4. Illi dan l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll ghad-dannu tal-esponenti.

5. Illi minkejja li l-esponenti interpellat lill-konvenuti sabiex jieqfu minn dan l-agir abbuziv, u jirripristinaw dan l-ispazju tal-esponenti ghall-istat originali tieghu, billi fost ohrajn inehhu l-kumpressur u l-apparat industrijali li wahhlu fih minghajr jedd legali, inkluz permezz ta’ ittra ufficjali tal-25 ta’ Settembru 2017, dawn baqghu inadempjenti.

6. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista’ tirrizulta mehtiega, l-esponenti titlob bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

(i) tiddikjara li l-agir tal-konvenuti fuq imsemmi jikkostitwixxi spoll ghad-dannu tal-esponenti fit-termini tal-artikoli 535 tal-Kodici Civili;

(ii) tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jispurgaw l-ispoll kommess minnhom ghad-dannu tal-esponenti u jirreintegrawha fil-pussess tad-drittijiet pjeni taghha, u fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponenti taghmel dak kollu mehtieg fir-rigward, bi spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-25 ta' Settembru 2017, kontra l-konvenuti li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni.'

Rat ir-risposta guramentata ta' John Caruana et kif isegwi:

1. 'Illi l-fatti kif dedotti fl-ewwel paragrafu jinsabu kkontestati u dan billi illi l-intimati Michael u Lorraine Caruana jippossjedu l-arja kollha tal-bitha tal-fond 184, The Strand Gzira u dan in forza ta' kuntratt ta' kera billi l-esponenti jikru l-hanut u l-bitha taghha. Jinghad illi Michael Caruana flimkien ma missieru ilu kwazi hamsin sens jiggestixxi n-negozju ta' pastizzeria maghruf bhala "MAXIMS Mr. Giovanni Pastizzeria" mill-fond de quo, inkluz il-bitha mertu tal-kawza u konsegwentement kien fil-pussess tal-istess inkluz l-arja kollha taghha. Illum il-gurnata John u Carmen Caruana ma ghad fadalhom l-ebda involviment fin-negozju ghaliex bhala fatt in-negozju huwa gestit minn Michael Caruana u l-kuntratt ta' kera prezentement jghajjat lilu;

2. Illi l-fatti kif dedotti fit-tieni paragrafu ma humiex kkontestati;

3. Illi l-fatti kif dedotti fit-tielet sal-hames paragrafu jinsabu kkontestati u dan billi:

(i) fir-rigward ghal airconditioning unit l-intimat ghandu dritt jinstalla l-istess unit mhux biss ghaliex jgawdi l-pussess tal-arja tal-bitha, izda ghaliex fi kwalsiasi kaz, u minghajr pregudizzju ghal dan, kien ukoll gab il-kunsens espress ta sid il-fond sabiex iwahhal kumpressuri ta' air-conditioning unit'. Huwa rilevanti ukoll li wiehed jinnota li l-istess apparat ta' airconditioning kien gie rilokat bil-buona volonta tal-esponenti sabiex jikkomoda ix-xewqat ta' Edward Pullicino li kien qieghed jagixxi f'ismu u f'isem il-kumpannija rikorrenti li issa qed jilmenta dwarha; filwaqt li
(ii) fir-rigward tal-extractor jinghad illi s-socjeta rikorrenti dahlet fi ftehim mal-intimat Michael Caruana sabiex cumnija illi kienet ilha mibnija ghal ghexieren ta' snin titwaqqa u terga tinbena mill-gdid ghas-spejjez tas-socjeta rikorrenti, u liema extractor jifforma parti mill-imsemmija cumnija, u din ghad trid tinbena ghas-spejjez tas-socjeta rikorrenti;

4. Ghandu jinghad ukoll li kienet ir-rikorrenti stess li, flimkien ma ohrajn spoljat lill-intimati mit-tgawdija u l-pussess ta' parti mill-bitha u dan kif ser jirrizulta waqt is-smiegh tal-kawza.

Eccezzjonijiet

1. Fl-ewwel lok r-rikorrenti ghandu jipprova l-interess tieghu fil-vertenza;

2. Fit-tieni lok l-esponenti jecepixxu li l-intimati John Caruana u Carmen Caruana ma humiex legittimi kontraditturi tat-talbiet attrici;

3. Illi fit-tielet lok u fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost jecepixxu li ma jikkonkorrux l-elementi rikjesti mil-ligi ghall-actio spolii u dan ai termini tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili;

4. Illi t-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi li huma minn issa ingunti in subizzjoni;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz;

6. B'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-eccipjenti u naxxenti mill-fatti kif jirrizulta mill-atti tal-kawza.'

Rat l-affidavits, xiehda, kontro-ezamijiet, ritratti u provi kollha esebiti fl-atti.

Semghet it-trattazzjoni tal-avukati rispettivi tal-partijiet fis-seduta tas-16 ta' Marzu, 2021 li giet ukoll irrekordjata u traskritta.

Rat illi fil-verbal datat 16 ta' Marzu 2021 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni.

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

Ikkunsidrat;

Fatti:

Illi permezz tal-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti tallega li l-intimati kkommettew spoll vjolenti u klandestin fil-konfront taghha. Is-socjeta' rikorrenti ssostni li hija kienet fil-pussess u konsegwentement xtrat arja li tigi fuq bitha ta' hanut tal-pastizzi

operat mill-intimati. Skont ir-rikorrenti fil-bidu ta' Settembru, 2017 l-intimati wettqu spoll fil-konfront tat-tgawdija tal-arja proprjeta' taghha billi wahhlu kumpressur ta' arja kundizzjonata u appartat industrijali ta' *extractor* fl-arja in kwistjoni. Da parti taghhom l-intimati, fl-ewwel lok jinsistu li l-intimati John Caruana u Carmen Caruana mhux il-legittimi kontraditturi fil-kawza odjerna filwaqt li fil-mertu jsostnu li ma jissusistux l-elementi kollha rikjesti mil-ligi sabiex tirnexxi kawza ta' spoll u ghalhekk jitolbu li l-Qorti tichad it-talbiet attrici.

<u>Bazi Legali:</u>

Illi l-elementi fil-kawza ta' spoll jirrizultaw mill-artikolu 535 (1) tal-Kodici Civili li jaqra kif isegwi:

"Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli, hija tista', fi zmien xahrejn mill-ispoll titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' spoll, li terga' tigi mqieghda f' dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-Artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Ċivili."

Illi skond l-artikolu 535 tal-Kodici Civili, Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-azzjoni ta' spoll vjolenti ghandha bhala elementi kostituttivi taghha tlett fatturi: il-pussess ***(possedisse),*** l-att spoljattiv ***(spoliatum fuisse)*** u dan l-att sar fi zmien xahrejn qabel ma giet intavolata l-azzjoni ***(infra bimestre deduxisse).***

L-*actio spolii* hija radikata fuq l-esigenza ta' utilita' socjali, intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess u jigi mpedut lic-cittadin privat milli jiehu l-gustizzja f'idejh, b'dan li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie

skonvolt jew turbat. Din l-azzjoni ghandha l-iskop li tassigura li jigi ripristinat l-ordni socjali li l-persuna li tkun vjolentement spussessata tigi qabel xejn reintegrata fil-pussess taghha: *Spoliatur ante omnia restituendum*. L-artikolu tal-ligi li jikkontempla din l-azzjoni huwa ta' ordni pubbliku u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma jkunx jista' jesercitah minghajr l-intervent tal-Qrati.[1]

Illi huwa magħruf ukoll li f'kawzi simili, l-indagini tal-Qorti ghandha tkun limitata sew. Fil-kawza fl-ismijiet Delia vs Schembri (deciza mill-Prim' Awla fl- 4 ta' Frar 1958) gie ritenut illi:

'L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess, ikun x'ikun, li jigi vjolentement jew okkultament mehud minghand il-possessur jew detentur, u gie deciz kemm-il darba li tapplika wkoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet legali, u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jagħmel ghad-dannu ta' terza persuna att li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jeżercitah minghajr intervent tal-Qorti.'

Illi fi kliem Pacifici Mazzoni spoll vjolent huwa "qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato". (Vol III Sez. 52).

Illi fil-kawza Margherita Fenech vs Pawla Zammit (deciza fit-12 ta' April 1958) jinghad illi:

'L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut ta' gustizzja hija eminentement intiza l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jigi impedut lic-cittadin privat li

[1] *Ara Vol.XLII.II.973; Vol.LXXXII.II.79 u 500.*

jiehu l-ligi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat.'

Illi kif ukoll gie ritenut:

'Kif kellha okkazzjoni tesprimi ruhha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indagini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruza u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra u kompliet tghid illi għalhekk indaginijiet ibbazati fuq x'jghidu u ma jghidux ġuristi u awturi Franċizi u Taljani huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku taghna'(Cardona vs Tabone, Appel Civili, deciza fid-9 ta' Marzu 1992).

Konformament, gie ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li: *'All' attore in reintegrazione e' sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione* **..**'[2]

Il-pussess li tirrikjedi l-ligi fl-ispoljat ghall-fini tal-azzjoni tar-reintegrazzjoni huwa kwalunkwe pussess 'materiale' u 'di fatto[3]'*:*

Spoll vjolent u abbusiv:
'jikkonsisti fi kwalunkwe att arbitrarju li mar proprio jmur kontra l-persuna spoljata'[4]
u
'neanche e permesso in queste cause di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo dominii o no perche' la legge non richiede che un possesso materiale di fatto.'[5]

---

[2] Ara *Camilleri v Agius P A.20/10/1882.*
[3] *Ara Vol.XXXVII.I.280.*
[4] *Ara Vol.XLI.II.1133.*
[5] *Ara Vol.X-556;Vol.LXXXIII.II.76;Vol.XXXVII.I.28; Vol.XXXII.II.49.*

Ghalhekk pussess qualunque, anki purament materjali u *di fatto*, anke qasir hafna u sahansitra momentanju huwa sufficjenti, basta jkun univoku u ma jkunx bazat fuq mera tolleranza.[6]

Illi dwar it-terminu ta' xahrejn fil-kawza deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet Trevor Arends et vs. Veronica Mizzi deciza nhar il-11 ta' Jannar, 2013 dik il-Qorti ddikjarat kif isegwi:

'dan it-terminu ta' xahrejn huwa element, li kif gie deciz kemm-il darba, ghandu jigi pruvat mill-attur. Ir-rekwizit li l-azzjoni ta' spoll ghandha ssir fi zmien xahrejn mill-allegat spoll huwa rekwizit essenzjali li johrog mill-artikolu tal-ligi stess u l-gudikant ghandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eccezzjonijiet jew le.'

Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Imh. N. Cuschieri) f'Alfred Paul Farrugia nomine v. Peter Paul Cutajar, (13.02.2004) irriteniet illi:

"Dan huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll fis-sens li jekk ma jigix provat li l-azzjoni saret fi zmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privilegggjat ma tistax treggi."

Aktar specifikatament f'Georgina Borg v. Errol Cassar et (21.10.2002) il-Prim' Awla (Imh. Ph. Sciberras) dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll qalet hekk:

'Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wieħed kien jistenna in bazi għal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu 'it-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l- azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur. Prova li trid issir f'kull

---

[6] *Ara Vol.XXXII.II.642; Vol.LXXXIII.II.79.*

kaz ta' din ix- xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teccepixxi bhal dan il-kaz il-preskrizzjoni taghha bid-dekors tal-perjodu estentiv ta' xahrejn'. (Michelangelo Fenech nomine v. Alfred Camilleri, Prim' Awla, Qorti Ċivili, per Imh. Said Pullicino, 22 ta' Frar 1992).

Provi:

Il-Qorti rat l-affidavit ta' **Edward Pullicino** (fol. 16 et seq tal-process) u li huwa wiehed mir-rapprezentanti tas-socjeta rikorrenti. Minn dan jirrizulta li l-kumpanija rikorrenti hadet il-pussess tal-arja tal-bitha in kwistjoni sa mill-15 ta' Ottubru, 2015 meta nbeda x-xoghol fil-binjiet ta' fuq dik mikrija lill-intimati. Skont dan ix-xhud is-socjeta' poggiet travetti min-naha ghal ohra tal-arja u l-haddiema taghha kienu jaccedu liberament f'din l-arja filwaqt li l-intimati qatt ma oggezzjonaw ghal dan. Jirrizulta li l-kuntratt effettiv li permezz tieghu is-socjeta' rikorrenti xtrat l-arja sar wara u cioe' fit-28 ta' Settembru, 2016 (esebit a fol. 19). Dan ix-xhud jghid li kien fl-ewwel hmistax ta' Settembru, 2017 li l-intimati ghalqu parti mill-arja proprjeta' tal-kumpanija billi wahhlu kumpressur kbir ta' *airconditioning unit* u apparat industrijali ta' *extractor,* skont dan ix-xhud, fil-livell tal-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti. Jghid ukoll li precedentement il-kompressur tal-*airconditioning* kien jinsab f'livell aktar baxx fuq wara tal-bitha f'idejn il-konvneuti u ghalhekk ma kienx itellef lis-socjeta' rikorrenti mit-tgawdija tal-arja proprjeta' taghha.

In kontro-ezami a fol. 47 et seq tal-process Edward Pullicino jaqbel li l-intimati Michael Caruana u John Caruana ghandhom il-pastizzerija mikrija lilhom inkluz il-bitha 'at ground floor level'. Jikkonferma wkoll li kienu hemm qabel mas-socjeta' rikorrenti xtrat il-proprjeta' taghha. Mistoqsi liem' arja xtrat is-socjeta'

rikorrenti jispjega li mis-saqaf tal-hanut il' fuq ghaliex il-hanut jinsab 'ground-floor'. Jispjega izda hemm eskluzi l-ahhar 1.5 metri tat-tarf tal-plot ghal dik li hija arja:

'Il-1.5 meters fuq l-ahhar parti tal-hanut, ghax hemm kamra; fuq il-kamra.'

Jispjega ulterjoment allura li hija parti mill-wisa' kollha tal-hanut li huwa ta' xi 4 metri. Jispjega wkoll li din l-arja ma tifformax parti mill-bitha. Jaqbel li l-kamra in kwistjoni li l-arja taghha ma gietx trasferita tinsab fil-pussess tal-intimati flimkien mal-bqija tal-hanut. Mistoqsi jekk skont ftehim bejn il-partijiet bil-miktub kienx hemm ftehim li trid tersaq ic-cuminja jghid li sa fejn jiftakar hu m'hemmx miktub li hu kellu jnehhi c-cumnija (ftehim esebit a fol. 44 et seq tal-process). Skont dan ix-xhud ic-cumnija u l-*extractor* huma separati. Jixhed li filwaqt li parti mic-cumnija li kienet ezistenti baqghet hemm, l-intimati ghamlu *extractor* gdid. Jaf li kienet tintuza bhala cumnija imma x'hemm fil-hanut ghal dak li jirrigwarda *extractor* jghid li ma jafx. Jghid li meta l-kumpanija xtrat kien hemm cumnija fuq barra mhux extractor unit. Jghid ukoll li meta xtara ma rax *extractors* imwahhlin mal-hajt. Izid ukoll li *extractor* ground floor level ma ghandux x'jaqsam mieghu u ma jindahalx lill-intimati. Jenfasizza li:

'extractor fuq ma kienx hemm bhal ma hemm illum zgur' (fol. 50).

Dwar il-kompressuri tal-arja kundizzjonata jghid li qabel l-ispoll dan kien qieghed fil-1.5 metru li mhux tas-socjeta' rikorrenti izda ghal xi raguni mexa fil-parti proprjeta' tar-rikorrenti. Jinsisti li l-intimati ghandhom fejn ipoggu l-kompressur fl-arja tal-fond mikri lilhom cioe' fil-metru u nofs. Jixhed li hu kien jaf b'ventilatur u tank tal-ilma fl-arja li hu qatt ma semmihom ghaliex is-socjeta'

rikorrenti kienet taf bihom minn qabel. L-ispoll sehh bl-affarijiet il-godda li tpoggew. Ix-xhud jaqbel li hu hallas haddiem certu Kenneth ghan-nom tal-intimat sabiex iressaq il-kompressuri tal-'air condition' izda dawn mexxihom f'parti li mhux proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti. Jichad li dawn tressqu fil-parti li qed jinghad li sehh l-ispoll. Jinsisti li:

'jiena darba biss hallast biex imxew 'il barra.' (fol. 51 ergo)

Bl-iskop li ma jsirilhomx hsara.

Dwar l-arja tal-kamra jispjega:

'L-arja ta' fuq il-kamra 1.5 metres minnhom ma hijiex tieghi, il-kumplament tieghi. U jiena ma nircievi ebda kera minn ghandu; u skont is-sid ma ghandu ebda dritt meta xtrajtu ma kellu ebda dritt fuqu l-arja.' (fol. 51 ergo)

Ix-xhud **Bernard Pullicino** (affidavit a fol 18) wkoll rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti kkonferma x-xiehda ta' Edward Pullicino u zied li minn notamenti li kellu l-gallariji fuq l-arja in kwistjoni s-socjeta' rikorrenti ghamlithom f'Novembru, 2015 u wkoll ikkonferma z-zmien meta saru l-allegati atti spoljattivi mill-intimati.

Il-Qorti rat ukoll il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Sean Critien datat 28 ta' Settembru, 2016 esebit a fol. 19 et seq tal-process minn fejn jirrizulta li l-arja tal-bitha tal-fond mikri lill-intimati giet mibjugha lis-socjeta' rikorrenti:

'as free and unencumbered with all its rights and appurtenances'.

Rat li fl-atti giet esebita wkoll il-pjanta annessa mal-kuntratt a fol. 32 tal-process liema pjanta izda mhiex bil-kuluri indikati fil-kuntratt u ghalhekk minn din il-pjanta biss il-Qorti ma tistax tiddistingwi bic-cert liema parti mill-arja baqghet proprjeta' tas-sidien originali. Din il-kwistjoni izda hija aktar iccarata mix-xhud Edward Pullicino fil-kontro-ezami tieghu kif ukoll gia suespost.

Rat ir-ritratti esebiti a fol. 33 sa 38 tal-process liema ritratti juru l-istat tal-bitha u arja in kwistjoni f'dati diversi u cioe' 27 ta' Jannar, 2016 fejn tidher il-posizzjoni originali tal-apparat ta' arja kundizzjonata filwaqt li r-ritratti datati Settembru, 2017 juru x-xogholijiet li permezz taghhom twettaq l-allegat spoll. Minn dawn ir-ritratti u b'referenza ghax-xiehda ta' Edward Pullicino u l-pjanta a fol. 32 l-Qorti fehmet li l-metru u nofs ta' arja li ma gewx trasferiti lis-socjeta' rikorrent jinsabu fuq is-saqaf li jidher a fol. 38 tal-process u jigu kkalkluati minn fejn hemm il-hajt li jidher li ghadu bil-gebel il' quddiem lejn l-'aircondition units'.

Rat a fol. 40 tal-process l-ittra ufficjali datata 25 ta' Settembru, 2017 indirizzata lill-intimati kollha li permezz taghha gew interpellati jirripristinaw ghall-istat originali.

Rat a fol. 44 et seq tal-process l-iskrittura privata datata 23 ta' Marzu, 2015 liema skrittura giet iffirmata bejn Edward Pullicino ghan-nom tas-socjeta' rikorrenti u certu Raymond Debono li huma ndikati flimkien bhala l-izvilappaturi (Developers) u fuq in-naha l-ohra l-intimati Michael Caruana u John Caruana indikati bhala l-operaturi tal-Pastizzeria. Rat li ai fini tal-ispoll odjern il-partijiet rilevanti f'din l-iskrittura huwa dawn li jsegwu:

'6. The Developer shall ensure that the Chimney at the back facade of the pastizzeria building is ezamined in line with the new

development and if it is necessary to extend replace or reposition it, this has to be done by and at the cost of the developer without affecting the airflow and effective fucntionality of the said chimney which is to be certified by a qualified engineer.'

Rat ix-xiehda tal-intimat **Michael Caruana** a fol. 62 et seq tal-process flimkien mar-ritratti esebiti minnu waqt ix-xiehda MC 1 sa MC 7 a fol. 54 *et seq* tal-process. L-intimat jixhed li missieru ilu jikri l-post 184, Mr Maxim il-Gzira mis-sena 1971. Jispjega li sas-sena 2017 il-kirja kienet issejjah lilu izda fix-xiehda tat-22 ta' Mejju 2018 jghid li issa nqaleb fuq ismu. Izid li dejjem kellhom tankijiet tal-bejt, l-*air conditions*, cumnija u kienu juzaw l-arja sovrastanti l-hanut. A fol. 62 jixhed kif isegwi:

'Mela l-fond huwa maqsum f'zewgt ikmamar fuq quddiem, imbaghad bitha interna, kamra zghira fil-genb tal-bitha interna u kamra ohra fuq wara. Ic-cumnija dejjem kienet tohrog mit-tieni kamra, titla' 'l fuq u tibqa' tiela sat-tielet sular, dak iz-zmien. Fuq il-kamra ta' wara ghandna t-tankijiet tal-bejt, qabel kienu tnejn u illum il-gurnata giet wahda ghax il-provista ta' l-ilma ma ghadhiex taqta' kif kienet fi zmien l-antik . . . u fuqha kien hemm l-air conditions. Qabel ma' l-air conditions tpoggew fuq il-kamra ta' wara qabel kienu ezatti fl-gholi tal-bitha. Jigifieri x'hin taqbez l-arja hemm l-air conditions. Is-Sur Pullicin qabel ma beda ix-xogholijiet kien staqsieni lili u konna qbilna, jigifieri hemm xhieda quddiem avukat jigifieri u hemm ftehim biul-miktub jekk jistax jaqla' c-cuminija biex ikun jista' jibni fuqi u jressaq l-air conditions fuq il-parti ta' wara biex hu jkun jista' jibni komdu jigifieri u jibqghu hemm. U kien hallas jigifieri l-ispejjez kollha tieghu hu. . . . .
Dan l-agreement kien li hu jaqla' ic-cumnija, jibni s-sitt sulari li kellu jibni fuqi, wara li jsiru s-sitt sulari jerga' jaghmel cumnija

gdida certifikata minn inginier f'posizzjoni ohra relavanti biex ma ddejjaqx lilhom. . . .'

L-intimat jikkonferma li l-ftehim li kien hemm bejn il-partijiet kien dak esebit a fol. 44 tal-process u li skont dan ix-xhud dan il-ftehim kien gie redatt mill-Avukat Pawlu Lia u l-Avukat Brincat. Jispjega li c-cumnija qabel ma nqalghet biex saru x-xogholijiet kienet titla' zewg sulari u nofs u tibqa' tiela' tlett metri l' fuq mis-saqaf. Jghid li r-rikorrenti kissret il-parti ta' fejn waqqghet il-bini u jghid li l-ftehim kien li l-intimati jaghmlu sal-parti ta' barra wara l-hanut u r-rikorrenti tkompliha. Jghid li ghalkemm hu bhala intimat zamm mal-parti tal-ftehim li kellu, l-attur Pullicino ghal xi ragunijiet ma jridx ikompli c-cumnija. Jghid li c-cumnija ilha hemm minn dejjem u li f'xi zmien kienet twessghet u jzid:

'Mela minn kemm ilni zghir jien jigifieri kemm nista' niftakar jien missieri minn dejjem kellu dik il-kamra fuq wara. Issa peress li l-bitha hija zghira in se ma tistax tqieghed kompressuri ta' l-air conditions, ic-cumnija kif qed nghidu, muturi tal-friza . . . u affarijiet ohra, allura konna naghmlu l-affarijiet fuq il-kamra. Jigifieri sakemm niftakar jien minn meta kont zghir jien tankijiet kif ghedt l-ewwel, flok wiehed kien hemm tnejn . . . . Air conditions ma kienux kollha fuq wara, kienu qeghdin fil-bitha taht it-tieqa tas-Sur Pullicin, ghax qabel kien post abbandunat u mbaghad xtrah is-Sur Pullicin, u s-Sur Pullicin hallas ghalihom hu biex ahna tfajnihom fuq il-kamra ta' wara.' (fol. 63 ergo)

Il-Qorti rat l-ispjegazzjoni tar-ritratti li jaghti dan ix-xhud b'referenza ghar-ritratti esebiti a fol. 54 et seq tal-process fejn jirrizulta li c-cuminija l-antika hija dik li tidher tonda a fol. 58 tal-process u tidher maqtugha a fol. 59 tal-process. A fol. 60 jidhru zewg strutturi kulur il-fidda godda wahda tispicca bi speci ta'

xibka jew 'grid' u l-ohra skont dan ix-xhud qed tistenna li ssir mill-gdid mis-socjeta' rikorrenti. Il-Qorti wkoll b'referenza ghal dawn ir-ritratti fehmet illi s-saqaf tal-hanut mikri lill-intimati qieghed wara z-zewg c-cmieni kif jidhru a fol. 58 minn fejn allura tibda l-arja li r-rikorrenti ssostni li hija taghha. Dan ukoll meta wiehed iqabbel mal-ambjenti ta' gewwa tal-hanut a fol. 57 u 61 tal-process.

L-intimat Michael Caruana xehed ukoll in kontro-ezami a fol. 108 et seq tal-process. Hu jghid li hareg cumnija gdida minn gewwa – hanut ghal hdejn dik li kienet ezistenti bi ftehim ma' Edward Pullicino bil-miktub. Jghid li skont dan il-ftehim huwa kien hallih iwaqqa' c-cumnija l-antika biex ikun jista' jibni u Edward Pullicino kellu jerga' jaghmilha mill-gdid. Jinsisti li minn gewwa l-hanut ghal gol-bitha huwa uza l-istess post fejn kien hemm ic-cumnija l-antika izda mbaghad jispjega li fil-'groundfloor level' huwa ghamilha gdida c-cumnija u:

'minn fejn kienet hierga l-antika . . . jiena ergajt hrigt il-gdida. Il-bicca ta' barra ta' fuq il-bieb . . .jekk l-antika kienet hierga minn hemm, jiena ergajt hrigt il-gdida mill-istess post u mill-istess kollox. . . . l-ohra kienet tonda, din kwadra: dik l-unika differenza li hemm.' (fol. 109/110)

L-intimat jinsisti li c-cumnija l-gdida hija l-istess wisgha u l-istess 'location'. B'referenza ghar-ritratt esebit a fol. 107 tal-process jindika c-cumnija s-safra bhala dik l-antika u jghid li l-parti minn fejn kienet tohrog ma tidhirx fir-ritratt. Dwar minn fejn kienet tohrog ic-cumnija l-antika b'referenza ghar-ritratt a fol. 34 jinsisti li hu hareg ic-cumnija l-gdida minn fejn kienet tohrog l-antika. Dwar il-kompressuri tal-'air conditioners' jaghmel referenza ghar-ritratt a fol. 107 u jindika li wiehed minnhom kien gia fuq il-kamra

ta' wara fl-arja li mbaghad xtrat is-socjeta' rikorrenti u li l-iehor kien qieghed aktar lejn il-hanut u li kien Edward Pullicino stess li talbu sabiex iressqu hdejn l-iehor fuq il-kamra ta' wara. Jghid li dak li kien hemm wara ghadu fl-istess post li kien qabel. Jinsisti wkoll li hu ma caqlaqx l-'air conditioners' u li kien l-attur stess li hallas lil Kenneth Fenech sabiex icaqlaqhom. Mistoqsi jekk kienx hu li wara li l-kompressuri iccaqalqu fuq il-parti ta' wara tal-kamra li l-arja mhiex tas-socjeta' rikorrenti, hu ressaqhom fuq il-parti ta' quddiem, l-intimat jichad kategorikament.

Dwar l-iskrittura li trasferiet il-kera fuqu u martu flok il-genituri tieghu u li saret fis-sena 2016 jghid li jista jkun informa lil Edward Pullicino li kien sar hekk imma ma jistax jghid hekk bil-gurament.

Dwar ic-cmieni jghid li minn gewwa l-hanut hemm tnejn, wahda li x'hin tohrog taghlaq bil-'vents' li sservi sabiex tigbed l-arja tal-hanut u l-ohra hija l-proprja cumnija. Jinsisti li dawn hargu mill-istess post ta' dak li kien hemm qabilhom.

Rat ukoll l-affidavit ta' **Duncan Carl Caruana** li huwa mpjegat tal-intimati a fol. 68 tal-process. Huwa jghid li fuq il-kamra ta' wara tal-hanut hemm tlett kompressuri tal-'air conditions' u skont hu tnejn minnhom iccaqalqu minn gol-arja tal-bitha ghal fuq is-saqaf tal-kamra ta' wara fuq talba ta' Edward Pullicino. Jghid ukoll li minhabba l-fatt li nqalghet ic-cumnija qed ikun hemm hafna shana fil-hanut. Izid li fuq is-saqaf tal-kamra hemm diversi oggetti ohra fosthom tank tal-ilma, pompa u ventilatur. Jikkonferma li c-cumnija l-antika twaqqghet mis-socjeta' rikorrenti. L-istess jixhed **Chris Emery** a fol. 69 tal-process ukoll impjegat tal-intimati. Fuq l-istess linja hija x-xiehda ta' **Kenneth Vella** a fol. 70 tal-process u **Brian Spiteri** a fol. 71 tal-process.

Illi Chris Emery xehed in kontro-ezami a fol. 121 et seq. Jikkonferma li l-allegat ftehim bejn l-intimat u Edward Pullicino hu ma jafx bih direttament. B'referenza ghar-ritratt a fol. 37 tal-process u l-extractor/cumnija li tispicca bi speci ta' 'grid' fl-istess jinsisti li din minn dejjem hemm jafha hu u li ma saritx gdida mill-intimat Michael Caruana. B'referenza ghar-ritratt a fol. 38 tal-process u l-apparat ta' arja kkundizzjonata li jidher l-akbar wiehed fir-ritratt huwa jinsisti li flokhu kien hemm iehor identiku bhalu. Jinsisti li l-intimati ma ziedx 'air conditioner'. Jibqa' jinsisti li fil-post kollox baqa' kif kien qabel.

A fol. 125 et seq xehed in kontro-ezami Brian Spiteri li wkoll kkonferma li l-ftehim bejn l-intimat u Edward Pullicino hu li jaf dwaru hu minn kliem li sema' bejniethom waqt li kien ikun xoghol. Jaf izda li l-kliem bejniethom kien fuq xoghol li beda jsir u biex jiccaqalqu l-affarijiet. Jinsisti li jaf li ftehmu biex jiccaqalqu l-kompressuri ghax beda jismaghhom izda ma kienx ikun qieghed hdejhom. Jghid li qabel kien hemm minn tnejn sa tlett 'air conditioners' u issa ma jistghux juzawhom u hemm hafna shana fil-hanut. Mistoqsi dwar l-extractor/cumnija b'referenza ghar-ritratti a fol. 34 u 35 jghid li din saret waqt li kien qed isir ir-'refurbishment'. Skont dan ix-xhud dik il-parti li tidher qisha 'extractor' li jigbed l-arja minn gewwa ghall-barra hija parti mic-cumnija.

Rat il-kopja ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 26 ta' Ottubru, 2016 (a fol. 74 et seq tal-process) minn fejn jirrizulta li l-kirja tal-pastizzerija minn fejn jirrizulta li permezz taghha l-intimati John u Carmen Caruana rrinzunjaw ghall-kirja tal-pastizzerija u din giet trasferita unikament fuq l-intimati l-ohra Michael u Lorraine Caruana.

Rat ix-xiehda ta' **Kenneth Fenech McKay** li kien ukoll impjegat tal-intimat u li jixhed kif isegwi:

' . . Michael Caruana kien avvicinani bil-ghan illi jimxu kumpressuri tal-aircondition li kienu jinsabu fl-arja tal-hanut tieghu u biex jimxu ghal fuq is-saqaf ta' kamra li hemm mal-hanut. Naf illi dan kollhu sar fuq talba ta' Edward Pullicino, u hallasni hu stess. Nghid illi l-ewwel qieghedt zewg kumpressuri, imbaghad dawn ma komplewx jintuzghu u maghhom qieghedt it-tielet wiehed.'

Jikkonferma wkoll li jiftakar ic-cumnija l-antika tintuza mill-hanut.

Rat l-affidavit ta' **John Caruana** a fol. 83 fejn jikkonferma li huwa mhux involut fil-hanut u l-gestjoni tieghu li huwa mmexxi mill-intimat ibnu Michael Caruana. L-istess tixhed **Carmen Caruana** a fol. 84 tal-process. A fol. 85 tal-process l-intimata **Lorraine Caruana** tixhed li l-gestjoni tal-pastizzerija hija f'idejn ir-ragel taghha l-intimat l-iehor.

Rat ix-xiehda tal-**Perit Franco Montestin** a fol. 86 tal-process kif isegwi:

'Illi jiena flimkien mal-Perit Scerri konna applikajna mal-Mepa sabiex fuq il-fond 182,The Strand, Gzira issir cumnija. Illi din l-applikazzjoni saret fis-sens illi c-cumnija kellha tigi installata ma wahda diga ezistenti u li kien ilha hemm ghal numru ta' snin u dan kif hija indikata fil-pjanti annessi mal-applikazzjoni u cioe` "proposed 200mm dia. Extraction pipe to be connected to existing extraction system.

Illi l-"existing exctraction system" tirriferi ghac-cumnija li tinsab fil-fond 184, The Strand Gzira, u liema fond huwa mikri lil Michael Caruana.'

Rat ukoll id-dokumenti esebiti partikolarment il-pjanta a fol. 94 u 95.

In kontro-ezami a fol. 116 et seq tal-process jghid li huwa ma dahalx fi kwistjonijiet ta' pussess u proprjeta'. Jghid ukoll li sa fejn jaf hu l-posizzjoni tac-cuminija l-antika hija kif murija fil-pjanti. Jikkonferma li l-ghan tal-applikazzoni dwar ic-cuminija kien li din isservi ghal zewg fondi.

Rat ukoll ix-xiehda tar-rapprezentat tal-Awtorita' tal-Ippjanar Oliver Magro a fol. 96 et seq tal-process li ghamel referenza ghall-istess applikazzjoni u permess ta' zvilupp bin-numru PA 4786/03. Jispjega li dan il-permess kien dwar approvazzjoni sabiex tigi konnessa cumnija ma' wahda ezistenti.

Rat li a fol. 99 et seq tal-process xehed **Geoffrey Mifsud** li jghid li tqabbad minn Edward Pullicino sabiex jaghmel xi xogholijiet. Jghid li kien hu li waqqa' l-bini. Dwar ic-cumnija huwa jghid li bil-permess ta' Edward Pullicino huwa qalaha u halla l-bicca ta' isfel. Jghid ukoll li kien hu li ghamel ix-xogholijiet ta' 'piles' fil-pedamenti tal-binja nkluz taht il-hanut tal-intimati.

Rat ir-ritratt esebit a fol. 107 tal-process li juri l-istat tal-bitha u l-kamra fuq wara qabel ma saru x-xogholijiet kemm mis-socjeta` rikorrenti kif ukoll dawk allegatament spoljattivi.

<u>**Eccezzjoni tal-Legittimu kontradittur:**</u>

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni taghhom l-intimati jeccepixxu li John Caruana u Carmen Caruana ma humiex il-legittimi kontraditturi tat-talbiet attrici. L-intimati jibbazaw din l-eccezzjoni fuq skrittura li saret fis-sena 2016 esebita a fol. 74 tal-process minn fejn jirrizulta li l-kirja li kienet fuq l-istess John Caruana u Carmen Caruana giet trasferita fuq l-intimati l-ohra binhom Michael Caruana u martu. Jirrizulta lil din il-Qorti li Michael Caruana in kontro-ezami xehed li hu ma setax jikkonferma jekk infurmax lir-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti Edward Pullicino li kien sar dan it-trasferiment fis-sena 2016. Irrizulta wkoll lil din il-Qorti li l-intimati John Caruana u Carmen Caruana kien ilhom snin twal jiggestixxu f'isimhom il-hanut u cioe' l-pastizzerija in kwistjoni tant li l-istess John Caruana ffirma wkoll l-iskrittura bejn il-partijiet esebita a fol. 44 tal-process u li ggib id-data tat-23 ta' Marzu, 2015.

Illi da parti taghha s-socjeta' rikorrenti tinsisti li hija saret taf bit-trasferiment biss wara li nfethet il-kawza tant li mill-ittra ufficcjali jidher li din giet indirizzata lill-intimati kollha.

Il-Qorti kkunsidrat li din hija kawza ta' spoll u mhux kawza petitorja. Is-socjeta' rikorrenti ressqet allegazzjonijiet ta' atti ta' spoll fil-konfront tal-intimati kollha li kienet taf li kienu nvoluti fil-gestjoni tal-pastizzerija bhala l-persuni li setghu wettqu l-allegat spoll. Jekk jigix pruvat jew le li verament wettqu l-allegat spoll l-intimati jew min minnhom huwa l-mertu tal-kawza odjerna, izda ghal dak li hu legittimu kontradittur l-Qorti tqis li fin-nuqqas ta' gharfien da parti tas-socjeta' rikorrenti li l-intimati konjugi John u Carmen Camilleri kienu cedew il-lokazzjoni lil binhom, is-socjeta' rikorrenti li kienet taf li l-erba' persuni intimati kienu nvoluti legalment agixxiet sew li ressqet il-kawza ta' spoll fil-konfront taghhom kollha, dejjem salv dak li ser jirrizulta fil-mertu. Il-Qorti

ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimati bl-ispejjez kontra taghhom.

<u>L-eccezzjoni dwar l-interess tar-rikorrenti:</u>

Illi fl-ewwel eccezzjoni taghhom l-intimati jsostnu li r-rikorrenti ghandha tipprova l-interess taghha fil-vertenza. Il-Qorti in vista tal-provi suesposti tqis li rrizulta ampjament pruvat li l-intimati kienu ilhom xhur jekk mhux snin jafu li s-socjeta' rikorrenti kienet xtrat il-proprjeta' ta' fuq il-pastizzerija bl-intenzjoni li din titwaqqa' u tinbena. Tant hu hekk li l-intimati kien ilhom zmien twil f'diskussjonijiet ma' Edward Pullicino rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti dwar kif kellhom isiru x-xogholjiet tant li anki saret skrittura bejniethom, esebita fl-atti kif kellhom isiru x-xogholijiet u li ggib id-data tat-23 ta' Marzu, 2015, u cioe' ferm qabel giet intavolata l-kawza odjerna. Il-Qorti ghalhekk tqis li din l-eccezzjoni giet mqajjma mill-intimati b'mod frivolu u vessatorju ghall-ahhar u ser tghaddi sabiex tichad l-istess bl-ispejjez kontra l-intimati.

<u>Mertu:</u>

Illi mill-provi fl-atti rrizulta lil din il-Qorti li l-mertu tal-allegat spoll odjern jirrelata ma' zewg azzjonijiet separati:

Kompressuri ta' Arja Kundizzjonata:

L-ewwel azzjoni hija l-allegata zieda ta' kompressur ta' arja kundizzjonata mill-intimati fl-arja proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti. Il-Qorti f'dan l-istadju taghmel referenza ghar-ritratt a fol. 33 tal-process li jgib id-data tas-27 ta' Jananr, 2016 u cioe' ferm qabel l-allegat spoll. Dan ir-ritratt juri car li fuq il-bejt tal-kamra ta' wara

tal-fond mikri lill-intimati hemm zewg kompressuri tal-arja kundizzjonata wiehed posizzjonat aktar lura mill-iehor li jidher fuq in-naha tax-xellug tar-ritratt. Dak li jidher fuq ix-xellug jidher aktar car fir-ritratt a fol. 107 tal-process fejn dak iz-zmien jidher li kien wahdu fuq il-bejt tal-kamra ta' wara. Ma tressqet l-ebda prova dwar meta ttiehed ir-ritratt a fol. 107 ghalkemm evidentement dan ittiehed ferm qabel li twaqqghu il-fondi fuq il-pastizzerija u regghu nbnew u ghalhekk ferm qabel l-allegat spoll. Ir-ritratt a fol. 33 allura jevidenzja lil din il-Qorti li dawn iz-zewg kompressuri kienu jinsabu fuq dan il-bejt f'dik il-posizzjoni ferm hafna qabel id-data tal-allegat spoll u li zgur ma jistghux ikunu mertu tal-ispoll odjern anki minhabba l-element tal-*infra bimestre*. In oltre jirrizulta lil din il-Qorti li possibilment u suggett li jekk ikun mertu ta' kawza allura jrid jittiehed kejl akkurat, wiehed minn dawn iz-zewg kompressuri jinsab entro z-zona ta' metru u nofs arja li nzammet mis-sidien tal-hanut u ma gietx trasferita lis-socjeta' rikorrenti permezz tal-kuntratt ta' akkwist. Dwar it-tieni apparat li ma jidhrix fir-ritratt a fol. 107 tal-process fuq il-bejt, il-Qorti qieset li dan possibilment huwa dak li xehdu fuqu l-intimati u anki Edward Pullicino u li jidher fir-ritratt izda aktar il' quddiem taht ic-cumnija u li tressaq fuq talba ta' Edward Pullicino fuq il-parti ta' wara a spejjez sahansitra tieghu.

Illi dwar l-allegazzjoni ta' zieda ta' apparat ta' arja kundizzjonata l-Qorti taghmel referenza ghar-ritratt din id-darba esebit a fol. 38 tal-process li jidher li jgib id-data tas-16 ta' Settembru, 2017 u cioe' entro t-terminu tal-ewwel gimaghtejn ta' Settembru, 2017 ndikati mix-xhieda tas-socjeta' attrici bhala z-zmien li sehh l-allegat spoll billi zdied l-apparat. Minn dan ir-ritratt johrog car li zdied kompressur iehor tal-arja kundizzjonata (it-tielet wiehed) flimkien mat-tnejn li gia kienu hemm fis-sena 2016 u li *prima facie* jidher li t-tnejn gia ezistenti ghadhom fl-istess posizzjoni li kienu qabel. Il-

kompressur li zdied jidher li hu l-akbar wiehed mit-tlieta. Mill-posizzjoni ta' dan ir-ritratt jidher car li dan it-tielet kompressur mhux fiz-zona tal-metru u nofs li baqghet proprjeta' tas-sidien tal-pastizzerija izda jinsab fl-arja tas-socjeta' rikorrenti.

Illi dwar iz-zmien meta gie nstallat dan it-tielet apparat, Edward Pullicino fl-affidavit tieghu a fol 16 tal-process jghid li dan sar fl-ewwel gimaghtejn ta' Settembru 2017. L-istess jixhed Bernard Pullicino a fol. 18 tal-process.

Da parti taghhom l-intimat Michael Caruana jghid li dan il-kompressur kien fil-bitha u li kien Edward Pullicino li hallas biex dan iccaqlaq u mar fuq il-bejt. Mir-ritratt a fol 33 jirrizulta li dan mhux minnu. Fil-fatt ghalkemm meta mqabbel mar-ritratt a fol. 107 johrog car li verament tressaq kompressur wiehed biex tpogga kif jidher a fol. 33, it-tielet kompressur ma jirrizulta minn imkien. In oltre l-Qorti taghmel referenza ghax-xiehda tal-impjegati tal-intimati li ma qablux bejniethom dwar dan it-tielet kompressur fejn Chris Emery in kontro-ezami qal li kien ilu hemm filwaqt li Brian Spiteri xejn ma nstema' cert minn dak li kien qed jghid tant li semma li kien hemm bejn tnejn jew tlett kompressuri u mhux li zgur kien hemm tlieta.

Il-Qorti ghalhekk in vista tal-provi kollha u l-konsiderazzjonijiet suesposti tqis li dwar it-tielet kompressur li jidher fir-ritratt a fol. 38 tal-process u li huwa l-akbar wiehed mit-tlieta li jidhru fih, il-pretensjoni ta' spoll mis-socjeta' rikorrenti hija gustifikata. Il-Qorti tqis ukoll li ghalkemm Michael Caruana cahad li kien hu li poggih fuq il-bejt tal-kamra ta' wara izda li kien haddiem imhallas minn Edward Pullicino, l-istess Michael Caruana fl-ebda hin ma cahad li effettivament dan l-apparat huwa tieghu. Il-Qorti hija konvinta li filwaqt li dwar l-ewwel zewg kompressuri kien hemm ftehim ma'

Edward Pullicino, dwar it-tielet wiehed ma kienx hemm. Tant hu hekk li l-persuna li tqabbdet sabiex tpoggi t-tielet kumpressur u li xehed fl-atti cioe' Kenneth Fenech Mackay specifika li l-ewwel pogga zewg kumpressuri mbaghad tqabbad ipoggi iehor. Din il-Qorti hija konvinta li t-tielet kompressur tpogga minn Kenneth Fenech Mackay fuq ordni tal-intimat Michael Caruana li rrizulta mill-atti li ghandu l-gestjoni tal-pastizzerija kompletament f'idejh.

Illi ghaldaqstant dwar it-tielet kompressur il-Qorti tqis is-segwenti:

1. L-element tal-*infra bimestre* huwa sodisfatt stante li r-rikorrenti ressqu prova sodisfacenti li dan tpogga f'Settembru, 2017 filwaqt li l-kawza nfethet fit-3 ta' Ottubru, 2017;
2. Dwar l-element tal-pussess jirrizulta lil din il-Qorti li dan it-tielet kompressur tpogga fl-arja li nxtrat mis-socjeta' rikorrenti u mhux entro l-metru u nofs li nzammet mis-sidien tal-fond t'isfel. Irrizulta wkoll li s-socjeta' rikorrenti kienet ilha tezercita pussess fuq din l-arja lura sa mis-sena 2015 meta nbdew ix-xogholijiet qabel ma sar il-kuntratt ta' akkwist.
3. Dwar l-element tal-ispoll klandestin u vjolenti l-Qorti fil-kunsiderazzjoni taghha suesposti waslet ghall-konkluzjoni li dan il-kompressur tpogga fuq ordni tal-intimat Michael Caruana minghajr il-kunsens u ad insaputa tas-socjeta' rikorrenti u ghalhekk dan l-element huwa wkoll sodisfatt.

Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti dwar dan it-tielet kompressur tal-arja kundizzjonata ghandhom jigu milqugha ghalkemm limitatament fil-konfront ta' Michael Caruana.

Apparat industrijali ta' extractor:

Illi s-socjeta' rikorrenti tinsisti li fl-istess perjodu u cioe' fl-ewwel gimaghtejn ta' Settembru, 2017 l-intimati ziedu apparat li ma kienx hemm qabel fl-arja proprjeta' taghha u li jsejhulu 'apparat industrijali ta' *extractor*'. Dan jidher fir-ritratt a fol. 34, 35 u 37 tal-process fil-forma ta' tubu kwadru kulur il-fidda maghluq bi speci ta' 'grid'. Dawn ir-ritratt jgibu d-dati tal-11 ta' Settembru, 2017 u 22 ta' Novembru, 2017. Dwar ic-cumnija bil-kulur 'beige' fl-istess ritratti hemm qbil bejn il-partijiet li dik hija c-cumnija li kien hemm precedentement li izda baqa' biss bicca minnha wara li tnehhiet mis-socjeta' rikorrenti sabiex tkun tista' tibni s-sulari ta' fuq il-hanut tal-pastizzi. Is-socjeta' rikorrenti ssostni li dan hekk imsejjah 'extractor' zdied mac-cumnija li kienet ezisenti u ghalhekk twettaq spoll fl-arja tas-socjeta' rikorrenti filwaqt li l-intimati jsostnu li din l-istruttura rrimpjazzat ic-cumnija li kien hemm precedentement u li s-socjeta' rikorrenti ghandha l-obbligu skont skrittura esebita fl-atti li terga' tibni u tgholli l' fuq mill-bini (skrittura a fol. 44).

Il-Qorti rat ir-ritratt a fol. 107 tal-process li ghalkemm mhux datat jidher car mill-provi li jipprecedi ferm l-izvilupp li sar mis-socjeta' rikorrenti fil-fondi in kwistjoni. Minn dan ir-ritratt tidher ic-cumnija antika ghalkemm il-parti minn fejn kienet tohrog din ic-cumnija minn gewwa l-hanut mikri lill-intimati Michael u martu Lorriane Caruana ma tidhirx. Aktar lejn in-nofs tal-hanut minn fuq wara jidher car 'extractor' imwahhal dritt mal-hajt fuq il-bieb li minnu tohrog ghall-bitha bil-kulur abjad.

Il-Qorti rat ukoll il-pjanta esebita a fol. 95 tal-process ikkonfermata mill-Perit Franco Montestin u wkoll mir-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar Oliver Magro liema pjanta ggib id-data ta'

April, 2004. Din il-pjanta skont ix-xiehda tal-Perit Franco Montesin in kontro-ezami, tirrifletti dak li kien ezistenti fuq il-post u dak li kien qed gifi propost li jsir. Fil-fatt ic-cumnija minn gewwa l-fond gestit mill-intimat Michael Caruana tidher li tispara dritt mill-hanut ghal gol-bitha ezatt mal-hajt fuq barra tal-bitha ((ara l-indikazzjoni b'ittra B u wkoll il-kliem ('existing forced ventilation system) fuq il-pjanta)). Ghalhekk minn din il-pjanta huwa cara li almenu sa dak iz-zmien ic-cumnija ma kinitx tohrog minn gewwa ghall-barra minn fuq il-bieb tal-hanut ghall-bitha izda aktar lejn il-kantuniera tal-bitha. Il-Qorti terga' taghmel referenza ghar-ritratt a fol. 107 tal-process minn fejn issa tara li allura dak il-pajp ohxon griz li jidher orizzontali fir-ritratt huwa l-estensjoni tac-cumnija li saret ghall-fond l-iehor skont dak il-permess ta' zvilupp li parti zghira minnha ghadha tidher fir-ritratt a fol. 34, 35 u 37 tal-process. Il-Qorti qabblet dan kollu mar-ritratt esebit mill-intimat Michael Caruana a fol. 55 tal-process fejn jidher car allura li c-cumnija l-antika hija dik it-tonda li tidher fil-parti ta' fuq tar-ritratt filwaqt li dak li qed tilmenta fuqu s-socjeta' rikorrenti huwa tak it-tubu kwadru kulur il-fidda li jidher jisporgi mil-livell tal-pastizzerija l-fuq mill-livell tas-saqaf fl-arja li s-socjeta' rikorrenti ssostni li hija taghha u jispicca maghluq bi 'grid' aktar il' fuq. Hdejh hemm parti minn cumnija li kif xehed l-istess intimat Michael Caruana qed tistenna li tigi mqabbda u mghollija mis-socjeta' rikorrenti.

Illi mill-konsiderazzjonijiet u l-kostatazzonijiet suesposti din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju li l-istruttura fuq ix-xellug fir-ritratt a fol. 55 li kif inghad tidher tisporgi l' fuq u maghluqa bi 'grid' fl-arja s-socjeta' rikorrenti tinsisti li hija taghha saret wara li ttiehed ir-ritratt a fol. 107 tal-process. Jirrizulta wkoll li din l-istruttura, ghall-kuntrarju ta' dak espost mill-intimat u mix-xiehda mressqa minnu, tisporgi minn dik li kienet il-fetha tal-'extractor'

abjad li jidher a fol. 107 tal-process u mhux mill-fetha tac-cumnija li hija aktar fuq il-lemin tar-ritratt lejn il-hajt u ghalhekk ma tidhirx. Komparati ir-ritratti a fol. 107 mar-ritratti a fol. 34, 35 u 37 johrog car li din l-istruttura gholiet ferm aktar mill-'extractor' l-antik li kien imwahhal dritt mal-hajt fuq il-bieb tant li llum jidher li jinsab fl-istess livell fejn kienet saret l-estensjoni tac-cumnija ghal fond adjacenti li llum tnehhiet. Miserjament mir-ritratt a fol. 107 jirrizulta allura li din l-istruttura apparti li sporgiet aktar il' barra fil-bitha giet mghollija fl-arja li s-socjeta' rikorrenti tqis bhala taghha b'mill-anqas tlett filati jew aktar.

Dwar meta saru dawn ix-xogholijiet Edward Pullicino u Bernard Pullicino xehdu fl-affidavits taghhom li dawn saru fl-ewwel hmistax ta' Settembru, 2017. Da parti tieghu l-intimat Michael Caruana ma cahadx li dawn ix-xogholijiet saru minnu ghalkemm l-insistenza tieghu kienet li huwa hareg din l-istruttura mill-bokka tac-cumnija ezistenti u li s-socjeta' rikorrenti kienet obbligata li taghmel hi stess dan ix-xoghol. L-impjegat tal-intimat Brian Spiteri fil-kontro-ezami tieghu kkonferma li dawn ix-xoghlijiet saru fiz-zmien li kienet qed jigi ristrutturat il-hanut filwaqt li s-socjeta' rikorrenti kienet qed twettaq il-bini suespost. Il-Qorti tqis li ma tezisti l-ebda raguni valida fil-process ghalfejn ma ghandhiex temmen il-verzjoni tar-rapprezentanti tas-socjeta' rikorrenti li din l-istruttura saret fil-bidu ta' Settembru, 2017 u ghalhekk l-element tal-*infra bimestre* huwa sodisfatt stante li l-kawza nfethet fit-3 ta' Ottubru, 2017.

Illi dwar il-pussess din il-Qorti gia ddikjarat li tqis li s-socjeta' rikorrenti hadet il-pussess tal-arja sa mis-sena 2015 u ghalhekk dan l-element huwa wkoll sodisfatt.

Dwar l-element ta' spoll vjolenti u klandestin l-intimat Michael Caruana jipprova jiggustifika din l-istruttura billi jaghmel referenza ghall-ftehim li sar bejnu u s-socjeta' rikorrenti lura fis-sena 2016 esebit a fol. 44 et seq tal-process. Il-Qorti gia ghamlet referenza ghal dan il-ftehim aktar il' fuq partikolarment ghall-artikolu 6 tal-istess. Minn dan l-artikolu johrog l-obbligu tas-socjeta' rikorrenti li tirriloka c-cumnija ezistenti fuq il-parti ta' wara tal-hanut. Il-Qorti minn dak li rrilevat aktar il' fuq irrizultalha li l-istruttura li dwarha qed tilmenta s-socjeta' rikorrenti mhijiex ic-cumnija izda huwa apparat iehor speci ta' 'extractor' mtawwal il-fuq fl-arja fil-pussess tas-socjeta' rikorrenti kif jidher fir-ritratti a fol. 34, 35 u 37 tal-process. Ghalhekk il-ftehim bil-miktub dwar ic-'cumnija' ma ghandu x'jaqsam xejn ma' din l-istruttura. Jirrizulta ghalhekk lill-Qorti li din l-istruttura, almenu dik il-parti li tigi fl-arja fil-pussess tas-socjeta' rikorrenti (mis-saqaf tal-fond 'ground-floor' il' fuq) saret bil-mohbi u minghajr il-kunsens tas-socjeta' rikorrenti u ghalhekk dan l-element huwa wkoll sodisfatt.

Illi l-Qorti rat ukoll f'dan ir-rigward li mill-atti jirrizulta li dawn ix-xoghlijiet saru minn u fuq ordni tal-intimat Michael Caruana u mhux tal-intimati l-ohra li rrizulta li ma kellhomx xejn x'jaqsmu mal-installazzjoni ta' dan l-apparat u ghalhekk l-ispoll twettaq biss minn Michael Caruana.

Ghaldaqtant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti l-Qorti ser tghaddi wkoll sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti fir-rigward tal-hekk imsejjah apparat industrijali ta' '*extractor*' fil-konfront biss izda tal-intimat Michael Caruana, f'dik il-parti minnu li tigi fl-arja fil-pussess tas-socjeta' rikorrenti mis-sena 2015.

Decizjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha suesposti din il-Qorti tgħaddi sabiex taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif isegwi:

1. Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati dwar l-interess tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom;
2. Tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimati dwar il-leġittimi kontradittur bl-ispejjeż kontra tagħhom;
3. Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deċiż.
4. Tilqa' l-ewwel talba attriċi limitatament fil-konfront tal-intimat Michael Caruana u tiddikjara li l-aġir tal-intimat Michael Caruana għal dak li hu l-installar tat-tielet kompressur tal-arja (l-akbar wieħed fir-ritratt a fol. 38 tal-proċess) u l-installar tal-apparat hekk imsejjaħ 'apparat industrijali ta' *extractor*' (li huwa l-istruttura kwadra kulur il-fidda fuq in-naħa tax-xellug u li tispiċċa magħluqa bi speċi ta' 'grid' fir-ritratt a fol. 55 tal-proċess) jikkostitwixxi spoll għad-dannu tas-soċjeta' rikorrenti fit-termini tal-artikoli 535 tal-Kodiċi Ċivili. Tiċħad din it-talba fil-konfront tal-bqija tal-intimati stante li rrizulta li ma kellhom l-ebda sehem fl-installazzjoni ta' dan l-apparat;

4. Tilqa' t-tieni talba tas-soċjeta' rikorrenti limitatament fil-konfront ta' Michael Caruana u tikkundanna lill-intimat Michael Caruana sabiex, fi żmien xahar mid-data li din id-deċiżjoni ssir *res judicata*, jispurga l-ispoll kommess minnu għad-dannu tas-soċjeta' rikorrenti u jirrintegra fil-pussess tad-drittijiet pjeni tagħha u dan billi jitneħħa t-tielet kompressur li jidher fir-ritratt a fol. 34 u li huwa l-akbar wieħed li jidher fl-istess ritratt u wkoll jitneħħa l'hekk imsejjaħ 'apparat industrijali ta' *extractor*' (li huwa l-istruttura kwadra kulur il-fidda fuq in-naħa tax-xellug u li tispiċċa magħluqa bi speċi ta' 'grid' fir-ritratt a fol. 55 tal-proċess) f'dik il-

parti minnu li tisporgi mis-saqaf tal-'ground-floor' il' fuq u fin-nuqqas, tawtorizza lis-socjeta rikorrenti taghmel dak kollu mehtieg fir-rigward, bi spejjez tal-konvenut Michael Caruana.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba, salv dawk gia decizi aktar il' fuq, kontra l-intimat Michael Caruana.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
22 ta' April 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
22 ta' April 2021