QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 31 ta' Mejju 2022

Kawza Numru: 7

Rikors Ġuramentat Numru:- 211/2019 JVC

Elia Degiorgio [ID 350038(M)]

vs

Adrian Muscat [ID 129983(M)] u
Alan Muscat [ID 345586(M)]

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Elia Degiorgio kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrent huwa sid ta' proprjeta fi Triq is-Serkin, Marsa, liema proprjeta tigi sottostanti ghall-proprjeta ta' l-intimati.

2. Illi parti mil-proprjeta tar-rikorrent tinkludi "shaft" liema "shaft" jghaddi mill-proprjeta tal-intimati.

3. Illi l-intimati iddikjaraw, b' mod frawdolenti u zbaljat, illi dan is-shaft kien proprjeta taghhom u kien illegali, tant illi l-Awtorita ta' l-Ippjanar harget Avviz Biex Tieqaf u ta' Twettieq numru 201/18 fejn ordnat illi dan is-shaft jitnehha.

4. Illi dan l-avviz gie notifikat u accettat mill-intimati, u l-istess intimati nehhew u waqqghu dan is-shaft.

5. Illi kontra dak dikjarat mill-intimati lill-Awtorita, l-istess shaft ma kienx proprjeta ta' l-intimati oltre il-fatt li l-istess shaft kien iservi u ta' beneficcju ghall-proprjeta tar-rikorrenti. Oltre dan, l-istess shaft kien legittimu u b'permess mahrug tramite PAPB 3821/2874/73.

6. Illi l-istess intimati kienu ilhom jaghmlu pressjoni mar-rikorrent sabiex ir-rikorrent inehhi dan is-shaft, u meta ma wasslux fi ftehim ghamlu dan il-manuvrar kollu sabiex inehhu dan is-shaft huma taht il-pretest frawdolenti li kienu ordnati li jaghmlu dan mill-Awtorita ta' l-Ippjanar.

7. Illi dawn ix-xogholijiet saru minnghajr il-kunsens tar-rikorrenti u jillimitaw u jxekknu l-uzu da parti tieghu tal-proprjeta tieghu, u huma limitazzjoni cara u ovvja fuq id-drittijiet li r-rikorrenti igawdi fuq il-proprjeta li tnehhiet;

8. Illi minkejja li r-rikorrenti wissa lill-intimati bosta drabi sabiex jirriprestinaw s-sit u jreggaw lura ix-xogholijiet maghmula minnhom, l-istess intimati baqghu inadempjenti;

9. Illi l-imsemmi agir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll di fronte tar-rikorrenti ai termini ta' l-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kwindi jimmerita li l-istess intimati jigu ikkundannati li jirripristinaw s-sitwazzjoni ghall-istatus quo ante billi jnehhu u jirrimvowu kull xoghol ta' ostakolu li kkreja ghat-tgawdija da parti tar-rikorrenti tad-drittijiet tieghu, u jqieghedu lura kollox fl-istat li kienu qabel ma ghamlu x-xogholijiet tieghu hawn lamentati;

10. Illi l-fatti li jifformaw parti mill-kontenut tal-premessi huma lkoll maghrufa mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, r-rikorrenti titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara illi l-agir tal-intimat kif fuq spjegat jikkostitwixxi spoll ai termini ta' l-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tordna u tikkundanna lill-intimati occorrendo taht supervizjoni ta' Periti nominandi sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss, jirripristinaw s-sitwazzjoni tal-binja tas-shaft favur l-istess rikorrenti ghall-istatus quo anke u dana billi jergghu jibnu l-istess shaft;

3. Tawtorizza lir-rikorrenti tesegwixxi hija stess ix-xogholijiet kollha mehtiega u opportuni kif ordnati fil-konfront tat-tieni talba sabiex jergghu jigu rripristinati id-drittijiet tar-rikorrentii u dana a

spejjez tal-intimati fil-kaz li t-terminu moghti lill-intimati ghal dan il-ghan jghaddi inutilment.

B' riserva ghall-kull azzjoni ohra spettanti lill-istess rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa qiehed jigi ngunt in subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Adrian Muscat u Alan Muscat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-attur.

2. Illi mhuwiex minnhu illi saret it-tnehhija ta' shaft izda dak li tnehha kienet kamra zghira li kienet saret minghajr permess u li fuqha l-Awtorita tal-Ippjanar harget Enforcement Notice numru EC/00201/18 (Dok AM 1) b'ordni li din ghandha titnehha u fin-nuqqas tigi applikata penali multa ghal kull gurnata li l-illegalita ddum ma titnehha (Dok AM2).

3. Illi l-imsemmija kamra zghira kienet fin-nofs ta' drive-in proprjeta tal-mittenti u qatt ma kien hemm shaft kif qed jittenta jipprospetta l-attur. Illi l-azzjoni hija irregolari ghaliex hija bbazata fuq pretenzjoni ta' dritt li mhux biss ma jesistix izda huwa bbazat fuq illegalita li l-attur qed jippretendi sanzjonar min din l-Onorabbli Qorti dwarha.

4. Illi fi kwalsiasi kaz ir-rekwiziti ghall-azzjoni ta' spoll prospettata hija nieqsa mir-rekwiziti legali in kwantu;

a. L-attur qatt ma kellu pussess tal-imsemmija kamra (possidesse) u din kienet min dejjem illegalita.

b. L-azzjoni tat-tnehhija ma saritx bil-mohbi u saret b'ordni tal-Awtorita tal-Ippjanar liema fatt ex admissis fil-premessi tal-kawza odjerna kien fattur li dwara l-attur kien ben konsapevoli minnhu. Jekk l-attur qatt ma kellu pussess isegwi li ma seta qatt jigi mcahhad mill-pussess; (spoliatum fuisse).

c. L-azzjoni giet presentaat wara x-xahrejn min meta l-istess kamra tnehhiet (infra bimestre deduxisse).

5. Illi ghaldaqstant l-azzjoni ta' spoll ma tistax tirnexxi u ghandha tigi respinta bl-ispejjes kontra l-attur.

6. Illi l-permess tal-PAPB 3821/2874/73 ma jipprovdi ghall-ebda shaft u ghal-ebda kamra li ghalhekk kienet illegali. Illi l-imsemmija kamra kienet tinstab fi drive-in li huwa dedikat ghall-access liberu tal-intimat u l-aventi kawza tieghu. Illi qatt ma setghet tkun inkluza fl-imsemmi permess ghaliex din qatt ma kienet proprjeta tieghu.

7. Illi t-tnehhija tal-kamra saret b'mod legittimu u regolari u l-attur ma jgawdi ebda drittijiet dwar l-istess u ma ghandhu ebda jedd jipprospetta l-kawza odjerna.

8. Illi ghalhekk kull talba attrici hija rregolari u ghandha tigi respinta bl-ispejjes.

9. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess l-intimati kienu diretti mill-inkwilini sabiex jkellmu lil Charles Degiorgio bhala sid

is-showroom li tinstab sottostanti d-drive-in proprjeta tal-intimat. L-intimati tkellmu ma' Charles Degiorgio li jinstab msiefer jahdem fi Franza u li ma kien sab ebda oggezzjoni ghat-tnehhija tal-kamra ghaliex din kienet saret illegalment sabiex tahbi geyser u flushing tal-ilma li kien gie installat abusivament fid-drive-in tal-intimati u l-aventi kawza taghhom. Illi ghalhekk l-attur jehtieg inizjalment jipprova li huwa ghandhu interess guridiku jipprospetta tali kawza.

10. Illi dawn il-fatti ser ikunu ampjament ippruvati u huma a konoxxenza diretta tal-intimati.

Salv eccezzjonjiet ulterjuri.'.

Rat l-affidavits, xiehda, 'enforcement notice', ittri, 'enforcement notice site plan', pjanti, permessi, skambju ta' emails, 'enforcement officer's report', kuntratt, minuti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' Frar, 2021 il-partijiet iddikjaraw li hemm qbil bejniethom li l-istruttura mertu tal-ispoll effettivament tnehhiet;

Rat ir-rikors tar-rikorrent intavolat fit-30 ta' Settembru, 2021 fejn talab li jigi awtorizzat jipprezenta ritratt fl-atti odjerni liema ritratt juri l-estern tas-shaft in kwistjoni u mertu tal-ispoll odjern li ma giex ipprezentat qabel bi zvista, rat ir-risposta tal-intimat moghtija fis-seduta tat-30 ta' Settembru, 2021 fejn oggezzjona ghar-raguni li l-affidavit ipprezentat ma jaghmilx referenza ghall-ebda ritratt u l-attur kellu kull zmien sabiex fi stadju tal-provi tieghu jipprezenta kull dokument u jtella' kull xhieda in sostenn tat-tezi tieghu u rat

id-digriet moghti seduta stante fejn fl-ahjar interess tal-gustizzja awtorizzat il-prezentata tar-ritratt;

Rat ir-rikors tal-4 ta' Frar, 2022 fejn permezz tieghu r-rikorrenti gibed l-attenzjoni li l-intimat ma pprezentax kopja tal-permess kif kien obbliga ruhhu li jaghmel u prezenta kopja tieghu flimkien mar-rikors filwaqt li talab li jigi awtorizzat jaghmel hekk u rat id-digriet tal-Qorti moghti fid-9 ta' Frar, 2022 fejn il-Qorti wara li qieset li finalment l-iskop huwa li fl-atti tigi esebita kopja shiha tal-permess ta' zvilupp laqghet it-talba u awtorizzat il-prezentata tad-dokument anness mal-istess rikors;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet liema trattazzjoni giet traskritta u tinsab fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 26 ta' April, 2022 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrent Elia Degiorgio jippremetti li huwa sid ta' proprjeta' li tinsab fi Triq is-Serkin, Marsa sottostanti l-proprjeta' tal-intimati Muscat. Ir-rikorrent jippremetti wkoll li l-proprjeta' tieghu tinkludi xaft li jghaddi mill-proprjeta' tal-intimati. Isostni li l-intimati ddikjaraw b'mod frawdolenti li dan ix-xaft jifforma parti mill-proprjeta' taghhom, u li kien illegali, bil-konsegwenza li nhareg Avviz biex Tieqaf u Twettieq bin-numru 201/18 fejn gie ordnat lill-intimati li dan ix-xaft jitnehha. Ir-rikorrent isostni li b'dan il-pretest frawdolent tal-Avviz, l-intimati nehhew dan ix-xaft minghajr il-kunsens tieghu

bil-konsegwenza li dan l-agir jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin. Ir-rikorrent Degiorgio talab ghalhekk li jigi dikjarat li dan l-agir jikkostitwixxi spoll ai termini tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) u li l-intimati jigu ordnati u kkundannati jirripristinaw is-sitwazzjoni tal-binja tax-xaft favur tieghu ghall-*istatus quo ante* occorrendo taht is-supervizjoni ta' Perit. Talab ukoll li fin-nuqqas tawtorizzah jesegwixxi huwa x-xoghol mehtieg u opportun in konformita mat-tieni talba a spejjez tal-intimati.

Illi l-intimati Muscat primarjament eccepew li t-talbiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michud. Eccepew ukoll li mhux minnu li tnehha xaft pero' li tnehhiet kamra zghira minghajr permess u li fuqha l-Awtorita' tal-Ippjanar harget Avviz ta' Nfurzar bin-numru EC/00201/18 b'ordni li titnehha u fin-nuqqas tibda tapplika penali multa ghal kull gurnata li llegalita' ddum ma titnehha. Eccepew ulterjoment li l-kamra zghira kienet fin-nofs ta' 'drive-in' proprjeta' taghhom u qatt ma kien hemm xaft. Eccepew li l-azzjoni hija rregolari ghaliex ibbazata fuq pretensjoni ta' dritt li mhux biss ma jezistix izda bbazata fuq illegalita' li r-rikorrent jippretendi sanzjonar taghha mill-Qorti. L-intimati eccepew ukoll li l-azzjoni hija nieqsa mir-rekwiziti ghall-azzjoni ta' spoll kemm dak ta' pussess, ta' spoliatum fuisse u dak tal-infra bimestre deduxisse u ghalhekk l-azzjoni ma tistax tirnexxi. L-intimati komplew jeccepixxu li l-permess tal-PAPB 3821/2874/73 ma jipprovdi ghall-ebda xaft u ghall-ebda kamra li ghalhekk kienet illegali. Din il-kamra kienet fi *'drive-in'* li taghti access liberu lill-intimat u l-aventi causa tieghu u qatt ma setghet tkun inkluza fl-imsemmi permess ghaliex qatt ma kienet proprjeta' tieghu. Izidu li t-tnehhija taghha saret b'mod legittimu u regolari u r-rikorrent m'ghandu l-ebda drittijiet u ma ghandu l-ebda jedd jiprospetta l-kawza odjerna. Finalment

eccepew illi huma kienu diretti jkellmu lil Charles Degiorgio bhala sid is-'showroom' li tinsab sottostanti d-'drive-in'. Isostnu li huma tkellmu ma' Charles Degiorgio fejn infurmahom li huwa kien imsiefer Franza u li ma sab l-ebda oggezzjoni ghat-tnehhija tal-kamra ghaliex kienet saret illegalment sabiex tahbi *geyser* u *flushing* tal-ilma li kien gie nstallat abbuzivament fid-'drive-in' tal-intimati. Ghalhekk r-rikorrent jehtieg inizjalment jipprova li ghandu interess guridiku jipprospetta tali kawza.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Illi l-kawza odjerna hija l-hekk imsejha *actio spolii* li hija regolata bl-Artikoli 535 u 536 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdu kif isegwi:

> '535. (1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur tal-ispoll, li terġa' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.
>
> (2) Dan it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess jiġi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.
>
> 536. It-tqegħid mill-ġdid fil-pussess fil-każ imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, ma jneħħix il-jedd tal-eżerċizzju ta' kull azzjoni possessorja oħra li għaliha jkollu jedd kull pussessur.'.

Fi kliem l-awtur **Mattirolo** fil-ktieb tieghu **Trattato di Diritto**

Giudiziario Civile Italiano (Volume I. ed. 1902 Torino, para. 271) dwar l-azzjoni ta' spoll privilegjat qal illi:

> 'La reintegrazione del possesso a favore di chi ne fu spogliato è una misura di ordine pubblico, è un provvedimento diretto a conservare la pace pubblica. L'articolo 695 del Codice Civile applica, in tutto il suo rigore, la regola "spoliatus ante omnia restituendus". Il perchè l'azione di reintegrazione, compiuto lo spoglio, compete a qualunque possessore, astrazione fatta dal carattere del suo possesso, sia pur questo anche solo precario, o di origine illegittima, purchè pero' abbia il carattere esteriore dell'esercizio di un preteso diritto.'

F'dan is-sens ukoll, intqal dwar l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Mariano Farrugia et noe -vs- Peter Paul Cutajar** deciza fit-23 ta' Ottubru, 1998 illi:

> 'Din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba 'stat ta' fatt' arbitrarjament u hija intiza 'unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma iddisturbaha u daqshekk biss.'

Illi mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna jirrizultaw tlett (3) elementi rikjesti sabiex azzjoni ta' spoll privileggjat tirnexxi, u cioe':

1. **Actor docere debet possedisse** – il-pussess;

2. **Spoliatum fuisse** – l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta' tal-attur; u,

3. **Infra bimestre deduxisse** – l-azzjoni ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

Illi jekk wahda minn dawn l-elementi hija mankanti din l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin hija destinata li tfalli. Din il-Qorti ghalhekk sejra tghaddi sabiex tezamina l-elementi ta' spoll applikati ghall-fatti tal-kaz odjern.

__**Possedisse:**__

Illi l-intimati Muscat fir-raba' eccezzjoni taghhom jeccepixxu li r-rikorrent Degiorgio qatt ma kellu pussess tal-imsemmi xaft jew kamra u din kienet minn dejjem illegalita'.

Ir-rikorrent Degiorgio jsostni li x-xaft kien fil-pussess tieghu tant li kien inkluz fil-permess tal-bini tal-proprjeta' tieghu u fiha kellu oggetti varji. Jaghti spjegazzjoni tal-konfigurazzjoni u tal-uzu tax-xaft bil-mod segwenti:

> 'Jien ghandi garaxx maqsum f zewg sulari, fl-indirizz Triq is-Serkin il-Marsa. Fuq il-parti tal-garaxx ta' fuq hemm *toilet* li jaghti ghal fuq wara li ghandu fetha ghal go *shaft*. Dan is-shaft jibqa' tiela 'l fuq mit-triq min parti fejn il-konvenuti Muscat ghandhom xi garaxxijiet b'entrata komuni. Il-garaxx tieghi huwa mibni skont il-Permess PA 7158/98 u is-*shaft* qieghed jigi mmarkat minni bl-ahmar fuq il-pjanti annessi.
>
> …

Fil-lejl bejn id-disgha w ghoxrin (29) ta' Dicembru u t-tletin (30) ta' Dicembru tas-sena elfejn u tmintax (2018), l-istess konvenuti fis-satra tal-lejl ghamlu x-xogholijiet li biha waqqghu dan is-shaft u l-parti okkupata mis-shaft saret parti mir-rampa taghhom. Matul dan ix-xoghol inqala' ukoll gizer u katusi u *wires* varji.'.

Dan gie wkoll ikkonfermat minn mart ir-rikorrent Tessie Degiorgio li tat id-deposizzjoni taghha permezz tal-affidavit a fol. 39 tal-process. Dwar dan xehed ukoll iben ir-rikorrent u cioe' Charles Degiorgio fis-seduta tal-25 ta' Frar, 2020 a fol. 42A et seq fejn dwar ix-xaft xehed kif isegwi:

'**Av. Ian Stafrace:** …u dan ix-xaft x'konnessjoni kellu mal-garaxx taghkom?

Ix-xhud: Konnessjoni mal-garaxx.

Av. Ian Stafrace: Kellkom xi bathroom?

Ix-xhud: Iva, kelli bathroom go fih kollox.

Av. Ian Stafrace: U din il-bathroom ghandha dan ix-xaft li jibqa tila ghall-fuq.

Ix-xhud: Ehe.'.

Illi jigi rilevat li hadd minn dawn ix-xhieda ma sarlu l-kontro-ezami.

Illi bhala prova dokumentarja r-rikorrent esebixxa kopja tal-permess bin-numru 7158/98 a fol. 33 et seq tal-process, flimkien

mal-pjanti tal-fond proprjeta' tieghu minn fejn jirrizulta li huwa minnu li x-xaft in kwistjoni kien nkluz bhala parti mill-permess ta' zvilupp tieghu. Sabiex jikkollabora dan, ir-rikorrent tella wkoll bhala xhud lir-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar Marthese Debono li xehdet fis-seduti tas-27 ta' Ottubru, 2020 u tat-2 ta' Frar, 2021 (a fol. 55 et seq u 64A et seq tal-process). Ix-xhud spjegat kif inizjalment l-Awtorita' kienet irceviet rapport anonimu fuq il-kamra mertu tal-kawza odjerna u fuq il-post kienu marru l-*enforcement officers* Emanuel Efrem Sammut u Joseph Agius fejn indikaw li kienu sabu kamra zghira minghajr permess u fuq il-post kienet thalliet 'call letter' (ara minuti tal-ispezzjoni a fol. 61 tal-process). Mill-minuti esebiti mix-xhud jirrizulta li l-intimat Adrian Muscat kien cempel lill-*enforcement officers* u nfurmahom li ricentament huwa kien xtara l-art pero' l-kamra kienet gia ezistenti. Ghalkemm ordnat inehhi l-kamra, minn spezzjoni ulterjuri li saret fit-2 ta' Novembru, 2018 irrizulta li din ma tnehhietx u kien ghalhekk li nhareg Avviz ta' Nfurzar bir-referenza EC/00210/18 (a fol. 48 tal-process) fuq Adrian Muscat. Ix-xhud tispjega li l-*enforcement* ma kienx bil-multa peress li l-kamra kienet gja tidher mibnija qabel l-2012 (ara enforcement officer's report u enforcement complaint a fol. 61 et seq tal-process). Ix-xhud esebiet ukoll ittra mibghuta lill-intimat Adrian Muscat datata 28 ta' Frar, 2019 u cioe' wara l-att spoljattiv fejn permezz taghha gie nfurmat li l-Avviz biex Tieqaf u Ta' Twettiq numru ECF 00210/18 kien gie rtirat biex l-Awtorita' tkun tista' tirregola ruhha ahjar. Ix-xhud Debono esebiet ukoll 'minute text' (fol. 51) li gew sottomessi fit-28 ta' Frar, 2019 minn fejn irrizulta li wara li kienu saru nvestigazzjonijiet ulterjuri gie maghruf li l-istruttura kienet koperta bil-permess 3821/2874/73 u cioe' dak tar-rikorrent Degiorgio. Fil-minuti gie ddikjarat is-segwenti:

'...security wall around an approved ventilation shaft (for the lower garage) which shaft was never formed and which such premises do not belong to Mr Adrian Muscat.

In view that Mr Adrian Muscat made a false declaration and after consulting with Dr Ian Borg LLD, it was decided that the Enforcement Notice is being withdrawn.'.

Illi l-Qorti ma tqisx li ghandha tinhela billi toqghod tidhol fil-mertu tinvestiga jekk hux minnu jew le li l-intimat Adrian Muscat holoq din l-istorja sabiex finalment jasal inehhi x-xaft bil-mod kif deskritt. F'dan il-kaz il-Qorti ser tillimita ruhha ghal investigazzjoni tal-element tal-pussess.

Inghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Salvina Mercieca et -vs- Andrew Vella et** datata 26 ta' Lulju, 2017 illi:

'Anzi hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu s-semplici detenzjoni. L-attur dejjem irid jipprova li ghandu "un possesso di fatto". Il-pussess fl-ispoljat ma ghandux bzonn ikun ta' zmien twil; **dan jista' jkun qasir hafna u sahansitra momentanju"** (**Gio Maria Carabott et vs Spiridione Bonnici et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Marzu 2007).'

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li r-rikorrent kellu l-pussess tax-xaft billi kien jaghmel uzu minnha sabiex izomm geyser u flushing tat-toilet li kellu fis-sular ta' taht. Il-fatt li r-rikorrent kellu l-pussess gie kkonfermat mill-intimati nfushom fl-eccezzjoni ndikata bin-numru 9 fejn ikkonfermaw li huma ghamlu kuntatt ma' Charles Degiorgio – iben ir-rikorrent li kien imsiefer Franza u jghidu li ma kienx sab oggezzjoni li l-kamra titnehha. Jsegwi li

gjaladarba l-intimati ghazlu li jikkuntatjaw lil Charles Degiorgio din tekwivali ghal konferma li l-intimati nfushom kienu konxji li l-pussess kien f'idejn ir-rikorrent u certament mhux taghhom.

Fid-dawl ta' dak suespost u kkunsidrat illi m'hemmx ghalfejn li l-pussess ikun wiehed duratur pero' anke wiehed qasir u sahansitra momentanju huwa bizzejjed, din il-Qorti tqis li l-element tal-pussess gie sufficjentament pruvat.

Spoliatum Fuisse:

Illi dwar l-element ta' l-spoliatum fuisse gie ritenut mill-awtur **Pacifici Mazzoni** fil-ktieb tieghu **Istituzioni di Diretto Civili** (Volume III (Firenze 1873)) illi bi vjolenza tikkostitwixxi:

> '…qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volonta dello spogliato.'.

Illi dwar dan l-element ta' l-ispoliatum fuisse, l-intimati Muscat jeccepixxu li l-azzjoni tat-tnehhija ma saritx bil-mohbi u saret b'ordni tal-Awtorita' tal-Ippjanar fatt li r-rikorrent kien konsapevoli minnu. Fix-xiehda tal-intimat moghtija fis-seduta tal-4 ta' Mejju, 2021 a fol. 72 et seq Adrian Muscat jikkonferma li kien fuq struzzjoni tieghu li tnehha ix-xaft/kamra:

> 'Dr Ian Stafrace: U inti nkarigat in-nies biex inehhuha?
>
> Xhud: Iva, iva.
>
> Dr Ian Stafrace: Taht l-istruzzjonijiet tieghek?
>
> Xhud: Iva.'.

Illi gie ritenut fil-kawza **Alfredo Delia -vs- Bonaventura Schembri et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Frar 1958, illi:

> '…l-ispoljant ma jistghax jirrispondi 'in difesa' li dak li ghamel kien att legittimu ghaliex l-indagini tal-legittimita` jew le hija rizervata ghall-gudizzju petitorju'.

Illi huwa minnu li l-intimat Adrian Muscat nehha x-xaft stante li kien hemm Avviz ta' Nfurzar fil-konfront tieghu, madanakollu l-Qorti ma tistax ma tinnutax li l-ordni nharget wara dikjarazzjoni falza da parti tal-intimat Adrian Muscat li x-xaft kien proprjeta' tieghu. Il-Qorti tinnota wkoll li l-Avviz ta' Nfurzar ma kellux abbinat mieghu l-ebda penali/multa peress li x-xaft kien jirrizulta li kien ezistenti qabel l-2012 u dan kif spjegat ben tajjeb ir-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar fix-xhieda taghha. Il-Qorti temmen li din l-ordni kienet semplicement skuza tajba sabiex l-intimat Adrian Muscat ikun jista jnehhi dan ix-xaft stante li kien proprju jinsab f'parti prominenti tal-entratura tal-proprjeta' tieghu u ghalhekk certament kien qed iservi ta' skumdita ghalih. Fil-fehma tal-Qorti l-fatt li kien hemm l-ordni ta' infurzar ma tiskuzax lill-intimat li jiehu ligi b'idejh. Mill-provi jirrizulta li l-intimat kien konsapevoli li x-xaft qieghed fil-pussess tar-rikorrent Degiorgio u li kien ser jitnehha vjolentement kontra l-volonta tieghu. Ukoll jekk verament l-intenzjoni tal-intimat Adrian Muscat kienet li jimxi mal-ordni ta' infurzar allura x'kiener irr-raguni li minn daqs dawk jiem fis-sena dan ix-xaft tnehha bejn il-lejl tad-29 u 30 ta' Dicembru, fatt li fil-fehma tal-Qorti jindika element qawwi ta' klandestinita'. Din il-Qorti ghalhekk tqis li l-element tal-*spoliatum fuisse* gie sufficjentament ippruvat.

<u>Infra Bimestre Deduxisse:</u>

Illi dan it-tielet element jikkonsisti li l-kawza trid tigi ntavolata fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv. Dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-decizjoni fl-ismijiet **Georgina Borg -vs- Errol Cassar et** deciza nhar il-21 ta' Ottubru, 2002 qalet illi:

> 'Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wiehed 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. rova li trid issir f'kull 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'.

Jirrizulta ppruvat u lanqas ma gie kontestat mill-intimati li l-att spoljattiv sar bejn il-lejl tad-29 u 30 ta' Dicembru, 2018. Dan gie kkonfermat mir-rikorrent Elia Degiorgio li ghandu jinghad ma giex kontro-ezaminat. Ma tressqet l-ebda prova sabiex tikkontradici dak li xehed ir-rikorrent. Il-kawza giet intavolata fit-28 ta' Frar, 2019 u cioe' entro t-terminu ta' xahrejn impost mill-ligi. Ghaldaqstant dan l-element jirrizulta wkoll sufficjentement pruvat.

<u>Responsabilita':</u>

Illi dwar ir-responsabilita' l-Qorti tinnota li l-intimat Adrian Muscat fix-xiehda tieghu tal-4 ta' Mejju, 2021 a fol. 72 et seq tal-process ikkonferma li l-proprjeta' hija tieghu biss u fil-fatt esebixxa

kopja tal-kuntratt ta' xiri a fol. 66 et seq tal-process minn fejn jirrizulta li huwa l-uniku xerrej tal-art. L-intimat Adrian Muscat ammetta wkoll li x-xoghlijiet tat-tnehhija tax-xaft saru fuq struzzjoni tieghu. In fatti l-intimat l-iehor Alan Muscat ma jiffigura mkien fix-xena. Ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex issib responsabilita' unikament fl-intimat Adrian Muscat.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati;

2. Tilqa' l-ewwel talba limitatament fil-konfront tal-intimat Adrian Muscat u tiddikjara illi l-agir tal-intimat Adrian Muscat kif fuq spjegat jikkostitwixxi spoll ai termini ta' l-artikolu 535 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

3. Tilqa' t-tieni talba limitatament fil-konfront tal-intimat Adrian Muscat u tordna u tikkundanna lill-intimat Adrian Muscat sabiex fi zmien xahar minn meta d-decizjoni ssir res judicata, jirripristina s-sitwazzjoni tal-binja tax-xaft favur l-istess rikorrent ghall-*istatus quo ante* u dan billi jerga' jibni l-istess xaft u ghal dan il-ghan din il-Qorti qed tahtar lill-Perit Valerio Schembri sabiex jissupervizjona x-xoghlijiet ordnati a spejjez tal-intimat;

4. Tilqa' t-tielet talba limitatament fil-konfront tal-intimat Adrian Muscat u tawtorizza lir-rikorrent jesegwixxi huwa stess ix-xoghlijiet kollha mehtiega u opportuni kif ordnati

fit-tieni talba sabiex jergghu jigu ripristinati id-drittijiet tar-rikorrent u dan a spejjez tal-intimat Adrian Muscat f'kaz li t-terminu moghti lill-intimat ghal dan il-ghan jghaddi inutilment u dan taht is-supervizjoni tal-Perit Valerio Schembri kif gja mahtur fit-tieni talba.

Bl-ispejjez, inkluz tal-Perit Tekniku nominat, interament a karigu tal-intimat Adrian Muscat.

Tordna komunika tad-decizjoni lill-Perit nominat Valerio Schembri.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
31 ta' Mejju, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
31 ta' Mejju, 2022