QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis 24 ta' Novembru 2022

Kawza Numru: 16

Rikors Ġuramentat Numru:- 656/2020 JVC

Ian Debattista (K.I. Nru 511270M) u martu Suzanne Debattista (K.I. Nru 478773M)

vs

Jan Borg (K.I. Nru 394187M) u Debbie Vella (K.I. Nru 129589M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Ian Debattista u Suzanne Debattista ikkonfermaw bil-gurament u talbu kif isegwi:

1. 'Illi l-istanti huma s-sidien tal-garaxx bla numru u bla isem accessibbli minn Trejqet ix-Xaghri f'H'Attard in forza ta' l-att pubbliku tal-25 ta' Awwissu, 2011 in atti tan-Nutar Pubbliku Dr. Malcolm Licari. In forza ta' l-istess att nutarili, l-istanti akkwistaw, flimkien ma' l-imsemmi garaxx, l-arja li tissovrasta l-imsemmi garaxx [*vide* "**Dok: A**" anness].

2. Illi l-imsemmija arja tinsab ezattament adjagenti l-beni tal-konvenuti, konsistenti f'garaxx u appartament, ossiaFlat No. 2, Triq l-Imsagar, Binja 7, Entratura A, H'Attard mill-istess konvenuti akkwistati fit-22 ta' Dicembru, 2011, kif ahjar deskritt f'tali att nutarili relattiv [*vide* "**Dok: B**" anness].

3. Illi kif jirrizulta mill-imsemmija zewg atti nutarili, kemm il-garaxx u l-arja sovrastanti l-istess ta' l-istanti u kif ukoll il-beni tal-konvenuti gew akkwistati minghand l-istess sid precedenti, u cioè minghand Saviour *sive* Silvio Pace u martu Maria Dolores *sive* Doris Pace.

4. Illi meta l-konvenuti akkwistaw l-appartament u l-garaxx taghhom, l-istess beni ma kellhom l-ebda apertura (tieqa) li tigi thares fuq l-arja sovrastanti l-garaxx ta' l-istanti. Dan huwa raffigurat fir-ritratti li qed jigu annessi mal-prezenti bhala "**Dok: C.1**" u "**Dok: C.2**".

5. Illi fit-13 ta' Gunju, 2020 il-konvenuti, jew min minnhom jew haddiema fuq inkarigu taghhom, wettqu xoghlijiet fil-hajt li jifred il-beni taghhom u l-imsemmija arja li tissovrasta l-garaxx proprjetà ta' l-istanti u permezz ta' tali xoghlijiet fethu apertura (tieqa) li tigi

thares fuq l-istess arja, li hi proprjetà esklussiva ta' l-istanti. Dan huwa raffigurat fir-ritratti li qed jigu annessi mal-prezenti bhala "**Dok: D.1**" sa "**Dok: D.3**".

6. Illi l-istanti qatt ma taw il-kunsens taghhom sabiex tinfetah l-imsemmija apertura (tieqa) li tigi thares direttament ghal fuq il-beni taghhom.

7. Illi dan l-ghemil jikkostitwixxi spoll vjolenti ai termini ta' l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) fil-konfront ta' l-istanti u dan billi wettqu ghemil arbitrarju, u kontra l-volontà ta' l-istess istanti, li qed jissarraf fit-tfixkil tal-godiment tal-proprjetà taghhom u li jippregudika, *inter alia*, il-pussess li ghandhom. Dan hekk kif ser jintwera ahjar fil-kors tal-procediment.

8. Illi bil-wisq naturali dan huwa bi pregudizzju ghad-drittijiet ta' l-istanti u b'dawn il-proceduri huma jridu u jixtiequ li huma jigu re-integrati u ripristinati fil-jeddijiet pjeni taghhom.

9. Illi ghalkemm avvicinati sabiex din is-sitwazzjoni tigi bonarjament rimedjata u radrizzata u b'hekk il-konsegwenzi tad-deskritt ghemil spoljattiv jieqfu, u nonostante ukoll ittra ufficjali f'dan is-sens (nru. 1799/2020; **Dok: E**), il-konvenuti baqghu passivi u qed jirrifjutaw li jottempraw ruhhom (**Dok: F**).

10. Ghaldaqstant, kellha titressaq din il-kawza.

TALBIET

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u moghtija l-ordnijiet jew provvedimenti kollha mehtiega, m'ghandhiex:

(i) Tiddikjara li l-konvenuti, jew min minnhom, ikkommettew spoll tramite x-xoghol maghmul minnhom jew fuq struzzjonijiet taghhom jew ghal beneficcju taghhom, ossia bl-apretura ta' tieqa kif deskritt f'dan l-att gudizzjarju;

(ii) konsegwentement tordna lill-konvenuti, jew min minnhom, sabiex jirripristinaw u jirrijintegraw lill-atturi fil-pussess tal-jeddijiet pjeni taghhom li huma kienu jgawdu qabel l-agir ta' l-istess konvenuti, jew min minnhom, u, ghalhekk, tordna li l-konvenuti, jew min minnhom, biex, a spejjez taghhom, u okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi, u fi zmien qasir u perentorju, jaghmlu dak kollu necessarju u mehtieg ghal dan il-ghan;

(iii) fin-nuqqas ta' hekk, tawtorizza lill-atturi jaghmel dak kollu mehtieg u necessarju sabiex isehh ir-ripristinu, okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi, u dan a spejjez ta' l-istess konvenuti, jew min minnhom.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, inkluzi dawk marbuta mal-ittra ufficjali datata 2 ta' Lulju, 2020 (nru. 1799/2020), li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ohra spettanti u/jew li tikkompeti lill-atturi kontra l-istess konvenuti, jew min minnhom.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Jan Borg u Debbie Vella li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti u dana kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tar-rikors guramentat odjern stante illi:

1.1 in kwantu l-att li qeghdin jilmentaw dwaru r-rikorrenti huwa l-allegat holqien ta' servitu fejn ma kienx jezisti u in kwantu dak is-servitu' fil-fatt jezisti favur l-esponenti, huwa mankanti l-att spoljattiv u cioe' wiehed mill-elementi ta' l-azzjoni gudizzjarja odjerna;

1.2 illi sussidjarjament u bla pregudizzju ghas-suespost, in kwantu dak id-dritt ta' servitu qed jigi ezecitat mill-esponenti, relattivament ghal propjeta' li taghha r-rikorrenti m'ghandhomx pussess jew detenzjoni, huwa mankanti wkoll il-pussess mehtieg bhala element iehor ta' l-azzjoni gudizzjarja odjerna;

1.3 illi sussidjarjament u bla pregudizzju ghas-suespost, f'kull kaz jispetta lir-rikorrenti jipprovaw li ghandhom il-pussess tal-propjeta' li fuqha l-esponenti qeghdin jezercitaw id-dritt ta' servitu' in kwistjoni;

1.4 illi sussidjarjament u bla pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti kienu jafu bid-dritt ta' servitu' in kwistjoni u kien biss meta l-esponenti ezercitaw dak id-dritt li r-rikorrenti ilmentaw dwar dak id-dritt;

1.5 illi sussidjarjament u bla pregudizzju ghas-suespost, huma r-rikorrenti stess li fixklu u qeghdin ifixklu lill-esponenti fit-

tgwadija tad-drittijiet taghhom, inkluz it-tgawdija tad-dritt ta' servitu' in kwistjoni.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez.'

Rat il-kuntratti, ritratti, ittri ufficcjali, affidavits, xiehda, permessi, kontro-ezamijiet.

Rat illi fil-verbal datat 23 ta' Frar 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' lill-partijiet jaghmlu s-sottomissonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom.

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti.

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

Ikkunsidrat;

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'kawza ta' allegat spoll vjolenti u klandestin fejn ir-rikorrenti jsostnu li huma proprjetarji tal-garaxx li jidher fir-ritratt a fol. 29 tal-process u tal-arja sovrastanti. Ir-rikorrenti jallegaw li fit-13 ta' Gunju, 2020 l-intimati, minghajr il-kunsens tar-rikorrenti qabdu u fethu tieqa' fil-hajt li jaghti ghal fuq is-saqaf u l-arja tal-istess garaxx liema tieqa tidher fir-ritratti a fol. 31 u 32 u 33 tal-process. Ghal din ir-raguni r-rikorrenti ntavolaw il-kawza odjerna sabiex l-intimati jigu ordnati jirripristinaw l-*istatus quo ante* ghall-ispoll.

Da parti taghhom l-intimati jikkontestaw il-pretensjonijiet tar-rikorrenti billi jsostnu li huma ghandhom dritt ta' servitu ghat-

tieqa in kwistjoni tant li din kienet tezisti precedentement u tidher fil-permessi ta' zvilupp relattivi li jmorru lura ghas-sena 2005 izda f'xi mument kienet inghalqet. Ghalhekk isostnu li kull ma ghamlu huma kien li regghu fethu tieqa li ghandhom legalment dritt ghaliha fuq ordni tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Jitolbu ghalhekk li din il-Qorti tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

Bazi legali:

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 mqiegħda f' dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-Artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili."

Illi skond l-artikolu 535 tal-Kap 16 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 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.'

---

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

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 Franċiżi 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]

Ghalhekk pussess qualunque, anki purament materjali u *di fatto*, anche qasir hafna u sahansitra momentanju huwa sufficjenti,

---

[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.*

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 Civili (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 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

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

estentiv ta' xahrejn'. (MichelAngelo Fenech nomine v. Alfred Camilleri, Prim' Awla, Qorti Civili, per Imh. Said Pullicino, 22 ta' Frar 1992).

Mertu:

Il-Qorti rat a fol. 6 et seq tal-process il-kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Malcolm Licari datat 25 ta' Awwissu, 2011 li permezz tieghu r-rikorrenti akkwistaw il-garaxx in kwistjoni u fejn huwa specifikat li dan qed jigi mibjugh u jinkludi l-arja relattiva tieghu u s-sottwosol relattiv u wkoll li qed jinbiegh liberu u frank u tale quale kif rawh ix-xerrejja.

Rat a fol. 18 et seq tal-process il-kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Henry Saydon datat 22 ta' Dicembru 2011 li permezz tieghu l-intimati l-appartament u l-garaxx attigwu ghall-proprjeta' tar-rikorrenti. Rat ukoll il-pjanti annessi mal-istess kuntratt a fol. 26 u 27 tal-process.

Rat ukoll ir-ritratti esebiti a fol. 29 u 30 li juru l-hajt fejn infethet it-tieqa ghadu maghluq filwaqt li r-ritratti a fol.31, 32 u 33 juru lill-intimat qed jiftah it-tieqa in kwistjoni u t-tieqa lesta bl-aluminium b'dana li dawn ir-ritratti jgibu d-data tat-13 ta' Gunju, 2020.

Rat l-ittra ufficcjali interpellatorja datata 2 ta' Lulju, 2020 a fol. 34 et seq tal-process fejn l-intimati gew avzati sabiex jaghlqu t-tieqa altrimenti kienu ser jittiehdu proceduri ta' spoll fil-konfront taghhom. Rat ukoll ir-risposta tal-intimati ghall-istess ittra permezz ta' ittra ufficcjali datata 16 ta' Lulju, 2020 (fol. 41 et seq tal-process) u li permezz taghha jirrespingu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti ghaliex ivantaw dritt ta' servitu' ghat-tieqa in kwistjoni.

Rat ir-rapport tal-**Perit Rita Sant** a fol. 67 et seq tal-process esebit waqt ix-xiehda taghha li tinsab a fol 98 et seq tal-process minn fejn jirrizulta li effettivament it-tieqa in kwistjoni verament kienet originarjament approvata permezz ta' permess ta' zvilupp precedenti u dan huwa evidenzjat ukoll mill-kopja tal-permessi ta' zvilupp li ssir referenza ghaliha fl-istess rapport. Skont dan ir-rapport (oggezzjoni) il-Perit issostni li l-garaxx tal-intimati u li minnha nfethet it-tieqa in kwistjoni kellu t-tieqa in kwistjoni miftuha qabel is-sena 2011. Fl-istess rapport li jgib id-data tas-6 ta' Gunju, 2020 l-Perit tannetti ritratt li juri li certament dak in-nhar tar-rapport din it-tieqa izda kienet giet maghluqa. Mir-ritratt jidher ukoll li din it-tieqa kienet ilha mhux ftit maghluqa u dan huwa evidenti mill-kulur tal-gebel li lahaq ha l-kulur tal-bqija tal-hajt.

Fix-xiehda taghha l-Perit Rita Sant tghid li hija giet involuta fil-kwistjoni fl-istadju li r-rikorrenti ntavolaw applikazzjoni ta zvilupp u l-intimati sabu 'notice' imwahhla. L-intimati avvicinawha f'Lulju tal-2020 dwar din l-applikazzjoni u marret fuq is-sit. Tghid li meta marret f'Lulju, 2020 hija rat il-hajt fl-istat li jidher a fol 29 tal-process, aktar tard fix-xhieda izda tikkoregi ruhha u tghid li l-*objection* saret qabel la hija datata 6 ta' Gunju, 2020 ghalhekk hija marret fuq il-post qabel Lulju 2020. Tixhed li prosegwiet sabiex taghmel 'objection' ghall-applikazzjoni tar-rikorrenti. Dwar it-tieqa tghid li qatt ma saret applikazzjoni sabiex tinghalaq t-tieqa. Tghid li wara l-'objection' il-Building Inspectoral tal-MEPA gieghlet lill-intimat jiftah it-tieqa inkella kien jibda jbaghti multa. Tixhed li l-intimat meta kellimha kien jaf li qabel kien hemm tieqa ghaliex kellu l-pjanti. Tghid ukoll li la darba tkun dahlet l-'objection' il-perit tal-applikant f'dan il-kaz ir-rikorrent jkun jista' jara xi jkun qed jinghad fl-'objection'.

Rat ix-xiehda tal-intimat **Jan Borg** a fol. 73 et seq tal-process. Huwa jixhed b'referenza ghar-ritratt a fol. 21 li mill-garaxx meta xtara fis-sena 2011 huwa kellu gallerija (mhux kontestata fil-kawza odjerna) u tieqa imbarrata. Jikkonferma li meta xtara l-garaxx minghand il-proprjetarju precedenti t-tieqa kienet gia mbarrata. Jikkonferma wkoll li t-tieqa fetahha hu fit-13 ta' Gunju, 2020. Jghid li fetahha ghaliex kien jaf li hu ghandu s-servitu' taghha mill-bidu u ghax qieghda fil-pjanti u wkoll ghaliex kellu ordni mill-Awtorita' tal-Ippjanar. Jghid li meta gie biex jixtri l-garaxx is-sid precedenti kienu qallu li t-tieqa seta' jiftahha meta ried u li kien ghalaqha habba sigurta'. Jikkonferma li t-tieqa in kwistjoni taghti ghall-garaxx tieghu.

Rat ix-xiehda ta' **Saviour Pace** a fol. 79 et seq tal-process li kien is-sid precedenti taz-zewg proprjetajiet rispettivi tal-partijiet. Jixhed li meta ddecieda li jizviluppa l-'front-garden' f'garaxx li llum huwa proprjeta' tar-rikorrenti ddecieda li jaghlaq it-tieqa in kwistjoni li kellu fil-garaxx l-iehor. Dan kien fis-sena 2009 jew 2010. Jghid li ddecieda li jaghlaqha partikolarment minhabba t-tfal biex ma jaqbzux ghax fuq il-garaxx ma kienx hemm opramorta. Jikkonferma li hu ghalaq it-tieqa bil-gebel. Jikkonferma wkoll li hu biegh il-proprjeta' lir-rikorrenti qabel ma biegh lill-intimati. Jixhed ukoll li lill-intimat kien infurmah li t-tieqa kien ghalaqha ghaliex fi kliemu kienet tidher. Izid li lill-intimat kien qallu li l-garaxx tar-rikorrenti kien mibjugh bl-arja. Jikkonferma l-istat tal-hajt in kwistjoni kif jidher a fol. 29 tal-process u cioe' bit-tieqa maghluqa u li dan kien hekk f'Dicembru 2011 meta hu biegh lill-intimati. Jikkonferma li fil-pjanti li taha lill-intimati kien jidher li qabel kien hemm tieqa izda jghid li l-intimati ma qalulux li kienu behsiebhom jergghu jifthu t-tieqa. Ma jiftakarx jekk qalilhomx jew le li jistghu jergghu jifthuha. Skont dan ix-xhud la darba t-tieqa ghadha tidher fuq il-pjanta allura ghadha tezisti. Aktar tard fl-

istess xiehda jghid li kienu cempulu l-intimati u staqsewh jekk kienx hemm tieqa ohra f'xaft qabel u hu qalilhom li iva u li kien ghalaqha biex jerbah hajt u qalilhom li jekk riedu setghu jergghu jifthuha – din izda ma kinitx l-istess tieqa in kontestazzjoni fil-kaz odjern. Jikkonferma li ma kienx talab permess sabiex jaghlaq it-tieqa. Jghid li r-rikorrenti jiftakruha t-tieqa in kontestazzjoni miftuha ghaliex kienu girien tieghu.

Rat l-affidavit tar-rikorrent **Ian Debattista** a fol. 113 tal-process. Ir-rikorrent jikkonferma li z-zewg partijiet xtraw minghand l-istess persuna cioe' Saviour Pace u martu. Jixhed li meta xtara l-garaxx u l–arja ma kienx hemm twieqi fil-livell tal-ewwel sular. Izid li fit-13 ta' Gunju, 2020 intebah li l-intimat kien qed jiftah it-tieqa minn gewwa l-proprjeta' tieghu ghal fuq l-arja tal-garaxx tieghu. Jinsisti li hu qatt ma ta l-kunsens tieghu sabiex tinfetah it-tieqa u li minn meta xtara l-garaxx u l-arja ghaddew disa' snin fejn din it-tieqa kienet u baqghet dejjem maghluqa. Jghid li l-problemi kollha nqalghu meta hu ddecieda li jinstalla garigor biex jaccedi mill-livell tal-garaxx ghal fuq is-saqaf tieghu u ntavola l-applikazzjoni ghal dan il-ghan.

In kontro-ezami a fol. 125 et seq tal-process jikkonferma li fejn hemm il-garaxx tieghu llum qabel kien gardina. Jghid li ilu jghix faccata ta' fejn illum hemm il-garaxx mis-sena 1998. Izid li hu jiftakar li minn meta Saviour Pace ghamel il-gardina f'garaxx it-tieqa minn dejjem jiftakarha maghluqa. Jghid li kien l-istess Saviour Pace li qallu li nghalqet minhabba sigurta'. Dwar jekk kienx jaf ghalaqhiex bil-permess jew le jghid li jaf lil Saviour Pace bhala persuna organizzata hafna u ma staqsiehx. Jikkonferma li l-intimat lilu qatt ma kellmu biex jghidlu li behsiebu jiftah it-tieqa. Anzi jghid li urtah il-fatt li kien qed jistrieh u f'daqqa wahda jisma' l-istorbju u jarah qed jiftah it-tieqa. Jghid li dan kien is-Sibt

u t-Tnejn hu cempel lill-Awtorita' tal-Ippjanar u li dawn ikkonfermawlu li kienu qalu huma lill-intimat huma biex jiftah it-tieqa. Jikkonferma li meta xtara l-garaxx u l-arja dik l-apertura ma kinitx hemm.

Rat l-affidavit ta' **Aldo Borg** a fol. 121 tal-process li jixhed li kien ikun prezenti mal-intimati meta raw il-garaxx u l-appartament li konsegwentement xtraw minghand Saviour Pace. Jghid li l-intimati ghazlu dak il-garaxx ghalkemm kien hemm garaxx iehor ghall-bejgh specifikatament ghaliex kellu t-twieqi inkluz dik in kontestazzjoni. Jghid li meta gibdulu l-attenzjoni ghat-tieqa li kienet maghluqa Saviour Pave kien qalilhom li setghu jifthuha meta jridu ghaliex kien ghalaqha ghas-sigurta'. Gie esebit ritratt datat 2005 fejn jidher is-sit in kwistjoni minghajr ma kien ghadu mibni l-garaxx llum proprjeta' tar-rikorrenti u t-tieqa in kwistjoni ghadha tidher ezistenti.

A fol. 133 tal-process xehed **Ivan Pace** ufficcjali tal-infurzar fi hdan l-Awtorita' tal-Ippjanar. Jghid li hu jahdem fl-'Enforcement and compliance directorate'. Jixhed li l-applikazzjoni tar-rikorrenti ghadha mhux approvata u li skont il-permess 584/05 it-tieqa in kwistjoni tidher miftuha allura trid tinfetah. Jikkonferma li kien huwa li fl-10 ta' Gunju, 2020 cempel lill-intimat u tah struzzjonijiet sabiex jiftah it-tieqa fi zmien hmistax-il gurnata biex tigi skont il-pjanti approvati. Jixhed ukoll li fis-17 ta' Gunju, 2020 mar jiccekkja u sabha miftuhha u ha r-ritratti. Jghid li lill-intimat ma regax kellmu u qatt ma kellem lill-Perit Rita Sant. Jixhed li:

'Kien kaz naqra stramb li l-complainant u l-contravenor kien l-istess bniedem.' (Fol. 134)

Ma jeskludiex li l-Perit kellmet lid-Direttur tieghu il-Perit Raphael Axiak ghaliex hu sab struzzjonijiet minghandu. Jikkonferma li saru jafu li t-tieqa kienet maghluqa minghand il-*complainant* stess li kien l-istess intimat li mbaghad gie ordnat jiftahha. Jikkonferma izda li huma ma jidhlux fi kwistjonijiet ta' kuntratti.

Rat in-nota tal-intimati li permezz taghha a fol. 139 esebew ritratt li juri t-tieqa mbarrata, it-tieqa minn gewwa a fol. 140 u e-mail datata 24 ta' Gunju, 2020 mibghuta mill-Awtorita' tal-Ippjanar lill-Perit Sant fejn giet infurmata li d-direttorat ikkonferma li t-tieqa kienet regghet infethet u ghalhekk il-'complaint' kienet qed tigi kunsidrata konkluza.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi ghalkemm il-partijiet dahlu fi kwistjonijiet ta' servitu' emanenti mill-kuntratti rispettivi din il-Qorti hija adita fil-kawza odjerna limitament sabiex tiddeciedi dwar eccezzjonijiet dilatorji u xejn aktar. Kwistjonijiet ta' natura petitorja ghandhom jigu solvuti pemezz ta' procedure apposite separati.

Pussess:

Illi ghal dak li huwa pussess jirrizulta car mill-atti li t-tieqa in kwistjoni kienet ilha maghluqa sa minn qabel ir-rikorrenti xtraw il-garaxx in kwistjoni bl-arja tieghu u cioe' fis-sena 2011. It-tieqa damet hekk maghluqa minghajr ebda oggezzjoni ghal disa' snin sakemm nhar it-13 ta' Gunju, 2020 l-intimat Jan Borg unilateralment qabad u fetah din it-tieqa ghal fuq l-arja tar-rikorrenti. Jirrizulta ghalhekk bla ebda dubju pruvat l-element tal-pusess favur ir-rikorrenti li ghal disa' snin shah gawdew l-arja taghhom minghajr l-invazjoni tat-tieqa in kwistjoni.

Spoliatum fuisse:

L-intimat ma jichadx li kien hu li fil-fatt li fetah it-tieqa nhar it-13 ta' Gunju, 2020. Lanqas huwa kontestat li dan sar minghajr il-konoxxenza u kunsens tar-rikorrenti. L-intimat Jan Borg jiprova jistrieh fuq il-fatt li l-Awtorita' tal-Ippjanar, ironikament fuq rapport tal-istess intimat, ordnatlu jiftah it-tieqa sabiex ma jibdiex jinkorri multa ghaliex din it-tieqa kienet tidher fil-pjanti approvati lura fis-sena 2005. Il-Qorti izda tqis li dan izda ma hu tal-ebda sostenn ghall-intimati fil-kaz odjern. Kif xehed l-istess rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar Ivan Pace l-awtorita' ma tidholx f'kuntratti u huwa ben maghruf li l-ordnijiet u l-permessi li tohrog l-Awtorita' tal-Ippjanar dejjem johrogu salvi drittijet ta' terzi. Fil-kaz odjern l-intimat prova jaghti x'jifhem lil din il-Qorti li hu ma kellux alternattiva ghajr li jiftah it-tieqa ghaliex inkella jehel il-multa. Dan mhux minnu ghaliex la darba huwa xtara l-proprjeta' bit-tieqa maghluqa u din kienet ilha hemm disa' snin l-intimat kellu alternattiva ohra zgur u cioe' dik li jissottometti appliakzzjoni sabiex jissanzjona l-istat ta' fatt li t-tieqa kienet maghluqa jew jappella l-istss ordni. Zgur li din l-ordni ma awtorizzatux jiehu l-ligi b'idejh fil-konfront tal-jeddijiet tar-rikorrenti. Jirrizulta izda lill-qorti li l-intimat ghamel dak li kien jaqbel lilu u bl-iskuza tal-Awtorita tal-Ippjanar proceda sabiex jabqad u jiftah it-tieqa minghajr il-kunsens tas-sidien tal-arja cioe' r-rikorrenti. Il-Qorti ghalhekk tqis ukoll li dan l-element huwa wkoll sufficjentement pruvat.

Infra bimestre:

Dan l-element huwa ampjament pruvat mill-fatt li l-partijiet kollha jaqblu li x-xoghlijiet saru fit-13 ta' Gunju, 2020. Il-kawza odjerna

giet intavolata nhar it-30 ta' Lulju, 2020 u ghalhekk entro t-terminu mpost mil-ligi b'dana li dan l-element huwa wkoll sodisfatt.

Konkluzjoni:

La darba jirrizulta li l-elementi kollha neccessarji sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll odjerna huma sodisfatti l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

Decizjoni

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati sakemm dawn huma nkompatibbli ma dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-intimati kkommettew spoll tramite x-xoghol maghmul minnhom jew fuq struzzjonijiet taghhom jew ghal beneficcju taghhom, ossia bl-apretura ta' tieqa kif deskritt f'dan l-att gudizzjarju;

3. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tordna lill-intimati sabiex jirripristinaw u jirreintegraw lir-rikorrenti fil-pussess tal-jeddijiet pjeni taghhom li huma kienu jgawdu qabel l-agir ta' l-istess rikorrenti, u ghalhekk tordna lill-intimati sabiex, a spejjez taghhom, fi zmien xahar minn meta din id-decizjoni ssir gudikat u taht is-sorveljanza tal-Perit Tekniku Mario Cassar li qed jigi nominat ghal dan il-ghan, jaghmlu dak kollu necessarju u mehtieg sabiex it-tieqa terga' tinghalaq kif tidher fir-ritratt a fol. 29 u 30 tal-process;

4. Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u fin-nuqqas ta' hekk, tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu dak kollu mehtieg u necessarju sabiex isehh ir-ripristinu, taht is-sorveljanza tal-istess Perit Tekniku nominat u dan a spejjez tal-intimati.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba kontra l-intimati u bir-riserva kif indikata.

Tordna komunika tad-decizjoni lill-Perit Tekniku nominat fil-mument li d-decizjoni ssir res judicata.

Moqrija.

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

Karen Falzon
Deputat Registratur
24 ta' Novembru 2022