QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA
LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 24 ta' Frar 2023

Rikors Ġuramentat numru: 19/2005 BS

Vincent Attard

-vs-

Anna Borg; Victor Attard u Martin Attard

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur[1] illi ppremetta:

Peress illi l-attur huwa l-proprjetarju tal-ħanut numru tnejn u għoxrin (22), fi Triq Marina, Marsalforn, limiti [taż-]Żebbuġ, Għawdex, ġestit bħala bar u *restaurant* u magħruf bl-isem ta' "Smugglers' Cave Bar & Restaurant";

[1] Fol 1 sa 4.

Peress illi l-konvenuti Anna Borg u Victor Attard huma proprjetarji rispettivamnet tal-flats internament markati bin-numri tnejn (2) u tlieta (3), u formanti parti mill-korp ta' bini numru disgħa (9), magħruf bl-isem "Baxan Court", fi Triq Għar Qawqla, Marsalforn limiti [taż-]Żebbuġ, Għawdex, liema korp ta' bini jiġi sovrastanti l-ħanut tal-attur;

Peress illi l-flat ta' Victor Attard huwa okkupat minn ibnu, il-konvenut l-ieħor Martin Attard li jgħix fih;

Peress illi oriġinarjament kemm il-ħanut tal-attur kif ukoll il-fond sovrastanti (sussegwentement ġie mwaqqa' u mibni l-korp ta' bini li jinsab illum mill-konvenut u oħrajn) kien proprjetà u jappartjeni lill-ġenituri tal-kontendenti u n-nanniet paterni tal-konvenut Martin Attard;

Peress illi fis-saqaf ta' dan il-ħanut u preċiżament fis-saqaf tal-kċina u f'tat-*toilets* hemm żewġ fetħiet ossia aperturi li huma ffurmati u miftuħin fix-*shaft* tal-korp ta' bini hawn fuq deskritt, liema aperturi kienu saru u ġew iffurmati minn missier l-attur meta kellu l-proprjetà tal-ħanut u tal-fond sovrastanti għall-istess ħanut, liema aperturi kien għamilhom għad-dawl u l-arja u biex minnhom jgħaddu s-servizzi tal-ħanut, tant li meta fl-1991 il-fond sovrastanti kien ġie mwaqqa' mill-konvenuti Anna Borg u Victor Attard u oħthom oħra Maria Azzopardi li tinsab imsiefra u li mhijiex parti f'din il-kawża, il-parti fejn jinsabu dawn il-fetħiet ġie ffurmat madwarhom ix-*shaft* li jinsab illum peress illi minn waħda minnhom kien ġia' jeżisti u għaddejn id-*ducting* tal-apparat li hemm fil-kċina;

Peress illi mill-apertura li hemm fis-saqaf tal-kċina kien għaddej id-*ducting* kollu li kien jibqa' tiela' l-fuq sal-ogħla bejt tal-korp ta' bini li minnu l-flats tal-konvenuti jifformaw parti, u kienu l-istess konvenuti li kienu qalgħu u neħħew dan id-*ducting* mix-*shaft* madwar erbgħa snin ilu u dwar dan hemm ukoll kawża oħra ta' spoll fl-ismijiet: Vincent Attard vs Anna Borg et [Ċitazzjoni numru 203/00] li għadha pendenti quddiem il-Qorti;

Peress illi riċentement u ċioè bejn l-14 u l-15 ta' Frar 2005, il-konvenuti personalment jew permezz ta' ħaddiema nkarigati minnhom aċċedew fix-*shaft* u taw bidu biex jgħalqu l-aperturi hawn fuq imsemmija u sakemm sar il-mandat ta' inbizzjoni kontra tagħhom li jġib in-numru

9/2005, il-konvenuti laħħqu mblukkaw bil-konkos l-apertura tat-*toilets* u parti mill-apertura fis-saqaf tal-kċina;

Peress illi bl-aġir tagħhom u bix-xogħolijiet minnhom imwettqa li permezz tagħhom imblukkaw apertura minnhom u parti mill-apertura l-oħra sakemm ġew inibiti permezz tad-digriet provviżorju ta' din il-Qorti maħruġ fil-15 ta' Frar 2005, fl-atti tal-mandat fuq imsemmi, il-konvenuti kkommettew spoll vjolenti u klandestin a dannu tal-attur.

Talab lill-konvenuti jew minn minnhom jghidu ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti:

(1) Tiddikjara li bl-aġir tagħkom u b'dak li wettaqtu meta mblukkajtu għal kollox bil-konkos waħda mill-aperturi li kien hemm miftuħa fl-art ta' ġo *shaft* u parti mill-apertura l-oħra li hemm ukoll fl-istess art ta' ġox-*shaft* intom ikkommettejtu spoll vjolenti u klandestin a dannu tal-attur;

(2) Tiġu kkundannati sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilkom prefiss intom tispurgaw l-ispoll minnkom kommess billi tiftħu mill-ġdid u tal-istess daqs bħal qabel l-aperturi li ġew imblukkati minnkom;

(3) Fin-nuqqas li jsiru x-xogħolijiet ta' reintegrazzjoni minnkom konvenuti, l-attur jiġi awtorizzat jagħmel ix-xogħolijiet hu a spejjeż tal-konvenuti u għal dan il-fini jiġi nominat perit tekniku bl-inkarigu li jassikura li x-xogħolijiet ta' rimozzjoni tal-konkos isiru skond l-ordni ta' din il-Qorti, u li jkollu aċċess flimkien mal-ħaddiema għal ġox-xhaft mill-proprjetà tal-konvenuti sabiex jiġu esegwiti dawn ix-xogħolijiet.

Bl-ispejjeż inklużi tal-mandat ta' inibizzjoni numru 9/2005 kontra l-konvenuti.

Bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni li minn issa jinsabu mħarrkin.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti[2] illi eċċepew:

[2] Fol 9 sa 11.

1. ILLi t-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti bħala nfondati fid-dritt u fil-fatt u dan peress li ma jissussitux l-element rikjesti mill-Liġi għall-azzjoni ta' l-ispoll;

2. ILLI l-aperturi mertu ta' din il-kawża kienu llegali u jmorru kontra r-regolamenti tas-sanità. Ir-responsabilità għal dawn l-aperturi ġiet mitfugħa fuq l-esponenti u ħarġet saħansitra ordni mid-Dipartiment tas-Sanità fil-konfront tagħhom sabiex ix-*shaft* iġibuh konformi mar-regolamenti applikabbli;

3. ILLI m'huwiex minnu dak li jsostni l-attur fis-sens li l-aperturi in kwistjoni kien iffurmahom missier il-partijiet, kif eżistenti. Fil-verità dawn l-aperturi fetaħhom u aggravahom l-attur mhux iktar minn seba' snin ilu mingħajr il-kunsens ta' l-esponenti. Sussegwentement l-esponenti dejjem illamentaw minħabba dawn l-aperturi partikolarment minħabba l-irwejjaħ u l-istorbju li kienu qed jitfgħu għal ġox-*shaft*;

4. ILLI l-attur m'għandu l-ebda dritt jew servitù fuq il-proprjetà ta' l-esponenti, u dan sija fir-rigward ta' dawl u sija ta' arja. Id-dawl u arja li kien igawdi l-attur kienu kollha kkaġunati bil-ftuħ abbużiv li għamel hu xi snin ilu ta' l-aperturi msemmija.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Fliet l-atti.

Rat li din il-kawża baqgħet tiġi differita għal probabbli transazzjoni sas-26 ta' Frar, 2020 meta l-attur nforma lill-Qorti li l-partijiet waslu għal ftehim b'dan li kien ġie abbozzat kuntratt.[3]

Rat li fl-udjenza ta' l-10 ta' Settembru, 2020 il-partijiet informaw lill-Qorti li t-transazzjoni ma' seħħitx b'dan li beda l-ġbir tal-provi.[4]

Rat li fl-udjenza tat-18 ta' Frar, 2022 l-attur iddikjara l-istadju tal-provi tiegħu magħluq.[5]

[3] Verbal a fol 71.
[4] Verbal a fol 79.
[5] Verbal a fol 166.

Rat li fl-udjenza tal-25 ta' Ottubru, 2022 il-konvenuti talbu sabiex il-provi kollha miġbura fil-kawża numru 203/2000 bejn l-istess partijiet ikunu jgħoddu għal din l-istanza. Talbu wkoll l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża numru 7/1996 fl-ismijiet inversi bil-Qorti laqgħet dawn it-talbiet.[6]

Rat li b'nota tat-18 ta' Novembru, 2022 l-attur ippreżenta kopja tal-liċenzja tar-ristorant *Smuggler's Cave* u rapporti ta' spezzjonijiet u dan akkont tal-kontro-eżami tiegħu tal-25 ta' Ottubru, 2022.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inkluż id-dokumenti eżebiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u affidavits.

Rat l-atti tal-kawża numru 7/1996 fl-ismijiet ***Anna Borg vs Vincent Attard*** li jittrattaw it-tisqifa tal-ħġieġ msemmija mill-attur. Inkluż f'dawn l-atti hemm rapport ta' perit tekniku maħtur mill-Qorti, il-Perit Richard Aquilina.[7]

Rat li fl-udjenza tal-15 ta' Diċembru, 2022 id-difensuri tal-partijiet trattaw il-kawża bil-kawża ġiet differita għal-lum għas-sentenza.

Semgħat it-trattazzjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet.

B. Provi:

Semgħat ix-xhieda bil-ġurament u rat dik magħmulha bil-proċedura tal-affidavit, ta':

Anna Borg, konvenuta, xehdet[8] li fl-1996, qabel nbdiet il-kawża, kien hemm tisqifa fuq ix-*shaft* u kien hemm ħafna rwejjaħ. Tgħid li toqob qatt ma' kien hemm u dawn saru sakemm waqqaw huma – il-konvenuti.

Iżżid li t-tisqifa għamilha ħuha Vince – l-attur – li taħseb li għamilha minħabba x-xita.

[6] Verbal tal-25 ta' Ottubru, 2022, mhux paginat.
[7] Mahtur b'digriet tat-2 ta' Mejju, 1996 – a fol 11 tal-process 7/1996.
[8] Fol 74 sa 76.

Tgħid li huma pruvaw jirranġaw bejniethom. Tgħid li b'dan l'għan ftehmu u t-tisqifa tneħħiet b'dan li huma – il-konvenuti – taw permess lill-attur sabiex jagħmel id-*ducting* bil-patt li lilha jtiha lura kamra li ħadilha. Iżżid li d-*ducting* sar iżda l-kamra ma' ħadithiex lura.

Tgħid li l-attur għadda d-*ducting* bil-kelma bejniethom l-aħwa b'dan li wara kellu jiġi ffirmat kuntratt biex il-kamra li ħadilha tiġi lura għandha. Iżżid li l-kuntratt ma' sar qatt.

In kontro-eżami[9] tixhed li r-ristorant *Smuggler's Cave* missiera tah lill-ħuha l-attur mingħajr l-arja tiegħu. Aktar tard tinsisti fuq dan anke' meta suġġerit lilha li fil-kuntratt li bih ħa r-ristorant ħuha l-attur ma' ġietx eskluża l-arja. Iżżid li dan ir-ristorant ilu għand il-familja għal snin twal, taħseb li minn qabel twieldu huma.

Tgħid li l-attur jgħid li r-ristorant u l-kamra li hi tgħid li hija tagħha għaddew għandu b'kuntratt tal-1987. Iżżid iżda li l-kamra li tissemma hemm hija dik numru 19 li tiġi ta' oħta mhux tagħha.

Mistoqsija għalfejn ma' ħaditx il-kamra li tgħid li hija tagħha f'idejha, tgħid li ħuha – l-attur – għamel kambjamenti strutturali b'dan li ġab il-kamra tagħha waħda ma' dik tiegħu.

Tobbliga ruħa li ġġib kopja tal-pjanti.

Tgħid li qabel ha r-ristorant ħuha l-attur dan il-fond ma' kienx jintuża bħala ristorant iżda bħala żewġ mħażen li kienu jħallu lis-sajjieda jużawhom mingħajr ma' jirċievu kera. Tgħid li ħuha l-attur fetaħ ir-ristorant ta' xi 16-il sena b'dan li l-fond kien għadu ta' missiera iżda r-ristorant ma' kienx operat minn missiera imma minn ħuha l-attur li ramah bħala ristorant hu stess.

Tinsisti li sal-1991 meta waqqgħu hi u ħutha l-oħra *shaft* ma' kienx hemm. Tgħid li ventilazzjoni minn isfel għal fuq ma' kienx hemm.

Vincent Attard, l-attur, xehed permezz ta' affidavit.[10] Iddikjara li huwa ilu bir-ristorant *Smuggler's Cave* sa' mill-1970. Jgħid li dan kien ilu jintuża

[9] Fol 76 sa 78.
[10] Fol 89 sa 95 b'dokumenti a fol 96 sa 123.

bħala ħanut tax-xorb sa' mill-bidu tas-seklu għoxrin b'dan li għamel żmien jinkera, wara dan ħadu ħuh il-konvenut Victor għal xi sentejn jew tlieta, b'dan li mbagħad ħadu hu.

Iżid li huwa kabru għad daqs li huwa llum fis-snin 80 u dan billi nifdu mal-maħżen ta' maġenbu u niffed l-għerien li kienu ġo fih b'dan li ġabhom għar wieħed illum parti ntegrali mir-ristorant.

Jiddikjara li fuq ir-ristorant kien hemm id-dar ta' abitazzjoni tal-ġenituri tiegħu li kienet ta' żewġ sulari b'sular jinkera u ieħor jgħixu fih huma. Jgħid li llum flok din id-dar hemm blokka ta' 4 appartamenti li bnew ħutu.

Jgħid li oriġinarjament il-permessi tar-ristorant kienu fuq isem ommu - Theresa Attard - b'dawn inqalbu fuq ismu meta żżewweġ fl-1976. Jeżebixxi kopja tal-liċenzja a fol 96.

Jiddikjara li mill-maħżen kien hemm toqba mqatta' fis-saqaf. Iżid li din kienet saret minn ċertu Majsi Azzopardi mix-Xewkija, illum mejjet fuq ordni ta' missieru fis-snin 60 bit-toqba kienet tiżbokka fil-bitħa tad-dar tagħhom li kienet fuq ir-ristorant.

Jgħid li t-toqba kellha diametru ta' ċirka 2 piedi u minnha kienet tidħol l-arja fir-ristorant. Jgħid li missieru kein iżomm it-toqba mgħottija bi pjanċa taż-żingu inalzata fuq xi 3 kantuni mill-livell tal-art tal-bitħa.

Jiddikjara li meta kabbar u rranġa r-ristorant il-proprjeta' tar-ristorant u l-maħżen kienet għadha f'idejn missieru. Iżid li aktar tard – fl-1987 – missieru trasferixxa r-ristorant lilu b'kuntratt ta' ċens perpetwu. Jeżebixxi kopja tal-kuntratt a fol 97 sa 98.[11]

Jiddikjara li d-dar ta' fuq ir-ristorant kienet messet lil tlieta minn ħutu ossia Maria Azzopardi – li tgħix is-safar, Victor Attard u Anna Borg. Jeżebixxi kopja tal-kuntratt tagħhom a fol 99 sa 107.[12]

Iżid li ħutu Maria, Victor u Anna waqqgħu d-dar l-antika tal-ġenituri tagħhom u flokha bnew blokka ta' 3 appartamenti magħrufa bħala

[11] Kuntratt ta' enfitewsi datat is-26 ta' Jannar, 1987 in atti Nutar Michael Refalo.
[12] Kuntratt ta' kompravendita' datat it-18 ta' Novembru, 1991 in atti Nutar Michael Refalo.

'Baxan Court'. Jgħid li dan l-iżvilupp sar bil-kunsens tiegħu. Iżid li l-permess għall-iżvilupp ħareġ fl-1991 u l-bini tlesta xi sena wara.

Iżid li t-toqba li kien hemm fil-bitħa tad-dar l-antika tal-ġenituri tiegħu baqgħet hemm stante li flok il-bitħa sar ix-*shaft*.

Jiddikjara li waqt ix-xogħol ta' bini ntrapriż minn ħutu u meta ssaqqaf l-ewwel sular fuq ir-ristorant tiegħu, huwa saqqaf parti mix-*shaft* bil-ħġieġ biex ma' jidħollux ilma tax-xita mit-toqba fix-*shaft*. Jgħid li dan għamlu bil-kunsens ta' ħutu.

Jiddikjara li mit-toqba kien għaddej il-*flexible ducting* tal-kċina tar-ristorant. Iżid li tramite d-*ducting* kienu joħorġu l-emissjonijiet tat-tisjir.

Jiddikjara li l-problemi ma' ħutu Anna u Victor bdew lejn l-aħħar tas-sena 1995, xi sentejn/tlieta wara li huma lestew il-bini u dan wara kwistjoni familjari li ma' kella xejn x'taqsam mal-bini. Jgħid li hawn bagħtulu ittra uffiċjali fejn fost affarijiet oħra semmew ukoll it-tisqifa tal-ħġieġ fuq ix-*shaft*. Jeżebixxi kopja tal-ittra uffiċjali a fol 108.[13]

Jiddikjara li minn dak mitlub fl-ittra għamel li setgħa b'dan li lil ħutu prova jispjegalhom li mingħajr it-tisqiefa fuq ir-riħ tat-toqba kien ser jgħereq. Jgħid li ħutu webbsu rashom u hawn saret l-ewwel kawża numru 7/1996.

Jiddikjara li t-toqba qiegħdha f'*shaft* tal-appartament ta' oħtu oħra – Maria Azzopardi. Jgħid iżda li din timxi fuq li tgħedilha Anna Borg.

Jinsisti li t-toqba oriġinali kienet saret minn missieru fiż-żmien li kien hu sid ir-ristorant u d-dar sovrastanti l-istess. Jgħid li għalhekk it-toqba kien ilha hemm 'il fuq minn 30 sena minn meta nqalaw il-kwistjonijiet bejn l-aħwa.

Jiddikjara li ħutu Anna u Victor riedu jgħalqulu t-toqba akkost ta' kollox. Jgħid li wara li saret il-kawża 7/1996 kienu huma li qalgħu t-tisqifa tiegħu d'dan li meta għamlet ix-xita għereq u ġratlu ħafna ħsara. Iżid li għalhekk għamel *gulley* fit-*toilets* u fil-kċina biex l-ilma jkollu fejn imur.

---

[13] Ittra ufficjali datata l-14 ta' Awwissu, 1995 li tirreferi ghal *outdoor units* tal-*airconditioning*, tank tal-ilma u t-tisqifa. Mibghuta izda minn Anna Borg biss.

Jiddikjara li t-toqba fix-*shaft*, flimkien ma' oġġetti oħra – jsemmi l-*outdoor units* tal-*airconditioning* u tank tal-ilma fuq il-bejt – saret meta r-relazzjoni tiegħu ma' ħutu kienet tajba ħafna. Iżid li kien biss meta nqala' l-inkwiet snin wara li ġagħluh ineħħihom. Jgħid li huwa rnexxilu jsib rimedju għall-*outdoor units* tal-*airconditioning* u t-tank tal-ilma iżda t-tisqifa ma' kienx neħħiha għaliex ħutu anqas tawh aċċess għax-*shaft*.

Jiddikjara li t-tisqifa kienet mwaħħla żewġ sulari l-isfel mill-livell ta' l-għola bejt u allura l-isfel mill-appartamenti ta' Anna u Victor. Jgħid li għalhekk l-aċċess sabiex din tinqala kellu jkun mill-appartament ta' oħthom l-oħra Maria Azzopardi. Iżid li ħutu Anna u Victor qabdu u qalgħu t-tisqifa peress li kellhom iċ-ċavetta ta' oħthom Maria li tgħix il-Kanada.

Iżid li snin wara, fl-2000 oħtu Anna, binha Joseph, huh Victor u ibnu Martin qabdu u daħlu fix-*shaft* u qaċtulu d-*ducting* li kien tiela mill-kċina minn ġot-toqba. Jgħid li b'dan, l-emissjonijiet spiċċaw joħorġu mit-toqba direttament għax-*shaft*.

Jgħid li s-*shaft* minn fejn tqaċċat id-*ducting* huwa żgħir ħafna u l-aċċess għalih huwa biss mill-appartament ta' oħtu Maria Azzopardi li, peress li tgħix il-Kanada, ċwievet għall-appartament tagħha għandha biss oħthom Anna Borg.

Jgħid li apparti din l-istanza huwa proċeda b'oħra, wkoll ta' spoll, rigward id-*ducting*.

Jiddikjara li wara dan, fis-sena 2005, speċifikatament bejn l-14 u l-15 ta' Frar, 2005, oħtu Anna flimkien ma' binha Joseph u ħuh Victor flimkien ma' ibnu Martin reġgħu aċċedew għax-*shaft* ta' oħthom Maria. Jgħid li hawn lemaħ lil Joseph jipprova jagħlaq it-toqba b'dan li għaraf ukoll l-ilħna ta' ħutu Victor u Anna kif ukoll tan-neputi tiegħu Martin li kienu ma' Joseph. Jiddikjara li hawn ipproċeda bil-mandat ta' inibizzjoni numru 9/2005 PC. Iżid li wara dan mexxa b'din il-kawża ta' spoll dwar l-għeluq tat-toqob. Iżid li s-siment li laħaq tpoġġa mill-konvenuti fuq it-toqba għadu hemm sal-lum.

Jeżebixxi kopja tal-mandat ta' inibizzjoni a fol 109 sa 123.[14]

[14] Kopja ohra, din id-darba katar kompleta u awtentikata mir-Registratur tal-Qorti, giet ezebita a fol 130 sa 159.

In kontro-eżami,[15] xehed li isfel kien ir-ristorant u fuq id-dar residenza tal-ġenituri tiegħu. Jgħid li dawn kienu konnessi b'taraġ bit-taraġ kien jiżbokka minn bieb wieħed għal barra u minn ieħor għal ġor-ristorant. Iżid li r-ristorant kellu entratura għalih mit-triq. Iżid li apparti dan kien hemm taraġ ieħor minn fejn il-Knisja li jagħti għas-sular ta' fuq nett li kien mikri lil terzi.

Iżid li ma' jaqbilx li ir-ristorant qabel kien jintuża mis-sajjieda. Jgħid li dejjem ħanut kien; beda tax-xorb b'dan li mbgħad qaleb għal ristorant. Jobbliga ruħu li jippreżenta kopja tal-liċenzja.[16]

Jgħid li t-toqob li hemm jagħtu għal-kċina u t-*toilets* tar-ristorant saru fis-snin 60. Jgħid li dawn saru għall-arja. Jgħid li saret toqba waħda ġol-blat għal ġol-bitħa. Jikkonferma li t-toqba saret minn Majsi Azzopardi, mix-Xewkija.

Jgħid li meta saret din it-toqba oriġinarjament kienet tagħti għal-kamra oħra li kienet fejn ir-ristorant b'dan iżda li l-arja kienu jeħduha kemm din il-kamra kif ukoll ir-ristorant. Jgħid li llum dan pjan wieħed. Jgħid li żmien ilu din il-kamra kienu jpoġġu fiha s-sajjieda u oħtu kienet tbiegħ il-bizzilla minn fejnha.

Jgħid li t-toqba dejjem kellha pjanċa fuqha b'din kienet merfugħa biex jgħaddi nifs iżda mhux l-ilma. Iżid li t-toqba kienet 'il fuq mill-art tal-bitħa – kellha xoffa – b'dan li ilma tax-xita ma jidħolx peress li la jista jiskula mal-art u anqas jista jaqa' direttament minn fuq stante l-pjanċa li kienet akbar mit-toqba. Jgħid li l-ispażju bejn il-pjanċa u t-toqba dejjem kien ta' xi pied.

Iżid li wara s-snin 90 huwa għamel tisqifa tal-ħġieġ. Jgħid li meta bnew ħutu l-bitħa tal-ġenituri saret *shaft*. Jgħid li t-toqba ġiet ġo dan ix-*shaft* b'dan li x-*shaft* kien iżgħar mill-bitħa u allura setgħa jagħmel tisqifa tal-ħġieġ biex xorta baqa' għaddej id-dawl. Jispjega li qabel bnew ħutu t-toqba kienet imbeda' mil-ħitan u għalhekk ma' setax jagħmel tisqifa bħal m'għamel wara li bnew.

---

[15] Traskrizzjoni fl-atti tal-process tal-kawza numru 203/2000 – xhieda moghtija fl-udjenza tal-25 ta' Ottubru, 2022 – traskrizzjoni mhux paginata.

[16] Jipprezenta l-istess aktar tard b'nota tat-18 ta' Novembru, 2022.

Mistoqsi kif ebda kuntratt jew pjanta li eżebixxa ma' jsemmu din it-toqba jgħid li ma' jafx. Mistoqsi mil-Qorti kienx hemm kwistjonijiet bejnu u bejn ħutu f'dawk iż-żminijiet jgħid li ma' kienx hemm.

In ri-eżami, xehed[17] li Majsi Azzopardi t-toqba kien għamilha fuq inkarigu ta' missieru b'dan li dak iż-żmien kemm ir-ristorant kif ukoll id-dar fuqu kienu ta' missieru. Mistoqsi f'liema żmien beda jsir it-tisjir mir-ristorant jgħid li bejn wieħed u ieħor fis-sena 1976.

Carmel sive Charlie Zammit, xehed permezz ta' affidavit.[18] Jiddikjara li huwa ħabib mil-qrib tal-familja tal-kontendenti b'dan li ilu jafhom xi 37 sena. Iżid li tant hu ħbieb magħhom li sa minn nofs is-snin 80 lill-attur ġieli anke għenu fir-ristorant tiegħu, *Smuggler's Cave*, senza nteressi.

Iżid li l-i*Smuggler's Cave* oriġinarjament kien tal-ġenituri tal-partijiet.

Jiddikjara li fid-dar tal-ġenituri tal-partijiet, li kienet sovrastanti r-ristorant, huwa kien dieħel u ħiereġ. Iżid li llum minflok id-dar hemm blokka ta' appartamenti li huma tal-aħwa.

Jiddikjara li jiftakar li fis-saqaf tal-kċina tar-ristorant hemm toqba li testendi għal fuq l-intrata tat-*toilets* – bit-*toilets* huma mifrudin mil-kċina b'ħajt. Jgħid li minn din it-toqba kienu anke jitniżżlu prodotti tal-ikel inkluż minnu stess. Iżid li t-toqba kienet tagħti għall-bitħa tad-dar l-antika f'liema dar l-attur kien juża kamra bħala *store*. Jgħid li flok din il-bitħa llum hemm ix-*shaft* tal-appartamenti. Jgħid li jiftakar li din it-toqba kienet tkun mgħottija bi pjanċa elevata.

Jiddikjara li mill-istess toqba kien għaddej ukoll *flexible ducting* sabiex minnu joħroġ fwar tat-tisjir.

Iżid li kien prova jaġixxi ta' intermedjarju bejn l-aħwa kontendenti iżda ma' rnexxielux. Jgħid li dan kien meta l-ġenituri tagħhom kien għadhom ħajjin, b'missierhom miet fl-1996 u ommhom warajh.

---

[17] Traskrizzjoni fl-atti tal-process tal-kawza numru 203/2000 – xhieda moghtija fl-udjenza tal-25 ta' Ottubru, 2022 – traskrizzjoni mhux paginata.
[18] Fol 127 sa 128.

In kontro-eżami,[19] jgħid li fi żmien il-ġenituri tal-partijiet ir-ristorant kien konness mad-dar tagħhom b'taraġ. Jgħid li minn din id-dar kien hemm *shaft* minn fejn kienu jniżżlu l-affarijiet għar-ristorant b'dan kien jagħti kemm għall-kċina kif ukoll għat-*toilets*.

Jispjega li l-attur kien jaħżen xi ikel friżat għar-ristornat f'kamra fid-dar tal-ġenituri li tiġi fuq l-istess ristorant. Iżid li mbagħad, u minn toqba, kienu jniżżlu l-istess l-ikel għal ġor-ristorant skond il-bżonn. Iżid li din it-toqba kienet tkun mgħottija b'xi żingu.

Jgħid li huwa ilu familjari mall-attur xi 60 sena, b'dan li kienu l-iskola flimkien. Iżid li mbagħad beda jinżel jgħinu fir-ristorant u hawn sar ħbieb mal-familja kollha. Jgħid li fir-ristorant ilu jinżel sa mis-snin 80. Jgħid li minn dan iż-żmien kien diġa jitla fid-dar fuq sabiex iniżżlu l-affarijiet.

Jiftakar li fuq nett kien jinkera lil terzi.

Jgħid li fis-sular fejn kienu jgħixu l-ġenituri tal-kontendenti ġieli preparaw xi ikel. Iżid li x-*shaft* li semma kien fuq wara nett ta' din ir-residenza. Jgħid li l-oġġetti kienu jitniżżlu b'barmil u tarjola. Iżid li dan kien qabel ma' l-kontendenti waqqgħu l-bini u reġgħu bnew.

Jgħid li jaf li hemmhekk kien twaqqa kollu u reġgħa nbena. Iżid li f'dan iż-żmien ir-ristorant baqa' għaddej.

Jerġa' jgħid li t-toqba kienet testendi bejn il-kċina u t-*toilets* tar-ristorant b'dan li wieħed seta anke jgħajjat minn ġo fiha għal ġor-ristorant sabiex jara x'hemm bżonn jinżel imbagħad iniżżel bil-barmil.

Suġġerit lilu li t-toqba li qiegħed isemmi saret fis-snin 90 meta twaqqa u reġgħa nbena l-bini 'l fuq mir-ristorant jgħid li ix-*shaft* – jew toqba – kienet hemm qabel u jiftakarha hemm. Iżid li anke d-*ducting* jiftakru hemm jagħti l-arja.

Rigward wisa' tat-toqba jgħid li minnha kien jgħaddi barmil taż-żingu. Jinsisti li l-bamril kien jgħaddi sew minkejja il-pajpijiet li kienu wkoll għaddejjin mit-toqba.

[19] Traskrizzjoni fl-atti tal-process tal-kawza numru 203/2000 a fol 144 sa 172.

Jgħid li l-barmil kien jinżel dirett mill-bitħa fuq għal kċina tar-ristorant isfel b'dan li t-toqba kienet allura fis-saqaf tal-kċina.

Jgħid li l-*flexible ducting pipe* u l-*extractor* li kien fil-kċina u miegħu kien imqabbad l-istess pajp huwa jaħseb li jiftakarhom hemm mis-snin 80 ukoll.

Roza Attard, oħt il-partijiet għajr il-konvenut Martin li jiġi neputi tagħha, xehdet[20] li hija twieldet fl-1943. Tgħid li fejn hemm ir-ristorant tal-attur Vincent qabel kien hemm żewġ mħażen.

Tgħid li qabel Vincent kien hemm ħuha Victor u taħseb li qabel Victor kien hemm ċertu Taylor, wiehed Malti miżżewweġ Għawdex. Tgħid li lil Taylor tiftakru sew iġib il-*crisps* għal bejgħ fil-ħwienet iżda ma' tafx eżatt x'konnessjoni kellu mall-post issa ristorant tagħhom.

Iżżid li Victor ftit dam fil-post imbagħad ħadu Vincent li baqa' fih għal dejjem. Tgħid li kemm Victor kif ukoll Vincent kienu jmexxi l-post bħala *bar*.

Tgħid li hi l-post aktar tafu għand Vincent milli għand Victor. Tgħid li mhix ċerta x'sar jew meta saru xogħolijiet ta' rinovazzjoni minn Vincent. Iżżid li hija fuq ma' omma kienet tkun.

Tispjega li fuq ir-ristorant kienu jgħixu huma. Tispjega li isfel kienu żewġ imħażen u tlett għerin żgħar.

Tgħid li mad-dar fuq kellhom bitħa. Tgħid li lil Majsi Azozpardi ma' tafux. Iżżid li issa ilha 40 sena ma' tersaq l'hemm.

Tikkonferma li fejn issa huwa li *Smuggler's Cave* l-ewwel kien maħżen, imbagħad daħal Victor, u warajh Vincent. Tgħid li Victor ma' kienx irranġa imma poġġa xi mwejjed u siġġijiet. Iżżid li Victor ma' damx fih.

Tgħid li fir-ristorant kien hemm *toilet* jiġi taħt id-dar tal-ġenituri tagħha. Iżżid li ma' tafx x'ventilazzjoni kellu t-*toilet*. Iżżid li t-*toilet* kien jeżisti

[20] Traskrizzjoni tax-xhieda moghtija fil-5 ta' Novembru, 2020 fl-atti tal-process tal-kawza numru 7/1996, mhux paginata.

minn żmien li ħadu lill-nannieta tgħix magħhom u allura qabel daħal fil-maħżen u beda jużah bħala ristorant ħuha Victor.

Tgħid li taf li Vincent kabbar il-post iżda ma' tafx x'għamel eżatt.

Tgħid li fit-*toilet* isfel kien hemm toqba mnejn jinżel l-ilma tax-xita mil-bitħa fuq.

In kontro-eżami,[21] tgħid li t-toqba li tiftakar hi kienet wisgħa daqs katusa tax-xita.

In ri-eżami,[22] tgħid li mindu daħlu ħutha s-subien fil-post issa ristorant ma' tafx x'kienu jsajru u kif fih.

Il-Qorti rat ukoll rapport tal-perit tekniku Richard Aquilina li kien maħtur fil-kawża numru 7/1996 fl-ismijiet ***Anna Borg vs Vincent Attard***.[23]

Minn dan ir-rapport jirriżulta li f'aċċess miżmum nhar it-12 ta' Ottubru, 1996 mil-perit fil-preżenza tal-partijiet kif debitament assistiti mid-difensuri tagħhom ġie osservat li *x-shaft tan-naha tal-lemin, qrib il-Knisja, ghandu tisqif tal-metall li jistrieh fuq tlett hitan. Il-hajt tal-appogg ghandu sular u nofs vojt, cioe' sular u nofs baxx minn wicc l-opramorta. Wara, il-perit dahal fil-fond tal-konvenut* – li f'dik l-istanza kien Vincent Attard, l-attur odjern – *fejn ra li fid-W.C. u fil-kcina hemm ftugh fis-saqaf li jaghtu ghal gox-shaft tax-xellug, filwaqt li fir-ristorant hemm erba' toqob ta' 6" dijametru li jaghtu ghal gox-shaft l-iehor*.

Aktar tard, f'deposizzjoni tal-konvenuta preżenti Anna Borg magħmula quddiem il-perit tekniku, l-istess Anna Borg – li f'dawk il-proċeduri kienet attriċi – tiddikjara li *x-xoghol tal-bini* – bini tal-appartamenti sovrapposti għar-ristorant *Smuggler's Cave – sar fis-sena 1991 jew 1992 u jien dhalt fil-post f'April 1994 u f'dak iz-zmien sibt ix-shafts imsaqqfa, kif jinstabu issa. Kif jien dhalt fil-post, gbidt l-attenzjoni tal-proprjetarju tal-pjan terran* – ir-ristorant – *dwar is-shana u l-irwejjah, izda baqa kollox kif kien.*

[21] Traskrizzjoni tax-xhieda moghtija fil-5 ta' Novembru, 2020 fl-atti tal-process tal-kawza numru 7/1996, mhux paginata.
[22] Traskrizzjoni tax-xhieda moghtija fil-5 ta' Novembru, 2020 fl-atti tal-process tal-kawza numru 7/1996, mhux paginata.
[23] Mahtur b'digriet tat-2 ta' Mejju, 1996 – a fol 11 tal-process 7/1996.

Fl-istess depożizzjoni tagħha, in kontro-eżami, iżżid *fil-fond tieghi, kif urejt fl-access, hemm zewg shafts, wiehed ta' mal-kamra tal-banju li jinstab imsaqqaf kollu u jibqa' niezel sal-livell tas-saqaf tar-ristorant u l-iehor ta' gol-kcina li jinzel sal-bitha tal-flat numru 1 u fih kien hemm erbgha toqob ta' xi sitt pulzieri u jien saddejthom peress li minnhom kienet titla' r-riha ta' gor-ristorant. Dawn saddejthom bil-permess tal-proprjetarju ta' flat numru 1. It-tisqifa kienet saret peress li kien hemm il-katusi mikxufin u t-tisqifa saret biex ma' jidholx ilma minn gol-katusi.*

Minn naħħa tiegħu, l-attur odjern, dakinhar konvenut, quddiem l-istess perit tekniku xehed illi *ghandi nghid li missieri kien skava gol-blat biex jaghmel toqba sabiex jaghti l-arja lill-post. Jien kont ghadni zghir meta sar dan ix-xoghol u llum ghandi 44 sena* – hawnhekk kien qiegħed jixhed fl-1997. *Din it-toqba kienet taghti ghal gol-bitha biex taghti l-arja lill-post li kien jintuza bhala haunt tax-xorb […] fuq din it-toqba kien hemm xi haga biex tghattiha.*

Aktar tard, l-istess attur odjern, dakinhar konvenut, ukoll quddiem il-perit tekniku, żied jixhed li *fil-bitha interna, missieri kien ghamel toqba ta' xi pied u nofs jew zewg piedi fil-blat ta' fuq il-hanut. Nispjega li t-toqba kienet saret fil-blat u tizbokka gol-bitha tal-post ta' fuq li kien tieghu wkoll. Dan sar qabel ma' l-post ta' fuq il-hanut ghadda ghand l-attrici* – hawnhekk il-konvenuta Anna Borg – *u hutha* […] *din it-toqba kellha tisqifa speci ta' ghatu fuqha* […] *f'dan ix-shaft ghandi wkoll id-ducting tal-kcina* […].

Il-konvenut preżenti, Victor Attard, ukoll xehed quddiem il-perit tekniku u, fost oħrajn, iddikjara li *safejn niftakar jien, ma kien hemm ebda kommunikazzjoni bejn dawn ix-shafts u l-fond ta' taht* – ir-ristorant. Iżid li wara li għamlu x-xogħol ta' bini tal-appartamenti hu u ħutu Anna Borg u Maria Azzopardi *saret toqba minn gol-hanut ghal gox-shaft tan-naha tal-kmamar tal-banju* […] *ghax shaft hemm pipe u extractor fan li jinstab go dik it-toqba li semmejt.*

C. Ikkunsidrat:

Preliminari:

B'din il-kawża l-attur qiegħed jitlob li l-konvenuti ħutu – Anna Borg u Victor Attard – u neputi minn tiegħu – Martin Attard – jiġu dikjarati li kkomettew spoll a preġudizzju tiegħu meta minn jeddhom mblukkaw għal kollox u bil-konkos apertura li tagħti mir-ristorant tiegħu *Smuggler's Cave* għal ġox-*shaft* tal-appartament numru 1 sovrappost l-istess ristorant filwaqt li mblukkaw parzjalment, ukoll bil-konkos, apertura oħra li tagħti mill-kċina tal-istess ristorant tiegħu għall-istess *shaft*.

Jitlob għalhekk li l-istess konvenuti jiġu kkundannati sabiex fi żmien qasir u perentorju jispurgaw l-ispoll billi jiftħu mill-ġdid u kif kienu qabel l-imsemmija aperturi b'dan li fin-nuqqas ikun hu awtorizzat jagħmel dan ix-xogħol a spejjeż tagħhom.

Il-konvenuti laqgħu għal dan billi qalu li ma' jissussistux l-elementi tal-ispoll. Eċċepew ukoll li l-istess aperturi nagħlqu minnhom stante li kienu llegali u kontra r-regolamenti tas-sanita'. Żiedu jgħidu li dawn l-aperturi ma' fetaħhomx missierhom kif jgħid l-attur iżda fetaħhom l-attur stess xi 7 snin qabel u mingħajr il-kunsens tagħhom b'dan li l-attur m'għandu ebda dritt ta' servitu ta' dan it-tip.

Qabel tgħaddi għal kunsiderazzjonijiet legali, din il-Qorti tħoss li huwa opportun li tagħti riassunt qasir tal-fatti saljenti ta' din il-kawża.

L-attur u tnejn mill-konvenuti – Anna Borg u Victor Attard – huma aħwa wlied Carmelo sive Karmenu Attard u Theresa nee' Spiteri. Il-konvenut l-ieħor – Martin Attard – huwa iben il-konvenut Victor Attard u allura n-neputi tal-attur.

Il-proprjetajiet li huma affetti bit-toqob mertu tal-kawża – li ser jiġu spjegati hawn aktar il-quddiem – huma ristorant fil-livell tat-triq u tlett appartamenti sovrastanti l-istess.

M'hemmx kontestazzjoni li r-ristorant jinsab fil-pussess tal-attur u l-appartamenti jinsabu fil-pussess tal-konvenuti jew minn minnhom u terza persuna – oħtom Maria Azzopardi.

Ir-ristorant kien f'xi żmien numru ta' mħażen u għerien li mbagħad inbiddlu f'ħanut tax-xorb li kien jinkera lil terzi sa ma' l-ewwel ħadu f'idejh il-konvenut Victor Attard u, wara żmien qasir f'idejn dan, għadda għand l-attur Vincent Attard.

L-attur għamel diversi alterazzjonijiet sabiex ġab il-ħanut tax-xorb kif kien fiż-żmien għar-ristorant kif inhu bħalissa f'idejh inkluż billi niffed l-imħażen u l-għerien.

Fuq ir-ristorant hemm 3 appartamenti sovrapposti r-ristorant u lil xulxin li jidher li ġew żviluppati mill-konvenuti Anna Borg u Victor Attard flimkien ma' oħthom oħra – mhux parti f'dawn il-proċeduri – Maria Azzopardi li tinsab tgħix fl-esteru. Dawn l-appartamenti ġew żviluppati bejn is-snin 1991 u 1992 minflok dar fuq żewġ sulari li kienet tal-awturi tal-partijiet.

L-attur jinsisti li mis-saqaf tal-kċina u t-*toilets* tar-ristorant sa'minn żmien missieru kien hemm konnessjoni f'forma ta' toqob għad-dawl u l-arja, l-ewwel mal-bitħa tad-dar tal-awturi tal-partijiet u aktar tard, meta twaqqat id-dar tal-awturi tal-partijiet u nbnew l-appartamenti msemmija; max-*shaft* fl-appartament ta' Maria Azzopardi.

Il-konvenuti jgħidu li dan mhux minnu u li dawn it-toqob infetħu mill-attur inniffsu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-azzjoni odjerna hija ta' spoll kif kkontemplata fil-liġi nostrana fl-Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16, Liġijiet ta' Malta, li jaqra:

> **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.*

Minn dan l-aritkolu jirriżultaw l-elementi essenzjali sabiex attur jirnexxi f'azzjoni ta' spoll.

Dawn l-elementi huma tlieta:

i. li huwa kien jipposjedi l-oġġett in mertu b'pussess ta' kwalunkwe' xorta jew b'detenzjoni - *possedisse;*
ii. li huwa ġie spoljat minn dak il-pussess jew detenzjoni - *spoliatum fuisse*, u;
iii. li huwa ntavola l-kawża ta' spoll fi żmien xahrejn mill-jum li fih sar l-att spoljattiv allegat minnhu - *infra bimester deduxisse*.

Rigward l-ewwel element, il-*possedisse*, huwa paċifiku li l-espressjoni *"pussess ta' liema xorta jkun"* tikkomprendi kwalunkwe' tip ta' "pussess" inkluż dak ċivili *kemm dak sempliciment naturali u anke dak vizzjuz*.[24]

Ingħad infatti:

> *"Neanche' e' permesso in questa causa di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo domini o no; perche' la legge non richiede che un possesso materiale e di fatto; tanto e' vero che si concede la detta azione anche al possessore che avesse in tempo precedente usurpato con violenza la cosa altrui" (Vol X p55).*[25]

Li huwa meħtieġ, allura, huwa li attur f'kawża ta' spoll jipprova li għandu l-pussess – xejn aktar.

Jingħad ulterjorment li anke jekk il-pussess ikun wieħed qasir ħafna u saħansitra momentarju, dan xorta waħda huwa suffiċjenti sabiex jawtorizza l-azzjoni ta' spoll, imbasta jkun univoku.[26]

Il-Qorti hija wkoll konxja tal-fatt li l-azzjoni ta' spoll hija radikata fuq l-esiġenzi ta' l-utilita' soċjali, intiża biex tagħti protezzjoni lil kwalunkwe' pussess u jiġi mpedut liċ-ċittadin privat milli jieħu l-ġustizzja f'idejh.

Il-fini tal-azzjoni huwa nfatti dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt, jew turbat.[27] Huwa proprju għalhekk li l-istess

[24] Vol XLII p. II p. 973. Ara wkoll id-decizjoni moghtija nhar il-31 ta' Jannar, 2003 fl-ismijiet ***John Sammut vs Emmanuel Sammut***, Citazz. Nru. 941/1995/2 PS.
[25] Iccitat fl-istess decizjoni moghtija nhar il-31 ta' Jannar, 2003 fl-ismijiet ***John Sammut vs Emmanuel Sammut***, Citazz. Nru. 941/1995/2 PS.
[26] Vol XXXVII p. II p. 642. Ara wkoll id-decizjoni moghtija nhar l-24 ta' April, 1947 fl-ismijiet ***Cortis vs Sammut***.
[27] Vol XLII p. II p. 973 kif ukoll Vol XLI p. II p. 846.

disposizzjoni tal-liġi tagħmel referenza espressa għall-Artikolu 791 tal-Kap. 12 li jrid illi l-konvenut f'kawża ta' spoll ma jista' jagħti ebda eċċezzjoni li mhix dilatorja qabel ma jkun reġa' qiegħed il-ħaġa fl-istat pristinu. Huwa b'din il-mira li l-ġurisprudenza u d-dottrina legali jinsistu li l-Qorti għandha teżamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt ta' l-ispoll.

Fil-każ *de quo*, il-konvenuti jagħmlu referenza ampja għal diversi kuntratti eżebiti mill-attur inniffsu fejn jgħidu li minn dawn ma' tirriżultax l-eżistenza tat-toqob oġġett ta' din il-kawża u anqas xi tip ta' servitu ta' dawl jew arja favur l-attur.

Il-konvenuti nfishom, iżda, ma' jikkontestawx il-pussess tar-ristorant mill-attur u jaqblu wkoll fuq l-eżistenza ta' dawn it-toqob sa minn snin qabel. Dan il-qbil taghhom huwa ċar u manifest sa' mill-istadju bikri tar-risposta ġuramentata tagħhom fejn ma' jgħidux li l-attur ma' kellux dawn it-toqob iżda jgħidu li dawn fetaħhom hu stess – mhux missieru kif jinsisti hu – *mhux iktar minn sebgha snin ilu*.[28] Dan jibqaw jgħiduh konsistentement tul ix-xhieda tagħhom.

Oltre dan, ix-xhieda ndipendenti ta' Charlie Zammit tikkonferma l-eżistenza tat-toqob, għalkemm ma' taqbilx ma' dik tal-konvenuti rigward meta dawn saru, mentri dik ta' oħra minn ħut il-partijiet – Roza Attard – taqbel ma' tax-xhud indipendenti Zammit li dawn kienu jeżistu sa' minn żmien missierhom.

B'dan allura li din il-Qorti hija konvinta li l-pussess tal-attur tat-toqob in mertu kien jeżisti u jippersisti fil-mument tal-ispoll kommess kontrih.

Fir-rigwrad ta' l-argument tal-konvenuti li f'kull każ, mill-kuntratti u pjanti eżebiti in atti ma' tirriżultax l-eżistenza ta' dawn it-toqob jew ta' xi servitu' favur l-attur, din il-Qorti tagħmel referenza għall-Artikolu 537 tal-Kap. 16, Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi:

> **537.** *Fil-kwistjonijiet ta' pussess f'każijiet ta' servitù, il-jeddijiet u d-dmirijiet tal-proprjetarji tal-fond dominanti u serventi u ta' kull persuna oħra li jkollha interess, jiġu stabbiliti fuq l-użu tas-sena ta' qabel, jew, fil-*

[28] Ref. tielet (3) eccezzjoni tal-konvenuti fin-nota tal-eccezzjonijiet a fol 9.

każ ta' servitujiet li jitgawdew f'intervalli ta' iżjed minn sena, fuq l-użu tal-aħħar tgawdija.

F'din l-istanża, il-Qorti tosserva li jekk hemm punt wieħed li l-partijiet jaqblu fuqu huwa li t-toqob miftuħa mill-kċina u l-kamra tat-*toilet* tar-ristorant għax-*shaft* tal-appartament numru 1 ilhom hekk miftuħa bil-konvenuti ilhom jilmentaw minn irwejjaħ u sħana tant li dawn l-irwejjaħ u s-sħana ssemmew ukoll quddiem il-perit tekniku maħtur fil-kawża numru 7/1996 lura fl-1996. B'dan allura li l-pussess tat-toqob u dak li jservu għalih mill-attur huwa ċertament stabbilit *fuq l-użu tas-sena ta' qabel*.

B'dan allura li din il-Qorti hija sodisfatta li l-pussess tal-attur kif rikjest kemm mill-Artikolu 535 kif ukoll mill-Artikolu 537 tal-Kap. 16 huwa pruvat u kkonfermat.

F'dan l-istadju ta' spoll, din il-Qorti għandha biss tikkunsidra l-kwistjoni tal-pussess. B'dan li rimarki dwar jissusstix o meno d-dritt għal dawn it-toqob jew is-servitu' li tista temani minnhom ai termini tal-kuntratti u pjanti eżebiti teżorbita l-kompitu tagħha.

Fiċ-ċirkostanzi ta' din l-azzjoni, fejn f'każ li jiġu sodisfatti t-tlett elementi meħtieġa sabiex tirnexxi kawża ta' spoll, ikun hemm il-ħtieġa ta' ordni għar-ripristinar tal-oġġett tal-kawża – f'dan il-każ it-toqob li jokkomunikaw il-kċina u l-kamra tat-*toilet* ġor-ristorant tal-attur għal max-*shaft* tal-appartament numru 1 – huwa neċessarju wkoll li wieħed jidentifika x'kien l-estent oriġinali ta' dawn it-toqob. F'dan ir-rigward ma' ntalbitx il-ħatra ta' perit tekniku fil-mori tal-kawża. Jirriżulta iżda li ġjaladarba t-toqob ingħalqu billi mtlew bil-konkos[29] – in parte jew in toto skond il-każ – id-dimensjoni oriġinali tagħhom għandha tkun assertibbli faċilment.

Oltre dan, dawn l-istess toqob u d-dimensjonijiet tagħhom jirriżultaw ukoll mir-ritratti eżebiti mill-konvenuta – dakinhar attriċi – Anna Borg b'nota tat-13 ta' Novembru, 2020 – mhux paġinata – fil-proċess numru 7/1996 li, b'verbal tal-25 ta' Ottubru, 2022 meħud f'dawn il-proċeduri, l-atti tiegħu ġew allegati ma' dawn ta' din l-istanza.[30] Dawn ir-ritratti ġew

[29] Dan jirrizulta f'diversi istanzi tul il-process inkluz fit-talbiet attrici fil-pagna a fol 2 tar-rikors guramentat kif ukoll fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni.
[30] Verbal tal-25 ta' Ottubru, 2022, mhux paginat.

ezebiti f'kawża relattiva għal tisqifa fuq ix-*shaft* fejn jinsabu dawn it-toqob minn fejn ma' tirriżultax kontestazzjoni ta' l-attur preżenti għad-dimensjonijiet tat-toqob kif hemm jidhru.

Rigward it-tieni element, il-kwistjoni ta' l-att spoljattiv nniffsu – *spoliatum fuisse* – ossia, li l-ispoljant għamel azzjoni kontra r-rieda tal-pussessur li eskludiet lill-pussessur mill-pussess, jingħad kif isegwi:

> *Dwar it-tieni element, huwa mehtieg li jintwera li l-ghamil spoljattiv ikun wiehed arbitrarju u maghmul kontra r-rieda tal-possessur b'mod li jista' jaghti lok ghal azzjoni ta' danni kontra min ikun wettqu. Huwa wkoll mahsub li l-ghamil irid ikun wiehed vjolenti jew imqar mistur ghall-gharfien tal-persuna li kellha l-pussess.* [31]

Mill-assjem tal-provi jirriżulta ċar li l-att spoljattiv seħħ, u seħħ mill-konvenuti bi preġudizzju għall-atturi.

Il-konvenuti nfishom anke fl-istadju bikri tal-eċċezzjonijiet tagħhom, ma' jinnegawx li għamlu dak ilmentat kontrihom mill-attur. Jgħidu biss li huma kellhom ta' bilfors jagħmlu hekk – ossia; jgħalqu t-toqob li jikkomunikaw ir-ristorant ta' l-attur max-*shaft* tal-appartament numru 1 – inkluż għaliex kienu hekk mitluba jagħmlu mid-Dipartiment tas-Sanita'.

Il-Qorti tosserva li jista jagħti l-każ li kien hemm tħassib mill-konvenuti dwar dawn it-toqob iżda, kif anke jixhdu t-tentattivi ta' transazzjoni bejn il-partijiet - li kienu fit-tul, dawn setgħu faċilment jesploraw alternattiva għall-ispoll sabiex jirrimedjaw għal tali tħassib.

Il-Qorti ma' tistax tinsa dak diġa osservat minnha li finalment, l-azzjoni ta' spoll hija radikata fuq l-esiġenzi ta' l-utilita' soċjali, intiża biex tagħti protezzjoni lil kwalunkwe' pussess u jiġi impedut liċ-ċittadin privat milli jieħu l-ġustizzja f'idejh. Il-fini tal-azzjoni huwa nfatti dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt, jew turbat.[32] Huwa proprju għalhekk li l-istess disposizzjoni tal-liġi tagħmel referenza espressa għall-Artikolu 791 tal-Kap. 12 li jrid illi l-konvenut f'kawża ta' spoll ma

---

[31] Ref. decizjoni moghtija nhar it-23 ta' Jannar, 2003 fl-ismijiet ***Filomena Ellul vs Carmel sive Charles Ellul,*** Citazz. Nru. 428/2000/1 JRM.
[32] Vol XLII p. II p. 973 kif ukoll Vol XLI p. II p. 846.

jista' jagħti ebda eċċezzjoni li mhix dilatorja qabel ma jkun reġa' qiegħed il-ħaġa fl-istat pristinu.

Huwa għalhekk indisputibbli li t-tieni element tal-azzjoni, l-i*spoliatum fuisse*, ireġi wkoll.

Rigward it-tielet element, l-*infra bimester deduxissi*, il-Qorti tosserva illi fuq il-kwistjoni ta' meta seħħ l-att spoljattiv li wassal għal din il-vertenza ma' saret ebda kontestazzjoni.

L-attur jispjega ċar fl-affidavit tiegħu kif huwa ra' u sema' lill-konvenuti jgħalqu t-toqob in mertu. Jgħid li dan seħħ bejn l-14 u l-15 ta' Frar, 2005 tant li ntavola mandat ta' inibizzjoni – numru 9/2005 PC – nhar il-15 ta' Frar, 2005.[33]

L-azzjoni ġiet intavolata nhar it-18 ta' Frar, 2005 kif jirriżulta wkoll mit-timbru tar-Reġistru tal-Qorti a fol 1 tal-proċess.

Fuq dawn id-dati ma' saret ebda kontestazzjoni mill-konvenuti b'dan li allura huwa sodisfatt ukoll l-elementi tal-*infra bimester deduxissi*.

Deċide:

Għaldaqstant, fiċ-ċirkostanzi u għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt illi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel (1) u t-tieni (2) talbiet attriċi u tikkundanna lill-konvenuti sabiex f'terminu ta' xahrejn mil-lum jirreintegraw lill-attur fid-drittijiet kollha tiegħu billi jirripristinaw l-aperturi li jikkomunikaw il-kċina u kamra tat-*toilet* tar-ristorant tal-attur *Smuggler's Cave,* numru 22, Triq Marina, Marsalforn max-*shaft* tal-appartament numru 1, "Baxan Court", Triq Għar Qawqla, Marsalforn għal kif u fid-dimensjonijiet li kienu qabel.

Tilqa' wkoll it-tielet (3) talba attriċi b'dan illi fil-każ li l-konvenuti jibqgħu inadempjenti fit-terminu lilhom konċess, l-attur qiegħed minn issa jiġi awtorizzat jagħmel dak minnu miltub fit-tieni (2) talba tiegħu a spejjeż

[33] Atti tal-mandat in atti ta' dan il-process a fol 130 sa 159.

tal-konvenuti u taħt is-sorveljanza tal-Perit Edward Scerri. B'dan li l-konvenuti jkunu obbligati jagħtu l-aċċess meħtieġ lill-attur u kuntratturi f'ismu sabiex jkun jista jsir tali xogħol.

Bl-ispejjeż tal-kawża u tal-Mandat t'Inibizzjoni numru 9/2005 PC jitħallsu mill-konvenuti.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur