QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta 28 ta' Frar, 2023

Kawza Numru: 2

Rikors Guramentat Numru:- 574/2018 JVC

Carmen Bezzina, (19865M), Jesmond Bugeja (129869M), Venera Pace (674246M), Josephine Mercieca (1039447M), Victor Bugeja (772049M), Carmelo Bugeja (350851M), Emanuel Bugeja, (397253M), Catherine Spiteri (650860M), Carmen Catania, (127143 M), Tessie Degiorgio, (12847M), Mariella Bezzina (203466M), Jesmond Grech (432471M), Marie Bugeja (401760M),

vs

Joseph Mifsud u JDR Mifsud Limited

Il-Qorti

Rat ir-rikors Guramentat ta' Carmen Bezzina et li jaqra kif isegwi:

'1. Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' porzjoni art mill-ghalqa "Tax-Xatba "fl- Imriehel, fi Triq Imdina, tal-kejl ta' circa ta' mija u sitta u disghin metru kwadru (196m.k.) li tmiss ma' *showroom* u/jew ufficini fi Triq l-Imdina, propjeta' tal-intimati jew min minnhom;

2. Illi dan l-ahhar, l-intimat u l-kumpanija tieghu JDR Mifsud limited abbuzivament u minghajr jedd legali, waqqaghu hajt li kien jaghlaq l-art tal-esponenti, wittew parti minnha bil-konkos u fethu bibien u aperturi ghal fuqha, bil-ghan car li johloq access permanenti ghall-fond propjeta' tieghu minn fuq l-art tal-esponenti;

3. Illi dan l-agir abbuziv u illegali tal-intimati, jew min minnhom, jikkostitwixxi spoll ghad-dannu tal-esponenti.

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

(i) tiddikjara li l-agir tal-intimati, jew min minnhom jikkostitwixxi spoll ghad-dannu tal-esponenti fit-termini tal-artikoli 534 et seq. tal- Kodici Civili;
(ii) tikkundanna lill-istess intimat, jew min minnhom, sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jispurgaw l-ispoll kommess minnhom ghad-dannu tal-esponenti billi fost ohrajn jaghlqu b'mod permanenti l-aperturi u l-bibien li fethu ghal fuq l-art tal-esponenti, u jergghu jtellghu l-hajt fil-post fejn kien, filwaqt li jirripristinaw il-proprjeta' tal-esponenti ghall-istat li kienet tinsab fih qabel ikkommettew l-ispoll fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponenti jaghmlu huma x-xoghol mehtiega bi spejjez tal-intimati, jew min minnhom.

Bl-ispejjez kontra l-intimati propio et nomine li jibqghu ngunti minn issa ghas-subizzjoni.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Joseph Mifsud et li taqra kif isegwi:

'Illi fl-ewwel lok ir-rikors guramentat huwa irritu u null u dan stante li azzjoni petitorja mlibbsa bhal li kieku kienet azzjoni ta' spoll. Fir-realta' pero' illi mil-mod kif inhu miktub ir-rikors guramentat hemm zewg elementi neqsin u cioe

i) Illi fl-ebda hin ma r-rikorrenti jallegaw li ghandhom il-pussess; u

ii) Fit-tieni lok, ma indikaw ebda data meta saru l-allegati atti li dwarhom qieghdin jilmentaw.

Ghaldaqstant l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz li l-Qorti tirritjeni li din hija azzjoni ta' spoll, ir-rikorrenti jridu jgibu prova sodisfacenti kif trid il-ligi li huma jissodisfaw it-tlett rekwiziti u cioe li ghandhom il-pussess, li l-azzjoni saret entro x-xahrejn minn meta sar l-allegat att li dwaru qed jilmentaw minghajr il-kunsens taghhom u fit-tielet lok, li kienu l-eccipjenti li ezercitaw l-atti li dwarhom qieghdin jilmentaw. Jigi rilevat illi fis-sit fejn qed jintqal li saru bibien u twieqi, din hija schemed road f'zona industrijali u ghalhekk l-esponenti m'humiex legittimi kontraditturi.

Illi f'kull kaz Joseph Mifsud propio ma ghamel xejn minn dak allegat u lanqas ma ghandu propjeta (ownership) tal-art de quo u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-affidavits, pjanti, ritratti, xhieda, kuntratti u l-provi kollha mressqa fl-atti.

Rat illi fil-verbal tal-10 ta' Mejju, 2022 l-partijiet infurmaw lill-Qorti li l-ispoll kien qed jigi spurgat u talbu differiment ghal probabli cessjoni.

Rat illi fl-verbal tat-23 ta' Gunju, 2022 Dr. Borg Costanzi ghan-nom tal-intimat informa l-Qorti li l-bieb mertu tal-ispoll inghalaq bil-gebel u l-hajt inbena izda fuq ordni tal-enforcement officers il-klijent tieghu kellu jerga' nehhih. Huwa jindikat l-avviz ta' nfurzar numru 01306/22.

Rat il-kontenut tal-verbal tal-24 ta' Novembru, 2022 fejn l-intimat insista li huwa prova jerga' jibni l-hajt in kontestazzjoni izda twaqqaf mill-Awtorita' tal-Ippjanar ghaliex skont hu dan kien inbena minghajr permess ta' zvilupp da parti tar-rikorrenti. Rat li l-Qorti ma awtorizzatx li jitressqu provi ulterjuri stante li kienu jitrattaw avveniment li sehhew wara l-allegat spoll u wkoll ghaliex l-intimat naqas milli jressaq tali provi fl-istadju tal-provi tieghu.

Rat illi fil-verbal datat 24 ta' Novembru, 2022 l-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-partijiet, li giet traskritta, u r-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni.

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

Ikkunsidrat:

Illi l-kawza odjerna hija dwar allegat spoll vjolenti u klandestin fejn ir-rikorrenti qed isostnu li l-intimati jew min minnhom waqqghu hajt, fethu zewg bibien u diversi twieqi u wittew xi konkos ghal fuq bicca art proprjeta' tar-rikorrenti gewwa l-Imriehel. Jitolbu ghalhekk li din il-Qorti tiddikjara li sehh spoll u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex jirripristinaw l-*istatus quo ante*. L-intimati jsostnu li l-pretensjonijiet tar-rikorrenti ma jissodisfawx it-tlett elementi neccessarji sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll tentata u wkoll l-intimat Mifsud isostni li hu proprio mhux proprjetarju u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

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

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

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.'

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, basta' jkun univoku u ma jkunx bazat fuq mera tolleranza.[6]

---

[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.*

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

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

Eccezzjonijiet preliminari ta' nullita stante li allegatament il-kawza odjerna hija wahda petitorja u mhux kawza ta' spoll:

Il-Qorti fliet diversi drabi ir-rikors tar-rikorrenti u t-talbiet kif kontenuti fl-istess u ma tistax tifhem x'wassal lill-intimat sabiex iressaq dawn l-eccezzjonijiet. Kjarament il-premessi fir-rikors guramentat jindikaw li l-kawza tentata hija dik ta' spoll kif ukoll it-talbiet kif dedotti. Jekk jirrizultawx jew le l-elementi sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll huwa mertu tal-istess kawza izda ma ghandu x'jaqsam xejn mal-allegata irritwalita u nullita li qed iqajmu l-intimati. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad dawn l-eccezzjonijiet preliminari bhala frivoli u vessatorji ghall-ahhar.

L-eccezzjoni tal-legittimu kontradittur:

L-intimat Joseph Mifsud *proprio* jsostni li hu m'ghandu x'jaqsam

xejn personalment ma' din il-proprjeta' stante li mhux is-sid w'ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. Il-Qorti ma taqbilx ma' din l-eccezzjoni ghar-raguni li sabiex persuna tkun responsabbli ta' spoll mhux rikjest li tkun is-sid tal-proprjeta' izda semplicement li tkun wettqet hi l-att spoljattiv. Fil-kaz odjern mill-atti jirrizulta li l-intimat Joseph Mifsud jammetti li x-xoghlijiet in kwistjoni saru fuq ordni tieghu ghalhekk certament ma jistax jinghad li huwa mhux il-legittimu kontradittur ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

Mertu:

Illi fil-mertu l-Qorti rat il-pjanta a fol. 4 tal-process fejn ir-rikorrenti jsostnu li qed jindikaw l-art proprjeta' taghhom u rat ir-ritratti tal-ambjenti in kwistjoni esebiti a fol. 5 sa 11 tal-process.

A fol. 30 tal-process jinsab esebit l-affidavit tar-rikorrenti **Carmen Bezzina.** Hija tispjega li l-proprjeta' tar-rikorrenti tinsab magenb ix-'showroom' tal-intimati. Tghid li sabiex jiprotegu l-art taghhom ir-rikorrenti kienu ghalqu din il-porzjon art b'cint fuq quddiem u iehor fuq wara izda kellhom il-problemi mal-Awtorita' tal-Ippjanar ghaliex dawn ic-cnut saru bla permess. Izzid li missier l-intimat ried ukoll jixtri minghandhom din l-art imma ma kinux waslu ghal ftehim. Dwar l-allegat spoll tixhed:

‘5. F’Mejju tal-2018 - ghall-ahhar tax-xahar – jien kont ghaddejja minn hdejn l-art taghna u ndunajt li l-hajt li jaghlaq l-art kien waqqghuh u l-konvenuti kienu fethu bieb zghir mal-gemb tax-showroom li ghandhom ghal fuqha. Nispjega li hemmhekk trieqti u nghaddi spiss, gieli anke tlett darbiet f’gimgha. Jiena ghidt mill-ewwel lil huti u lill-kugini. Mort ukoll hadt ir-ritratti ta’ dak li rajt u mill-ewwel morna ghand l-avukat.

6. Ir-ragel tieghi, Cali Bezzina, kien kellem lil min kien ikun fuq il-post u dan qallu li sid ix-showroom, il-konvenut Mifusd, kien il-habs. Ahna allura morna ghidna lill-avukat u mill-ewwel ftahna l-kawza billi kien qalilna li ghandna zmien qasir biex nipprezentaw il-kawza. Intant sakemm ftahna l-kawza il-konvenuti komplew fethu bieb iehor – bieb ta’ garaxx – u taw il-konkos fuq l-art taghna. Ahna ghamilna l-kawza fuq kollox.’

In kontro-ezami a fol. 44 et seq tal-process din ir-rikorrenti tghid li l-proprjeta’ hija ta’ diversi nies derivanti minn wirt. Dwar l-allegat spoll tixhed li hija tghaddi minn max-‘showroom’ diversi drabi bil-karozza u ndunat li kien twaqqa l-hajt, sar is-siment u nfethu zewg bibien. Tikkonferma li kienet bicca art maghluqa u jekk kien hemm l-imbarazz ghax ghamluh l-intimati mhux huma. Tikkonferma li l-propjreta’ kien ilha zmien twil maghluqa. Mistoqsija jekk kienx hemm imbarazz fil-proprjeta’ tghid li ma

tafx izda taf li kienet maghluqa bil-hitan. Tghid li kellhom jiehdu xi proceduri mal-Awtorita' tal-Ippjanar habba l-hitan izda mhux car l-ezitu ta' dawn l-proceduri x'kienu u jekk sarux qabel jew wara l-allegat spoll. Fl-istess xhieda izda tghid li insiet jekk mal-MEPA rebhuhiex, tghid li f'mument minnhom inqalghet ix-xatba u flokha sar hajt. Mistoqsija jekk tafx li fuq l-art in kwistjoni hemmx triq progettata tghid:

'Naf li hija taghna u nippretendi li jhallasna bhala triq.' (fol. 51)

Rat li fl-affidavits taghhom ir-rikorrenti **Carmen Catania** (fol. 31) u r-rikorrent **Carmel Bugeja** (fol. 32) kkonfermaw dak li qaltilhom ir-rikorrenti Carmen Bezzina.

In kontro-ezami Carmel Bugeja a fol. 53 et seq jikkonferma li huwa xehed dwar dak li qalulu. Izid izda li hu ma jghaddix spiss minn fejn il-proprjeta' in kwistjoni izda meta qalulu huwa ghadda bil-karozza u ra' l-hajt mwaqqa'. Izid li huwa kien jara wkoll hafna hmieg fil-proprjeta' u kien hemm ukoll kwantita' ta' pjanti tal-Yucca wkoll liema pjanti kien ilhom hemm.

In kontro-ezami Carmen Catania tikkonferma li hija proprjetarja flimkien ma' diversi ohra. Izzid li hija anzjana u ghalhekk ilha ma tmur fil-proprjeta' in kwistjoni. Hija tispjega li fuq l-art m'hemmx

passaggi, hemm biss passagg privat ghalihom biss kienu jghaddu biz-ziemel u l-karettun:

'Ma kien hemmx passaggi ghal hadd . . . Le passagg privat taghna. Nghaddu bil-karettun. Taghna. Ma kienx tan-nies. Ahna kellna xatba, qalghuhielna. Imbaghad ghamilna il-hajt, ghamilna il-bieb u l-klijent tieghek, qalghu u fetah il-bibien.' (fol. 91 u 92)

Izzid li hija l-ahhar li rat ix-xatba kien bejn wiehed u iehor ghaxar snin qabel. Tghid ukoll li r-rikorrenti l-ohra jafu li hemm triq pjanata izda hi ma tafx.

Rat il-kuntratti esebiti mir-rikorrent permezz ta' nota fl-atti a fol. 55 et seq tal-process, kuntratt datat 2 ta' Lulju, 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Henry Sciriha li permezz tieghu r-rikorrenti bieghu lil Apap Estates Limited (l-awturi tal-intimat) prozjoni diviza mill-art fl-Imriehel u kuntratt datata 31 ta' Mejju, 2005 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef li permezz tieghu r-rikorrenti bieghu 2/3 ta' porzjoni diviza ta' art fl-Imriehel lil Simond Farsons Cisk plc filwaqt li Simonds Farsons Cisk plc bieghu lir-rikorrenti 1/3 (terz indiviz) ta' porzjoni diviza mertu tal-kawza odjerna.

Il-Qorti rat li rr-rikorrent **Emanuel Bugeja** a fol. 33 tal-process dwar l-allegat spoll jixhed kif isegwi:

‘1. Jien ghandi sehem mill-proprjeta’ in kwistjoni. Jiena nghaddi minn hdejn din l-art kwazi kuljum u ndunajt mill-ewwel meta waqa’ l-hajt li jaghlaq l-art taghna. Fl-istess hinil-konvenuti fethu bibien mix-showroom ghal fuq l-art taghna. Ahna mill-ewwel morna ghand l-avukat u qabdna u ghamilna l-kawza fil-bidu ta’ Gunju billi sirna nafu li Mifsud kien il-habs u ma kienx jaghmel sens li noqghodu niktbulu.

2. Naf li min kien johodlu hsieb cempillu Noel Bugeja, it-tifel tal-kugin Mario Bugeja, u dan qalli li ma kellux x’jaqsam ghaliex hu mqabbad kien. Ghalhekk mill-ewwel qabdna u ghamilna l-kawza.’

Rat li l-intimat **Joseph Mifsud** xehed *viva voce* fis-seduta tat-18 ta’ Frar, 2020 a fol. 38 et seq tal-process. Huwa jispjega li x-‘showroom’ wiritha minghand missieru. Ghalkemm jixhed li ilu hdax-il sena l-habs jikkonferma li effettivament huwa ghamel xi xoghlijiet. Dwar l-isqaq cioe’ l-ambjent in kontestassjoni jghid li ma jiftakarx jekk l-isqaq kienx maghluq bil-hitan jew le. Jixhed li hu applika mal-Awtorita’ tal-Ambjent u l-Ippjanar sabiex jinghata permess ta’ zvilupp ghall-ufficini. Izid li izda l-Awtorita’ ordnatlu jaghlaq il-bieb ta’ quddiem u jifthu f’dak li huwa jsejjah l-isqaq cioe’ l-ambjent in kontestazzjoni. Izid li hu ghamel kif ordnatlu l-Awtorita’ tal-Ippjanar u cioe’ ghalaq il-bieb ta’ quddiem u fetah

zewg bibien f'dak li jsejjahlu l-isqaq. Jikkonferma li fuq ordni tieghu inghata l-konkos. Mistoqsi jekk ordnax li jitnehhew il-hitan jghid li hu l-ambjent jafu bhala sqaq u ma jafx x'kien hemm. Jemfasizza li hu ordna lill-kuntrattur sabiex jaghlaq il-bieb ta' quddiem u jinfetah bieb. Mistoqsi jafx min huma s-sidien tal-hekk imsejjah sqaq jghid li ma jafx. Mistoqsi jafx li missieru ried jixtri din l-art jghid li ma jafx. Mistoqsi meta saru dawn ix-xoghlijiet jghid li mhux cert. Jikkonferma li l-ordnijiet biex isiru x-xoghlijiet huwa taghhom permezz tat-telefon stante li hu jinsab il-habs. Jixhed li qabbad lil certu Raymond u dan thallas minnu.

L-intimat xehed in kontro-ezami a fol. 112 et seq tal-process. Xehed li meta xtara missieru l-art minn naha kienet tmiss ma' sqaq u naha l-ohra tmiss ma' Farsons. Jghid li missieru bniha mod u l-MEPA talbitu jibdel l-entratura tal-bieb tal-garaxx, indikatlu fejn jaghmlu u hu mexa ma' kif qaltlu l-MEPA. Jghid li t-twieqi li hemm miftuha fuq l-isqaq kien ghamilhom missieru. Fuq il-faccata x-'showroom' tmiss ma' Triq l-Imdina. Jghid li l-problema kien li l-garaxx kien qieghed f'kantuniera u l-MEPA tatu certu qisien biex jaghmlu fil-genb fl-isqaq u hu hekk ghamel. Izid li hu dejjem jiftakar l-isqaq mitluq kif inhu. Jixhed li fuq il-parti ta' wara ta' dan li jsejjah sqaq kien hemm cint ta' erba' filati li ilu hemm. Jghid li dak li dwaru xehed fuq il-MEPA qalulu l-Perit tieghu il-Perit Joe Barbara. Jinsisti li hu ma fetahx twieqi u li lihom hemm tletin sena.

L-intimat esebixxa wkoll zewg kuntratti a fol. 119, kuntratt fl-atti tan-Nutar Patrick Critien datat 17 ta' Ottubru, 1991 f'liema kuntratt inghad li l-proprjeta' li qed tinxtara hija konfinanti 'West by a common passageway or land' (fol. 121) u kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciriha datat 2 ta' Lulju, 1987 (fol. 123) bejn ir-rikorrenti jew l-aventi causa taghhom u Apap Estates Limited. Rat ukoll il-pjanti annessi ma 'dan il-kuntratt u kif ukoll jissemma dritt ta' passagg fuq dik il-parti tal-proprjeta' mmarkata bl-ittra Q.

Rat ix-xhieda tar-rapprezentanti tal-Awtorita' tal-Ippjanar **Marthese Debono** a fol. 87 et seq tal-process kif ukoll id-dokumentazzjoni esebita minnha a fol. 82 sa fol. 86 tal-process fosthom *survey sheets* tas-snin 1957, 1968 u wkoll l-iskema tas-sena 1966, il-pjan lokali koncernat BKM2. Minn din id-dokumentazzjoni jirrizulta li verament almenu sas-sena 2006 kien hemm triq progetatta fuq almenu parti mill-art in kontestazzjoni fil-kawza odjerna.

Rat ix-xhieda ta' **Karl Borg** Manager mal-Awtorita' tal-Artijiet a fol. 107 et seq tal-process, ix-xhieda ta' **Joseph Caruana** rapprezentant tad-Direttur Generali tal-Public Works (fol. 110 et seq) u d-dokumentazzjoni esebita minnhom rapprezentanti s-sitwazzjoni tas-sit lura fil-bidu tas-seklu 1900 u s-sena 1958.

Ikkunsidrat ulterjorment fil-mertu:

Pussess:

Illi qabel mal-Qorti tidhol f'ezami tal-atti allegatament spoljattivi jehtieg li fl-ewwel lok din il-Qorti tiddetermina jekk hux sodisfatt l-element tal-pussess favur ir-rikorrenti.a

Mill-atti jirrizulta sufficjentement pruvat, ai fini biss izda ta' dawn il-proceduri ta' spoll, li l-art in kwistjoni hija effettivament proprjeta' tar-rikorrenti f'ishma diversi. Ghal tul ta' zmien is-sidien ta' din il-proprjeta' tellghu cint flok xatba ezistenti sabiex jghalqu l-proprjeta' u jzommu terzi milli jaccedu fl-istess proprjeta'. Rizultat tal-fatt li din il-proprjeta' sfat maghluqa minn kullimkien jidher li tul iz-zmien sahansitra ntefghu xi oggetti fiha u wkoll kien hemm diversa vegetazzjoni fosthom sigar tal-Yukka. Uhud mis-sidien kien jghaddu spiss jew ohrajn anqas spiss minn fejn il-proprjeta' u jikkonfermaw b'ghajnejhom li l-proprjeta' ghadha maghluqa bil-hitan u fl-istat li jkunu hallewha. Dan ghamluh ghal diversi snin. Jirrizulta lill-Qorti li din kienet ghadha s-sitwazzjoni f'Mejju 2018 meta allegatament sehh l-ispoll. Il-Qorti tqis li dawn ic-cirkustanzi huma prova bizzejjed sal-grad li trid il-ligi li r-rikorrenti kienu qed jezerecitaw pussess fuq l-art in kwistjoni ghalhekk tqis li dan l-element huwa sodisfatt.

Allegati atti spoljattivi:

Illi mir-rikors guramentat u mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti qed jilmentaw minn erba' atti allegatament spoljattivi:

1. Il-ftuh ta' twieqi fuq il-proprjeta' taghhom;
2. It-twittija ta' konkos fil-proprjeta' taghhom;
3. It-twaqqiegh ta' hajt li kien jaghlaq il-proprjeta';
4. Il-ftuh ta' zewg bibien jaghtu ghal fuq il-proprjeta' taghhom.

1. Illi dwar l-allegat ftuh ta' twieqi l-Qorti rat li r-rikorrenti mkien ma xehdu dwar l-istess fl-affidavits taghhom. Ghall-kuntrarju, l-intimat Joseph Mifsud da parti tieghu in kontro-ezami xehed li dawn it-twieqi kien ghamilhom missieru meta originarjament xtara l-proprjeta' u li kienu ilhom hemm madwar tletin sena. Certament atti li sehhew tletin sena ilu ma jistghux jikwalifikaw bhala atti ta' spoll in vista wkoll tal-element tal-*infra bimestre* u ghaldaqstant il-Qorti tqis li dan l-ilment dwar ftuh ta' twieqi mhux gustifikat u ser tichad l-istess.

2. Dwar it-twittija ta' konkos fil-proprjeta', r-rikorrenti xehdu li dan sehh fl-istess zmien li ndunaw li nbdew ix-xoghlijiet lejn l-ahhar ta' Mejju, 2018 u sa meta nfethet il-kawza cioe' l-5 ta' Gunju, 2018. Ir-rikorrenti xehdu li effettivament uhud minnhom raw dan il-konkos fuq il-post. L-intimat Joseph Mifsud fix-xhieda tieghu

jikkonferma li l-konkos sar fuq il-post fuq ordni tieghu u ghalhekk ma jichadx li dan sar. Ghaldaqstant dan l-ilment dwar twittija ta' konkos fil-proprjeta' in kwistjoni jikwalifika bhala att spoljattiv pruvat w'ghalhekk huwa gustifikat.

3. Illi dwar l-allegat twaqqiegh ta' hajt li kienu jaghlaq il-proprjeta' r-rikorrenti jikkonfermaw li dan il-hajt kien ilu li sar bl-iskop li l-proprjeta' tinghalaq. L-intimat Joseph Mifsud, dwar dan il-hajt jikkontradixxi lilu nnifsu ghaliex filli jixhed li huwa dejjem jiftakar l-art bhala sqaq mhux maghluq izda in kontro-ezami jikkonferma li kien hemm hajt. Jirrizulta li l-intimat ma setax jixhed dwar x'effettivament kien hemm fuq il-post qabel ma saru x-xoghlijiet ordnati minnu f'Mejju 2018 stante li kien impossibilitat milli jmur fuq il-post. Jirrizulta wkoll mill-atti li mhux talli kien hemm hajt izda dan il-hajt kienu wkoll suggett ta' xi proceduri ta' nfurzar da parti tal-Awtorita' tal-Ippjanar li kienu ghadhom pendenti. Din il-Qorti izda hija prekluza milli tidhol fi kwistjonijiet ta' permessi u mhux u tista' biss tidhol f'analizi ta' dak li kien hemm fuq il-post, ta' dak li r-rikorrenti kellhom pussess fuqu u dak li allegatament wettaq l-intimat minghajr il-kunsens tar-rikorrenti. Il-provi fl-atti jevidenzjaw li effettivament l-art in kwistjoni kienet ilha maghluqa b'hajt ta' madwar erba' filati gholi ghal numru mhux zghir ta' snin. Din kienet is-sitwazzjoni meta l-intimat bghat in-nies mqabbda minnu sabiex jaghmlu x-xoghlijiet. Jirrizulta li evidentement sabiex saru dawn

ix-xoghlijiet kellu jitnehha l-hajt u hekk fil-fatt sar. Il-Qorti tqis li l-possibilita' li din il-proprjeta' hija jew kienet indikata bhala triq skedata, xejn ma tista' tghin it-tezi tal-intimat stante li fl-atti ma tressqet l-ebda prova, lanqas minima, li din l-art kienet giet esproprjata mill-Gvern fiz-zmien tal-allegat spoll b'dana li allura din ghadha proprjeta' esklussiva u fil-pussess tar-rikorrenti. Jirrizulta ghalhekk lill-Qorti li l-intimat nehha l-hajt in kwistjoni minghajr il-kunsens tar-rikorrenti b'dana li dan ukoll jikkonsisti f'att spoljattiv vjolenti u klandestin. Il-Qorti tqis li l-allegata illegalita' tal-hajt li u kif kien ezistenti dak inhar tal-ispoll ghandhom jarawha r-rikorrenti mal-awtoritajiet koncernati u mhux l-intimat li ma kellu l-ebda jedd fuqu. Effettivament il-probabilita' hi li l-fatt li l-intimat **<u>konvenjentement ghalih</u>** qabad u nehha l-hajt in kwistjoni illeda ferm il-jeddijiet akkwisiti (dato ma non concesso) tar-rikorrenti fuq l-istess hajt.

4. Illi huwa l-istess intimat Joseph Mifsud li jammetti li kien hu li ta l-ordni sabiex jinfethu zewg bibien mill-proprjeta' tieghu ghal fuq il-proprjeta tar-rikorrenti u dan minghajr ebda interpellazzjoni jew kunsens tar-rikorrenti. L-intimat jipprova jiggustifika dan l-agir ghaliex isostni li kienet l-Awtorita' tal-Ippjanar li ordnatlu jaghlaq bieb iehor minn fejn kien u jinfethu l-bibien fuq l-isqaq u dan ai fini li jinhariglu permess ta' zvilupp. Illi dan l-argument da parti tal-intimat ma jaghmel l-ebda sens legali stante li ordni tal-Awtorita' tal-Ippjanar bl-ebda mod jew manjiera ma ttih il-

permess jew il-jedd li jaghmel xoghlijiet fi proprjeta' ta' haddiehor. *Se mai* jekk huwa ma setax jottempera ruhu mal-kundizzjonijiet imposti fuqu mill-Awtorita' tal-Ippjanar kien jigi rifjutat il-permess ta' zvilupp lilu izda certament mhux itih il-jedd li jimpingi fuq id-drittijiet ta' terzi. Fil-fatt huwa wkoll maghruf li l-permessi kollha ta' zvilupp jinhargu salv il-jeddijiet ta' terzi. Il-Qorti tqis ghalhekk li anki dan l-ilment dwar il-ftuh ta' zewg bibien li jaghtu ghal fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti huwa sufficjentement pruvat u jikkwalifika f'att spoljattiv li sar fuq ordni tal-intimat Joseph Mifsud.

Infra bimestre deduxisse:

Illi da parti tar-rikorrenti, partikolarment ix-xhud Carmen Bezzina din xehdet li ghalkemm tghaddi madwar tlett darbiet fil-gimgha minn hdejn il-propjeta' in kwistjoni rat li kien tnehha l-hajt u nbdew ix-xoghlijiet ghall-ahhar tax-xahar ta' Mejju tas-sena 2018. Ir-rikorrenti l-ohra jikkonferemaw li gew infurmati bix-xoghlijiet fl-istess perjodu. Da parti taghhom l-intimati bl-ebda mod ma kkontestaw il-perjodu ndikat mir-rikorrenti. Il-kawza odjerna giet intavolata fil-5 ta' Gunju, 2018 w'ghalhekk nonostante l-fatt li r-rikorrenti ma ndikawx data preciza f'Mejju 2018 xorta wahda jirrizulta li x-xahar kollu ta' Mejju jaqa' entro x-xahrejn imposti mil-ligi. Il-Qorti ghalhekk issib li l-element tal-*infra bimestre*

deduxisse gie sodisfatt, salv ghal dak gia suespost fir-rigward tat-twieqi.

Konkluzjoni:

Illi in vista tas-suespost il-Qorti tikkonkludi li effettivament sehh spoll vjolenti u klandestin da parti tal-intimati il-konfront tar-rikorrenti kif isegwi:

(i) It-twittija ta' konkos fil-proprjeta' de quo;
(ii) It-twaqqiegh ta' hajt li kien jaghlaq il-proprjeta' de quo;
(iii) Il-ftuh ta' bibien li jaghtu ghal fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti.

Illi mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti ma ddistingwewx bejn l-intimat Joseph Mifsud personalment u s-socjeta' intimata. Da parti taghhom l-intimati ressqu eccezzjoni li l-intimat Joseph Mifsud personalment ma kienx il-legittimu kontradittur liema eccezzjoni izda ser tigi michuda ghar-ragunijiet suesposti. Is-socjeta' intimata ma nnegatx li dawn ix-xoghlijiet saru wkoll f'isimha ghalhekk il-Qorti tqis li ghandhom ikunu z-zewg intimati li ghandhom jigu ordnati jirripristinaw l-*istatus quo ante* u li jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez tal-proceduri odjerni.

Decizjoni

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati dwar l-irritwalita' u n-nullita tar-rikors guramentat bhala frivoli u vessatorji;

2. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati salv ghal dik il-parti tal-eccezzjonijiet li tirrigwarda allegat spoll rizultat ta' ftuh ta' twieqi stante li din ma tirrizultax;

3. Tilqa' l-ewwl talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-agir tal-intimati kif isegwi:

(i) It-twittija ta' konkos fil-proprjeta' de quo;
(ii) It-twaqqiegh ta' hajt li kienu jaghlaq il-proprjeta' de quo;
(iii) Il-ftuh ta' bibien li jaghtu ghal fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti;

jikkostitwixxi spoll ghad-dannu tar-rikorrenti fit-termini tal-artikoli 534 et seq. tal- Kodici Civili;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien massimu ta' xahrejn mid-data li din id-decizjoni ssir *res judicata*, jispurgaw l-ispoll kommess minnhom ghad-dannu tar-rikorrenti billi jaghlqu b'mod permanenti l-bibien li fethu ghal fuq l-art tar-rikorrenti, jergghu jtellghu l-hajt fil-post

fejn kien daqs li kieku qatt ma twaqqa', jitnehha l-konkos li tpogga u jirripristinaw il-proprjeta' tar-rikorrenti għall-istat li kienet tinsab fih qabel ikkommettew l-ispoll u fin-nuqqas li jsir dak ordnat fiż-żmien mpost, tawtorizza lir-rikorrenti jagħmlu huma x-xogħol meħtieġ a spejjeż tal-intimati. Tiċħad it-tieni talba biss fir-rigward tat-twieqi.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati.

Moqrija.

Onor. Imħallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
28 ta' Frar, 2023

Cora Catania
Deputat Reġistratur
28 ta' Frar, 2023