QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 30 ta' Marzu 2023

Kawza Numru: 10

Rikors Ġuramentat Numru:- 196/2019 JVC

Raymond u Maria konjugi Camilleri (bil-karta tal-identita' numru 140369M u 463472M rispettivament)

vs

Pierre u Dorothy konjugi Tanti (bil-karta tal-identita' numru 299066M u 360478M rispettivament)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Raymond Camilleri et kkonfermaw bil-gurament u talbu kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti ghandhom titolu ta' qbiela fuq diversi porzjonijiet ta' art minghand l-Awtorita' tal-Artijiet fl-inhawi maghrufa bhala Ta' Landrijiet, il-Bahrija, limiti tar-Rabat (Malta), liema titolu ilhom igawduh ghal iktar minn sebgha u ghoxrin (27) sena;

2. Illi r-rikorrenti fuq dawn l-imsemmija artijiet ghandhom kostruita d-dar residenzjali taghhom li ilha hekk kostruita sa mill-elfejn u erbgha (2004) u dan kif indikat bl-ittra 'X fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A;

3. Illi r-rikorrenti qabel ma bnew id-dar residenzjali taghhom fl-elfejn u erbgha (2004), fuq l-istess art kien hemm digà mibnija d-dar residenzjali li kienet tappartjeni lil genituri tar-rikorrenti Maria Camilleri, go liema dar ir-rikorrenti kienu diga' jabitaw;

4. Illi r-rikorrenti sabiex jaccedu ghall-garaxx tad-dar residenzjali taghhom ghandhom ta' bilfors jghaddu minn trejqa li qed tigi indikata bl-ittra "T" u linejat bil-kulur ahdar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A, liema trejqa tinsab adjacenti ghall-proprjeta' okkupata mill-konvenuti, gewwa Ta' Landrijiet, il-Bahrija, limiti tar-Rabat;

5. Illi r-rikorrenti ilhom igawdu l-uzu ta' dan id-dritt ta' passagg minn go l-imsemmija trejqa ghall-aktar minn sebgha u ghoxrin (27) sena, liema dritt ta' passagg dejjem gawdewh billi jghaddu bil-vetturi taghhom bla ebda xkiel;

6. Illi r-rikorrenti Maria Camilleri peress li trabbiet u ghexet fl-inhawi maghrufa bhala Ta' Landrijiet, il-Bahrija tiftakar sa minn dejjem dan id-dritt ta' passagg kif hekk stabbilit gewwa l-imsemmija trejqa;

7. Illi r-rikorrenti igawdu ukoll dritt b'titolu ta' qbiela l-porzjon ta' art ossia passagg gewwa Ta' Landrijiet, il-Bahrija, limiti tar-Rabat, li jinsab adjacenti mall-proprjetà okkupata mill-konvenuti (fuq il-parti ta' wara), mil-liema passagg deijem gawdew l-access bir-rigel u dan kif qed jigi ndikata bl-ittra ‘P’ linejat b’kulur ahdar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B;

8. Illi l-konvenuti recentement bdew xoghol ta żvilupp fejn bnew dar fuq art minnhom okkupata gewwa Ta' Landrijiet, il-Bahrija, limiti tar-Rabat, liema art qed tigi indikata bl-ittra 'K’ u bordurata bil-kulur ikhal fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A;

9. Illi, nhar s-sebgha u ghoxrin (27) ta' Jannar, 2019 il-konvenuti u/jew haddiema ohra mqabbda minnhom, bdew

iwettqu xogholijiet ta' kostruzzjoni fuq l-imsemmija trejqa (indikata bl-ittra "T', Dok. A) u b'hekk dejjqu, ostakolaw u xekklu l-prosegwiment liberu tal-atturi fil-punt immarkat bl-ahmar fil-pjanta annessa u mmarkata bhala Dok. A, u dan kif jidher ukoll mir-ritratti annessi u mmarkati bhala Dok. C, kif ukoll mir-rapport mhejji mill-Perit Edgar Caruana Montaldo liema rapport qed jigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. D;

10. Illi, inoltre nhar il-wiehed u tletin (31) ta' Jannar, 2019 il-konvenuti u/jew haddiema ohra mqabbda minnhom, bdew ukoll iwettqu xogholijiet ta' thaffir u kostruzzjoni fuq l-porzjon ta' art ossia passagg (indikata bl-ittra "P', Dok. B) li bih ostakolawu xekklu l-prosegwiment liberu tal-atturi tul dan il-passagg u dan fil-punt immarkat bl-ahmar fil-pjanta annessa u mmarkata bhala Dok. B;

11. Illi dawn ix-xogholijiet li l-konvenuti u/jew haddiema ohra mqabbda minnhom esegwew kemm fl-imsemmija trejqa (indikata bl-ittra 'T", Dok. A), kif ukoll fuq l-porzjon ta' art ossia passagg (indikata bl-ittra 'P', Dok. B) jikkostitwixxu spoll klandestin u vjolenti tad-drittijiet tal-atturi fil-pussess u tgawdija tad-dritt ta' prosegwiment liberu u minghajr xkiel;

12. Illi ghalkemm interpellati diversi drabi l-konvenuti baqghu inadempjenti;

13. Illi l-atturi jafu b'dawn il-fatti kif esposti personalment;

14. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawża;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha, prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja:

i. Tiddikjara u tiddeciedi illi 1-konvenuti jew min minnhom, ikkommettew spoll vjolenti u klandestin ghad-danni tal-atturi, ghar-ragunijiet premessi;

ii. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom, sabiex fi żmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, jirripristinaw it-trejqa indikata bl-ittra "T", fuq il-pjanta mmarkata bhala Dok. A, li tinsab gewwa Ta' Landrijiet, il-Bahrija, limiti tar-Rabat, Malta ghall-istat originali taghha billi jnehhu l-ingombru li permezz tieghu l-konvenuti jew min minnhom qed idejjqu, jostakolaw u jxekklu l-prosegwiment liberu tal-atturi;

iii. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom, sabiex fi żmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, jirripristinaw l-porzjon ta' art ossia passagg indikata bl-ittra P°, fuq il-pjanta mmarkata bhala Dok. B, li jinsab gewwa Ta'

Landrijiet, il-Bahrija, limiti tar-Rabat, Malta ghall-istat originali tieghu sabiex b'hekk l-konvenuti jew min minnhom ma jkomplux jostakolaw u jxekklu l-prosegwiment liberu tal-atturi;

iv. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-istess atturi jaghmlu dawk ix-xoghlijiet rimedjali a spejjeż tal-konvenuti jew min minnhom, occorrendo taht is-superviżjoni ta' periti nominandi;

Bl-ispejjeż, kontra l-konvenuti jew min minnhom li minn issa huma ngunt in subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Pierre u Dorothy konjugi Tanti li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante li:

(i) Koncernanti l-isqaq mmarkat bl-ittra 'T' Fuq Dok A esebit mar-rikors promotur, l-esponenti bnew il-hajt tal-parapett eżatt fuq il-linja ta' l-asphalt li kien jindika l-wiesgha tat-trejqa bhal ma ser jirriżulta fit-trattazzjoni tal-kawża. Dana kif jidher ukoll mir-ritratti annessi Dok R1 (qabel) u Dok R 2 (fil-present). Ghalhekk ma gie kommess l-ebda spoll.

(ii) Koncernanti l-passagg mmarkat bl-ittra 'P' fuq Dok B esebit mar-rikors promotur, dan ma huwa passagg xejn u qatt ma kien passagg, u ghalhekk ir-rikorrenti qatt ma setgha kellhom il-pussess rikjest sabiex tirnexxi din l-azzjoni. Dana huwa semplici gandott li thalla bejn il-propjeta' ta' l-esponenti u l-hamrija ta' wara sabiex tigi eliminata l-umdita. Bhal ma jidher mir-ritratt Dok R 3 u mill-pjanta Dok R4, dan il-gandott ma jaghti ghal imkien. Hemm hajt imkahhal fit-tarf tieghu, propjeta ta' terzi u lanqas tar-rikorrenti. Jekk wiehed jidhol f'dana il-gandott irid idur lura minn fejn dahal ghaliex ma jasal ghal imkien.

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat li fil-verbal tas-16 ta' April, 2019 din il-Qorti diversament preseduta ghaddiet sabiex innominat bhala Perit Tekniku lill-Perit Godwin Abela sabiex jigbor il-provi u jirrelata dwar it-talbiet u l-eccezzjonijiet u rat ir-rapport fl-atti.

Rat l-affidavits, xhieda, skritturi, pjanti, rapport ex-parte, ritratti u l-provi kollha fl-atti.

Rat illi fil-verbal datat 26 ta' Mejju 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu noti ta' sottomissjonijiet bil-miktub f'termini mposti fuqhom.

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-kawza odjerni tikkonsisti f'kawza ta' allegat spoll vjolenti u klandestin fejn ir-rikorrenti Raymond u Maria konjugi Camilleri jsostnu li huma ghandhom pussess ta' passagg kemm fuq dik il-parti ta' art indikata immarkata bl-ahmar formanti parti mill-art bl-ittra T fil-pjanta a fol. 6 tal-process li tikkonsisti fi trejqa (fejn qed jallegaw li issa qed jigu mxekkla milli komodament jaslu sal-garaxx taghhom ghaliex djieqet) kif ukoll fuq dik il-parti tal-art immarkata bl-ittra P fil-pjanta a fol. 7 tal-process (fejn isostnu li fuqha kellhom pussess ta' passagg). Izidu li l-intimati bdew jaghmlu xoghol ta' zvilupp fuq l-art indikata bl-ittra K fil-pjanta a fol. 6 tal-process u dan ix-xoghol espanda wkoll fuq l-art immarkata bl-ittri T u P (fol. 6 u 7) minn fejn huma ilhom jaccedu ghal mill-anqas 27 sena minghajr xkiel. In vista ta' dan jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara li l-intimati kkommettew spoll vjolenti u klandestin fil-konfront taghhom u li tordna li l-intimati jirripristinaw l-*istatus quo ante*.

L-intimati Pierre u Dorothy Tanti (din tal-ahhar tigi oht ir-rikorrenti Maria Camilleri) jeccepixxu li t-talbiet tar-rikorrenti

huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, jeccepixxu li l-parapett fuq it-trejqa T inbena ezatt mal-asfalt u cioe' sa ma fejn kienet tibda t-triq. Dwar il-passagg P jghidu li dan ma kien passagg xejn w'ghalhekk r-rikorrenti qatt ma seta' kellhom pussess ghaliex dan huwa semplicement gandott li ma jwassal ghal imkien. Jitolbu ghalhekk sabiex 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 Ċivili."

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

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

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 Franċizi u Taljani huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku taghna'(Cardona vs Tabone, Appel Civili, deciza fid-9 ta' Marzu 1992).

Konformament, gie ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li:

'All' attore in reintegrazione e' sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione ..'[2]

Il-pussess li tirrikjedi l-ligi fl-ispoljat ghall-fini tal-azzjoni tar-

[2] Ara *Camilleri v Agius P A.20/10/1882.*

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]

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

---

[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.*

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).

Provi:

Illi ghal dak li huwa provi l-Qorti rat ir-ritratti esebit a fol. 8 et seq tal-process kif ukoll ir-rapport tal-**Perit ex-parte Edgar Caruana Montalto**. Dawn ir-ritratti juru xoghol ta' kostruzzjoni li jidhol in parti f'dik li r-rikorrenti jindikaw bhala l-art T a fol. 6 kif ukoll juru s-sitwazzjoni tal-istess trejqa snin qabel ma nbdew ix-xoghlijiet cioe' fl-2007 a fol. 11 u fl-2006 a fol. 12. f'ritratti li ttiehdu mill-istess Perit f'dawk iz-zminijiet mhux ghall-iskop tal-kawza odjerna. Fir-rapport tieghu il-Perit ex-parte jikkonkludi:

'*Therefore taking into consideration the above, it is to be noted that the previous road width was reduced substantially by the development of the parapet wall in question which was developed on a parcel of land that was previoulsy un-distrubed. This is to the detriment to the other people living in the area as the site access has been altered / restricted drastically.*' (fol. 13)

Rat ukoll ir-ritratti esebiti mal-applikazzjoni ta' zvilupp tal-istess intimati u l-pjanti a fol. 15 et seq.

L-intimati a fol. 27 et seq flimkien mar-risposta taghhom ukoll esebew ritratti tal-istat precedenti tat-trejqa li fiha wkoll jidher speci ta' asfalt jew konkos imsemmi fir-risposta taghhom u wkoll tal-istat tal-bini kif inhu llum. A fol. 29 fir-ritratt ta' isfel jindikaw l-allegat passagg P u kif dan ma jwassal ghal-imkien hlief ghal go hajt ta' bini proprjeta' ta' terzi. A fol. 30 giet esebita pjanta li

tindika fejn jinsab l-allegat passagg/gandott P vis a vis mal-binja l-gdida. Il-Qorti nnutat ukoll li fuq din il-pjanta hemm indikat ir-'road alignment' li jigi ftit aktar il-gewwa mill-hajt tas-sejjieh li kien ezistenti u jidher fir-ritratti tas-sitwazzjoni *quo ante*.

A fol. 36 et seq tal-process jixhed permezz ta' affidavit ir-rikorrent **Raymond Camilleri**. Huwa jsostni li ilu jghix flimkien ma' martu fuq art fil-Landrijiet, Bahrija limiti tar-Rabat ghal madwar 27 sena. Jsostni li martu izda twieldet u ghexet hemm sa minn dejjem. Jindika li t-titolu taghhom huwa dak ta' qbiela mal-Awtorita' tal-Artijiet. Huwa jixhed li permezz ta' skrittura privata datata 9 ta' Awwissu, 2001 martu Maria Camilleri flimkien mieghu ftehmu ma' hut il-mara u zwieghom dwar il-qasma tal-artijiet mizmuma bi qbiela f'dawn l-inhawi liema ftehim izid li gie accettat mill-Awtorita' tal-Artijiet. Kif gia accennat l-intimata Dorothy Tanti tigi oht ir-rikorrenti. Din l-iskrittura tinsab esebita a fol. 38 tal-process. Dwar l-allegat spoll jixhed kif isegwi:

'Sabiex naccesaw b'vettura il-garaxx taghna li jghati ghal got-trejqa ndikata bl-ittra "T" u linejata bil-kulur ahdar fuq il-pjanta annessa mar-rikors promotur u mmarkata bhala Dok. 'A', ta' bilfors irridu nghaddu minn din l-imsemmija trejqa. Din it-trejqa qabel ma twassal ghall-garaxx taghna tghaddi minn quddiem l-proprjeta' okkupata mmarkata bhal Dok. 'A'). Ilna ngawdu dan id-dritt ta' passagg minn go l-imsemmija trejqa ghall-aktar minn sebgha u ghoxrin (27) sena, dejjem

ghamilna uzu minnu b'mod kontinwu. Dejjem ghaddejna bil-vetturi taghna minn dan il-passagg minghajr ebda xkiel sabiex naccedu ghall-garaxx taghna. Nghid ukoll li anka minn zmienn in-nanniet tal-mara dejjem kien ezistenti dan id-dritt ta' passagg.

Issir issa referenza ghall-pjanta annessa mar-rikors promutur mmarkata bhala Dok. 'B' fejn fuqha hemm indikat passagg bl-ittra 'P' li hu linejat bil-kulur ahdar. Dan il-passagg jifforma parti mill-art li nokkupaw jien u marti b'titolu ta' qbiela li kien gie assenjat lielna. Kif mhuri fil-pjanta, dan il-passagg jinsab adjacenti mall-prorpjeta' okkupata minn Pierre u Dorothy Tanti. Jien u marti dejjem gawdejna l-access bir-rigel minn gewwa dan l-passagg li jifforma parti mill-gardina okkupata minha u dan dejjem ghamilnieh minghajr ebda xkiel.

Ghall-habta tas-sajf tas-sena 2017, Pierre u Dorothy Tanti bnew jizviluppaw u bnew dar fuq l-art li kienet giet lilhom assenjata u li tinsab indikata bl-ittra 'K' u bordurata bil-kulur ikhal fuq il-pjanta annessa u mmarkata bhala dok 'A' mar-rikors promotur. Kif jidher mill-photo survey immarkat bhala Dok. 'E' kif ukoll mir-ritratt f'Dok 'F' ilkoll esebiti mar-rikors promotur, inizjalment l-art li fuqha zviluppaw dar il-konvenuti, kienet tikonsisti biss f'zewgt ikmamar, bitha u zewgt igribeg fuqhom. Nghid illi l-hajt tal-faccata tad-dar li bnew sar max-xifer tat-trejqa u ma kienx qed jostakola t-trejqa in kwistjoni.

Nhar is-sebgha u ghoxrin (27) ta' Jannar, 2019 f'salt wiehed u b'heffa bdew isiru xogholijiet fit-trejqa stess (dik indikata bl-ittra 'T'). Jiena rajt lil haddiema tal-konvenuti kif ukoll lil Pierre Tanti ghaddejjin b'dawn ix-xogholijiet. Huma ghamlu lenza u haffru trinka fejn qed il-pedamenti tac-cint li jinsab linejat bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mar-rikors promotur u mmarkata bhala Dok. 'A'. Dan ic-cint li nbena fit-trejqa jinsab muri fir-ritratti immarkati bhala Dok 'C' anness mar rikors promotur. Jiena hekk kif rajthom ghaddejjin bix-xogholijiet got-trejqa avvicinajt lil Pierre Tanti sabiex inkellm. Ghedtlu li sa fejn baqgha hiereg bic-cint ma kienx tieghu u ghedtlu biex ma jkomplix bix-xogholijiet u jregga lura x-xogholijiet kollha li wettaq fit-trejqa u dan peress illi kien ser jostakolali l-access konsiderevolment. Pierre Tanti irrispondieni u qalli li din il-bicca li bena got-trejqa kienu tawielhom tal-'MEPA' u li seta jibni fuqha. Meta ergajt ghedtlu li hemm ma kienx tieghu qalli, 'mela xi hadd jef fejn hu tieghu'.

Rigward il-wicc ta' din it-trejqa nghid illi dan jikkonsisti f'hamrija u trab li maz-zmien tballtu u f'partijiet minn din it-trejqa gie mitfuh xi konkos. Fis-27 sena kemm ilhi noqghod hemm qatt ma rajta li kienet giet asphaltata.

Barra x-xogholijiet fil-imsemmija trejqa haddiema mqabbda mill-konvenuti nhar il-wiehed u tletin (31) ta' Jannar, 2018 bdew iwettqu ukoll xogholijiet ta' thaffir u kostruzzjoni fuq bicca art li nipposjedu jien u marti b'titolu ta' qbiela (indikata bl-ittra 'P', f'Dok. B anness mar-

rikors promotur) liema art ahna nuzawha bhala passagg sabiex naccessaw il-garaxx upartijeit ohra fil-madwar. Fil-fatt f'din iz-zona hemm sigra tal-harrub li tinsab ezatt fil-qasma bejn art li jipposjedu ahna bi qbiela u art li jipposjedi certu Charles Galea. Nghid illi minn din is-sigra ahna dejjem hadna l-frott mil-parti tas-sigra li qedha fl-art taghna filwaqt li Charles Galea kien jaghmel l-istess fil-parti tal-art tieghu. Nhar il-31 ta' Jannar 2019, hekk kif rajt lil Pierre Tanti jhaffer il-gandott gewwa l-bicca taghna u li ghaliha nhallsu l-qbiela ahna (linejata bl-ahmar fil-pjanta annessa mar-rikors promotur u mmarkata bhal Dok. B) kellimtu bil-kalma u ghidtlu sabiex ma jkomplix ihaffer f'din il-bicca. Minkejja dan kollu xorta baqgha jipprocedi bix-xogholijiet. Barra minn hekk nzid nghid illi minkejja li l-konvenuti kienu obbligaw ruhhom fil-verbal ta' nhar it-22 ta' Frar, 2019 fl-atti tal-proceduri ta' Mandat ta' Ininizzjoni fl-istess ismijiet bhal din il-kawza (155/2019 – CAMILLERI RAYMOND ET VS. TANTI PIERRE ET) illi ma jkomplux bix-xogholijiet f'din il-parti, xorta wahda komplew billi sussegwentement taw il-konkos f'dan l-imsemmi gandott u dan kif muri fir-ritratt immarkat bhala Dok. 'B1' anness ma dan l-affidavit.'

A fol. 41 ir-rikorrenti jesebixxi ritratt tax-xoghlijiet li saru fl-allegat passagg li jindika bl-ittra P a fol. 7.

In kontro-ezami a fol. 139 ir-rikorrent dwar il-kontestazzjoni fuq il-parti ta' wara fejn sar il-pezz tal-konkos b'referenza ghar-ritratt B1 anness mal-affidavit jixhed:

'Nghid illi fejn hemm il-konkos li jidher fir-ritratt li ghadni kemm rajt, dik hi proprjeta' ta' Charles Galea. Minn nofs il-harruba sal-passagg hu proprjeta' tieghi.'

Rat a fol. 56 et seq id-dokumentazzjoni relatata mal-permess ta' zvilupp bin-numru PA 00404/16 favur l-intimata Dorothy Tanti. Rat ukoll ir-ritratti mill-ajru tas-sena 1967 (fol. 66), tas-sena 1978 (fol. 67), 2016 (fol. 67).

Rat ukoll in-nota tar-rikorrenti bir-ritratti ta' gandott tal-ilma u bir li jinsabu fit-trejqa in kontestazzjoni a fol. 70, 71 u 72 tal-process.

Rat ir-relazzjoni tal-**Perit Tekniku Godwin Abela** a fol. 77 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku wara li janalizza l-punti rilevanti mix-xhieda tal-Perit Edgar Caruana Montaldo, Martin Bajada CEO tal-Awtorita' tal-Artijiet, tar-rikorrenti Raymond Camilleri, il-Perit Robert Musumeci, l-intimat Pierre Tanti , Redent Buttigieg, Joseph Borg u Michael Agius u wkoll wettaq access fuq il-post u annetta r-ritratti tal-istess access kkonkluda kif isegwi:

'8.01 Illi fl-opinjoni tal-esponent, mill-provi mressqin u mill-verifiki li saru mill-istess esponent kif deskritti fil-paragrafi 7.01 sa 7.06, ma hemmx prova jew indikazzjoni cara li t-trejqa in kwistjoni djieqet bl-izvilupp li ghamlu l-konvenuti.

8.02 Illi fl-opinjoni tal-esponent, ma hemmx provi u dokumenti li jindikaw li bix-xogholijiet li ghamlu l-konvenuti fuq in-naha ta' wara tal-fond taghhom, b'xi mod jew iehor invadew il-propjeta' tal-atturi.'

Illi mix-xhieda li tressqu quddiem il-Perit Tekniku l-Qorti tirrileva l-punti segwenti li hargu mill-istess:

1. Li stante li z-zona hija wahda rurali ma hemmx 'official alignment' tat-triq w'ghalhekk il-Perit Musumeci nkarigat mill-intimat jghid li h uwa mexa' ma dak li seta jigi nterpretat fuq il-post stess;

2. Uhud mix-xhieda tal-intimati jsostnu li fejn hemm il-parapett fuq wara l-art immarkata P fuq il-pjanta a fol. 7 tal-process qabel l-izvilupp kien hemm tarag li jwassal ghall-kmamar tal-intimati u mhux dak li jallegaw ir-rikorrenti. Xhieda ohra izda bhal **Joseph Borg** jixhdu li flok il-pett tal-konkos kien hemm passagg izda jghid li ma jafx ezatt il-post. Xhud iehor **Michael Agius** jghid li fejn hemm il-konkos kien hemm hajt u li l-passagg li jixhed fuqu hu ma kienx jinsab f'dik il-parti tar-ritratti fejn jidher il-konkos. Huwa jghid ukoll:

'l-gholi tal-hajt kien xi filata ghola mill-hamrija, minghalija kien tas-sejjiegh pero minix cert. Il-hajt ma kienx imiss mal-harruba, kien hemm ftit spazju, qisu pied jew pied u nofs minn mal-harruba'. (fol. 128)

Dwar dan l-istess allegat passag fuq wara l-intimat **Pierre Tanti** jixhed:

'L-access ghall-kmamar u griebeg li hadna jiena u l-mara kien minn naha ta' wara. Wiehed kien jitla mir-rampa li ghadha esistenti sal-lum u tikkonfina mal-proprjeta' tieghi u kien hemm tlett targiet li minnhom wiehed jasal ghall-kmamar. Oltre t-tarag li semmejt ma kien hemm xejn biss hamrija wara sigra tal-harrub li ghadha hemm sal-gurnata tal-lum.

Nghid li illum minflok it-tarag hemm pett tal-konkos wiesgha metru li tlett kwarti minnu hu minflok it-tarag li semmejt peress li l-acess illum huwa minn naha tat-triq u l-kumplament, oltre it-tarag li semmejt kienet tintua minn certu Charlie Galea qabel ma bena l-garage li jikkonfina mal-prorpjeta tieghi u kien qalli li ma ghandux problema li naghti l-konkos kif ghamilt.

Nghid li Raymond Camilleri ma ghandu xejn wara l-proprjeta' tieghi ghaliex il-genituri tal-mara qatt ma kellhom xejn aktar. Ir-raba li inqasam ma jmiss mal-bini. Kif jidher mir-ritratt mill-ajru anness Dok A hemm immarkat il-porzjonijiet li hadu l-ahwa diversi u jidher ukoll li

Raymond Camilleri iddecieda li jiehu u fil-fatt ha l-akbar porzjoni.' (fol. 129)

Ix-xhud **Redent Buttigieg** jghid li l-passagg fuq wara mal-harruga kien u ghadu tal-hamrija u li kulhadd ghadu jghaddi minnu nkluz ir-rikorrent:

'Il-passagg bir-rigel ghadu hemm sallum u jghaddi minnu kullhadd u cioe' minn joghid hemm. Nghid li l-attu jghaddi minnu wkoll.' (fol. 136)

3. Bosta xhieda familjari mal-akkwati u wkoll residenti fil-madwar jixhdu li mhux minnu li l-intimati dejqu t-triq anki ghaliex kieku kien hekk kienet tinghalaq is-sieqja (pajp) tal-ilma.

Il-Qorti rat ukoll mir-ritratti tal-access li ha l-Perit Tekniku li l-linja tal-bini tal-intimati tinsab aktar il-gewwa mill-hajt tas-sejjieh antik li jisporgi fit-triq hekk kif muri fil-pjanti kif ukoll jirrizulta mid-diversi ritratti li juru l-istat qabel l-allegat spoll. Rat ukoll il-pajp tal-ilma fit-triq li ghalih saret referenza mir-rikorrenti u gew esebiti ritratti li ghadu jidher li jigi barra l-bini tal-intimati fil-genb tat-triq.

Il-Qorti rat ukoll ir-ritratti tal-parti ta' wara fejn jidher il-pett bil-konkos in kontestazzjoni, is-sigra ndikata wkoll mir-rikorrenti li

skont hu tiddelinja l-proprjeta' fil-pussess tieghu minn dik tat-terz Charles Galea u l-hajt tas-sejjieh li baqa' ezistenti. Il-Perit jindika li dan il-pett tal-konkos fuq wara tal-fond tal-konvenuti tqieghed minflok il-hajt wiesgha u tarag li kien jaghti ghall-kmamar. Jindika wkoll parti fuq in-naha ta' gewwa tas-sigra lejn il-pett tal-konkos li skont hu diversi xhieda jindikaw bhala li minnu kien jghaddi kulhadd.

Il-Qorti rat ukoll l-ezercizzju li ghamel il-Perit Tekniku sabiex kejjel mir-ritratti mill-ajru t-trejqa in kwistjoni qabel ma sar l-izvilupp u wara fejn wasal ghall-konkluzjoni li l-kejl u cioe' l-wisa' tat-triq baqghet l-istess u jindika li:

' . . l-indikazzjoni hi li bil-linja tal-parapett fejn saret it-trejqa ma djieqitx u ghaldaqstant ma gietx effetwata l-kapacita' ta' passagg ta' vetturi.' (fol.86)

Dwar dan l-ezercizzju tal-Perit Tekniku izda r-rikorrenti fis-sottomissjonijiet taghhom jirrilevaw li l-ezercizzju li ghamel il-Perit Tekniku sar minn fuq ritratti mill-ajru li fit-tnejn li huma ma kienx ghad hemm il-bini tal-parapett tal-intimati w'ghalhekk bilfors li l-kejl baqa' l-istess. Il-Qorti regghet rat ir-ritratti in kwistjoni u fil-fatt huwa minnu li l-parapett kien ghadu ma nbeniex pero' il-Perit mexa' mad-delinjazzjoni evidenti tat-triq kif iffurmata minn blat fil-genb taghha b'dana li allura b'dan l-

ezercizzju l-Perit jaghti idea cara tal-wisa tat-triq eskluz il-blat kif ezistenti qabel il-bini tal-parapett mill-intimati. Il-Qorti rat ukoll minn dawn ir-ritratti li fil-parti tat-triq meta wiehed ihares minn nofs l-isfel tal-art tal-intimati huwa car li t-triq, anki kif ezisenti qabel il-bini tal-parapett, kienet tidjieq ferm mal-kisra. Dan jikkonfermah il-Perit Tekniku fid-domandi in kontro-ezami fejn jindika li fil-kisra anki llum il-wisa' tat-triq hija dik ta' 2.65 metri.

Dwar il-parti ta' wara cioe' il-pett tal-konkos il-Perit Tekniku jiddikjara:

'l-esponenti ma jistax jiddetermina x'kien jezisti qabel u min kellu dritt jghaddi jew juza dik il-parti tal-art. Dan ukoll fin-nuqqas ta' pjanti li ma sarux u ma gewx annessi mad-divizjoni bejn l-ahwa Buttigieg. Il-provi li tressqu f'dan ir-rigward kienu kontrastanti w fin-nuqqas ta' prova teknika, l-esponent mhuwiex ser jesprimi opinjoni.'

Rat ukoll id-dokumentazzjoni kollha esebita mix-xhieda quddiem il-Perit Tekniku.

Rat ir-ritratt mill-ajru a fol. 131 li fuqu l-intimat Pierre Tanti jindika dak li skont hu hija d-divizjoni bejn l-ahwa tal-art maqbula originarjament lill-genituri mill-Awtorita' tal-Artijiet. Rat

partikolarment l-art immarkata bil-kulur blu li turi dik tar-rikorrenti u dik bl-isfar li turi dik tal-intimati.

Il-Qorti rat ukoll b'interess ir-ritratt esebit mal-affidavit tal-intimat (fol. 132 tal-process) minn fejn jidher car li l-allegata wisa' tat-triq li r-rikorrenti qed isostnu kellhom pussess li jghaddu minn fuqha bil-vetturi tant hija mharbta u kollha blat li certament minn dik il-parti zgur ma setghux jghaddu vetturi. Altru dak li ddikjara il-Perit ex-parte fejn qal li din l-art kienet 'previously un-disturbed, tant kienet 'un-disturbed' li lanqas karozzi ma kienu jghaddu mhux kif isostnu r-rikorrenti. Fl-istess ritratt fuq in-naha tal-lemin tar-ritratt tidher dik li kienet tintuza bhala trejqa ffurmata b'materjal imbattam u wkoll tidher li s-sieqja kienet tinsab ezatt bejn it-trejqa kif kienet iffurmata u l-art imharbta. Din is-sieqja gie pruvat li sallum tinsab ezatt mal-genb tat-triq barra l-hajt tal-intimati. Meta l-Qorti qabblet ir-ritratt a fol. 132 u r-ritratt wara l-bini tal-parapett a fol. 133 tal-process tqis li jirrizulta dak li gia effettivament kkonstatat aktar il-fuq f'dawn il-konsiderazzjonijiet u cioe' li lejn il-parti t'isfel tal-binja tal-intimati it-trejqa, anki meta l-parapett kien ghadu blat, gia kienet tidjieq mal-kisra fejn fuq naha dejjem kien hemm il-hajt tas-sejjieh u fuq in-naha l-ohra fejn qabel kien hemm il-blat llum hemm hajt tal-kantun tal-parapett tal-intimati.

Il-Qorti rat li r-rikorrenti talbu li jagħmlu domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku u rat l-istess domandi a fol. 146 et seq tal-process u rat ir-risposti tal-Perit Tekniku a fol. 148 et seq tal-process. Partikolarment l-aktar ta' sustanza minn dawn ir-risposti johrog li l-parti tal-art tal-intimati fejn illum hemm il-parapett jew front garde, qabel ma kienx hemm bini fuqha, li l-pajp tas-sieqja kien u ghadu jinsab fit-tarf nett tal-hajt tal-'front-garden' u li ovvjament bhal fil-kaz ta' toroq pubblici la darba jinbena hajt jew parapet fi triq 'naturalment ma jistax ikun hemm movimenti laterali oltre l-limiti tat-trejqa' (fol. 148). Dwar il-wisgha tat-triq l-Perit Tekniku jikkonferma li fl-aktar punt dejjaq il-wisgha imkejla dak inhar tal-access kienet ta' 2.65 metri. Dan kien mehud fil-'bend' li ghadha tezisti sallum. Dwar il-pett tal-konkos fuq wara jghid li mill-porvi li tessqu jirrizulta li minflok il-pett imsemmi kien hemm hamrija. Jghid ukoll li mir-ritratti esebiti f'pagna 8 tar-relazzjoni tieghu jidher illi l-ambjent fejn kien hemm il-passagg kien gie disturbat.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi l-vertenza bejn il-partijiet tinqasam fi tnejn:

(i) L-allegat spoll fil-wisa' tat-triq fuq quddiem tal-binja tal-intimati;

(ii) L-allegat spoll ta' passagg fuq il-parti ta' wara tal-binja tal-intimati.

(i) L-allegat spoll fil-wisa' tat-triq fuq quddiem tal-binja tal-intimati:

Illi mill-provi li tressqu jirrizulta li ghal din it-trejqa partikolari mhumiex biss ir-rikorrenti li ghandhom id-dritt ta' passagg fuq l-istess inkluz bil-vetturi izda wkoll diversi persuni ohra li hafna minnhom xehdu fil-proceduri odjerni. Tista tghid li l-maggor parti tax-xhieda li tressqu lkoll qablu bejniethom li l-wisa' effettiva tat-triq ma ntmessitx bil-bini tal-hajt tal-parapett tal-intimati. Bosta mix-xhieda fil-fatt jaghmlu referenza ghall-pajp tal-ilma jew sieqja li qabel il-bini tal-hajt kienet tinsab bejn it-triq kif iffurmata u l-blat fil-genb u li sallum fir-ritratti jidher li ghadha tezisti mhux mittiefsa fit-tarf tat-triq il-barra mill-hajt li nbena mill-intimati.

Il-Qorti tqis li mill-provi rrizulta li l-intimati ma bnewx il-parapett u l-hajt taghhom oltre dik il-parti tal-genb tat-triq fejn qabel kien hemm blat u li zgur hadd ma kien jghaddi minn fuqu bil-vetturi ghaliex kien ikisser il-vettura. Huwa minnu li l-fatt li nbena hajt jirrikjedi li wiehed isuq ftit aktar attent biex jimmanuvra b'tali mod li ma jolqotx il-hajt izda din hija fuq kollox ir-realta' ta' kull sit li jkun ghadu mhux zvilup.pat u jigi zviluppat. Il-Qorti ma

tqisx li b'daqshekk jista jitqies li b'xi mod intmess il-pussess tar-rikorrenti li jghaddu minn din it-trejqa u se mai l-iskumdita' li wiehed irid joqghod ftit aktar attent huwa u jsuq tant hija de minimis li ma twassalx lil din il-Qorti ghall-konkluzjoni li l-pussess gie lez.

Il-Qorti ghalhekk f'dan ir-rigward, in vista tal-provi u l-kunsiderazzjonijiet taghha kif suesposti, tqis li l-element tad-disturb tal-pussess (spoliatum fuisse) ma jirrizultax w'ghalhekk dwar it-trejqa l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

(ii) L-allegat spoll ta' passagg fuq il-parti ta' wara tal-binja tal-intimati:

Illi mill-provi fl-atti u kif suesposti, l-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Perit Tekniku nominat li l-evidenza dwar dan il-passagg hija pjuttost kunfliggenti u ma rrizultax b'mod car x'kien jezisti f'din il-parti in kontestazzjoni u wisq anqas irrizulta pruvat id-dritt ta' passagg allegat mir-rikorrenti fuq din il-parti partikolari ta' art in kontestazzjoni. Il-Qorti tqis li dak li rrizulta aktar car mill-provi huwa li ghalkemm verament jezisti xi tip ta' passagg bejn il-proprjetajiet tar-rikorrenti u l-intimati dan jinsab aktar il-fuq mill-parti kontestata u kemm ix-xhieda kif ukoll l-istess rikorrent jikkonfermaw li dan ghadu jezisti sallum u ghadu

uzat minnhom, inkluz ir-rikorrent. Il-parti in kontestazzjoni mmarkata bl-ittra P fuq il-pjanta a fol. 7 tal-process rrizulta li kienet tikkonsisti in parti f'tarag li jwassal ghall-proprjeta' tal-intimat u in parti hamrija li izda kienet f'livell ferm aktar baxx minn dik il-parti fejn tinsab il-Harruba li r-rikorrenti jghid li tiddelinja l-proprjeta' tieghu minn tat-terz Charles Galea. Mill-provi rrizulta li bejn fejn sar il-konkos u l-harruba kien hemm hajt tas-sejjieh li tnehha izda r-rikorrent ma jilmentax dwar dan. Mill-provi jirrizulta wkoll li din il-parti tal-art in kontestazzjoni ma twassal ghal imkien ghajr ghal hajt iehor proprjeta' tat-terz certu Charles Galea. L-intimat jixhed u ma giex kontestat li effettivament kien l-istess Charles Galea li tah il-permess jaghmel il-konkos f'din l-art in kontestazzjoni. L-istess rikorrent ukoll jixhed in kontro-ezami li sa mai dik il-parti fejn sar il-konkos hija proprjeta' tat-terz Charles Galea u mhux tieghu ghaliex il-proprjeta' fil-pussess tieghu tibda mill-harruba u l-barra minnha jixhed li hija ta' dan Charles Galea.

Illi l-Qorti ghalhekk fil-kuntest li din il-parti ta' art in kontestazzjoni jirrizulta li l-aktar l-aktar hija proprjeta' ta' terzi li ma ressqu l-ebda lment quddiem din il-Qorti u li ma rrizultax li r-rikorrenti kellhom xi pussess ta' passagg fuq din il-parti tal-art partikolari li ma twassal ghal imkien hlief ghal go hajt, tqis li dwar dan l-ilment tar-rikorrenti ma rrizultawx la l-element tal-pussess u

wisq anqas tal-*ispoliatum fuisse* w'ghaldaqstant ser tghaddi sabiex tichad ukoll din il-parti tat-talbiet tar-rikorrenti.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati u tichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' Marzu 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' Marzu 2023