QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis 27 ta' April, 2023

Kawza Numru: 8

Rikors Guramentat Numru:- 1062/20 JVC

Mark Lamb (KI 31809A) u

Gillian Lamb (KI 31808A)

vs

Joseph sive Josie Grech u

Marie Celine sive Celine Grech

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti premettew u talbu kif isegwi:

'Illi r-rikorrenti konjugi Lamb huma l-proprjetarji ta' fond ossija l-garaxx bin-numru 46 Triq il- Qantar Swieqi (Malta), liema fond jinsab adjecenti ghal-fond ta' l-intimati Grech u cioe dak bin-numru 48 Benelham Triq il-Qantar Swieqi.

Illi f'dawn l-ahhar gimghat l-intimati installaw pjattaforma fil-fond taghhom, u bil-vjolenza, abbuzivament, bil-mohbi, klandestinament u minghajr ebda jedd legali, qabdu mblokkaw l-unika ventilazzjoni u access ghad-dawl cioe t-tieqa tal-garaxx propjeta' tar-rikorrenti (vide DOK ML001 u ML002).

Illi nhar id-disgha (9) ta' Ottubru 2020 ir-rikorrenti intebhu li l-unika ventilazzjoni u access ghad-dawl cioe t-tieqa tal-garaxx giet parzjalment imblokkata u meta vverifikaw sewwa x'kien gara rrizulta illi t-tieqa giet parzjalment imblokkata mil-intimati sabiex installaw pjattaforma jew ahjar xkaffa fuq liema xkaffa qieghdu tank ta l-ilma fil-bitha ta' wara.

Illi r-rikorrenti interpellaw lil l-intimati permezz ta' ittra ufficjali datata nhar it-13 ta' Ottubru 2020 sabiex jirreintegrawhom b'mod shih fid-drittijiet kollha taghhom billi l-intimati jreggaw lura fl-

istat li kienet t-tieqa surreferita (kopja tal-ittra ufficjali hawn annessi u mmarkati bhala Dok ML003).

Illi minkejja l-intimati kienu interpellati sabiex ireggaw lura fl-istat li kienet t-tieqa billi jizmantellaw l-istallazzjoni tal-pjattaforma u t-tank gia msemmija huma baqaw inadempjenti.

Illi dan l-agir tal-intimati huwa spoll tad-drittijiet tar-rikorrenti li ma ghadx ghandhom liberu godiment tat-tieqa in kwestjoni, liema tieqa kienet hemm ghal bosta snin u jezisti dritt ta' servitu, u liema spoll gie kommess matul dawn l-ahhar xahrejn.

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex din l-onorabbli Qorti ma ghandhiex;

(i) tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati kkommettew spoll fil-konfront tar-rikorrenti u li dan gie kommess entro dawn l-ahhar xahrejn;

(ii) tikkundanna u tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jergghu iqieghdu lir-rikorrenti, a spejjez ta' l-intimati, fl-istat ewlieni ta' godiment tad-dritt ta' pussess u uzu tat-tieqa fuq imsemmija u cioe li jigu

reintegrati fid-drittijiet taghhom li minnhom gew spoljati mill-intimati; u

(iii) tiddikjara u tawtorizza li in difett li l-intimati jaghmlu dan fi zmien lilhom moghti minn din l-Onorabbli Qorti, li r-rikorrenti jigu awtorizzati li jaghmlu l-istess xogholijiet necessarji huma stess a spejjez u riskju ta' l-intimati, kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq imsemmija, u occorrendo taht is-supervizjoni ta' periti nominandi;

Bl-ispejjez kollha ta' din il-procedura, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata nhar it-13 ta' Ottubru 2020, kontra l-intimati li minn issa jibqaw ingunt ghas-subizzjoni taghhom.

Rat ir-risposta guramentata ta' Joseph sive Josie Grech et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet attrici huma infondati fil- fatt u fid-dritt;

2. Illi l-fond tar-rikorrenti tigawdi tramite din it-tieqa s-servitu ta' dawl u ventilazzjoni biss u xejn aktar u ghalhekk bl-istruttura maghmula mill-esponenti r-rikorrenti ma gewx splojati mis-servitu illi l-fond taghhom igawdi u

konsegwentement l-element tat-tehid ta' pussess li huwa essenzjali sabiex tirnexxi t-talba attrici huwa nieqes;

3. Illi r-rikorrenti ghad fadlilhom l-istess dawl u arja li kienu igawdu qabel kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Illi din t-tieqa taghti dawl u arja lill-garage tar-rikorrenti li m'huwiex kunsidrat bhala habitable room, u ghalhekk bl-ebda mod ma tnaqqset jew giet pregudikata jew mittiefsa s-servitu li igawdi l-istess garage;

5. Illi in oltre il-kawza ma saritx entro it-terminu ta' xaghrejn minn meta saret l-installazzjoni in kwistoni, ossija minn meta sar l-allegat att spoljattiv, gia la darba dan gie installat f'Awissu 2020. Kull xoghol wara Awwissu kien biss kosmetiku;

6. Illi anki kieku dato ma non concesso t-terminu jibda jidekorri minn meta' spiccaw x-xogholijiet kosmetici fuq travu, t-terminu perentorju ta' xaghrejn xorta skada, gia la darba l-ahhar xoghol kosmetiku sar fl-1 ta' Ottubru 2020, u l-esponenti gew notifikati bl-atti tas-6 ta' Jannar, 2020,ossija oltre xahar minn meta kien jiskadi l-perjodu preskrittiv u dan ai termini tal-Artikolu 2130 tal-Kap 16 tal- Ligijiet ta' Malta;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa ingunti ghas-subizzjoni.'

Rat li ghalkemm originarjament kieni ntalab li l-proceduri jkomplu bil-lingwa Ingliza, fil-fatt il-partijiet ghamlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-lingwa Maltija w'ghaldaqstant il-Qorti qed tirrevoka l-ordni taghha sabiex dawn il-proceduri jsiru bil-lingwa Ingliza salv ghal dak li gia sar fil-proceduri.

Rat illi fil-verbal datat 24 ta' Novembru 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet bil-miktub fit-termini mposti fuqhom.

Rat is-sottomissonijiet fl-atti.

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

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti jallegaw spoll vjolenti u klandestin fil-konfront taghhom fil-mument li l-intimati nstallaw travu tal-hadid miksi bil-gypsum u li fuqu tpogga tank tal-ilma

fil-gnien proprjeta′ tal-intimat li izda jigi ezatt f′nofs it-tieqa tal-garaxx tar-rikorrenti b′dana li r-rikorrenti jsostnu li din l-istruttura naqqset ferm id-dritt taghhom ghall-arja u ventilazzjoni mit-tieqa li ghandha daqs ta′ madwar 85cm ghal 52 cm. Ritratti ta′ din it-tieqa u wkoll tal-istruttura li saret mill-intimati jinsabu a fol. 7, 8, 27 ergo u 54. Ir-rikorrenti jitolbu ghalhekk li din il-Qorti tiddikjara l-ispoll vjolenti u klandestin u tordna lill-intimati jirripristinaw l-istatus quo ante.

L-intimati jeccepixxu li l-kawza saret fuori termine *stante* li skonthom l-istruttura tal-hadid tpoggiet f′Awwissu, 2020 u li wara saru biss tibdiliet kosmetici fuq l-istess struttura. Jeccepixxu wkoll il-preskrizzjoni anki f′kaz li l-Qorti tqis li t-terminu beda jiddekorri minn Ottubru 2020. Fil-mertu jsostnu li mhux minnu li bix-xoghlijiet tnaqqsu l-arja u l-ventilazzjoni mit-tieqa ghal garaxx tal-intimati.

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

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

ghandha tkun limitata sew. Fil-kawza fl-ismijiet Delia vs Schembri (deciza mill-Prim' Awla fl- 4 ta' Frar 1958) gie ritenut illi:

'L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess, ikun x'ikun, li jigi vjolentement jew okkultament mehud minghand il-possessur jew detentur, u gie deciz kemm-il darba li tapplika wkoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet legali, u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jagħmel ghad-dannu ta' terza persuna att li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jeżercitah minghajr intervent tal-Qorti.'

Illi fi kliem Pacifici Mazzoni spoll vjolent huwa "qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato". (Vol III Sez. 52).

Illi fil-kawza Margherita Fenech vs Pawla Zammit (deciza fit-12 ta' April 1958) jinghad illi:

'L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut ta' gustizzja hija eminentement intiza l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jigi impedut lic-cittadin privat li jiehu l-ligi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat.'

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-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,*

---

[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.*

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 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 Ċivili (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

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

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 Ċivili, per Imh. Said Pullicino, 22 ta' Frar 1992).

Mertu:

Il-Qorti rat ir-ritratti tat-tieqa in kwistjoni mill-angolu tal-garaxx tar-rikorrenti (Fol. 7 u fol. 8). Rat li fir-ritratt a fol. 8 tidher l-istruttura li qed jilmentaw fuqha r-rikorrenti liema struttura ma tidhirx fir-ritratt a fol. 7 liema ritratt ittiehed precedentement.

Rat l-ittra ufficjali interpellatorja mibghuta lill-intimata u li ggib id-data tat-13 ta' Ottubru, 2020.

Rat li r-**rikorrent Mark Lamb** xehed permezz ta' affidavit a fol. 19 et seq tal-process. Huwa jispjega li xtara l-garaxx fl-istat li ghadu jinsab fih illum flimkien mar-residenza tieghu. Il-garaxx jiehu d-dawl mit-tieqa in kwistjoni. L-intimati xtraw il-proprjeta' fis-sena

2018 u li f'Awwissu 2020 hu u martu ndunaw li bdew isiru xi xogholijiet ta' 'drilling' u toqob u wkoll 'placement of steelwork'. Jghid li f'dak il-mument hasbu li x-xoghlijiet li kienu qed isiru kienu ser jinvolvu biss il-proprjeta' tal-intimati. Dwar l-allegat spoll jixhed kif isegwi:

'That towards the third week of September 2020 my wife and I noticed lengths of wood were being places on the steelwork. In fact, the wood was being position precisely vertically across and adjoining the midde of our rear garage window. At this stage we were hoping that the structure was only being placed there temporarily as it was affecting our garage's light and ventilation.

However, from the end of September to the beginning of October 2020 the wood was covered in black membrane and moreover then painted. On the 4th day of October 2020 spouses Grech positioned a large water tank on the newly built platfrom thus further negatively impacting out light and ventilation to our garage.'

Jghid li kien f'dan il-mument li ndunaw li l-intenzjoni tal-intimati kienet li l-istruttura tkun wahda permanenti. Izid li huma ndunaw biss li l-istruttura kienet ser taffettwa d-dawl u l-ventilazzjoni taghhom fil-bidu ta' Ottubru 2020 meta l-injam gie miksi bil-'membrane' iswed. Jghid li kien f'dak il-mument li nizel

fil-garaxx u ra li x-xoghlijiet kienu affettwaw sew id-dawl u l-ventilazzjoni tal-garaxx. Konsegwentement tkellmu mal-Avukat, saret l-ittra ufficcjali u l-kawza. Jghid li fil-mori rcieva messaggi mill-intimat li kienu jhedduh li ser jghalaqlu t-tieqa kompletament. Il-Qorti rat li mal-affidavit gew esebiti l-sms li saret referenza ghalihom mir-rikorrent u rat il-kontenut taghhom. Rat ukoll ir-ritratt ulterjuri a fol. 27 ergo li skont ir-rikorrent jindika aktar xoghlijiet li saru ta' pajpijiet mill-intimati wara li ntbaghtet l-ittra ufficcjali.

Ir-rikorrent xehed in kontro-ezami a fol. 62 et seq tal-process. Huwa jixhed li bhala daqs it-tieqa hija ta' madwar 85cm bi 52 cm u li tinsab 'eye-level'. Ir-rikorrent jiddeskrivi t-tieqa bhala 'high level window'. Jispjega li t-tieqa ghandha l-hadid fiha sabiex hadd ma jghaddi minnha minhabba li hi ta'daqs kbir u li kellha frame tal-hgieg u aluminium. Minhabba li l-hgiega kienet inkisret kienu qed jistennew li jordnaw il-bqija tat-twieqi u jordnawha maghhom. Jispjega li l-hgieg kien fuq barra u l-hadid imwahhal fuq gewwa. Jghid li qabel ma nkiser il-hgieg seta jinfetah 'sliding inside'. Isostni li tintlahaq bl-idejn u tinfetah. Jikkonferma li bix-xoghlijiet li ghamlu l-intimati t-tieqa xorta wahda ghadha hemm. Jghid li dak li ghamel l-intimat hija struttura ezatt f'nofs it-tieqa li naqqset l-arja u l-ventilazzjoni. Fuq domandi in kontro-ezami jghid li hu mhux qed jghid li ghandu dritt li jhares fuq il-proprjeta' tal-intimati izda ghandu jedd ghad-dawl u l-arja. Izid

li anki t-tank li tpogga fuqha qed iservi sabiex inaqqas id-dawl u l-arja ghalkemm ma jidhirx fir-ritratti. Mistoqsi dwar meta saru x-xoghlijiet jixhed kif isegwi:

'First there was soma scaffold boards put up towards the end of September, there was some scaffold boards put up, the the scaffold boards were covered in a black membrane around the beginning of October, than it was painted at the beginning of October, and the the 4th of October the water tank was put on top.'

Mistoqsi diversi drabi jekk hux minnu li t-travu tal-hadid tpogga f'Awissu, 2020 ir-rikorrenti jixhed dwar kollox hlief dwar it-travu izid izda li dak iz-zmien kien hemm hafna xoghlijiet ghaddejjin u ma setax jidentifika x'kien qed isir. Finalment izda r-rikorrent jammetti li x-xoghlijiet kien gia nbdew f'Awwissu 2020. Jikkonferma wkoll li l-garaxx mhux abitabbli.

Rat li r-rikorrenti **Gillian Lamb fl-affidavit** taghha a fol. 28 tal-process ikkonfermat ix-xhieda tar-rikorrent. Ziedet kif isegwi:

'That the only thing I would like to add is that after the violent and clandestine act carried out by spouses Grech we engaged an architect to carry out searcehs at the Planning Authority concerning our garage. Architect Michelle Micallef Bugeja

confirmed in her report dated 30th Novekmber 2020 (attached as doc GL001) the presence of an opening in the rear of our garage when the property was originally built. Moroever, Architect Michelle Micallef Bugeja confirmed that the violentand clandestine act carried out by spouses Grech has reduced the natural ventilation and light in our garage.'

Ir-rikorrenti xehdet in kontro-ezami a fol. 67 et seq tal-process. Hija tikkonferma li originarjament it-tieqa kienet 'sliding door window'. Tikkonferma wkoll li din kienet tinfetah massimu sa nofsha. Izzid li l-'frame' tal-aluminium tat-tieqa originali gie danneggjat mill-istruttura li ghamlu l-intimati u li l-hgieg kien inkiser qabel ma dahlu fix-xena l-intimati. Murija r-ritratt tal-istruttura a fol. 54 tghid li ma taqbilx li ghad ghandhom arja u dawl bhal qabel ghaliex taghmel referenza ghall-fatt li issa fuq l-istruttura hemm tank tal-ilma li qed inaqqas sew id-dawl li jidhol fil-garaxx. Izzid li mill-garaxx meta jharsu lejn it-tieqa jaraw it-tank qed jimblokka d-dawl. Mistoqsija meta saru x-xoghlijiet tghid li sar il-membrane f'Settembru, Ottubru 2020 u wara tpogga t-tank. Mistoqsija jekk tafx li t-travu tal-hadid tpogga f'Awwissu 2020 tghid li ma tafx.

Rat il-kopja tar-rapport tal-Perit Michelle Micallef Bugeja imsemmi a fol. 29 tal-process. Fir-rapport il-Perit tindika li originarjament fil-permess ta' zvilupp kien indikat bieb ghal fuq

il-bitha u mhux tieqa. Prezentat ukoll kopja tal-pjanta approvata a fol. 30 tal-process. Il-Perit Michelle Micallef Bugeja kkonfermat ir-rapport taghha permezz ta' affidavit a fol. 33 tal-process. Hija tikkonferma li konsegwenza tax-xoghlijiet id-dawl u l-arja naqsu sostanzjalment fil-garaxx tar-rikorrenti. Xehdet ukoll *viva voce* a fol. 71 et seq tal-process. Hija tikkonferma li l-istruttura saret ezatt tghaddi minn nofs it-tieqa. Bhala ventilazzjoni mit-tieqa tghid li bl-istruttura din tnaqqset b'madwar terz jew iktar. Fix-xhieda taghha temfasizza l-importanza tat-tieqa sabiex ikun hemm ventilazzjoni fil-garaxx bejn quddiem u wara u aktar ma tkun kbira t-tieqa aktar ikun hemm ventilazzjoni – din hija mportanti anki ghaliex il-garaxx ghandu spazju wkoll sabiex jintuza ghal 'storage'. Tghid ukoll li l-ostaklu principali hija l-istruttura per se u mhux il-kisi li sar fuqha. Tispjega wkoll li t-tieqa ma tikwalifikax bhala rewwieha ghaliex il-bini sar fis-snin tmenin meta ma kienx ghadhom isiru rewwiehat u wkoll rewwieha ma kinitx tkun fil-forma li hi t-tieqa in kwistjoni. It-tieqa ssir f'livell gholi minhabba kwistjoni ta' 'privacy' tat-terzi li thares fuqhom.

Rat il-kopja tal-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti a fol. 43 et seq tal-process datata 9 ta' Jannar, 2010.

L-intimat Joseph sive Josie Grech xehed permezz ta' affidavit a fol. 52 tal-process. Huwa jixhed li flimkien ma' martu huwa sid ta' gnien li parti minnu tigi fuq wara tal-hajt tal-garaxx tar-rikorrenti.

Jghid li jiftakar li f'Awwissu, 2020 huwa nstalla struttura f'wahda mill-kantunieri tal-gnien sabiex ipoggi tank tal-ilma fuqha. Jghid li dan kien f'Awwissu tas-sena 2020. Izid li r-rikorrenti bl-ebda mod ma waqqfuh. Jkompli li kien biss ftit granet wara li lesta x-xoghlijiet li rcieva ittra minghand l-Avukat biex innehhi l-istruttura. Sa dak in-nhar jghid li hadd ma qallu xejn. Isostni li meta kellem l-Avukat dan qallu li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd iwaqqfuh ghaliex huma kellhom biss rewwieha. Jghid li anki l-posizzjoni taghha tindika li hija biss rewwieha stante li tinsab fil-gholi fil-hajt fil-kantuniera tal-garaxx u ma tistax tintlahaq facilment minn naha tal-garaxx. Jixhed li l-arja bl-ebda mod ma gietx imnaqqsa ghaliex il-ventilatur ma giex imblukkat anzi jghid li huwa kompletament miftuh u jesebixxi ritratt a fol. 54 sabiex juri x-xoghlijiet minn naha tieghu.

Il-Qorti tirrileva li fl-istess ritratt jidhru l-pajpijiet li jsemmi r-rikorrent fix-xhieda tieghu li wkoll jidhru jimblukkaw parti mit-tieqa mdendlin ma qisu madum li twahhal mal-perimetru tal-istess tieqa.

L-intimat jinsisti li dak li huwa jsejjah ventilatur iservi garaxx u mhux kamra abitabbli ghalhekk ma jistax jifhem ghalfejn saret il-kawza kontra tieghu. Fi kwalunkwe kaz jghid li kif inhu dan l'hekk imsejjah ventilatur jaghti bizzejjed arja u dawl li bl-ebda mod ma gew imnaqqsa bl-istruttura.

L-intimat jixhed in kontro-ezami a fol. 76 et seq u l-Qorti tinnota li ghal kuntarju tal-affidavit tieghu in kontro-ezami l-intimat ma setax jiftakar dati meta saru x-xoghlijiet ghalkemm jghid li x-xoghol ma sarx f'gurnata wahda. Jghid ukoll li jista' jkun li xoghol sar aktar tard minn Awwissu.

Ikkunsidrat ulterjoment:

(i) *Infra bimestre deduxisse* u preskrizzjoni:-

Illi minn qari tal-artikolu relattiv ghall-ispoll kif ukoll mill-gurisprudenza kkwotata huwa car li t-terminu ta' xahrejn mpost fil-ligi huwa wiehed ta' dekadenza u mhux ta' preskrizzjoni ghalhekk l-artikolu 2130 tal-Kodici Civili li ghalih issir referenza mill-intimati ma japplikax. Fil-fatt dak li jghodd ai fini ta' dekadenza f'kawza ta' spoll mihiex in-notifika tal-kawza lill-intimati izda l-intavolar tal-kawza entro t-terminu tax-xahrejn mill-att spoljattiv. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex mill-ewwel tichad is-sitt eccezzjoni tal-intimati.

Illi fit-termini tal-artikolu 535 (1) u l-gurisprudenza suesposta l-prova li l-azzjoni giet intavolata fi zmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv tinkombi fuq ir-rikorrenti.

Illi mill-provi fl-atti partikolarment mix-xhieda tar-rikorrenti jirrizulta li huwa minnu li f'Awissu 2020 l-intimati kellhom hafna xoghol ta' zvilupp ghaddej fil-proprjeta' taghhom fosthom fil-gnien fejn sar it-travu in kwistjoni. Dan huwa ammess mill-istess rikorrenti. Ir-rikorrent Mark Lamb izda jsostni li ghalkemm ra hafna xoghol u jsemmi li ra 'steel work' li l-Qorti fehmet li qed jirreferi ghal 'scaffolding' ma rax b'mod specifiku it-travu in kwistjoni f'Awwissu, 2020. Ir-rikorrenti jinsistu li nnutaw li kienet qed issir l-istruttura u tinkesa lejn l-ahhar ta' Settembru, 2020 u f'Ottubru 2020 u din tkompliet sakemm finalment tpogga tank tal-ilma fuqha. Fil-fatt ir-rikorrent malli nnota l-istruttura jghid li nizel fil-garaxx u kkonferma dak li kien qed jidher mit-tieqa u kif kien kien qed jaffettwa d-dawl u l-arja mit-tieqa. Izid li immedjatament li raw dan kollu mill-ewwel marru ghand l-Avukat u saret l-ittra ufficcjali.

Illi da parti tieghu l-intimat Joseph Grech fl-affidavit tieghu jixhed li t-travu tal-hadid twahhel f'Awwissu 2020. Meta mistoqsi in kontro-ezami jghid izda li ma jiftakarx u li seta' kien aktar tard.

Illi mis-suespost il-Qorti rat li hija rinfaccata b'zewg versjonijiet opposti. Il-Qorti izda tqis li l-versjoni tar-rikorrenti hija ferm aktar kredibbli ghaliex mill-provi fl-atti hareg li huma kienu qed jinnotaw ix-xoghlijiet isiru u wkoll ghaliex mid-daqs tat-tieqa tal-

garaxx difficilment setghet taqbzilhom id-dehra ta' travu ghaddej minn nofs it-tieqa, ghalhekk temmen li malli dan gie nstallat kien l-istess zmien li fuqu tkompla x-xoghol l-iehor ta' kisi li l-istess intimat jammetti li sar lejn l–ahhar ta' Settembru bidu ta' Ottubru 2020. Kien ukoll l-istess zmien li r-rikorrenti ddecidew li jiehdu passi tant li ntbaghtet ittra ufficcjali fil-konfront tal-intimati. Huwa l-istess intimat in kontro-ezami li jammetti li huwa rcieva din l-ittra ufficcjali ftit jiem wara li lesta x-xoghlijiet.

Illi minn naha l-ohra l-Qorti tqis li l-versjoni tal-intimat mihiex wahda veritiera kemm minhabba l-kontradizzjoni fix-xhieda tieghu stess bejn l-affidavit u l-kontro-ezami wkoll minhabba li naqas milli jikkorrobora din il-versjoni bi provi li kienu pjuttost facilment ottenibbli li kieku dak li qed isostni kien veru. L-intimat seta' facilment ressaaq bhala xhieda l-haddiema li setghu installaw it-travu jew l-ircevuta tat-travu jew mill-anqas ix-xhieda tal-intimata l-ohra li ghazlet li f'dawn il-proceduri ma tixhidx. Fin-nuqqas ta' dawn il-provi l-Qorti tqis li l-intimat ma rnexxielux jirribatti l-provi sodisfacenti li ressqu r-rikorrenti dwar il-perjodu meta gie nstallat it-travu u saru x-xoghlijiet l-ohra allegatament spoljattivi.

Il-Qorti ghalhekk temmen li x-xoghlijiet li minnhom qed jilmentaw ir-rikorrenti u li skonthom jikkonsistu f'atti spoljattiv bdew lejn l-ahhar ta' Settembru bit-twahhil tat-travu tal-hadid u

komplew fil-bidu tax-xahar ta' Ottubru 2020. Il-kawza odjerna giet intavolata nhar it-12 ta' Novembru 2020 b'dana li allura l-perjodu identifikat permezz tal-provi mressqa mir-rikorrenti kif suespost huwa inkluz fl-*infra bimestre* b'dana li dan l–element huwa sodisfatt.

(ii) *Possedisse:-*

Illi mill-atti jirrizulta ampjament pruvat li r-rikorrenti kellhom il-pussess ta' tieqa ta' daqs mhux zghir (li bl-ebda mod ma tikwalifika bhala rewwieha kif jiprova jsostni l-intimat) li mill-garaxx taghhom taghti ammont tipprovdi ammont ta' dawl u ventilazzjoni ghal gewwa l-garaxx taghhom. Din is-sitwazzjoni gie pruvat li kienet ilha ezistenti ghal diversi snin u li fil-mument tal-allegat spoll sahansitra din it-tieqa kienet biss imbarrata bi ftit hadid sabiex hadd ma jkun jista' jghaddi minnha (stante d-daqs konsiderevoli taghha) filwaqt li l-hgieg dak iz-zmien kien imkisser. Ir-rikorrenti jammettu li kellha terga ssir tieqa tal-hgieg li qabel kienet tinfetah u tinghalaq 'sliding'. Is-sitwazzjoni tat-tieqa qabel l-ispoll tidher fir-ritratt a fol. 7 tal-process.

Il-Qorti rat mill-atti li l-intimati ma jikkontestawx dan l-istat ta' fatt w'ghalhekk l-element tal-pussess gie wkoll sufficjentement pruvat.

(iii) *Spoliatum fuisse:*

Illi l-intimati ma jichdux li wettqu xoghlijiet li permezz taghhom gie mghoddija struttura tal-hadid minn nofs il-fetha tat-tieqa kif jidher fir-ritratt a fol. 8 tal-process – liema struttura giet ukoll miksija u fuqha tpogga tank tal-ilma. Ir-rikorrenti jiddeskrivu l-att spoljattiv bhala l-istess struttura li naqqset id-dawl u l – ventilazzjonni mit-tieqa ghal gol-garaxx u wkoll it-tank tal-ilma li tpogga fuq l-istruttura ghaliex isostnu li meta thares il-fuq fit-tieqa issa ma tarax dawl imma tara tank tal-ilma. Il-Perit ex parte tar-rikorrenti kkonfermat li b'dawn l-istrutturi id-dawl u l-ventilazzjoni li precedentement kienu jghaddu minn din it-tieqa tnaqqsu mill-anqas b'terz jew aktar. Il-Qorti tikkonkorda ma' din il-konjkuzjoni stante li huwa evidenti li travu tant massic b'tank tal-ilma fuqu jnaqqas id-dawl li jista' jidhol fit-tieqa in kwistjoni kif ukoll il-ventilazzjoni. Anzi l-Qorti pjuttost tahseb li l-istruttura kif saret mill-intimati kienet intiza appositament sabiex kemm jista' jkun jghalqu it-tieqa tar-rikorrenti u dan ghal ragunijiet li jafu l-intimati biss. In oltre ghalkemm l-intimati jipruvaw jimminimizzaw l-effett tal-istruttura li saret minnhom fuq l-arja u d-dawl li jidhlu fil-garaxx mit-tieqa ghaliex isostnu li mhux abitabbli, l-Qorti ma tikkonkordax ma' dan ir-ragunament ghaliex il-fatt li garaxx ikollu dawl naturali u mhux biss dawl elettriku jiffacilita' l-uzu tal-istess garaxx u anki finalment jeffettwa l-valur tal-istess garaxx filwaqt li ventilazzjoni adegwata f'garaxx hija

krucjali partikolarmanet sabiex il-post ma jkunx umduz. Bl-agir taghhom l-intimati naqqsu dawn il-vantaggi li r-rikorrenti kellhom permezz tal-pussess fattwali li kienu jgawdu qabel l-ispoll.

Illi r-rikorrenti xehdu fl-atti li huma qatt ma taw kunsens sabiex isiru xoghlijiet li jnaqqu l-arja u dawl li huma kienu jgawdu mit-tieqa in kwistjoni anzi jemfasizzaw li malli raw x'kien qed isir mill-ewwel hadu azzjoni permezz tal-Avukat. Mill-atti jirrizulta wkoll li apparti t-travu ghaddej ezatt minn mat-tieqa u t-tank, l-intimati wkoll wahhlu xi madum mas-soll tat-tieqa (ara fol. 54) b'dana li naqqsu l-perimetrju tat-tieqa u wkoll dendlu xi pajpijiet biex aktar ikomplu jilledu l-pussess tar-rikorrenti. Dawn ukoll jiffurmaw parti mill-att spoljattiv li ghalih huma responsabbli l-intimati.

Illi in vista tas-suespost l-Qorti tqis ukoll li l-element tal-*ispoliatum fuisse* huwa sodisfatt.

Konkluzjoni:

Illi la darba rrizulta lil din il-Qorti li r-rikorrenti ssodisfaw sal-grad rikjest mil-ligi l-elementi kollha sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll odjerna il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tar-

rikorrenti u tordna li l-intimati jirripristinaw l-istatus quo ante billi jnehhu l-istruttura tat-travu li tghaddi minn quddiem it-tieqa tar-rikorrenti u t-tank tal-ilma li jserrah fuq l-istess travu, il-madum li jidher li tpogga mal-perimetru tat-tieqa kif ukoll il-pajpijiet li ddendlu maghhom (ara ritratt a fol 54) b'dana li t-tieqa in kwistjoni terga tigi mhux ostakolata bl-ebda oggett kif kien l-istat taghha qabel l-ispoll.

Decizjoni

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

1) Tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mqajjma mill-intimati;

2) Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati;

3) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati kkommettew spoll fil-konfront tar-rikorrenti u li dan gie kommess entro l-ahhar xahrejn qabel l-intavolar tal-kawza odjerna;

4) Tilqa’ t-tieni talba tar-rikorrenti u tikkundanna u tordna lill-intimati sabiex fi zmien xahar minn meta din id-decizjoni ssir *res judicata*, jergghu jqieghdu lir-rikorrenti, a spejjez ta’ l-intimati, fl-istat ewlieni ta’ godiment tad-dritt ta’ pussess u uzu tat-tieqa fuq imsemmija u cioe li jigu reintegrati fid-drittijiet taghhom li minnhom gew spoljati mill-intimati inkluz billi jnehhu l-istruttura tat-travu li tghaddi minn quddiem it-tieqa tar-rikorrenti u t-tank tal-ilma li jserrah fuq l-istess travu, jnehhu wkoll il-madum li jidher li tpogga mal-perimetru tat-tieqa kif ukoll il-pajpijiet li ddendlu maghhom, b’dana li t-tieqa in kwistjoni terga tigi mhux ostakolata bl-ebda oggett kif kien l-istat taghha qabel l-ispoll.

5) Tilqa’ t-tielet talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tawtorizza li in difett li l-intimati jaghmlu dan fi zmien xahar lilhom moghti minn din l-Onorabbli Qorti, r-rikorrenti qed jigu awtorizzati li jaghmlu l-istess xoghlijiet necessarji huma stess a spejjez u riskju tal-intimati kif gia deskritt aktar il-fuq u ghal dan il-ghan il-Qorti qed tinnomina lill-Perit Valerio Schembri sabiex jissupervizjoni x-xoghlijiet li jsiru fit-termini ta’ din id-decizjoni a spejjez tal-istess intimati.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati.

Tordna komunika tad-decizjoni lil-Perit Valerio Schembri fil-mument li din issir *res judicata*.

Moqrija.

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

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta' April 2023