QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

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

Illum, il-Ħamis, 28 ta' April 2023

Rikors Ġuramentat numru: 91/2022 BS

Zammit Michael Angelo bħala direttur w in rappreżentanza wkoll tas-Soċjetà Michael Zammit Holdings Limited

-vs-

(1) Vella John f'ismu proprju w għal kull interess li jista' jkollu;
(2) Vella Helen f'ismha proprju w għal kull interess li jista' jkollha;
(3) Vella John bħala direttur w inrappreżentanza wkoll tas-Soċjetà Island Farmhouses Limited u;
(4) Il-Perit Steve Scicluna f'ismu proprju w għal kull interess li jista' jkollu

Sentenza Parzjali

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Zammit Michael Angelo bħala direttur w in rappreżentanza wkoll tas-Soċjetà Michael Zammit Holdings Limited[1] **illi ppremetta:**

1) Illi Dina l-istess Kawża qegħda issir insosten tal-Mandat ta' Inibizzjoni li jġib in-Numru 24/2022/1 BS fl-ismijiet "***(Rikorrent) Zammit Michael Angelo detentur tal-Karta ta' l-Identità 0031156G bħala Direttur*** w ***inrappreżentanza wkoll tas-Soċjetà Michael Zammit Holdings Limited*** *bin-* ***Numru tar-Reġistrazzjoni tas-Soċjetajiet*** C ***9105 Kontra (Intimati) Vella John detentur tal-Karta ta***' ***l-Identità 003468G bħala Direttur*** *w* ***inrappreżentanza wkoll tas-Soċjetà Island Farmhouses Limited bin-numru tar-Reġistrazzjoni tas-Soċjetajiet C 25788;***"

2) Illi l-Esponent Rikorrent sabiex jikkawtela d-drittijiet tiegħu, kien talab lill Dina l-istess Onorabbli Qorti diversament preseduta, żżomm lill istess Intimati milli:

I. Jkompli jibni fuq l-immobbli li jinsab fl-inħawi magħrufa bħala ***"Ta***' ***Randu"*** limiti Ta' Sannat, Għawdex, ossija, porzjon diviza minn territorju akbar tal-kejl ta' madwar mija tmienja w sittin metri kwadri (168 M2);

II. Illi din il-porzjon hija indikata bin-numru wieħed (1) fuq il-pjanti annessi mar-Rikors Ġuramentat originali w li kienu ġew immarkati bħala Dokument A u Dokument B;

III. Illi fuq Dokument A, din il-porzjoni tikkonfina mit-tramuntana mal-parti stradali proġġettata; Lvant mal-porzjoni numru tnejn (2) propjetà ta' l-istess Esponent Rikorrent, is-Soċjetà Michael Zammit Holdings Limited (Ara d-Dokument li kien ġie anness mar-Rikors Ġuramentat originali w li kien ġie mmarkat bħala DOK Dokument A);

IV. Illi fuq Dokument B, din il-porzjoni tikkonfina mit-tramuntana mal-parti stradali proġġettata; Lvant mal-porzjoni propjetà ta' l-istess Esponent Rikorrent, is-Soċjetà Michael Zammit Holdings

[1] Rik. Gur. originali a fol 1 sa 29 b'dokumenti a fol 30 sa 73 u dak sostituttiv a fol 183 sa 191. Permezz tal-verbal tat-22 ta' Novembru, 2022 – a fol 193 u 194, it-talbiet baqghu dawk li deheru fir-Rik. Gur. originali minghajr ma' gew skambjati b'dawk li dehru fir-Rik. Gur sostituttiv.

Limited, w mill-Punent, in patre mal-Propjetà tas-Sur Ian Charles Dalli w in parte mal-Propjetà ta' l-istess Esponent Rikorrent, is-Soċjetà Michael Zammit Holdings Limited, w in parte mal-Propjetà ta' terzi, probabilment Propjetà ta' l-istess Intimati s-Soċjetà Island Farmhouses Limited (Ara d-Dokument li kien ġie anness mar-Rikors Ġuramentat originali w li kien ġie mmarkat bħala DOK Dokument B);

V. Illi kif jidher ben car daqs il-kristall, li fuq mill-anqas erba' faċċati, saret invazzjoni mill- istess Intimati Island Farmhouses Ltd (Sales & Letting) fuq l-istess propjetajiet ta' l-istess Esponent Rikorrent, is-Soċjetà Michael Zammit Holdings Limited (Ara per eżempju Ritratt li kien ġie anness mar-Rikors Ġuramentat originali w li kien ġie mmarkat bħala **DOK PHOTO A)**;

3) Illi permezz tad-Digriet hekk datat 19 ta' Lulju 2022, Dina l-istess Onorabbli Qorti diversament preseduta, għar-raġunijiet mogħtija mill-istess Onorabbli Qorti, kienet laqgħet it-talba għall-ħruġ ta' l-istess Mandat ta' Inibizzjoni bl-ispejjeż ta' dawka l-istess Proċeduri jkunu a karigu ta' l-istess Intimati nomine;

4) Illi l-istess Esponent Rikorrent qed jitlob bir-rispett lill Dina l-istess Onorabbli Qorti tikunsidra li:

   a) Tannetti l-istess Atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni li jġib in-Numru 24/2022/1BS fl-ismijiet ***"Michael Angelo Zammit noe*** vs. ***John Vella noe,***" mal-Proċess ta' Dina l-istess Kawża odjerna;

   b) Tiddikjara li l-provi kollha hekk miġbura fl-istess Mandat ta' Inibizzjoni w li jġib in- Numru 24/2022/1BS jgħoddu anke għall-Dina l-istess Kawża odjerna;

5) Illi l-istess Esponent Rikorrent jiddikjara li **l-istess Intimat <u>Vella John</u> bħala Direttur w inrappreżentanza wkoll tas-Soċjetà Island Farmhouses Limited kien akwista l-istess porzjoni Art meritu tal-Kawża odjerna permezz tal-Kuntratt li kien sar fil-11 ta' Ġunju 2007 quddiem in-Nutar Enzo Dimech bejn Anthony Grech u <u>Zammit Michael Angelo</u> bħala Diretturi, w għan-nom w inrappreżentanza wkoll tas-Soċjetà Tripod Investment Limited bin-Numru tar-**

Reġistrazzjoni tas-Soċjetajiet C 13659 u <u>**l-istess Soċjetà Intimata**</u> (Ara d-Dokument li kien ġie anness mar-Rikors Guramentat originali w li kien ġie mmarkat bħala DOK Dokument B);

6) **Illi fi kliem ieħor**:

   A) **Is-Sur Zammit Michael Angelo kien wieħed miż-żewġ Diretturi li kien stabbelixxa ma l-istess Soċjetà Intimata l-istess konfini ta' l-istess porzjoni Art meritu tal-Kawża** <u>**odjerna**</u> (Ara d-Dokument li kien ġie anness mar-Rikors Ġuramentat oriġinali w li kien ġie mmarkat bħala DOK Dokument B); **w fuq kollox u bla ebda ombra ta' dubju**

   B) <u>**Is-Sur Vella John kien l-istess persuna li kien aċċetta l-istess konfini ta' l-istess l- porzjoni Art meritu tal-Kawża odjerna**</u> (Ara d-Dokument li kien ġie anness mar-Rikors Guramentat originali *w* li kien ġie mmarkat bħala DOK Dokument B);

7) **Illi kif jidher ben ċar** daqs **il-kristall, fuq l-istess Pjanti hekk approvata mill-istess Awtorità ta' l-Ippjanar, ossija, DOK AI PLAN 3,** <u>**il-Plot hekk approvata mill-istess Awtorità għanda**</u>:

   a) <u>**Dejjem linji dritti**</u>**;**
   b) **Prattikament,** <u>**l-Angoli tal-Plot ma humiex 90° bumm**</u>**,** <u>**u fuq kollox**</u>
   c) <u>**Il-wisa' tal-Plot fuq in-naħa ta' ġewwa li hemm bejn iż-żewġ sisien huwa aktar wiesa' minn naħa ta' barra taż-żewġ sisien:**</u>

8) **Illi għalhekk, huwa evidenti** w kif **jidher ben** car **daqs il-kristall,** l-**istess Pjanta hekk approvata mill-istess Awtorità ta'** l-**Ippjanar, ossija, DOK AI PLAN 3,** <u>**ma għandha xejn x'taqsam ma kif veramet qegħdin jibnu l-istess Intimati**</u>:

9) **Illi fi kliem aktar sempliċi,** l-istess ***MALA FEDE*** **ta' l-istess Intimati huwa tant evidenti** li **anke ma l-ewwel daqqa ta'** **għajn,** l-istess **Intimati mhux biss abbużaw mill-istess pożizzjoni dominanti** li **minħabba ċ-ċirkustanzi sabu ruħhom fihom, imma wkoll, huwa evidenti li l-istess Intimati invadew l-istess żewġ** territorji **ta' l-istess Rikorrent kif hekk aċċettati mill-istess** <u>**Sur Vella et nom**</u> **permezz tal-Kuntratt li kien sar fil-11 ta' Ġunju 2007 (Ara d-**

Dokument li kien ġie anness mar-Rikors Ġuramentat originali w li kien ġie mmarkat bhala DOK Dokument B);

10) Illi fi kliem aktar sempliċi, anke jekk għal grazzja ta' l-argument, l-istess Intimati jippruvaw li maż-żmien, l-istess Pjanta hekk approvata mill-istess Awtorità ta' l-Ippjanar, ossija, DOK AI PLAN 3, ġiet emendata sabiex l-istess binja meritu tal-Kawża odjerna flimkien ma l-istess faċilitajiet hekk annessi magħha w l-istess arja w is-sottosuol rispettiv tagħha kellhom ikunu emendati sabiex jiġu mibnija skond il-permessi relattivi ġodda tal-bini, għandu jirriżulta illi mhux suppost hemm permessi tal-bini li jmorru oltre l-istess *"footprint"* tal-Kuntratt li kien sar fil-11 ta' Ġunju 2007 quddiem in-Nutar Enzo Dimech bejn Grech u Zammit bħala Diretturi, w għan-nom w inrappreżentanza wkoll tas-Soċjetà Tripod Investment Limited u l-istess Soċjetà Intimata w li jekk hemm, il-"*compliance certificate*" tal-bini żgur ġiet ottenuta b'qerq w ingann w għalhekk trendi l-permess il-ġdid u l-effetti tiegħu bħala nulli w bla effett;

11) Illi l-Prinċipju generali hu li l-kuntratt jirrifletti l-ftehim, ossija, l-Liġi bejn il-partijiet u li l- kuntratt għandu jkun eżegwibbli *IN TOTO* w mhux *IN PARTE* w jekk il-kuntratt ma jkunx jew

a) Ma jistgħax isir iżjed, li jitħallas id-danni minn min jkun fi htija, jew,

b) Ma jkunx jista' jittwettaq skond it-Termini tal-Kuntratt, il-partijiet fl-istess Kuntratt ma jistgħu jagħmlu xejn li b'xi mod jiksru anke parti mill-istess Kuntratt;

12) Illi jerġa, l-istess Binja illum propjetà tas-Sur Ian Charles Dalli w li kienet inbniet fin-1980's ma kienetx ġiet mibnija skond l-istess konfini ta' l-istess għalqa li kien hemm qabel in-1980's;

13) Illi fi kliem aktar sempliċi, minn bena l-istess dar illum propjetà tas-Sur Ian Charles Dalli kien ftiehem ma l-istess gar tiegħu li jemendaw l-istess linja medjana billi l-istess gar ħa parti minn naħa ta' wara ta' l-istess għalqa barra l-biċċa ta' fuq is-sies w minn bena l-istess Binja, illum propjetà tas-Sur Ian Charles Dalli, ħa biċċa żejda fuq quddiem mat-triq w b'hekk żamm is-sies u wessa l-istess

faċċata mat-triq ta' l-istess Binja illum propjetà tas-Sur Ian Charles Dalli;

14) **Illi għal daqstant, l-istess linja ta' bini eżistenti ma tistgħax tiġi "*super imposed*" ma xi mapep ta' qabel ma kienet inbniet l-istess Binja fin-1980's illum propjetà tas-Sur Ian Charles Dalli;**

15) **Illi fi kliem aktar sempliċi, l-istess Intimati xjentament, malizzjożament u dolożament invadew b'mod klandestin u b'mod vjolenti kemm l-istess Artijiet ta' l-istess Rikorrent kif ukoll l-istess sottosuol tal-propjetà ta' l-istess Sur Ian Charles Dalli;**

16) **Illi għaldaqstant, anke jekk l-istess Intimati kienu għeddew u r-rikattaw waħda w sew lill istess Perit tar-Rikorrent li kienu ser jagħmelu minn kollox sabiex jiħdulu l-Warrant ta' Perit jekk ma jaċċettax l-istess "*Super Imposition*" tal-Perit ta' l-istess Intimati, l-istess "*Super Imposition*" tal-Perit ta' l-istess Intimati qatt ma tista' tiġi mposta fuq l-istess Rikorrent;**

17) **Illi fi kliem ieħor, l-istess Pjanta kif hekk proposta mill-istess Perit ta' l-istess Intimati, la darba qatt ma ġiet aċċettata mill-istess Rikorrent, qatt ma tista' torbot lill istess Rikorrent;**

18) **Illi probabilment anke l-istess Triq kif hekk fassluha l-istess Intimati, qegħda sporġuta għal fuq in-naħa ta' ġewwa w mhux fuq in-naħa ta' barra kif kien hekk aċċettata mill-istess Sur Vella John pro et nom permezz tal-Kuntratt li kien sar fil-11 ta' Ġunju 2007 quddiem in- Nutar Enzo Dimech (Ara Ritratti li kienu ġew annessi mar-Rikors Ġuramentat originali w li kienu ġew immarkati bħala DOK MAZ P3 hekk meħud 16 ta' Lulju 2022);**

19) **Illi jekk huwa hekk, l-istess linja tat-Triq kif hekk imfassla xjentament, malizzjożament u dolożament mill-istess Intimati ser taffetwa lill-istess qisien tal-Plots li għadhom mirduma taħt it-terrpien, ossija, barra l-istess Plots ta' terzi, inkluż dika ta' l-Onorevoli Maġistrat Monika Vella, l-istess qisien ta' l-istess Plots l-oħra tar-Rikorrent ser jiġu effetwati b'mod diżastruż;**

20) **Illi għaldaqstant, l-istess Rikorrent għandu l-interess ġuridiku li jara w jivverifika permess ta' perit nominat minn Dina l-istess Onorabbli Qorti jekk l-istess linja tat-triq kif hekk ġiet imfassla mill-istess Intimati hix ser taffetwa ħażin lill-istess qisien ta' l-istess Plots li għadhom hekk mirduma f'parti oħra ta' l-istess barriera, speċjalment dawka ta' l-istess Plots propjetà esklussiva ta' l-istess Esponent Rikorrent** (Ara d-Dokument li kien ġie anness mar-Rikors Ġuramentat originali w li kien ġie mmarkat bħala DOK Dokument B);

21) Illi bla preġudizzju għas-suespost, l-istess Esponent Rikorrent qed jagħmel referenza għal numru ta' emails li kienu ġew skambjati bejn Dr. Ian Stafrac u s-Sur Farrugia Martin, ***"Senior Head, Compliance & Enforcement Officer tal-Building Construction Agency (BCA)"*** **fejn jidher ben ċar daqs il-kristall** li **l-istess BCA kienet ga ordnat** ***STOP NOTICE*** **fit-23 ta' Ġunju 2022 fuq l-istess fond suġġett għal dina l-istess Kawża odjerna, ossija (Ara d-Dokument** li **kien ġie anness mar-Rikors Ġuramentat oriġinali w li kien ġie mmarkat bħala DOK BCA)**:

> "***.... Today, the BCA issued instructions to halt all works and requested responsible perit, together with applicant,*** **to** ***submit all pertinent documents*** *as* ***laid out in S.L. 623.06....***"

22) **Illi għaldaqstat, Dina l-istess Onorabbli Qorti hija mistidna tivverifika għaliex l-istess Intimati ma obdewx żewġ ordnijiet legittimi hekk maħruġa minn żewġ Awtoritajiet kompetenti, ossija:**

A. Ordni **ta'** ***"STOP NOTICE"*** **hekk maħruġa fit-23 ta' Ġunju 2022 mill-istess** ***"Building Construction Agency"*** **(BCA);**

B. ***"...Tilqa'*** t-***talba provizorjament....*** " **għal** l-**istess Mandat ta' Inibizzjoni hekk impost permezz tad-Digriet hekk maħruġ minn Dina l-istess Onorabbli Qorti diversament preseduta hekk datat il-5 ta' Lulju 2022; u fuq kollox, jekk kemm il-darba** l-**istess Intimati jħossux li huma:**

C. **Aktar l-fuq mill-istess żewġ Awtoritajiet kompetenti kif ukoll aktar il-fuq mill-istess Liġi tant li huma aktar b'saħthom mill-istess Building Construction Agency (BCA), u fuq kollox huma aktar b'saħthom minn Dawna l-istess Onorabbli Qrati;**

D. **Illi tant huwa hekk, li milli jidher, l-istess Intimati għandhom d-dritt sagrosant ukoll li mhux biss jagħmlu li jridu imma wkoll li għandhom d-dritt sagrosant li:**

   a) **Jinjoraw l-istess Ordni ta'** ***STOP NOTICE*** **hekk maħruġa fit-23 ta' Ġunju 2022 mill-istess Building Construction Agency (BCA); u fuq kollox**

b) **Jinjoraw għal kollox anke** l-istess **Digriet li joġoba' tordna Dina l-istess Onorabbli Qorti diversament preseduta fil-5 ta' Lulju 2022;**

23) **Illi bla preġudizzju għas-suespost, l-istess Rikorrent ma jistgħax jifhem kif ħadd għadu ma ażżarda jieħu proċeduri kriminali w/jew amministrattivi talli li l-istess Vella John personalment kif ukoll bħala Direttur w inrappreżentanza wkoll tas-Soċjetà ISLAND FARMHOUSES LIMITED kien b'mod unilaterali ddeċieda li jiddisprezz kemm:**

A. **L-istess Ordni ta'** ***STOP NOTICE*** **hekk maħruġa fit-23 ta' Ġunju 2022 mill-istess Building Construction Agency (BCA); u fuq kollox anke**
B. **L-istess Digriet li joġoba' tordna Dina l-istess Onorabbli Qorti diversament preseduta fil-5 ta' Lulju 2022;**

24) **Illi fi kliem ieħor,** ***PRIMA FACE,*** **jidher li l-Liġi tal-Ġungla donna għada qed tir-Renja fil- Gżira ta' Għawdex u li minn jħossu b'saħħtu jista' jagħmel li jrid tant li jħossu li huwa fuq il- Liġi;**

25) **Illi fi kliem ieħor, is-Saltan tad-Dritt għada biss holma f'ċerti setturi f'Għawdex;**

26) Illi bla preġudizzju għas-suespost, l-istess Esponent Rikorrent, sabiex jipprotegi d-drittijiet tiegħu, qed jitlob ukoll lill Dina l-istess Onorabbli Qorti tikkunsidra li b'effett immedjat tordna lill istess Intimati w/jew kwalsijasi terzi nkarigati minnhom milli:

a) Jkomplu jingumbraw bl-istess terrapien u bl-istess skart ieħor li l-istess Intimati tefgħu w/jew kwalsijasi terzi nkarigati minnhom tefgħu b'mod klandestin u b'mod vjolenti fuq l-immobbli li jinsab fl-inħawi magħrufa bħala "*Ta' Randu*" limiti Ta' Sannat Għawdex, ossija, porzjon diviza minn territorju akbar tal-kejl ta' madwar mija tlieta w ħamsin metri kwadri (153 M^2). Din il- porzjon hija indikata bin-numru tnejn (2) fuq il-pjanti hawn annessi w mmarkati bħala Dokument A u Dokument B.

b) Jkomplu jingumbraw b'kull tip ta' materjal tal-kostruzzjoni li l-istess Intimati qegħdu w/jew qegħdin w/jew kwalsijasi terzi nkarigati minnhom qegħdu w/jew qegħdin b'mod klandestin u b'mod vjolenti fuq l-istess immobbli li jinsab fl-inħawi magħrufa bħala

"*Ta' Randu*" limiti Ta' Sannat Għawdex, ossija, porzjon diviza minn territorju akbar tal-kejl ta' madwar mija tlieta w ħamsin metri kwadri (153 M²). Din il-porzjon hija indikata bin-numru tnejn (2) fuq il-pjanti hawn annessi w mmarkati bħala Dokument A u Dokument B.

c) Jkomplu jingumbraw bl-istess terrapien u bl-istess skart ieħor li l-istess Intimati tefgħu w/jew kwalsijasi terzi nkarigati minnhom tefgħu b'mod klandestin u b'mod vjolenti fuq l-immobbli li jinsab fl-inħawi magħrufa bħala "*Ta' Randu*" limiti Ta' Sannat Għawdex, ossija, żewġ porzjonijiet diviza minn territorju akbar tal-kejl ta' madwar mija tnejn u sittin punt ħamsa metri kwadri (162.5 M²) u tal-kejl ta' madwar mija sitta w disgħin metri kwadri (196 M²). Din il-porzjon hija indikata bħala PART B fuq il-pjanti hawn annessi w mmarkati bħala Dokument C u Dokument D.

d) Jkomplu jingumbraw b'kull tip ta' materjal tal-kostruzzjoni li l-istess Intimati qegħdu w/jew qegħdin w/jew kwalsijasi terzi nkarigati minnhom qegħdu w/jew qegħdu b'mod klandestin u b'mod vjolenti fuq l-istess immobbli li jinsab fl-inħawi magħrufa bħala ***"Ta' Randu"*** limiti Ta' Sannat Għawdex, ossija, żewġ porzjonijiet diviza minn territorju akbar tal-kejl ta' madwar mija tnejn u sittin punt ħamsa metri kwadri (162.5 M²) u tal-kejl ta' madwar mija sitta w disgħin metri kwadri (196 M²). Din il-porzjon hija indikata bħala PART B fuq il-pjanti hawn annessi w mmarkati bħala Dokument C u Dokument D.

e) Jkomplu jingumbraw b'kull tip ta' ingenji, w/jew b'kull tip ta' makkinarju w/jew b'kull tip ta' għodda oħra, eċċ., inkluż b'kull tip ta' ingenji, w/jew b'kull tip ta' makkinarju w/jew b'kull tip ta' għodda oħra, eċċ tal-kostruzzjoni, inkluż anke l-istess ***"Tower Crane"*** w l-istess "***Caterpillar***" eċċ li l-istess Intimati qegħdu w/jew kwalsijasi terzi nkarigati minnhom qegħdu b'mod klandestin u b'mod vjolenti fuq l-immobbli li jinsab fl-inħawi magħrufa bħala ***"Ta' Randu'*** limiti Ta' Sannat Għawdex, ossija, żewġ porzjonijiet diviza minn territorju akbar tal- kejl ta' madwar mija tnejn u sittin punt ħamsa metri kwadri (162.5 M²) u tal-kejl ta' madwar mija sitta w disgħin metri kwadri (196 M²). Din il-porzjon hija indikata bħala PART B fuq il- pjanti hawn annessi w mmarkati bħala Dokument Cu Dokument D.

f) Jkomplu jibnu fuq l-immobbli li jinsab fl-inħawi magħrufa bħala "***Ta' Randu***" limiti Ta' Sannat Għawdex, ossija, porzjon diviża minn territorju akbar tal-kejl ta' madwar mija tmienja w sittin metri kwadri (168 M²) (Din il-porzjon hija indikata bin-numru wieħed (1) fuq il-pjanti hawn annessi w mmarkati bħala Dokument A u Dokument B), qabel l-istess Intimati w/jew kwalsijasi terzi nkarigati minnhom isewwu l-istess blata li tinsab timminaċċja l-istess immobbli li tinsab fl- inħawi magħrufa bħala "***Ta' Randu***" limiti Ta' Sannat Għawdex, ossija, żewġ porzjonijiet diviza minn territorju akbar tal-kejl ta' madwar mija tnejn u sittin punt hamsa metri kwadri (162.5 M²) u tal-kejl ta' madwar mija sitta w disgħin metri kwadri (196 M²) (Din il-porzjon hija indikata bħala PART B fuq il-pjanti hawn annessi w mmarkati bħala Dokument C u Dokument D);
Illi bl-istess traskuraġni w/jew b'nuqqas tal-ħarsien tar-Regolamenti ta' l-iskavar, l-istess Intimati w/jew kwalsijasi terzi nkarigati minnhom kkrejaw periklu ċar daqs il-kristall għal kull minn jinzerta jkun fl-istess żewġ porzjonijiet diviza minn territorju akbar tal-kejl ta' madwar mija tnejn u sittin punt ħamsa metri kwadri (162.5 M²) u tal-kejl ta' madwar mija sitta w disgħin metri kwadri (196 M²). Din il-porzjon hija indikata bħala PART B fuq il-pjanti hawn annessi w mmarkati bħala Dokument Cu Dokument D;

g) Jkomplu jibnu fuq l-immobbli li jinsab fl-inħawi magħrufa bħala "***Ta' Randu***" limiti Ta' Sannat Għawdex, ossija, porzjon diviza minn territorju akbar tal-kejl ta' madwar mija tmienja w sittin metri kwadri (168 M²) (Din il-porzjon hija indikata bin-numru wiehed (1) fuq il-pjanti hawn annessi w mmarkati bħala Dokument A u Dokument B), qabel l-istess Intimati w/jew kwalsijasi terzi nkarigati minnhom juru biċ-ċar daqs il-kristall li l-istess triq li qegħdin ifasslu w jibnu l- istess Intimati w/jew kwalsijasi terzi nkarigati minnhom hija dejjem skond kif indikat fuq l-istess Pjanta li hemm annessa ma' l-istess Kuntratt li kien sar fil-11 ta' Ġunju 2007 quddiem in-Nutar Enzo Dimech bejn Anthony Grech detentur tal-Karta ta' l-Identità 66027G, u Zammit Michael Angelo detentur tal-Karta ta' l-Identità 0031156G bħala Diretturi, w għan-nom w inrappreżentanza wkoll tas-Soċjetà Tripod Investment Limited bin-Numru tar-Reġistrazzjoni tas-Soċjetajiet C 13659 u Vella John detentur tal-

Karta ta' l-Identità 003468G bħala Direttur w inrappreżentanza wkoll tas-Soċjetà Island Farmhouses Limited bin-Numru tar-Reġistrazzjoni tas-Soċjetajiet C 25788;

Illi kif ġa ġie suriferit, hemm indikazzjoni li l-istess linja tat-Triq li l-istess Intimati, fasslu w bnew w/jew kwalsijasi terzi nkarigati minnhom fasslu u bnew ma hijiex formata skond il-linja kif hekk maqbul bejn l-istess Partijiet fl-istess Kuntratt li kien sar fil-11 ta' Ġunju 2007 quddiem in-Nutar Enzo Dimech, b'dettriment dirett għall-istess PLOTS hekk indikati fuq l-istess Kuntratt u li l-istess Rikorrent huwa sid esklussiv ta' numru sostanzjali minnhom;

27) Illi l-Esponent ġa ġie ppreġudikat mill-istess Intimati kif ingħad;

28) Illi wara s-17 ta' Ġunju 2022, l-istess Rikorrent kien irejalizza li l-istess Intimati xjentament, malizzjożament kif ukoll dolożament kienu klandestinament w abbuzivament, bi vjolenza w kontra l-volontà ta' l-istess Rikorrent ostakolaw lill istess Rikorrent milli jagħmlu użu shieħ mill- imsemmija propjetajiet tiegħu tant illi wara li ġew verifikati ċerti qisien kien ġie mressaq:

a) L-istess tal-Mandat ta' Inibizzjoni li jġib in-Numru 24/2022/1 BS fl-ismijiet ***"Zammit Michael Angelo detentur tal-Karta* ta' l-*Identità 0031156G bhala Direttur* w *inrappreżentanza wkoll tas-Soċjetà Michael Zammit Holdings Limited bin-Numru tar- Reġistrazzjoni tas-Soċjetajiet C 9105 Kontra (Intimati) Vella John detentur tal-Karta ta' l- Identità 003468G bħala Direttur* w *inrappreżentanza wkoll tas-Soċjetà Island Farmhouses Limited bin-Numru tar-Reġistrazzjoni tas-Soċjetajiet C 25788;"***

b) Rapport ma l-istess Pulizija Eżekuttiva tal-11 ta' Lulju 2022, ossija "***Current Incident Report***" Ref No: NPS 12/POL/3017/2022 talli naqsu li jobdu l-istess Ordni ta' l-istess Onorabbli Qorti diversament preseduta billi komplew bix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni, eċċ;

29) Illi bl-aġir ta' l-istess Intimati, l-istess Intimati ddistrurbaw lir-Rikorrent mill-pussess liberu w frank u kkommettew spoll għad-dannu tiegħu w għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Talbu għalhekk lil din il-Qorti:[2]

i. Tiddikjara l-fatti suesposti jammontaw ghal spoll kommess mill-istess Intimati ghad-dannu ta' l-istess Rikorrent;

[2] Ai termini tal-verbal tat-22 ta' Novembru, 2022 – a fol 193 u 194, it-tabiet huma dawk skond ir-Rik. Gur. originali mhux dak sostituttiv.

ii. Tikkundanna lill-istess Intimati jispurgaw l-ispoll u jirrintegraw lill istess Rikorrent fil-pussess pjen u shih ta' l-istess art u ta' l-istess arja taghha libera w franka minn kull irdim ta' materjal ta' kull forma u ta' kull tip, minn kull makkinajruta' kull forma u ta' kull tip, minn kull materjal ta' kostruzzjoni ta' kull forma u ta' kull tip, minn kull forma ta' servitujiet u pizijiet hekk krejati mill-Istess Intimati w/jewkwalsijasi terzi nkarigati minnhom, ecc., jekk ikun il-kaz, taht id-direzzjoni ta' perit nominat minn dina l-istess Onorabbli Qorti.

iii. Tawtorizza lir-Rikorrent sabiex fl-inadempjenza ta' l-istess Intimati jaghmel ix-xogholijeit kollha necessarji sabiex jigi reintegrati fil-pussess originali tieghu manghir, l-istess materjal ta' kull forma w ta' kull tip hekk depozitat klandetinament u bi vjolenza fuq l-istess art u arja tar-Rikorrent, kif ukoll tal-istess makkinarju ta' kull tip u forma li jinstab bla permess fuq l-istess art u arja tar-Rikorrent, kif ukoll ta' l-istess perikolu car daqs il-kristall li l-istess Intimati w/jew kwalsijasi terzi nkarigati minnhom ikkrejaw bl-istess traskuragni lampanti taghhom stess b'nuqqas ta' harsin ta' l-istess Regolamenti, b'nuqqas ta' hila, u b'nuqqas ta' harsin ta' l-istess Regolamenti ta' arti w is-sena w'dan taht id-direzzjoni ta' perit nominat minn dina l-Onorabbli QOrti w ghas-spejjez ta' l-istess Intimati w li dana l-istess oblbigu huwa wkoll IN SOLIDUM;

iv. Tiddikjara li r-Rikorrent qed isoffri danni minhabba l-agir skorrett w abbuziv ta' l-istess Intimati kollha.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess Intimati minn issa ngunti għas-subizzjoni w b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-Rikorrent kontra l-istess Intimati;

Bl-ispejjeż anke tal-preżenti;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti kollha[3] illi eċċepew:

[3] Risposta guramentata a fol 86 sa 88.

1. Illi preliminarjament, l-esponenti jeccipixxu n-nullita' tal-azzjoni esperita mill-attur stante li hekk kif gie kkonfermat ad nauseam mill-gurisprudenza nostrana mhux permess il-kumulu ta' azzjonijiet possessorji ma' dawk petitorji. Huwa evidenti li l-attur qieghed jippretendi li fl-ewwel tlett (3) talbiet tieghu jippromwovi l-azzjoni ta' spoll filwaqt li fir-raba' (4) talba jdahhal l-element petitorju meta jitlob dikjarazzjoni dwar danni;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża u kwindi għandhom jiġu michuda bl-ispejjeż;

3. Illi l-attur jehtieg li jipprova illi ghandu ir-rekwiziti essenzjali kollha ta' l-*actio spolii* u dan inter alia a tenur ta' l-Artikolu 535 tal-Kapitolu XVI tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 791 tal-Kapitolu XII tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi fi kwalunkwe każ il-konvenuti ma kkommettiet l-ebda spoll;

5. Illi fi kwalunkwe kaz, u limitatament ghall-eccipjenti John Vella**,** Helen Vella u Perit Steve Scicluna, l-istess gew imharrka inutilment stante li m'għandhom l-ebda involviment fil-kwistjonijiet lamentati u għalhekk għandhom jigu liberat mill-osservanza tal-gudizzju bi spejjez tal-attur;

6. Illi wkoll u fi kwlaunkwe kaz, minghajr pregudizzju ghas-suespost, 1-eccipjenti ma kkawzaw l-ebda danni;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Fliet l-atti.

Rat l-att ta' assenjazzjoni datat il-11 ta' Ġunju, 2007 in atti Nutar Enzo Dimech li bih l-attur nomine akkwista porzjon art mit-tnejn suġġetti ta' din il-kawża ossia; il-porzjon art immarkata bin-numru 2 fuq il-pjanta a fol 47 li tinsab fl-inħawi magħrufa bħala "Ta' Randu" fil-limiti tas-Sannat, Għawdex.[4]

[4] Kuntratt a fol 43 sa 46 u pjanta a fol 47.

Rat l-att ta' kompravendita' tal-11 ta' Ġunju, 2007 in atti Nutar Enzo Dimech li bih il-konvenuta *Island Farmhouses Limited* akkwistat il-porzjon art suġġetta għal din il-kawża ossia; il-porzjon art immarkata bin-numru 1 fuq il-pjanta a fol 56 li tinsab fl-inħawi magħrufa bħala "Ta' Randu" fil-limiti tas-Sannat, Għawdex.[5]

Rat l-att ta' kompravendita' tad-29 ta' Awwissu, 1995 in atti Nutar Ino Mario Grech li bih l-attur nomine akkwista l-porzjon art l-oħra suġġetta għal din il-kawża li tidher immarkata bħala *"part B"* u mħażża bl-aħmar fil-pjanti a fol 59 u 60 u li tinsab fl-inħawi magħrufa bħala "Ta' Randu" f'Ta' Sannat, Għawdex.[6]

Rat li b'digriet tas-27 ta' Settembru, 2022 l-attur pro et noe ġie ordnat jissostitwixxi r-rikors ġuramentat tiegħu b'rikors ġuramentat magħmul ai termini tal-Artikolu 159 tal-Kap. 12, Liġijiet ta' Malta.[7]

Rat ir-rikors b'urġenza tal-konvenuta *Island Farmhouses Limited* fejn talbet li jitkomplew ċerti xogħolijiet fuq il-proprjeta' tagħha minkejja l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni li bih twaqqaf kull xogħol fuq l-istess u dan stante potenzjal ta' danni jekk ma' jsirx hekk.[8]

Rat ir-risposta tal-attur pro et noe għall-istess rikors tal-konvenuta *Island Farmhouses Limited*.[9]

Rat li b'digriet tas-7 ta' Ottubru, 2022 ġie nominat il-Perit Alexei Pace sabiex jaċċedi fuq is-sit u jiddetermina jekk dak dikjarat fir-rikors b'urġenza tal-konvenuta *Island Farmhouses Limited* għandux mis-sewwa billi jħejji relazzjoni dwar l-istess talba tagħha.[10]

Rat ir-rikors ġuramentat sostituttiv tal-attur pro et noe.[11]

Rat il-verbal tat-22 ta' Novembru, 2022 fejn wara oppożizzjoni da parti tal-avukat difensur tal-konvenuti rigward bidla fit-talbiet minn dawk kif

---

[5] Kuntratt a fol 49 sa 55 u pjanta a fol 56.
[6] Kuntratt a fol 57 sa 58 u pjanti a fol 59 u 60.
[7] Digriet kontenut fil-verbal tal-udjenza tas-27 ta' Settembru, 2022 a fol 89 u 90.
[8] Rikors a fol 83 u 84.
[9] Risposta afol 91 sa 164.
[10] Digriet a fol 165.
[11] Rikors guramentat a fol 183 sa 191.

dedotti fir-rikors ġuramentat oriġinali għal dawk fir-rikors ġuramentat sostituttiv, l-avukat difensur tal-attur pro et noe irtira t-talbiet magħmulha fir-rikors ġuramentat sostituttiv a favur ta' dawk kontenuti fir-rikors ġuramentat oriġinali.[12]

Rat li fl-udjenza tat-22 ta' Novembru, 2022 il-kawża ġiet differita għat-trattazzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti.[13]

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-attur pro et noe b'referenza għall-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti.[14]

Semgħet it-trattazzjoni finali dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti magħmulha mill-avukati difensuri taż-żewġ partijiet fl-udjenza tat-8 ta' Frar, 2023.[15]

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inkluż id-dokumenti eżebiti u verbali.

Rat li fl-udjenza tat-8 ta' Frar, 2023 il-kawza ġiet differita għal-llum għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti.[16]

B. Ikkunsidrat:

Preliminari:

Din hija deċizjoni in parte rigward l-ewwel eċċezzjoni sollevata mil-konvenuti li taqra kif isegwi:

1. *Illi preliminarjament, l-esponenti jeccipixxu n-nullita' tal-azzjoni esperita mill-attur stante li hekk kif gie kkonfermat ad nauseam mill-gurisprudenza nostrana mhux permess il-kumulu ta' azzjonijiet possessorji ma' dawk petitorji. Huwa evidenti li l-attur qieghed jippretendi li fl-ewwel tlett (3) talbiet tieghu jippromwovi l-azzjoni ta' spoll filwaqt li fir-raba' (4) talba jdahhal l-element petitorju meta jitlob dikjarazzjoni dwar danni;*

[12] Verbal a fol 193 u 194.
[13] Verbal a fol 193 u 194.
[14] Nota pprezentata nhar it-2 ta' Frar, 2023 – mhux paginata.
[15] Ai termini tal-verbal tal-udjenza tat-8 ta' Frar, 2023.
[16] Verbal tal-udjenza tat-8 ta' Frar, 2023.

Dwar din l-eċċezzjoni, il-Qorti tosserva li minn qari tar-rikors ġuramentat mressaq mill-attur pro et noe, kif sostitwit wara ordni tal-Qorti stante li dak oriġinarjament ippreżentat kien jilledi r-rekwiżiti tal-Artikolu 159 tal-Kap. 12, Liġijiet ta' Malta, huwa immedjatament u ampjament ċar li r-rikors ġuramentat jikkontjeni talbiet diverġenti, apparti l-fatt li jissussistu talbiet ukoll fil-premessi tiegħu.[17]

Id-diverġenza fit-talbiet *proprja* temani bejn it-talbiet numru (i) sa (iii) fir-rikors ġuramentat kif oriġinarjamnet ippreżentat, liema talbiet huma – fil-maġġior parti tagħhom – ta' natura possessorja, u dik numru (iv) li hija ta' natura petitorja b'dan iżda li anke fit-talba numru (iii) stess jemanu rikjesti da parti tal-attur pro et noe li huma ta' natura petitorja.

Kif inhu risaput u konsistentement miżmum fil-ġurisprudenza nostrana, dan m'huwiex permess fis-sistema ġuridika Maltija.

Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza ampja għal dak konsistentement miżmum mill-Qrati nostrani nkluż, *inter alia,* fid-deċiżjoni mogħtija mil-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fil-Ġurisdizzjoni Superjuri tagħha nhar id-19 ta' Novembru, 2020 fl-ismijiet ***John Theuma et vs Raymond Sammut et,*** dik mogħtija mil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-7 ta' Dicembru, 2021 fl-ismijiet ***Angelo Callus vs Philip Fenech et,*** dik mogħtija mil-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fil-Ġurisdizzjoni Superjuri tagħha nhar il-21 ta' Marzu, 2002 fl-ismijiet ***Is-Socjeta' Kummercjali D.V. Gozo Developments Co. Ltd vs Francis u Angolina konjugi Attard et,*** dik mogħtija mil-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fil-Ġurisdizzjoni Superjuri tagħha nhar id-29 ta' Novembru, 2005 fl-ismijiet ***John Micallef et vs Francis Fava et,*** u dik mogħtija mil-Qorti tal-Appell nhar it-12 ta' Jannar, 2005 fl-ismijiet ***Vincent Galea vs Anthony Robert Pisani,*** fejn ġie ritenut proprju dan.

Il-Qorti tagħmel il-ħsieb hemm enunċjat u studjat tagħha.

In partikolari, fid-deċiżjoni suċċitata mogħtija mil-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fil-Ġurisdizzjoni Superjuri tagħha nhar il-21 ta' Marzu, 2002 fl-ismijiet ***Is-Socjeta' Kummercjali D.V. Gozo Developments Co. Ltd vs Francis u Angolina konjugi Attard et,*** intqal li:

---

[17] Ref., premessi numru 4, 20, 22, u 26 fir-Rik. Gur. sostituttiv.

Fil-kaz in parola skond l-ewwel talba attrici jirrizulta li l-azzjoni ttentata hi l-azzjoni possessoriae ta' manutenzjoni li hija koncessa lill-pussessur ta' beni immobbli jew ta' universalita ta' hwejjeg mobbli sabiex iwaqqaf molestji jew turbativi arrekati u diretti lejn il-pussess tieghu. Dan il-fatt jidher ben assodat fid-dizioni uzata f'din l-ewwel talba, jigifieri "molestja tal-pussess tad-drittijiet legittimi tas-socjeta' attrici". It-talbiet sussegwenti huma bazati fuq danni allegatament sofferti mis-socjeta' attrici minhabba l-molestja allegata.

Illi huwa appuntu f'dan il-kuntest li hemm kumulu tal-possessorju mal-petitorju stante li l-azzjoni tad-danni hi bazata fuq dritt reali proponibbli ghaldaqstant fil-petitorju.

F'dik in partikolari mogħtija mil-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fil-Ġurisdizzjoni Superjuri tagħha nhar id-29 ta' Novembru, 2005 fl-ismijiet ***John Micallef et vs Francis Fava et***, ġie dikjarat li f'*actio possessoriae*:

Il-Qorti trid tillimita ruhha biss ghall-kwistjoni tal-pussess. F'kaz ta' spoll, il-ligi tippermetti biss eccezzjonijiet dilatorji, u billi d-divjet tal-kumulu tal-petitorju mal-possessorju huwa ta' ordni pubbliku, il-principju mhux derogabbli, lanqas bil-kunsens espress jew tacitu tal-partijiet.

Din il-Qorti tirreferi wkoll għal fatt li t-talbiet huma prinċipalment indikattivi ta' azzjoni ta' spoll. B'dan li tirrikonoxxi allura li hija m'hijiex prekluża milli tillimita ruħa għal kunsiderazzjoni pretta tat-talbiet li jirrelataw għal *actio possessoriae* li f'dan il-każ huma t-talbiet (i) sa (iii) – kif anke maqbul mill-konvenuti fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom – salv dawk l-elementi fit-tielet (iii) talba li għandhom mill-petitorju.

Il-Qorti hawnhekk tirreferi kemm għal ġurisprudenza nostrana, inkluż dik suċċitata, kif ukoll għad-dottrina nostrana *inter alia*, l-insenjament ta' Prof. V. Caruana Galizia fejn fil-kompendju tiegħu jgħid sewwa li f'azzjoni ta' spoll il-Qorti trid tillimita ruħa għall-fatti rilevanti għal-pussess jew detenzjoni u l-ispoll mingħajr ma' tikkunsidra ċirkostanzi oħrajn.

Deċide:

Għaldaqstant, in vista tal-premess u għar-raġunijiet kollha hawn fuq espressi, din il-Qorti qiegħdha tilqa' l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti in parte b'dan li għalkemm ma' issibx in-nullita' tal-azzjoni fl-intier tagħha, tiddikjara li ser tillimita ruħa għat-talbiet possessorji ad esklużjoni ta' dawk petitorji.

Tordna għalhekk il-prosegwiment tal-kawża limitatament għat-talbiet possessorji.

Bl-ispejjeż ta' din id-deċiżjoni parzjali jibqgħu riservati għal-ġudizzju finali.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur