**PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI**

**IMHALLEF**

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

**Illum it-Tlieta 31 ta' Ottubru , 2023**

**Kawza Numru: 6**

**Rikors Guramentat Numru:- 1098/2020 JVC**

**Micheal Angelo Briffa (K.I. 523747M); Joseph Briffa (K.I. 987545M); Carmelo Briffa (K.I. 304451M); Maria Concetta mart Robert Doneo (K.I. 265352M), Tarcisio Briffa (763353M)**
(42, Triq San Martin, Zurrieq)

**Vs**

**Frankie Zahra (K.I. 380576M); Tessie Cutajar (K.I. 402768M)**
(2, Sqaq il-Kuncizzjoni, Zurrieq)

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors guramentat ta' Micheal Angelo Briffa (K.I. 523747M) et. li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **23, Triq il-Kuncizzjoni, Zurrieq,** b'access iehor minn Sqaq il-Kuncizzjoni, Zurrieq.

2. Illi l-proprjetà in kwistjoni intirtet mir-rikorrenti minghand il-genituri taghhom Antonio u Giuseppa Briffa, li mietu rispettivament fis-16 ta' Mejju 1972 u fl-14 ta' Settembru 1988, kif jirrizulta mis-successjonijiet hawn annessi u mmarkati bhala **"Dokument A"** u **"Dokument B"**.

3. Illi l-intimati jiddetjenu l-fond 2, Sqaq il-Kuncizzjoni, Zurrieq.

4. Illi kemm l-atturi kif wkoll l-intimati jaccedu mill-istess sqaq biex jaccedu ghall-proprjetà detenuta minnhom, kif jirrizulta mir-ritratti hawn annessi u mmarkat bhala **"Dokument C"** u **"Dokument D"**.

5. Illi fid-**19 t' Ottubru 2020** l-intimati ppretendew li l-isqaq huwa taghhom u talbu lir-rikorrenti biex jaghlu l-bieb li minn dejjem kien

jezisti mill-isqaq imsemmi, u dan skond **"Dokument E"** hawn anness.

6. Illi fil-**31 ta' Ottubru 2020** l-intimati wahhlu xatba f'tarf l-isqaq biex b'hekk cahhdu l-access tar-rikorrenti biex jaccedu ghall-fond taghhom, liema xatba ghadha hemm sal-gurnata ta' llum, biex b'hekk l-intimati ma jistghux jaccedu ghall-fond taghhom.

7. Illi fl-**4 ta' Novembru 2020** r-rikorrenti kitbu lill-intimati biex jnehhu x-xatba li huma ghamlu abbuzivament u illegalment u li tikkostitwixxi spoll recenti u vjolenti, u dan skond **"Dokument F"** hawn anness.

8. Illi fl-**4 ta' Novembru 2020** huma kitbu wkoll lill-Ispettur tal-Ghassa taz-Zurrieq biex jittiehdu l-passi necessarji kontra l-intimati tal-ispoll recenti u vjolenti u pretended rights kommess mill-intimati, u dan skond **"Dokument G"** hawn anness.

9. Illi r-rikorrenti ma jistghux la jdahhlu l-ingenji u lanqas il-karozzi taghhom b'din ix-xatba, stante l-ostakolu kkreat mill-intimati, liema ostakolu jikkostitwixxi spoll recenti u vjolenti stante li sar ad insaputa tal-istess rikorrenti minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni taghhom.

**10**. Illi l-intimati gew interpellati biex jnehhu din ix-xatba imma dawn baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

**GHALHEKK** jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:-

**1.** Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati ikkomettew spoll recenti u vjolenti ad insaputa tar-rikorrenti billi wahhlu xatba f'tarf Sqaq il-Kuncizzjoni, Zurrieq biex b'hekk cahhdu l-access tar-rikorrenti biex jaccedu ghall-fond taghhom 23, Triq il-Kuncizzjoni, Zurrieq, liema xatba mwahhla mill-intimati b'hekk qed timpedixxi lir-rikorrenti milli jaccedu ghall-fetha taghhom ossia bieb li jaccedi ghall-gnien tal-fond proprjetà taghhom

**2.** Tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom ffissat, jaqalghu x-xatba msemmija li twahhlet f'tarf Sqaq il-Kuncizzjoni, Zurrieq u li qed timpedixxi l-access tar-rikorrenti milli jaccedu ghall-fetha taghhom ossia bieb li jaccedi ghall-gnien tal-fond proprjetà taghhom.

**3.** Fin-nuqqas, Tawtorizza lir-rikorrenti biex huma jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha rimedjali biex jaqalghu l-istess xatba li twahhlet f'tarf Sqaq il-Kuncizzjoni, Zurrieq u li qed timpedixxi l-access tar-rikorrenti milli jaccedu ghall-fetha taghhom ossia bieb li jaccedi

ghall-gnien tal-fond proprjetà taghhom, jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi, u dan a spejjez tal-istess intimat.

**Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni.'**

Rat ir-risposta guramentata ta' Franke Zahra detentur tal-karta tal-identita' numerata 380576M u Tessie Cutajar detentrici tal-karta tal-identita' numerate 402768M.

1. 'Illi preliminarjament, l-esponenti Tessie Cutajar m'hijiex legittima kontradittrici f'din il- kawza u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante li hija la hi l-proprjetarja tal-fond 2, Sqaq il-Kuncizzjoni, Zurrieq u/jew ta' Sqaq il-Kuncizzjoni u ma ghamlet xejn fl-istess sqaq kif qed jigi allegat mir-rikorrenti f'din il-kawza.

2. Illi jispetta lir-rikorrenti li jressqu prova tal-elementi kostituttivi tal-ispoll, li qed jigi eccepit li huma karenti f'din il-kawza;

3. Illi l-eccipjenti jecepixxu li l-azzjoni ta' spoll ma tistax guridikament tissussisti fil-kaz in disamina stante li attijiet ta' semplici tolleranza ma jistghux jiswew ta' fondament ghall-akkwist ta' pussess. Illi l-axxendenti tar-rikorrenti, u kull min ghadda mill-isqaq in kwistjoni kienu jghaddu biss *' per mera tolleranza'* u dan hekk kif se jipprovaw l-ecipjenti waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna.

4. Illi minghajr pregudizzju, l-eccepjenti ma kkommettew l-ebda spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tar-rikorrenti;

5. Illi mill-bqija, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, b'riserva ghal kull jedd tal-esponenti li jitolbu li jressqu eccezzjonijiet ulterjuri, hekk ukoll b'riserva ghall kull azzjoni lilhom spettanti fil-ligi fil-konfront tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti jinsabu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Salv eccezzjonijiet ohra.'

Rat illi fil-verbal tas-16 ta' Marzu, 2023 gie dikjarat li bejn il-partijiet hemm ukoll pendenti quddiem din il-Qorti diversament preseduta, kawza petitorja dwar il-proprjeta' tal-isqaq. Rat ukoll li fl-istess verbal il-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom.

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha.

**Ikkunsidrat:**

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'kaz ta' allegat spoll, vjolenti u klandestin fejn ir-rikorrenti bhala proprjetarji tal-fond 23, Triq il-Kuncizzjoni, Zurrieq isostnu li huma proprjetarji ta' sqaq fuq wara tal-fond ghal fuq liema sqaq huma ghandhom bieb kbir jaghti fuq l-istess sqaq. Skont ir-rikorrenti, l-intimati fl-ahhar ta' Ottubru, 2020 poggew xatba fit-tarf tal-isqaq b'dana li allegatament b'dan ir-rikorrenti gew spussessati mill-uzu tal-istess sqaq u bieb li jinsab fuq l-istess sqaq. Jitolbu ghalhekk li din il-Qorti ssib lill-intimati hatja ta' spoll u tordna r-reintgrazzjoni tal-*istatus quo ante*.

L-intimati jsostnu fl-ewwel lok li l-intimata Tessie Cutajar mihiex il-legittimu kontradittur stante li la hija sid u lanqas wehhlet xi xatba. Jeccepixxu wkoll li ma jissusistux l-elementi neccessarji biex tirnexxi l-kawza ta' spoll tentata. Ulterjorment jeccepixxu li r-rikorrenti kienu biss jaghmlu uzu fuq bazi ta' tolleranza u li ma kkomettew l-ebda spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tar-rikorrenti.

**Provi fil-mertu:**

Il-Qorti, rat id-dokumentazzjoni annessa mar-rikors guramentat (fol. 5 et seq) li jevidenzja d-derivazzjoni tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond indikat u liema fond isostnu li ghandu bieb jaghti ghal fuq l-isqaq in kwistjoni.

Rat ukoll ir-ritratti tal-isqaq in kwistjoni a fol. 36 sa 37 tal-process liema ritratti juru wkoll il-bieb in kwistjoni.

Rat l-ittra interpellatorja fol. 38 tal-process imsemmija fir-rikors guramentat u li ggib id-data tad-19 ta' Ottubru, 2020 u rat l-ittra responsiva tar-rikorrenti data 4 ta' Novembru, 2020 permezz ta' liema ittra l-intimat gie nterpellat ukoll sabiex inehhi x-xatba li kien ghadu kif installa nhar il-31 ta' Ottubru, 2020 (fol. 39). Rat ukoll l-ittra/kwerela datata 4 ta' Novembru, 2020 a fol. 40 tal-process.

Rat l-affidavit kongunt tar-rikorrenti **Michael Angelo Briffa u Joseph Briffa** a fol. 46 et seq tal-process. Huma jsostnu li l-fond 23, Triq il-Kuncizzjoni, Zurrieq u li huwa accessibbli mill-isqaq in kontestazzjoni wirtuh minghand il-genituri taghhom. Jixhdu li l-bieb tal-fond li jaghti ghall-gnien tal-istess fond mill-isqaq jiftakruh izghar izda fiz-zmien li kien moghti b'cens temporanju, min kien jirrisjedi fih kien kabbar il-bieb. Isostnu li dan kien zmien ilu. Izidu li fis-sena 2015 ir-residenti gew zgumbrati u l-fond rega' gie fil-pussess tar-rikorrenti. Jixhdu li n-nannu taghhom kien juza dan l-isqaq u kien idahhal il-karettun fih biex jghabbi l-biegha. Jinsistu li huma minn dejjem ghaddew mill-isqaq biex jaccedu ghall-proprjeta' taghhom. Jikkonfermaw li flimkien maghhom jghaddu wkoll l-intimati. Jinsistu li l-isqaq huwa proprjeta' privata tar-rikorrenti tant li lura fis-sena 1975 kienu anki kitbu lil *Public Works Department* biex izommu milli jsir sqaq pubbliku u fil-fatt hekk sehh. Ghalkemm jsostnu li l-isqaq huwa proprjeta' privata taghhom jirrikonoxxu l-jedd tal-intimati li jghaddu mill-istess. Jaghmlu referenza ghall-ittra tal-intimati datata 19 ta' Ottubru 2020 li permezz taghha gew interpellati sabiex ma jibqghux jaghmlu uzu mill-isqaq u kif fil-31 ta' Ottubru, 2020 l-intimati wahhlu

xatba f'tarf l-isqaq biex b'hekk cahhdu l-access tar-rikorrenti ghall-fond taghhom. Izidu wkoll li fl-isqaq hemm sieqja li tghaddi minn mal-proprjeta' tal-intimat li sservi sabiex twassal l-ilma ghall-giebja fil-gnien tal-istess rikorrenti.

Ir-rikorrent **Michael Angelo Briffa** xehed in kontro-ezami a fol. 118 et seq tal-process. Jaqbel li hu qatt ma ghex fil-fond in kwistjoni u li dejjem kien mikri lil diversi terzi persuni ghal erbghin (40) sena shah. Jixhed li skont hu l-isqaq huwa proprjeta' taghhom ghaliex fl-ahhar mitt sena qatt hadd ma qalilhom xejn jew oggezzjona u ghandhom bieb ghal fuq l-isqaq. Ghandhom ukoll sieqja fil-genb tal-isqaq li tibqa' diehla gewwa l-fond. Izid li l-intimat ghandu biss dritt ta' passagg. Jghid li twieled fis-sena 1947 u li sa minn dak iz-zmien jaf li kien hemm bieb zghir imma mhux li ma kien hemm xejn kif isostni l-intimat. Mistoqsi jekk qattx ghaddha minn dan il-bieb iwiegeb li 'Allura ghax qatt ma dhalna allura ma ghandix dritt tieghu?' (fol. 120). Jghid illi l-bieb tkabbar madwar tletin (30) sena ilu. Jaqbel li kien hemm katina qabel ix-xatba izda jghid li ma jafx kemm kienet ilha hemm. Jaqbel ukoll li l-katina kellha katnazz. Jikkonferma li anki l-katina kienet izzommu milli jidhol fil-isqaq. Jaqbel ukoll li l-proprjeta' tieghu ghandha bibien ohra li jaghtu ghal fuq it-triq u li minn dejjem kienu mbarrati, jzid li dawn originarjament ma kienux accessibbli ghax kienu jaghtu fuq l-eghlieqi. Jghid li x-xatba twahhlet ftit hafna qabel infethet il-kawza madwar tlett gimghat. Jghid li l-iskrittura dwar ix-xoghlijiet kellhom jaghmluha ghaliex l-intimat kien qed jghid li l-isqaq huwa tieghu ghalhekk huwa ma accettax, izda kellu jaghmel l-

iskrittura. Jaqbel illi qabel saret l-iskrittura kien hemm il-katina li kienet qed ittellifhom milli jaghmlu x-xoghlijiet. Jinsisti li fl-isqaq mhux suppost jipparkjaw vetturi. Jaqbel ukoll li minn meta wiret il-post, kull meta mar fil-fond proprjeta' tieghu huwa dejjem uza l-bieb principali tal-fond u mhux il-bieb tal-isqaq. Jghid ukoll li l-bieb li jaghti ghal fuq l-isqaq huma qatt ma fethuh u meta prova jifthu ma rnexxilux. Dwar is-sieqja jghid li din ilha hemm mis-sena 1922 minn meta nxtara l-fond. Jikkonferma li hu qatt ma ghaddha mill-isqaq in kwistjoni u li meta prova jghaddi l-intimat ghamillu rapport. Ma jafx meta twahhlet ix-xatba bl-ezatt.

**Joseph Briffa** xehed in kontro-ezami a fol. 179 et seq tal-process. Jghid li fis-snin sittin (60) il-proprjeta' tar-rikorrenti kienet f'idejn certu Ganni Briffa. Jixhed li ghall-gnien ta' dan il-palazz kienu jidhlu minn entratura fl-isqaq, imbaghad jghid li ma kienux jidhlu ghaliex kien ghand in-nies. Sakemm damu l-ahhar inkwilini qatt ma dahlu fil-fond huma. L-ahhar li dahal kien fis-snin sttin (60). Kien hemm bieb faccata tal-isqaq bi dritt. Kien hemm bieb tal-injam fin-nofs. Kellu skuljett fuq barra u 99% kien jinfetah minn gewwa wkoll. Wara s-sittinijiet hu qatt ma dahal la fil-palazz u lanqas dahal mill-isqaq. Il-grada twahhlet fis-sena 2020 izda qabel xorta ma setghux jidhlu ghaliex kien hemm katina li wahhalha l-intimat. Il-katina wehlet bejn meta harget l-ahhar inkwilina u kellhom il-kwistjoni mal-intimat, mill-bidu nett. Jaqbel li huwa qatt ma dahal fl-isqaq u mill-bieb minn meta harget l-inwkilina ghaliex il-bieb marbut bil-fildiferru. Pruvaw jifthuh meta harget l-inkwilina imma rnexxielhomx. Il-bieb tal-hadid, l-inkwilini ma tawx kasu u saritlu l-hsara. Il-bieb

tkabbar minn xi hadd mill-inkwilini. Wara l-inkwilini ma dahal hadd jghix fil-post. Huwa dejjem dahal fil-fond mill-bieb principali. Jaqbel li meta gew biex jaghmlu x-xoghlijiet kienu talbu l-awtorizzazzjonni lill-intimat biex jaghmlu x-xoghlijiet anzi jghid 'Mhux bilfors!'. Jaqbel li minghajr il-ftehim l-intimat ma kienx ser ihallihom jidhlu fl-isqaq jaghmlu l-hajt.

Rat l-affidavit ta' **Angiolina Briffa** a fol. 75 tal-process. Hija tghid li taf lir-rikorrenti bhala s-sidien tal-fond 23, Triq il-Kuncizzjoni, Zurrieq liema fond ghandu wkoll access minn Sqaq il-Kuncizzjoni, Zurrieq. Tghid li dan tafu ghaliex kienet tirrisjedi f'dan il-fond sa minn zghira sakemm kellha erbatax-il sena meta hi u l-familjari taghha marru jghixu gewwa fond iehor iz-Zurrieq. Fil-partijiet l-aktar relevanti hija tixhed kif isegwi:

'2. Illi minn dejjem kien hemm access mill-isqaq il-Kuncizzjoni, Zurrieq, u kien hemm bieb f'tarf fl-isqaq minn fejn konna nghaddu biex nidhlu ghall-gnien bil-hmara.

3. Illi l-bieb ma kienx kif inhu llum imma kien bieb zghir ta' cirka hames piedi wiesgha u sitt piedi oghli.

4. Illi missieri kien bennej pero konna nrabbu l-annimali u kellna s-sigar tal-frott fl-istess gnien li jiehu hisebu hu u l-mama.

5. Illi barra minnn hekk, barra mill-isqaq, taht il-bieb ta' Frankie Zahra, hemm sieqja li minnha jghaddi l-ilma tax-xita biex jmur gewwa l-gwiebi.

6. Gol gnien hemm zewgt igwiebi u zewgt ibjar, u l-ilma tat-triq kien kollu ingabar fil-gwiebi fejn konna noqoghdu ahna. . . .

9. Il-fatti baqghu l-istess, l-unika haga li tbiddlet hija li l-fetha tal-bieb twessghet aktar milli kienet.

10. Illi l-hmara konna ndahhluha mill-bieb tal-gnien in kwistjoni biex nghaddu l-biegha biex mbaghad missieri jmur jbiegh il-haxix u prodott li kien jkollna mill-istess gnien.'

Rat ir-rapport li sar mir-rikorrenti fil-konfront tal-intimat Frankie Zahra dwar l-installazzjoni tax-xatba (fol. 81 et seq) esebit mis-**surgent Ritianne Gauci** li xehdet a fol. 85 et seq tal-process. Dan ir-rapport igib id-data tal-4 ta' Novembru, 2020 izda jindika d-data tal-installar bhala il-31 ta' Ottubru, 2020. Minn dan ir-rapport jirrizulta li l-partijiet gia kellhom xi battibekki qabel dwar ta' min kien proprjeta' l-isqaq in kwistjoni izda jigi ndikat ukoll li Zahra kien accetta li ssir skrittura bejniethom bhala ftehim dwar kif kellhom isiru x-xoghlijiet li kienu ghaddejjin fil-proprjeta' tar-rikorrenti li hija deskritta bhala palazz.

Rat l-affidavit tal-intimat **Frank Zahra** a fol. 95 et seq tal-process. Huwa jixhed li trabba fil-fond bl-indirizz 2, Sqaq il-Kuncizzjoni, Zurrieq man-

nanna liema fond jaghti ghal fuq l-isqaq. Izid li meta kien zghir f'dan l-isqaq kien hemm biss il-bieb ta' din ir-residenza u li kienet saret grada li tissakkar appuntu sabiex meta hu jkun jilghab fl-isqaq ma jkunx jista' jillarga. Fis-snin tmenin (80) il-fond ghaddha f'idejn missieru u kien dak iz-zmien li tnehhiet il-grada biex missieru jibqa' diehel bil-vettura tieghu. JIftakar izda li fis-sena 1993 kien infetah bieb fuq l–isqaq mill-gnien tal-proprjeta' tar-rikorrenti. Jghid izda li dan il-bieb kien jintuza rarament u biss wara li jintalab permess minghand il-familja tieghu. Jixhed li huwa minn dejjem jiftakar nies ta' nazzjonalita' barranija f'dan il-fond u li r-rikorrenti qatt ma ghexu fih. Isostni li mis-sena 2015 ma beda jabita hadd fih u llum jinasb fi stat ta' abbandun u jesebixxi ritratti. Jemfasizza li l-fond tar-rikorrenti ghandu access iehor minn Triq il-Kuncizzjoni u mhux mill-isqaq. Jghid li f'hajtu minn dejjem jiftakar il-familjari tieghu idahhlu l-vetturi u jipparkjaw f'dan l-isqaq u qatt hadd ma waqqafhom. Skont l-intimat, wara li mietu l-genituri tieghu fis-sena 2018 kien mar fuqu r-rikorrenti Michelangelo Briffa li kien beda jsostni li l-isqaq huwa proprjeta' tar-rikorrent u qallu biex ma jipparkjax fih. Izid li fl-istess nifs qallu li kellu ftehim mal-genituri tieghu li jidhol ghall-gnien mill-isqaq suggett li javzahom qabel. Skont l-istess intimat ir-rikorrent qallu wkoll b'rabja li kien qed jistenna li jghaddu t-tletin sena biex irabbi l-gust u jkun jista' jiftah garaxx ghall-proprjeta' tar-rikorrenti accessibbli mill-isqaq. Kien ghalhekk li fis-sena 2018 l-intimat rega' nstalla grada bil-katnazz biex jaghlaq l-isqaq. Izid illi fis-sena 2020 rega' kellmu Michelangelo Briffa u talbu l-kunsens tieghu sabiex ikun jista' jaghmel xi xoghlijiet ta' restawr minn naha tal-isqaq u wkoll li ghal dan il-ghan kellu jiffirmalu

ghaliex l-Awotrita' tal-Ippjanar riedet il-firma ta' sid l-isqaq la darba l-isqaq kien privat. L-intimat jinsisti ghalhekk li r-rikorrent kien jaf ben tajjeb li l-isqaq kien proprjeta' tieghu la darba mar ghandu biex jiffirmalu. Jghid li waslu ghal ftehim u ffirmaw skrittura kif kellhom isiru x-xoghlijiet li tinsab esebita a fol. 102 tal-process. Jixhed li ftehmu li la darba kien ser ikun hemm l-*iscaffolding* fl-isqaq allura l-intimati setghu jipparkjaw quddiem il-proprjeta' tar-rikorrenti. L-iskrittura ttiehdet ghand l-Awtorita' tal-Ippjanar. Fil-frattemp jghid li r-rikorrent beda jintimidah billi jibghatlu bosta ittri legali. Izid li wara r-rikorrent rega' mar ghandu biex jinfurmah li l-Awtorita' ma kinitx accettat l-iskrittura ghaliex kienet saret minn Avukat u mhux minn Nutar. Finalment jinsisti li dan kollu qed isir bi sfida da parti tar-rikorrenti u jinsisti li tant li r-rikorrenti ma juzawx il-bieb fl-isqaq li l-gnien li ghalih iwassal il-bieb jinsab fi stat ta' abbandun .

Rat ir-ritratti esebiti mal-affidavit tal-intimat li juru familjari tieghu fl-isqaq in kwistjoni kif ukoll vetturi a fol. 98 tal-process. Rat ir-ritratti tal-fond tar-rikorrenti li jidher issigillat anki fil-bibien tal-genb a fol. 99 , 100 u 101 tal-process. Minn dawn ir-ritratti jidher li l-fond mhux wiehed li ntuza recentement.

Rat il-kontenut tal-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet datata 22 ta' Settembru, 2020 a fol. 102 et seq tal-process. Minn din l-iskrittura johrog li r-rikorrent Michelangelo Briffa kien qed jobbliga ruhhu li jinforma lill-intimat jumejn qabel jibdew ix-xoghlijiet fl-isqaq. Anki f'kaz li fl-isqaq

ikunu ser jidhlu persuni li m'ghandhomx x'jaqsmu mar-restawr, ir-rikorrenti kellhom l-obbligu li javzaw lill-intimati sakemm idumu x-xoghlijiet. Mill-istess skrittura jirrizulta konfermat li fl-isqaq hemm ezistenti sieqja proprjeta' tar-rikorrenti. Fl-istess skrittura jigi rikonoxxut li l-intimati jipparkjaw fl-isqaq u li sakemm isiru x-xoghlijiet ir-rikorrenti kienu ser jiprovdu parkegg alternattiv.

Rat ir-ritratti tal-gnien tal-fond tar-rikorrenti minn gewwa kif esebiti mill-intimat a fol. 104 et seq tal-process li juru li l-fond huwa fi stat ta' abbandun fejn partikolarment jidhru wkoll hafna haxix u sigar wara l-bieb gewwa l-gnien liema bieb jaghti access ghall-isqaq.

L-intimat **Frankie Zahra** xehed in kontro-ezami a fol. 154 et seq tal-process. Jghid li l-genituri tieghu ghexu fil-fond mis-sena 1988 sa ma mietet ommu l-ahhar fis-sena 2017 u fis-sena 2018 dahal hu. Jghid li meta kien zghir ma jiftakrux il-bieb tar-rikorrenti u hemmhekk hadd ma kien jidhol. Missieru kien ghamel xatba biex hu ma johrogx mill-isqaq. Il-permess tal-bieb tar-rikorrenti hareg fis-sena 1992 u l-bieb infetah xi 93 jew 94. Hu ma kienx jghix mal-genituri izda kien jghix maz-zijiet u n-nanna li kienu jirrisjedu f'dan il-fond qabel ommu u missieru ghalhekk hu telaq mill-fond fis-sena 1992 meta dahlu ommu u missieru. Jghid li qabel il-bieb kien hemm bhal bank zghir kien joqghod bilqieghda fuqu hu u fetha zghira kemm titawwal biss. Il-bieb infetah fis-snin 1993, 1994. Ommu u missieru qatt ma kkomplejnaw fuq dan il-bieb. Kienu gergru meta taw permess lill-inkwilin barrani biex inaddaf il-gnien u kienu halla

mandra fl-isqaq u missieru kien qallu hawnhekk ma tidholx aktar. Jghid illi kieku l-isqaq kien tar-rikorrent ma kienx ikollu bzonn il-permess tieghu mal-Awtorita' tal-Ippjanar. Dwar l-iskrittura ta' xoghol li saret bejniethom jghid li kien ir-rikorrent li mar talbu jaghmilha u ghall-ewwel ma kienux ser jiftehemu habba l-parkegg izda mbaghad spiccaw l-ghassa u ftehemu. Mistoqsi meta sari l-bieb originarjament jghid li kien mar darba jumejn wara u sab il-bieb miftuh meta ma kienx hemm qabel. Huwa qatt ma ra l-bieb miftuh mill-hadid minn meta sar. Jikkonferma li huwa jipparkja fl-isqaq bhala ma kien jaghmel missieru qablu u qabel missieru zijuh. Jikkonferma li f'Ottubu 2020 huwa ghamel xatba. Jghid li qabel kien hemm katina u li l-katina seta' jaqbizha u minghajr problem. Il-katina ghamilha tlett xhur qabel ghamel ix-xatba. Qabilha kien hemm ohra li kien nehha u ghamel ohra. L-ewwel katina ghamilha l-ewwel darba li dahal fil-fond fis-sena 2018 cioe erba' snin ilu. F'hin minnhom izda nehhiha ghaliex kien jiddejjaq inehhiha fil-maltemp. Ma talabx permess biex jaghmel xatba ghaliex qieghed go artu u go hwejgu. Jikkonferma li r-rikorrenti qallu biex inehhiha. Jghid li huwa kkonferma li l-isqaq huwa privt ghaliex mar jistaqsi l-Awtorita' tal-Ippjanar u qalulu wkoll kif irid jaghmel ix-xatba biex ma jkollux bzonn permess. Skont hu jirrizulta mill-kuntratt originali li l-isqaq huwa mar-residenza tieghu.

Rat l-affidavit tal-intimata **Tessie Cutajar** a fol. 109 tal-process. Hija tghid li hija s-siehba tal-intimat sa mis-sena 2018 u ilha minn dak iz-zmien tghix fil-proprjeta' tal-intimat li ghandha access mill-isqaq in kwistjoni. Tghid li sa minn dik is-sena tiftakar li kien hemm katina b'katnazz taghlaq l-isqaq

u hija kienet tnehhi l-istess biex tkun tista' tipparkja fl-isqaq. Tixhed li qatt hadd ma waqqafha milli tipparkja fl-isqaq. Izzid li llum flok il-katina hemm ix-xatba. Tixhed ulterjorment li l-bieb tal-proprjeta' tar-rikorrent taf li qieghed fl-isqaq izda qatt ma ratu miftuh u zzid ukoll li l-fond ta' warajh inkluz il-gnien huma fi stat ta' telqa' kbira.

**Tessie Cutajar** xehdet in kontro-ezami a fol. 168 et seq tal-process. Tikkonferma li l-bieb tal-garaxx tar-rikorrenti kien hemm meta dahlet fil-fond tal-intimat fis-sena 2018. Kien maghluq u sid il-post ma kienx jghix hemm. Tghid li huma m'ghandhomx cavetta biex jifthu l-bieb tar-rikorrenti. Hija qatt ma rat il-hadd jiftah il-bieb. Skont hi s-sid ma jistax jiftah il-bieb ghaliex ma hemmx cavetta.

Rat ix-xhieda ta' **Frances Zahra,** iz-zija tal-intimat, a fol. 110 et seq tal-process. Hija tixhed li kienet tghix fil-fond tal-intimat qabel l-intimat madwar tletin sena ilu u li dak iz-zmien ma kienx hemm il-bieb tar-rikorrenti fl-isqaq. Il-bieb sar wara li telqet hi.

**Frances Zahra** xehdet ukoll permezz ta' affidavit ulterjuri a fol. 131 tal-process. Hija tghid li ghamlet sas-sena 1988 tghix fil-fond li ghandu l-indirizz fl-isqaq. Fil-fond tar-rikorrenti dejjem tiftakar barranin jghixu fih. Tghid li l-familja taghha kienet installat grada fit-tarf tal-isqaq u li kienet tissakkar b'muftieh biex it-tfal ma johorgux minnu. Taf li fi zmien kienet inqalghet il-grada u flokha saret katina mill-familjari taghha. Hija tichad li sas-sena 1988 qatt ghaddew xi familjari tar-rikorrenti bil-karrettun mill-

isqaq jew li kienu juzawh. Hija tiftakar li fejn hemm il-bieb tar-rikorrenti llum kien hemm hajt u mhux bieb. Tghid ukoll li qabel saret ix-xatba odjerna kien hemm katina li kienet ilha hemm zmien twil.

L-istess xhud tixhed in kontro-ezami a fol. 137 et seq tal-process. Tixhed li dak li qalet fl-affidavit kien kollu minn mohhha. Tikkonferma li meta kienet tghix fil-fond hi ma kienx hemm il-bieb tar-rikorrenti jaghti ghal fuq l-isqaq tghid imma li kien hemm bicca gebla maqlugha li kienet dejqa hafna. Skont hi ma stajtx tghaddi minnha. Ma kintix maghluqa imma ma kienu jaraw xejn minn go fiha. Meta telqet mill-post din il-fetha zghira kienet hemm. Tghid li l-bieb il-kbir ratu madwar tlett snin qabel ix-xhieda taghha. Izzid li kienet marret ghand il-Kunsill aktar minn ghaxar snin qabel sabiex jaghmel l-isqaq bil-madum ghaliex kienu qed jaghmlu l-ohrajn u qalulha li ma kienux ser jaghmluh ghaliex kien privat. Tghid li dak iz-zmien il-bieb tar-rikorrenti ma kienx hemm. Meta mbaghad rat il-bieb rat bieb komplut bil-pjanci. Tghid li l-bieb sar meta l-post tal-intimati kien f'idejn omm u missier l-intimat. Izzid li l-intimat il-bieb sabu hemm.

**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]

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

Illi huwa maghruf 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 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]

---

[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.*

Għalhekk pussess qualunque, anki purament materjali u *di fatto*, anche qasir ħafna u saħansitra momentanju huwa suffiċjenti, basta' jkun univoku u ma jkunx bażat fuq mera tolleranza.[6]

Illi dwar it-terminu ta' xahrejn fil-kawża deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet Trevor Arends et vs. Veronica Mizzi deċiża nhar il-11 ta' Jannar, 2013 dik il-Qorti ddikjarat kif isegwi:

*'dan it-terminu ta' xahrejn huwa element, li kif ġie deċiż kemm-il darba, għandu jiġi pruvat mill-attur. Ir-rekwiżit li l-azzjoni ta' spoll għandha ssir fi żmien xahrejn mill-allegat spoll huwa rekwiżit essenzjali li joħroġ mill-artikolu tal-liġi stess u l-ġudikant għandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eċċezzjonijiet jew le.'*

Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Imħ. 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 jiġix provat li l-azzjoni saret fi żmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privileġġjat ma tistax treġġi."*

Aktar speċifikatament f'Georgina Borg v. Errol Cassar et (21.10.2002) il-Prim' Awla (Imħ. Ph. Sciberras) dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll qalet hekk:

*'Huwa veru li dan il-punt ma ġiex formalment eċċepit, 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).

**Ikkunsidrat ulterjoment:**

Illi minn analizi tal-provi fl-atti kif ukoll dak suespost, il-Qorti tinnota li principalment il-kawza tar-rikorrenti hija monka fuq tnejn mit-tlett kriterji neccessarji sabiex tirnexxi:

**a) Pussess**: Mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti jammettu li huma qatt ma ghamlu uzu huma personali mill-isqaq u mill-bieb in kwistjoni. Tant hu hekk li sas-sena 2015 il-fond proprjeta' taghhom kien mikri lil inkwilini terzi, liema inkwilini fi kliem l-istess rikorrenti partikolarment Joseph Briffa, dawn ma kienux jaghtu kaz il-bieb ta' wara tant li saritlu l-hsara u ma jinfetahx. L-istess rikorrenti Michael Angelo Briffa jammetti in kontro-ezami li huwa qatt ma ghadda mill-isqaq biex jaccedi ghall-gnien tal-proprjeta' tar-

rikorrenti. Evidentement mill-atti jirrizulta li l-fond tar-rikorrenti ilu snin issa vakanti u hadd ma kien jaghmel uzu minnu allura bil-wisq anqas kien isir xi uzu tal-isqaq jew tal-bieb ta' wara. Illi la darba tirrizulta ammissjoni mir-rikorrenti li huma ma kienux jaghmlu uzu mill-isqaq u l-bieb ghal snin twal kif ukoll xhieda li tikkonferma li lanqas l-inkwilini ma kienu jaghmlu uzu mill-bieb jew l-isqaq allura *per conseguenza* jirrizulta li ma jvestix fir-rikorrenti l-pussess neccessarju sabiex ikunu jistghu jezercitaw b'success din il-kawza ta' spoll. Tant ir-rikorrenti ma kellhomx pussess fuq l-isqaq in kwistjoni li lura f'Settembru, 2020 huma kellhom jirrikorru ghal skrittura ta' ftehim mal-intimat Frankie Zahra sabiex ikunu jistghu jaccedu fl-isqaq biex isir xoghol ta' manutenzjoni u dan wara li jaghtu avviz lill-istess intimat.

b) ***Infra bimestre deduxisse***: Illi r-rikorrenti fir-rikors guramentat taghhom isostnu li x-xatba da parti tal-intimat twahhlet fil-31 ta' Ottubru, tas-sena 2020. In kontro-ezami r-rikorrent Michael Angelo Briffa sostna li x-xatba twehhlet ftit gimghat qabel saret il-kawza izda jghid li ma jiftakarx meta twahhlet. In oltre Iz-zewg r-rikorrenti li xehdu cioe' Michael Angelo Briffa u Joseph Briffa t-tnejn jikkonfermaw li qabel ix-xatba, l-intimat kien installa katina bil-katnazz w'ghalhekk minhabba fiha xorta wahda ma setghux jaccedu ghall-isqaq. Ir-rikorrent Michael Angelo Briffa jaqbel li din il-katina kienet hemm qabel l-iffirmar tal-iskrittura li saret fit-22 ta' Settembru, 2020. Mill-atti jirrizulta li l-katina kienet ilha

hemm minn ferm qabel dik id-data. Ghalhekk jirrizulta li anki li kieku rrizulta l-element tal-pussess (li ma rrizultax), l-gheluq tal-isqaq sar ferm qabel it-terminu tax-xahrejn li timponi l-ligi biex tigi ntavolata l-kawza li saret nhar it-23 ta' Novembru, 2020 ghalhekk anki dan l-element mhux sodisfatt.

**Konkluzjoni:**

Illi la darba jirrizulta lil din il-Qorti li tnejn mit-tlett elementi neccessarji sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll tentata odjerna huma nieqsa, l-Qorti tqis li jkun futli li tidhol ulterjorment fl-eccezzjonijiet l-ohra mqajma mill-intimati. Dawn il-konkluzjonijiet izda bl-ebda mod ma jaffettwaw il-jeddijiet o meno petitorji tal-partijiet li jirrizulta li huma mertu ta' kawza ohra bejniethom u li m'humiex kompetenza ta' din il-Qorti fil-kawza odjerna.

Il-Qorti ser tghaddi ghalhekk sabiex tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimati u tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

**Decizjoni**

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tghaddi sabiex tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimati stante li ma gewx sodisfatti mir-rikorrenti l-

elementi tal-pussess u tal-*infra bimestre deduxisse,* tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

**Moqrija.**

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

**Cora Catania**
**Deputat Registratur**
**31 ta' Ottubru, 2023**