QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 15 ta' Jannar, 2024.

Numru 17

Rikors numru 1166/21/1 AJD

Etienne St. John

v.

Raymond Vella

1. Il-konvenut appella mis-sentenza li tat il-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-23 ta' Marzu 2023 dwar bieb li allegatament fetaħ b'mod klandestin mill-garaxx tiegħu għall-fond tal-attur u l-konsegwenzjali likwidazzjoni ta' danni marbuta kemm ma' dan u kif ukoll mal-fatt li l-konvenut allegatament daħal fil-fond tal-attur u għamel tibdil fih.

<u>Preliminari</u>

2. Fil-qosor, il-kawżali ta' din il-kawża kif imfissra fir-rikors promutur huma dawn:

2.1. L-attur jgħid li huwa l-proprjetarju tal-fond numru 1 aċċessibbli minn sqaq, liema sqaq huwa aċċessibbli mill-entratura enumerata 18, Triq il-Vitorja, Birkirkara (aktar 'il quddiem "il-Fond"), liema fond inxtara minnu permezz ta' kuntratt ta' xiri fl- atti tan-Nutar Christopher Gatt tas-26 ta' Frar 2001 (ara kuntratt ta' akkwist u applikazzjoni ta' titolu u ċertifikat ta' titolu tar-Reġistru tal-Artijiet);[1]

2.2. L-attur jgħid li bejn l-2001 u l-2016 kien ikun ta' kuljum fil-fond, peress li fih kien qiegħed jagħmel xogħol ta' restawr bilmod u kien jużah ukoll sabiex jaħżen diversi oġġetti. Madankollu, mill-2016 'il quddiem, għamel numru ta' snin ma jidħolx fil-fond;

2.3. Imbagħad fl-2018, waqt okkażjoni li huwa kellu f'kappella viċin il-fond, ra li fil-garaxx li jmiss mal-ħajt diviżorju tal-fond bin-numru 17 fi Triq il-Vitorja, Birkirkara (aktar 'il quddiem "il-garaxx"), kellu l-ħitan kollha mgħottija bil-plastik;

[1] Fol. 9 *et seq*.

2.4. Jaċċetta li fl-imgħoddi dak il-garaxx kien jinfed mal-fond proprjetà tiegħu. Madankollu, xi żmien qabel xtara l-fond, il-bieb li kien iniffed il-fond mal-garaxx ġie imbarrat bil-kantuni. Fatt li jirriżulta mill-kuntratt li bih huwa xtara l-fond u l-pjanti annessi;

2.5. Xi żmien qabel fetaħ il-kawża, l-attur jgħid li kien mar biex jidħol fil-fond. Iżda s-serratura tal-bieb, li qiegħed fis-sqaq fi Triq il-Vitorja, Birkirkara, ma bdietx taħdem. L-attur ħaseb li kienet staġnat is-serratura;

2.6. Fit-8 ta' Lulju 2021, għall-ħabta tad-21:10, l-attur irċieva messaġġ mingħand terz li nformah li lemaħ xi persuni ġewwa l-fond inkwistjoni;

2.7. Meta l-attur mar jivverifika, innota li l-garaxx li jmiss mal-fond tiegħu kien miftuħ u fuq in-naħa ta' wara tal-garaxx ra bieb tal-injam. Jgħid li b'hekk dahar id-dawra u reġa' mar jipprova jiftaħ il-fond proprjetà tiegħu, iżda għal darb'oħra l-bieb ma setax jinfetaħ. Peress li kien tard bil-lejl u kien waħdu, l-attur iddeċieda li jmur lura lejn id-dar bil-ħsieb li jerġa' jmur f'ħin id-dawl;

2.8. L-għada, ċjoè fid-9 ta' Lulju 2021, l-attur irċieva messaġġ ieħor mingħand it-terz li nfurmah li reġa' kien hemm in-nies fil-fond. L-attur

għalhekk telaq mix-xogħol, u meta wasal fis-sit, minn ġot-triq ra l-bieb tal-injam tal-garaxx miftuħ għall-fond tiegħu fejn kien hemm raġel qiegħed jaħdem ġol-bitħa;

2.9. L-attur, filwaqt li kkonfronta lil dan ir-raġel li qallu li hu kien biss lavrant, innota kif mingħajr ma huwa kien jaf b'xejn, b'mod vjolenti u klandestin kien infetaħ bieb ġol-ħajt diviżorju, saret fessura fil-ħajt tal-faċċata tal-fond sabiex fih jitwaħħal travett li kien iwassal san-naħa l-oħra tal-bitħa fejn kien hemm it-taraġ li jagħti għat-tieni sular, u miegħu twaħħlet tarjola li bdiet tintuża sabiex tiġbed u tniżżel il-barmil fil-bir li kien qiegħed jitħammel u jitbattal. Dan kollu mingħajr l-ebda kunsens jew konspevolezza tiegħu;

2.10. Il-lavrant inkwistjoni safrattant ċempel lill-konvenut, li kien inkarigah jagħmel ix-xogħol. Dan tal-aħħar minnufih mar fuq il-post u beda jinsisti li l-fond inkwistjoni hu proprjetà tiegħu;

2.11. L-attur ċempel l-Għassa tal-Pulizija ta' Birkirkara li marru fuq is-sit u ħadu xi noti (rapport anness mar-rikors promutur[2]);

2.12. Matul l-ispezzjoni wieħed mill-Pulizija preżenti nnota li fit-tieni sular kien hemm bieb ta' kamra li ma kienx jingħalaq sew. L-attur

[2] Fol. 48 *et seq*.

għalhekk fetaħ il-bieb inkwistjoni u minnufih induna li l-maġġoranza tal-affarijiet li kien iżomm fil-fond (jissemmew f'dokument mehmuż mar-rikors maħluf[3]) ma kinux għadhom hemm;

2.13. Dejjem fil-preżenza tal-Pulizija, l-attur reġa' prova jiftaħ il-bieb ta' barra tal-fond u ntebaħ li s-serratura kienet tbiddlet. Il-konvenut madankollu qallu li s-serratura ma nbidlitx minnu;

2.14. Aktar tard il-partijiet marru l-Għassa tal-Pulizija sabiex iressqu prova dwar it-titoli fuq il-proprjetajiet inkwistjoni. Skont ir-rapport relattiv:

> *"prima facie' ġie osservat li fil-fatt Mr St John huwa l-proprjetarju ta' fond No 18, Door 1, Triq il-Vitorja, Birkirkara. Għar-rigward Mr Vella, ġie osservat li skond kuntratt datat 15 ta' Novembru 2017 li kien sar quddiem in-Nutar Dottor Reuben Debono, kien minnu li huwa kien sid tal-fond No 17 sitwat fi Triq il-Vitorja, Birkirkara [cioe l-garage], pero fl-istess kuntratt ma ġiex innutat li Mr Vella kellu xi dritt ta' aċċess u/jew użu għal fond No 18 Door 1".*

2.15. L-attur sar jaf li kien nħareġ permess ta' *Regularisation* favur il-konvenut – RG/03359/18 – liema *Regularisation* kienet teffettwa l-garaxx u li f'seduta tal-Bord saret referenza għal "*timber door*";

2.16. Billi x-xogħolijiet da parti tal-konvenut baqgħu għaddejjin, fil-31 ta' Ottubru 2021 l-attur ippreżenta Mandat ta' Inibizzjoni numru

[3] Fol. 39 *et seq*.

1527/2021 MH fl-ismijiet **Etienne St John v. Raymond Vella**, u b'digriet mogħti fid-9 ta' Novembru 2021[4] il-konvenut ġie inibit milli:

> *"Anke billi jiġi ordnat jew l-esponent awtorizzat jimbarra l-apertura klandestinament u vjolentement miftuħa fil-ħajt diviżorju bejn il-fond numru 18, Triq il-Vitorja, Birkirkara l-garaxx bl-indirizz 17, Triq il-Vitorja Birkirkara, personalment jew permess ta' terzi jbiegħ u/jew jieħu u/jew ikompli jbiegħu u /jew jieħu oġġetti misjuba ġol-fond numru 18, Triq il-Vitorja, Birkirkara u/jew jaċċedi u/jew jippermetti aċċess u/jew jagħmel jew ikompli jagħmel kwalunkwe tip ta' xogħol u/jew żvilupp ġo jew altrimenti relatati mal-fond numru 18, Triq il-Vitorja, Birkirkara, inkluż tramite l-apertura abbużiva u llegali li saret vjolentement u b'mod klandestin fil-ħat diviżorju taż-żewġ proprjetajiet imsemmija"*

3. L-attur fetaħ il-kawża fid-29 ta' Novembru 2021 u talab:

> *"i. Tiddikjara li r-rikorrent Etienne St John huwa s-sid uniku u esklussiv tal-fond;*
>
> *ii. Tiddikjara li l-intimat Raymond Vella ma għandu l-ebda dritt, la reali u lanqas personali, fir-rigward tal-fond;*
>
> *iii. Tordna lill-intimat Raymond Vella sabiex fi żmien qasir u perentorju definittivament jivvaka l-fond billi jneħħi l-oġġetti kollha mhux ta' proprjeta' tar-rikorrent, dan taħt superviżjoni tal-istess rikorrent;*
>
> *iv. Tiddikjara li b'mod abbużiv u illegali l-intimat Raymond Vella, personalment jew permezz ta' terzi, vjolentement u klandestinament fetaħ apertura fil-ħajt diviżorju li jifred il-fond minn mal-garage numru 17, Triq il-Vitorja, Birkirkara, għal liema aġir hu responsabbli l-intimat;*
>
> *v. Tordna lill-intimat Raymond Vella sabiex jagħlaq l-apertura fil-ħajt diviżorju li jifred il-fond minn mal-garage numru 17, Triq il-Vitorja, Birkirkara a spejjeż tiegħu fi żmien qasir u perentorju, u tawtorizza lirrikorrent sabiex jagħlaq l-apertura fil-ħajt diviżorju hu stess a spejjeż esklussivi tal-intimat;*
>
> *vi. Tiddikjara li b'mod abbużiv u illegali l-intimat Raymond Vella, personalment jew permezz ta' terzi, vjolentement u klandestinament biddel is-serratura tal-bieb ta' barra tal-fond;*
>
> *vii. Tawtorizza lir-rikorrent jibdel is-serratura tal-bieb ta' barra tal-fond;*

[4] Fol. 58.

viii. Tordna u tikkundanna lill-intimat iħallas l-ispejjeż kollha involuti fil-proċess ta' bdil tas-serratura fi żmien qasir u perentorju;

ix. Tiddikjara li minħabba l-aġir tal-intimat, l-esponent ma setax igawdi d-dritt ta' proprjetà tiegħu fuq il-fond;

x. Tiddikjara li minħabba l-aġir tal-intimat, ir-rikorrent sofra danni u spejjeż li għalihom hu responsabbli l-intimat;

xi. Tillikwida d-danni u spejjeż sofferti mir-rikorrent minħabba l-aġir tal-intimat, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi;

xii. Tordna u tikkundanna lill-intimat iħallas l-ammont hekk kif likwidat skond it-talba preċedenti;

xiii. Tordna u tikkundanna lill-intimat jagħmel dawk ix-xogħlijiet rimedjali kollha neċessarji sabiex jirrijintegra l-fond fl-istat li kien qabel l-intervent tiegħu fi żmien qasir u perentorju, u fin-nuqqas ir-rikorrent jiġi awtorizzat jagħmel dawn ix-xogħlijiet a spejjeż esklussivi tal-intimat Raymond Vella;

xiv. Tiddikjara li minħabba l-aġir tal-intimat Raymond Vella, ittieħdu, inbiegħu jew altrimenti ġew approprijati u / jew disposti l-oġġetti proprjeta' tar-rikorrent li kienu jinsabu fil-fond, u dan ad insaputa u mingħajr awtorizzazzjoni ta' sid il-fond, ossija r-rikorrent, għal liema aġir hu responsabbli l-intimat Raymodn Vella;

xv. Tordna u tikkundanna lill-intimat Raymond Vella jirrestitwixi l-oġġetti kollha msemmijin fil-lista annessa mar-rikors preżentat bħaka Dok J, u, fin-nuqqas, jirrifondi lura l-valur tal-oġġetti hemm imsemmija kif kwantifikati versu l-ammont ta' dsatax-il elf, tliet mija u sebgħa u disgħin Ewro (€19,397);

Bl-imgħax u l-ispejjeż kollha, inklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1527/2021 MH fuq imsemmi".

4. Permezz ta' risposta maħlufa ppreżentata fit-18 ta' Marzu 2022[5], il-konvenut wieġeb:

"1. Illi t-talbiet huma kollha infondati kemm bħala fatt kif ukoll bħala dritt, stante li l-intimat Vella mhux interessat fil-proprjeta' tar-rikorrenti u ma kkaġuna l-ebda danni;

2. Illi di piu l-intimat Vella mhuwiex qiegħed jokkupa ebda fond tar-rikorrenti u ma għandu ebda interess jagħmel dan".

[5] Fol. 76.

5. B'sentenza mogħtija fit-23 ta' Marzu 2023, il-Qorti Ċivili, Prim'Awla ddeċidiet:

> *"i. Tilqa' l-ewwel talba, u tiddikjara li r-rikorrent Etienne St John huwa s-sid uniku u esklussiv tal-fond;*
>
> *ii. Tilqa' t-tieni talba, u tiddikjara li l-intimat Raymond Vella ma għandu l-ebda dritt, la reali u lanqas personali, fir-rigward tal-fond;*
>
> *iii. Tilqa' t-tielet talba, u tordna lill-intimat Raymond Vella sabiex fi żmien erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza definittivament jivvaka l-fond billi jneħħi l-oġġetti kollha mhux ta' proprjeta' tar-rikorrent, dan taħt superviżjoni tal-istess rikorrent;*
>
> *iv. Tilqa' r-raba' talba, u tiddikjara li b'mod abbużiv u illegali l-intimat Raymond Vella, personalment jew permezz ta' terzi, vjolentement u klandestinament fetaħ apertura fil-ħajt diviżorju li jifred il-fond minn mal-garage numru 17, Triq il-Vitorja, Birkirkara, għal liema aġir hu responsabbli l-intimat;*
>
> *v. Tilqa' l-ħames talba, u tordna lill-intimat Raymond Vella sabiex fi żmien erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza jagħlaq l-apertura fil-ħajt diviżorju li jifred il-fond minn mal-garage numru 17, Triq il-Vitorja, Birkirkara a spejjeż tiegħu skont il-metodoloġija indikata mill-Perit Tekniku f'paragrafu (i) f'paġna 9 tar-Rapport tiegħu, u, fin-nuqqas tiegħu illi jagħmel dan, tawtorizza lir-rikorrent sabiex jagħlaq l-apertura fil-ħajt diviżorju hu stess a spejjeż esklussivi tal-intimat, liema spejjeż qed jiġu assorbiti fl-ammont likwidat bħala danni fir-rigward ta' talba (x) aktar 'il quddiem;*
>
> *vi. Tilqa' s-sitt talba, u tiddikjara li b'mod abbużiv u illegali l-intimat Raymond Vella, personalment jew permezz ta' terzi, vjolentement u klandestinament biddel is-serratura tal-bieb ta' barra tal-fond;*
>
> *vii. Tilqa' s-seba' talba, u tawtorizza lir-rikorrent jibdel is-serratura tal-bieb ta' barra tal-fond;*
>
> *viii. Tilqa' t-tmien talba, u tordna u tikkundanna lill-intimat iħallas l-ispejjeż kollha involuti fil-proċess ta' bdil tas-serratura fi żmien ġimgħa minn meta jiġu lilu ppreżentati l-irċevuti għal spejjeż relatati mal-bdil tal-istess serratura;*
>
> *ix. Tilqa' d-disa' talba, u tiddikjara li minħabba l-aġir tal-intimat, ir-rikorrent sofra danni u spejjeż li għalihom hu responsabbli l-intimat;*

x. Tilqa' l-għaxar talba, u tillikwida d-danni relatati mal-fatt illi l-intimat kien qiegħed jiddetjeni l-fond b'mod illegali fl-ammont ta' tmint elef, disa' mija u sittin Ewro (€8,960), u danni relatati max-xogħol illi sar mill-intimat fil-bir proprjeta' tar-rikorrent u danni materjali relatati mal-fatt illi r-rikorrent ma kellux aċċess għall-proprjeta', fl-ammont ta' għoxrin elf, mija u tnejn u tmenin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€20,182.50). Din il-Qorti qiegħda tordna lill-intimat iħallas is-somma ta' tmint elef, disa' mija u sittin Ewro (€8,960) kif hawn likwidata;

xi. Tilqa' l-ħdax-il talba, u tordna u tikkundanna lill-intimat jagħmel dawk ix-xogħlijiet rimedjali kollha neċessarji sabiex jirrijintegra l-fond fl-istat li kien qabel l-intervent tiegħu fi żmien erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza skont il-metodoloġija indikata mill-Perit Tekniku filparagrafi (ii) sa (vi) f'paġna 9 tar-Rapport tiegħu, u fin-nuqqas irrikorrent huwa awtorizzat jagħmel dawn ix-xogħlijiet, b'dana illi lintimat ikun f'dak il-każ responsabbli għall-ħlas ta' danni likwidati fl-ammont ta' għoxrin elf, mija u tnejn u tmenin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€20,182.50) skont talba (x);

xii. Tilqa' t-tnax-il talba, u tiddikjara li minħabba l-aġir tal-intimat Raymond Vella, ittieħdu, inbiegħu jew altrimenti ġew approprijati u / jew disposti l-oġġetti proprjeta' tar-rikorrent li kienu jinsabu fil-fond, u dan ad insaputa u mingħajr awtorizzazzjoni ta' sid il-fond, ossija rrikorrent, għal liema aġir hu responsabbli l-intimat Raymodn Vella;

xiii. Tilqa' t-tlettax-il talba, u tordna u tikkundanna lill-intimat Raymond Vella jirrestitwixi l-oġġetti kollha msemmijin fil-lista annessa marrikors preżentat bħaka Dok J fi żmien tliet xhur mid-data ta' din issentenza, u, fin-nuqqas, jirrifondi lura l-valur tal-oġġetti hemm imsemmija kif kwantifikati versu l-ammont ta' dsatax-il elf, tliet mija u sebgħa u disgħin Ewro (€19,397).

Bl-imgħax u l-ispejjeż kollha, inklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1527/2021 MH, a karigu tal-intimat".

6. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti għad-deċiżjoni surriferita kienu s-segwenti:

*"**Konsiderazzjonijiet Legali***

*21. Huwa evidenti illi l-kawża odjerna hija waħda għad-**danni akwiljana**, u cioe waħda bbażata fuq l-Artikolu 1031 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jistabbilixxi illi, "kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu". L-Artikolu 1045(1) tal-Kap 16 imbagħad jgħid illi:*

> *"Il-ħsara li l-persuna responsabbli għandha twieġeb għaliha, skont id-disposizzjonijiet ta' qabel, hija t-telf effettiv li l-għemil tagħha jkun ġieb direttament lill-parti li tbati l-ħsara, l-ispejjeż li din il-parti setgħet kellha*

tagħmel minħabba l-ħsara, it-telf tal-paga jew qligħ ieħor attwali, u t-telf ta' qligħ li tbati 'l quddiem minħabba inkapaċita' għal dejjem, totali jew parzjali, li dak l-għemil seta' jġib:
[...]"

22. Hekk kif ġie ritenut mis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***George Thomas Davison vs Joseph Azzopardi****:*

"[m]ill-analisi tal-istess disposizzjonijiet tal-liġi jirriżulta illi għall-applikazzjoni tagħhom għandhom jikkonkorru tliet elementi, li huma (1) il-fatt dannuż illeċitu, (2) limputabilita' tal-istess fatt għal min ikun għamlu, u (3) iddannu kaġunat minn dak l-istess fatt. Dawn it-tliet elementi għandhom bilfors jikkonkorru f'delitt ċivili, jew fi kważi-delitt [...] mhux biżżejjed li tiġi konstatata l-ħtija, imma hu meħtieġ ukoll li jiġi stabbilit li dik il-ħtija kkaġunat dannu attwali u valutabbli u pruvat b'mod ċert".

*Jeħtieġ għalhekk, illi f'kawżi bħal dik odjerna, minbarra illi jiġi pruvat il-fatt dannuż illeċitu u d-dannu kaġunat mill-fatt, jiġi pruvat ukoll in-****ness*** *bejn l-aġir tal-konvenut u d-dannu soffert mir-rikorrent.*

A. <u>It-Titolu fuq il-Fond</u>

23. Fl-ewwel talba, ir-rikorrent jitlob dikjarazzjoni illi huwa s-sid uniku u esklussiv tal-fond, filwaqt illi fit-tieni talba, ir-rikorrent jitlob dikjarazzjoni illi l-intimat Raymond Vella ma għandu ebda dritt, la reali u lanqas personali, fir-rigward tal-fond;

24. Il-fatt illi r-rikorrent huwa sid il-fond jirriżulta mill-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Christopher Gatt nhar is-26 ta' Frar 2001, anness mar-rikors ġuramentat u mmarkat ***Dok A****, permezz ta' liema att ir-rikorrent akkwista "tenement bearing the number one (1) accessible from an unnamed private alley common with third parties, which alley is accessible from an entrance numbered eighteen (18), in Victory Street, Birkirkara, including its free overlying airspace and its underlying basement";*

25. Mill-banda l-oħra, jirriżulta illi l-intimat huwa s-sid ta' "L-intier tal-garaxx, gia remissa, fil-livell tat-triq, mingħajr l-arja tiegħu, mingħajr isem iżda bin-numru uffiċċjali sbatax (17) fi Triq il-Vitorja, kantuniera ma' sqaq mingħajr isem li jagħti wkoll għal Triq il-Vitorja, aċċessibbli mill-imsemmija triq, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu", liema fond akkwistah permezz ta' kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Reuben Debono nhar il-15 ta' Novembru 2017;

26. Huwa evidenti illi l-intimat m'għandu l-ebda dritt, la reali u lanqas personali, fuq il-fond illi tiegħu hu proprjetarju r-rikorrent, u l-unika drittijiet illi għandu l-intimat huma fuq il-garaxx. Infatti, mid-deskrizzjoni tal-proprjetajiet relattivi fil-kuntratti t'akkwist rispettivi, jirriżulta illi filwaqt illi l-fond tar-rikorrent huwa aċċessibbli mill-isqaq illi tidħol għalih minn Triq il-Vitorja, Birkirkara, il-garaxx tal-intimat huwa aċċessibbli biss

minn Triq il-Vitorja, u mhux mill-isqaq, b'dana illi huwa evidenti illi dawn iż-żewġ proprjetajiet għandhom entraturi separati b'dana illi ż-żewġ partijiet kellhom igawdu l-proprjeta' rispettiva tagħhom mingħajr ma jimponu fuq il-parti l-oħra;

27. In oltre, il-pretensjonijiet rikorrenti f'dak illi jirriwgarda t-titolu fuq il-fond ma ġewx kontestati mill-intimat; anzi, jirriżulta mill-atti illi: (a) fir-risposta ġuramentata tiegħu l-intimat jgħid illi huwa "mhux interessat fil-proprjeta' tar-rikorrenti", b'dana illi huwa evidenti illi l-intimat mhux qiegħed jikkontesta t-titolu tar-rikorrent fuq il-fond in kwestjoni, u (b) fir-risposta tiegħu għar-rikors tar-rikorrent illi fih intalab illi jiġi maħtur Perit Legali, l-intimat qal, "3. Illi mingħajr preġudizzju l-esponenti ġja offra lill-attur sabiex jagħlaq l-aċċess u tispiċċa l-istorja hawn pero għadu ma rċiviex risposta sal-lum" u "4. Illi di piu jidher illi l-attur ilu ma jersaq lejn il-fond għal diversi snin u l-konvenut ma kienx jaf min hu s-sid", b'dana illi l-intimat qiegħed jirrikonoxxi illi huwa r-rikorrent illi huwa sid il-fond, u li hu ma jgawdi l-ebda dritt fuq l-istess fond, iżda jgawdi drittijiet biss fuq il-garaxx illi tiegħu huwa proprjetarju;

28. Għaldaqstant, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex ***tilqa' l-ewwel żewġ talbiet rikorrenti****;*

*29. Peress illi t-****tielet talba****, u cioe t-talba sabiex l-intimat Raymond Vella jiġi ordnat jivvaka definittivament il-fond billi jneħħi l-oġġetti kollha mhux proprjeta' tar-rikorrent taħt superviżjoni tar-rikorrent, hija konsegwenzjali għall-ewwel żewġ talbiet, din il-Qorti* ***<u>sejra tilqagħha wkoll</u>****.*

B. <u>Il-Ftuħ tal-Apertura fil-Ħajt Diviżorju</u>

30. Permezz tar-raba' talba, ir-rikorrent qed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara illi l-intimat Vella fetaħ l-apertura fil-ħajt diviżorju illi jifred il-fond mill-garaxx, għal liema aġir hu responsabbli l-intimat, filwaqt illi permezz tal-ħames talba, ir-rikorrent qed jitlob lil din il-Qorti tordna lil Vella sabiex jagħlaq l-apertura fil-ħajt diviżorju a spejjeż tiegħu, u tawtorizza lir-rikorent sabiex fin-nuqqas jgħaddi sabiex jagħlaq l-apertura hu stess a spejjeż tal-intimat;

31. Hekk kif jissottometti tajjeb ir-rikorrent fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, ir-ritratt (hawn riprodott) anness mal-applikazzjoni għal Regularisation tal-garaxx intavolata mill-intimat (Applikazzjoni Numru RG/03359/18) u mmarkat 'Picture C' Dok 1d (a fol 168 tal-proċess) jixhed illi apertura fil-ħajt diviżorju, fil-mument illi fih ġiet intavolata l-applikazzjoni quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar, ma kinitx hemm u li l-ħajt kien sħiħ. Anke fil-pjanti sottomessi mal-istess applikazzjoni, dan il-ħajt huwa wieħed kontinwu, mingħajr aperturi jew fetħiet fih. Dan huwa l-istess ħajt illi jidher fir-ritratti Dok F1 u Dok F2 annessi mar-rikors ġuramentat, liema ritratti ttieħdu fis-snin 2001 u 2013 rispettivament.

...

32. Dan b'kuntrast mar-ritratti meħuda mill-Perit Tekniku (ML5 a fol 210, u ML18 a fol 217 tal-proċess) minn ġol-fond proprjeta' tar-rikorrenti, illi minnhom jirriżulta aċċess dirett mill-fond għal Triq il-Vitorja minn ġol-garaxx, per konsegwenza ċara tal-fetħa illi niffdet il-fond tar-rikorrent mal-garaxx;

...

33. Il-Perit Tekniku Michael Lanfranco, fir-rapport tiegħu, jirrimarka:

> *"1. Illi huwa ċar illi fuq in-naħa tal-garaxx numru 17, Triq ilVitorja, Birkirkara, f'xi żmien kien hemm xi bieb imwaħħal u dan minħabba l-fatt illi jeżisti daħla maqtugħa fil-ħajt sabiex jiġi faċilitat l-istallazzjoni ta' xi bieb. Il-marki taż-żebgħa u tac-cement huma wkoll xhieda ta' dan. Minn naħa l-oħra mhuwiex ċar jekk dan il-bieb tmexxa jew tneħħa riċentement (cioe mis-sena 2017 sad-data tal-aċċess) u għaldaqstant, waqt illi x-xogħol li sar huwa ċar, iż-żmien meta dan sar mhuwiex.*
>
> *2. L-esponent għamel analiżi tal-pjanti u ritratti annessi mal-permess RG 3359/18 li jirrigwardaw il-fond numru 17, Triq il-Vitorja, Birkirkara, li jinsabu fil-proċess u li, sabiex jiffaċilita r-referenza, l-esponent qiegħed jannetti bħala ML34. L-esponent irrefera wkoll għar-ritratti annessi bħala Dok F1 u Dok F2 annessi mar-rikors promotur. Minn dawn id-dokumenti joħroġ bl-aktar mod ċar u lampanti illi kien hemm ħajt tal-kantun fl-imsemmija daħla tal-bieb bejn iż-żewġ proprjetajiet. Iċ-ċaċċis li huwa maqtugħ fil-ħajt ukoll jidher f'dawn ir-ritratti. B'hekk l-esponent jista' jidentifika illi l-bieb infetaħ wara li l-intimat daħħal l-imsemmi permess u cioe minn Lulju 2018 'il quddiem. Fil-fatt il-pjanti wkoll juru daħla żgħira fil-posizzjoni tal-bieb u ħajt kontinwu f'din il-parti tal-proprjeta'. Ir-ritratti Dok F1 u Dok F2 meta mqabbla mas-sitwazzjoni attwali juru li minflok il-bieb li jeżisti llum, bejn il-proprjeta' in kwistjoni u l-proprjeta' tal-intimat fuq imsemmija kien jeżisti ħajt kontinwu tal-kantun u li f'Dok F2 kellu saħansitra katusa għaddejja quddiemu. Illum il-ħajt għandu bieb u l-katusa m'għadhiex teżisti".*

34. Mir-ritratti riprodotti aktar 'il fuq, din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni tal-Perit Tekniku, u cioe illi l-apertura nfetħet mis-sena 2018, cioe minn meta l-intimat applika għall-permess għal Regularisation, 'il quddiem;

35. In oltre, imbagħad, il-fatt illi l-apertura fil-ħajt diviżorju ta' bejn il-garaxx tal-intimat u l-fond tar-rikorrent infetħet mill-intimat, jidher illi: (a) la ġie kontestat, u (b) lanqas inġabet prova da parti tal-intimat illi l-apertura kienet hemm saħansitra qabel akkwista l-garaxx hu stess; ***anzi l-intimat stess jammetti illi fetħu hu****, fil-paragrafu 3 tar-risposta tiegħu għar-rikors bit-talba tal-ħatra tal-Perit Tekniku, fejn jgħid, "l-esponenti gja offra lill-attur sabiex jagħlaq l-aċċess u tispiċċa l-istorja hawn";*

36. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tilqa' r-raba' talba rikorrenti;

*37. Peress illi jirriżultalha illi kien l-intimat illi fetaħ l-apertura, sejra tgħaddi sabiex **tilqa**' wkoll il-ħames talba rikorrenti u tordna illi jkun l-intimat illi jagħlaq l-istess apertura **fi żmien erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza**, u, fin-nuqqas tiegħu illi jagħmel dan, ix-xogħol isir mir-rikorrent a spejjeż tal-intimat. Jiġi ppreċiżat illi x-xogħol għandu jsir kif rakkomandat mill-Perit Tekniku, u cioe:*

> *"Il-bieb li nfetaħ bejn il-proprjeta' tar-rikorrent u dik talintimat għandu jerġa' jingħalaq bil-ġebel. Għal dan il-għan l-esponent qiegħed jikkalkula li tali għeluq isir b'ġebel antik / riċiklat u li l-fili jiġu mkaħħla sabiex din il-parti tal-proprjeta' tiġi reintegrata fl-istat oriġinali tagħha".*

C. Is-Serratura tal-Bieb ta' Barra tal-Fond

38. Permezz tas-sitt talba tiegħu, ir-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara illi l-intimat Vella personalment jew permezz ta' terzi, biddel is-serratura tal-bieb ta' barra tal-fond. In oltre, ir-rikorrent qiegħed jitlob ukoll lil din il-Qorti tawtorizzah jibdel is-serratura tal-bieb ta' barra tal-fond (is-seba' talba), u tordna u tikkundanna lill-intimat iħallas l-ispejjeż kollha involuti fil-proċess ta' bdil tas-serratura (it-tmien talba);

*39. Il-Qorti tibda billi tosserva illi ma nġabet l-ebda prova mir-rikorrent illi s-serratura effettivament kienet inbidlet mill-intimat. Infatti, ir-rikorrent jgħid fl-affidavit tiegħu illi wasal għall-konklużjoni illi kien l-intimat li bidel is-serratura għaliex, "ħadd ħlief (illegalment) hu jew nies mqabbdin minnu ma kellhom aċċess għall-post tiegħi". Jixhed ukoll **PS3 Kevin Grima** illi, "Jiena hemmhekk erġajt staqsejt lis-Sur Vella Raymond fuq dawn laffarijiet fejn hu qalli li minn naħa tiegħu ma kien biddel l-ebda serraturi [...]". Huwa ċar għalhekk illi r-rikorrent qiegħed jibbaża dawn it-tliet talbiet tiegħu fuq l-assunzjoni, illi peress illi kien l-intimat illi fetaħ l-apertura fil-ħajt diviżorju, u peress illi kienu hu u/jew terzi minnu mqabbda illi kellhom aċċess għall-fond tiegħu, ma seta kien ħadd għajr l-intimat jew persuni minnu mqabbda illi bidel is-serratura tal-bieb ta' barra tal-fond tar-rikorrenti;*

*40. Hekk kif ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Fidele sive Teddy Aquilina et vs Stephen Buttigieg**:*

> *"Fid-dawl tal-verżjonijiet kontrastanti mogħtija millkontendenti fil-kawża, l-ewwel Qorti kellha tqis liema miż-żewġ verżjonijiet tal-fatti hija l-aktar waħda verosimili, gwidata dejjem mill-prinċipju, li l-grad ta' prova meħtieġ fil-kamp ċivili huwa dak tal-bilanċ ta' probabbilitajiet u l-preponderanza tal-provi. Jiksbu relevanza l-kriterji ta' kredibilita' u verosimiljanza tal-verżjonijiet mogħtija mill-partijiet".*

*Il-Qorti tal-Appell (Superjuri) għamlet ukoll referenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet **Chef Choice Limited vs Raymond Galea et**, fejn ġie ritenut:*

"... Huwa d-dmir tal-Qorti li tgharbel minn fost dawn il-verzjonijiet kollha u minn provi indipendenti li jistghu jirrizultaw il-fatti essenzjali li jistghu jghinuha tasal biex issib x`kien li tassew gara u kif imxew l-affarijiet;

Illi l-Qorti tifhem li, fil-kamp civili, il-piz probatorju m`huwiex dak ta` provi lil hinn mid-dubju ragonevoli (App. Inf. PS 7.5.2010 fil-kawza fl-ismijiet Emanuel Ellul et vs Anthony Busuttil). Izda fejn ikun hemm verzjonijiet li dijametrikament ma jaqblux, u li t-tnejn jistghu jkunu plawsibbli, il-principju ghandu jkun li tkun favorita t-tezi tal-parti li kontra taghha tkun saret l-allegazzjoni (P.A. NC 28.4.2004 fil-kawza fl-ismijiet Frank Giordmaina Medici et vs William Rizzo et) Ladarba min kellu l-obbligu li jipprova dak li jallega ma jsehhlux iwettaq dan, il-parti l-ohra m`ghandhiex tbati tali nuqqas u dan bi qbil malprincipju li actore non probante reus absolvitur (P.A. LFS 18.5.2009 fil-kawza fl-ismijiet Col. Gustav Caruana noe et vs Air Supplies and Catering Co. Ltd). Min-naha l-ohra, mhux kull konflitt ta` prova jew kontradizzjoni ghandha twassal lil Qorti biex ma tasalx ghal decizjoni jew li jkollha ddur fuq il-principju li ghadu kemm issemma. Dan ghaliex, fil-qasam tal-azzjoni civili, l-kriterju li jwassal ghall-konvinciment tal-gudikant ghandu jkun li l-verzjoni tinstab li tkun wahda li l-Qorti tista` toqghod fuqha u li tkun tirrizulta bis-sahha ta` xi wahda mill-ghodda procedurali li l-ligi tippermetti fil-process probatorju (App. Civ. 19.6.2006 fil-kawza fl-ismijiet Emanuel Ciantar vs David Curmi noe). Fit-twettiq ta` ezercizzju bhal dak, il-Qorti hija marbuta biss li taghti motivazzjoni kongruwa li tixhed ir-ragunijiet u l-kriterju tal-hsieb li hija tkun haddmet biex tasal ghall-fehmiet taghha ta` gudizzju fuq il-kwestjoni mressqa quddiemha

(App. Inf. 9.1.2008 fil-kawza fl-ismijiet Anthony Mifsud et vs Victor Calleja et)"

Għamlet ukoll referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet Enrico Camilleri vs Martin Borg, u cioe:

"[K]if paċifikament akkolt fil-ġurisprudenza tagħna "l-ġudikant, fil-kamp ċivili, għandu jiddeċiedi fuq il-provi li jkollu quddiemu, meta dawn jinduċu fih dik iċ-ċertezza morali li kull tribunal għandu jfittex, u mhux fuq sempliċi possibilitajiet; imma dik iċ-ċertezza morali hija biżżejjed, bħala li hija bażata fuq il-prepondernaza talprobabilitajiet". (Eucharistico Zammit vs Eustrachio Petrococchino, Appell Kummerċ, 25 ta' Frar 1952; Paul Vassallo vs Carmelo Pace, Appell Ċivili, 5 ta' Marzu 1986).

Il-Qorti allura jeħtieġilha tara jekk il-versjoni l-waħda għandhiex teskludi lill-oħra fuq il-bilanċ tal-probabilitajiet. B'hekk ukol jiġi evitat ir-riskju li l-Qorti taqa' fuq l-iskappatoja tad-dubju u ssib rifuġju mir-regola ta' "in dubio pro reo".

41. Il-Qorti għandha quddiemha, fuq naħa waħda assunzjoni tar-rikorrent illi s-serratura bidilha l-intimat, u fuq in-naħa l-oħra xhieda ta' persuna illi semgħet lill-intimat jiċħad illi kien hu illi bidel is-serratura. L-intimat ma ressaq l-ebda prova fil-proċeduri odjerni, b'dana illi din il-Qorti m'għandhiex quddiemha l-verżjoni diretta tal-intimat. Madanakollu, ma jfissirx illi dawk illi għandha quddiemha din il-Qorti m'humiex verżjonijiet konfliġġenti, u cioe dak illi jissuspetta r-rikorrent u dak illi qal l-intimat lil terzi;

42. Meqjusa ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, inkluż, b'mod partikolari, il-fatt illi l-intimat jidher illi daħal fil-fond proprjeta' tar-rikorrent u għamlu tiegħu, b'dana illi fetaħ apertura u wettaq xogħol ieħor mingħajr il-kunsens tar-rikorrent, din il-Qorti tqis illi dawn il-provi ċirkostanzjali jagħtu piż korroborattiv lill-verżjoni tar-rikorrent, u cioe illi kien l-intimat illi bidel is-serratura. Il-Qorti hija tal-fehma illi huwa ferm aktar probabbli illi kien l-initmat illi bidel is-serratura sabiex ikun jista' jikkapparra l-fond, b'mod partikolari:

> *"(a) fid-dawl tal-asserzjoni tiegħu fir-risposta għar-rikors għal ħatra ta' Perit Tekniku, illi fiha jgħid illi, "jidher illi l-attur ilu ma jersaq lejn il-fond għal diversi snin u l-konvenut ma kienx jaf minn hu s-sid", u*
>
> *(b) fid-dawl ta' dak illi jixhed ir-rikorrent fl-affidavit tiegħu (liema verżjoni ma ġietx kontestata), u cioe illi, "Waqt l-aċċess Raymond Vella għaddhieli kumment li dak li ġara, cioe li hu illegalment qabad u fetaħ apertura minn ġol-garaxx tiegħu għal ġol-bitħa proprjeta' tiegħi u daħal ġol-proprjeta' tiegħi u battalli l-bir u ħarbatli kull m'hemm, huwa "tort tiegħi". Hu jgħid li t-"tort tiegħi" għax skontu jien kont ilni ma nidħol fil-proprjeta' tiegħi "xi 18-il sena"."*

Il-verżjoni rikorrenti f'dan il-każ hija kkorraborata minn dik tal-intimat, b'dana illi l-intimat donnu ippretenda illi gialadarba l-fond kien jidher diżokkupat, huwa seta' jidħol fih u jagħmlu tiegħu. Dawn il-provi indizzjarji jwasslu lil din il-Qorti għaċ-ċertezza morali illi kien l-intimat illi bidel is-serratura, mingħajr il-kunsens tar-rikorrent, u dan minkejja illi nnega mal-Pulizija illi kien għamel dan;

*43. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tilqa'** s-sitt, seba' u tmien talbiet tar-rikorrent.*

D. L-Oġġetti Proprjeta' tar-Rikorrent

44. Fit-talba numru erbatax (14) tar-rikors promotur, ir-rikorrent jitlob lil din il-Qorti tiddikjara li minħabba l-aġir tal-intimat Raymond Vella, ittieħdu, inbigħu, jew altrimenti ġew approprjati u/jew disposti l-oġġetti proprjeta' ta' sid il-fond, ossija r-rikorrent, għal liema aġir hu responsabbli l-intimat Raymond Vella;

*45. L-istess prinċipji legali esposti fil-każ tal-bdil tas-serratura japplikaw ukoll għall-oġġetti proprjeta' tar-Rikorrent. Ir-rikorrent ma ressaq l-ebda prova konkreta illi l-oġġetti effettivament ġew disposti jew approprjati mill-intimat, iżda **PS3 Kevin Grima** jixhed illi l-intimat "kull ma qalli li kien ra xi kaxxi li kienu mgħottijin u ħasibhom li kienu ġejjin minn xi bazaar tal-kappillan, pero reġa' qal li ma kien mess xejn minn naħa tiegħu". Madanakollu, jirriżulta mir-ritratti esebiti in atti illi l-oġġetti fil-proprjeta' tar-rikorrent naqsu maż-żmien, filwaqt illi oħrajn ġew spostati, u dan kollu seħħ fiż-żmien meta l-intimat kien qed jiddetjeni l-fond tar-rikorrent;*

*46. Għaldaqstant, għall-istess raġunijiet illi din il-Qorti laqgħet it-talbiet rikorrenti f'dak illi jirrigwarda l-bdil tas-serratura, din il-Qorti sejra **tilqa'** t-talba numru erbatax (14) fir-rikors promotur;*

*47. Konsegwentement, din il-Qorti sejra **tilqa'** wkoll it-talba numru ħmistax (15) fir-rikors promotur, u tordna lill-intimat Raymond Vella jirrestitwixxi l-oġġetti kollha msemmijin fil-lista annessa mar-rikors ġuramentat u mmarkata **Dok J fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza**, u, fin-nuqqas, jirrifondi lura l-valur tal-oġġetti hemm imsemmija kif kwantifikati versu l-ammont ta' **dsatax-il elf, tliet mija u sebgħa u disgħin Ewro (€ 19,397)**.*

E. Danni oħra sofferti mir-Rikorrent

48. Fid-disa' talba tiegħu, ir-rikorrent jitlob dikjarazzjoni ta' din il-Qorti illi minħabba l-aġir tal-intimat, huwa ma setax igawdi d-dritt ta' proprjeta' tiegħu fuq il-fond;

*49. Gialadarba din il-Qorti waslet għall-konklużjoni illi kien l-intimat illi bidel is-serratura tal-bieb tal-fond tar-rikorrent, din il-Qorti tqis illi kien infatti minħabba l-aġir tal-intimat illi r-rikorrent ma setax igawdi d-dritt ta' proprjeta' tiegħu fuq il-fond. **PS3 Kevin Grima** jixhed illi meta għamel ir-rapport ir-rikorrent, "Is-sur St John kien qalli wkoll li meta huwa daħal, meta huwa pprova jdaħħal iċ-ċavetta fil-bieb prinċipali osserva li din kienet ġiet mibdula u għalhekk jiġifieri l-aċċess għall-proprjeta' tiegħu jiġifieri ma kellux, jiġifieri kienet ġiet imbarrata, ma kellux aċċess." **Il-Perit Tekniku Michael Lanfranco** jikkonferma wkoll illi r-rikorrent ma kellux aċċess għall-proprjeta' tiegħu per kawża tal-bidla tas-serratura, u infatti jirrimarka illi, "L-aċċess uffiċjali għall-proprjeta' huwa minn bieb (numerat 18/1) ġo sqaq privat li huwa komuni ma' żewġ proprjetajiet oħra li jappartjenu lil terzi, Il-proprjeta' in kwistjoni ma kenitx aċċessibbli mill-imsemmi bieb waqt l-aċċess u fil-fatt l-aċċess sar minn naħa tal-garaxx numerat 17, Triq ilVitorja, Birkirkara – proprjeta' tal-intimat Vella – u dana għal raġunijiet prattiċi sabiex l-esponent ikun jista' jikkonkludi l-aċċess [...]";*

50. Madanakollu, peress illi ma tirriżultax id-data minn meta effettivament inbidlet is-serratura, din il-Qorti tista' tagħmel din id-dikjarazzjoni limitatament għall-perjodu minn Lulju 2021 (u cioe minn meta r-rikorrent għamel ir-Rapport mal-Pulizija) 'il quddiem, stante illi kien biss f'din id-data illi r-rikorrent irrealizza illi huwa ma kellux aċċess għall-proprjeta' tiegħu minħabba l-aġir tal-intimat;

*51. Din il-Qorti sejra għalhekk **tilqa'** d-disa' talba tar-rikorrent;*

*52. Il-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** jagħmel aċċenn għal żewġ tipi ta' danni sofferti mir-rikorrent, u cioe: (a) danni relatati max-xogħol illi sar filbir proprjeta' tar-rikorrent; u (b) danni relatati mal-fatt illi r-rikorrent ma kellux aċċess għall-proprjeta' tiegħu;*

*53. Dwar id-**danni relatati max-xogħol illi sar mill-intimat fil-bir proprjeta' tar-rikorrent**, il-Perit Tekniku jirrelata:*

> *"3. Illi kif ħareġ waqt l-aċċess, l-intimat Vella neħħa ħafna terrapien u materjal ieħor mill-bir, liema terrapien jinstab stivat f'diversi partijiet tal-pjan terran tal-fond. Dan il-materjal ma kienx jidher fir-ritratti fuq imsemmija (Dok F1 u Dok F2) u għaldaqstant jidher li dan ix-xogħol sar wara li nfetaħ il-bieb indikat, u cioe bejn Lulju 2018 u d-data tal-aċċess. Dan il-materjal jidher fir-ritratt anness bħala Dok H mar-rikors promotur.*
>
> *4. Kif deskritt fis-sezzjoni preċedenti, sabiex jitneħħa l-materjal indikat fin-numru 3, l-intimat istalla travett fil-parti tal-ħajt tal-bitħa fuq il-ħorża tal-bir. Hemm indikazzjoni ta' fejn ġie sstallat tali travett għaliex hemm daħla żgħira bejn il-filati tal-ġebel li jiffurmaw il-ħajt talbitħa. Dan il-fatt ġie kkonfermat ukoll minn analiżi tarritratti annessi mar-rikors promotur u speċifikament Dok G. Jidher li dan ix-xogħol ukoll sar wara li nfetaħ il-bieb indikat u cioe bejn Lulju 2018 u d-data tal-aċċess".*

*54. Dwar id-**danni relatati mal-fatt illi r-rikorrent ma kellux aċċess għall-proprjeta',** il-Perit Tekniku jirrelata:*

> *"L-esponent Perit Tekniku kkostata diversi danni eżistenti fil-fond oltre għax-xogħolijiet fuq indikati. Huwa importanti illi qabel kollox jiġi premess illi l-fond jinstab fi stat "shell" ossija "unconverted" jew mhux restawrat u għaldaqstant huwa diffiċli sabiex wieħed ikun preċiż fil-kwantifikazzjoni ta' ċerti ħsarat bħal per eżempju dawk irrelatati mal-ġebel u d-deterjorazzjoni tal-ħitan, il-kisi u ttikħil. L-esponent ħa konjizzjoni tar-ritratti annessi marrikors promotur bħala Dok D1, D2, F1, F2 li juru l-kondizzjoni li fih kien jinstab il-fond xi snin ilu u cioe qabel ma żamm l-aċċess l-esponent.*
>
> *Mid-dettalji li ġabar l-esponent waqt l-aċċess, id-danni eżistenti fil-fond huma s-segwenti:*
>
> > *a) Kif indikat fid-deskrizzjoni tal-proprjeta', l-fond għandu diversi ħsarat irrelatati ma' infiltrazzjoni ta' ilma tax-xita. Dawn jinsabu fil-kmamar tal-ewwel sular fejn huwa ċar illi kemm il-ħitan kif ukoll it-travi xxarrbu minħabba dħul ta' ilma tax-xita. Dan l-infiltrazzjoni kien evidenti meta l-esponent żamm l-aċċess għaliex l-aċċess inżamm wara maltempata. Dan it-tip ta' ħsara huwa assoċjat ma' nuqqas ta' manutenzjoni tal-bjut tal-proprjeta'. Peress illi tmienja mill-għaxar travi li jeżistu f'dawn il-kmamar għandhom l-irjus li kienu mxarrbin ħafna, l-integrita' strutturali ta' dawn it-travi tkun naqset sostanzjalment. Peress illi t-travi dehru mxarrbin ħafna, huwa probabbli illi tali tixrib ilu għaddej minn ta' l-inqas sena.*
> >
> > *b) L-esponent innota waqt l-aċċess illi l-ewwel kamra tal-ewwel sular (kif fuq deskritt) għandu l-art tac-cement li kien impaħpaħ. Dan it-tip ta' deterjorazzjoni huwa wkoll assoċjat ma' dħul ta' ilma tax-xita. Huwa probabbli li dan it-tixrib ilu għaddej minn ta' l-inqas sena.*
> >
> > *c) Hija wkoll l-opinjoni professjonali tal-esponent li hemm xi danni mixxellanji assoċjati mal-fatt illi l-fond ilu f'idejn l-intimat u li r-rikorrent ma kellux aċċess għalih. Dawn jinkludu żieda fl-umdita' kkawżata*

mill-ammont kbir ta' materjal li tqiegħed mal-ħitan li sussegwentement jaċċellera d-deterjorazzjoni tal-ġebel / fili kif ukoll id-daħla żgħira iffurmata bir-ras tattravett fuq il-ħorża tal-bir".

55. Il-Perit Tekniku jikkonkludi illi l-valur totali ta' spejjeż illi jirrikjedi x-xogħol rimedjali huwa fl-ammont ta' sbatax-il elf, ħames mija u ħamsin Ewro (€17,550), illi, meta tiżdied kontinġenza ta' ħmistax fil-mija (15%), twassal għall-figura ta' għoxrin elf, mija u tnejn u tmenin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€ 20,182.50);

56. In oltre, il-Perit Tekniku ġie mitlub ukoll sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond tar-rikorrent bejn is-sena 2017 u s-sena 2022, u dan peress illi l-intimat kien qiegħed jiddetjeni u juża l-fond tar-rikorrent daqslikieku kien squatter. Il-Perit Tekniku jagħti s-segwenti valuri:

Sena	***Kera Annwali***	***Kera Mensili***
2017	*€3,770*	*€314.17*
2018	*€3,967*	*€330.58*
2019	*€4,300*	*€358.33*
2020	*€4,540*	*€378.33*
2021	*€4,480*	*€373.33*
2022	*€4,480*	*€373.33*

*57. Dwar il-piż probatorju ta' konklużjonijiet ta' Perit Tekniku, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et**, qalet illi:*

*"Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi lkonklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċċirkostanzi,

*irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)"*

58. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, ma saret l-ebda talba sabiex jitressqu mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku, u lanqas talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Għaldaqstant, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi wasal għalihom il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

*59. Peress illi jirriżulta għalhekk saħansitra anke mill-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku, illi r-rikorrent sofra danni per kawża tal-aġir tal-intimat, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tilqa'** l-għaxar talba rikorrent;*

*60. Għal fini ta' **danni relatati mal-fatt illi l-intimat kien qiegħed jiddetjeni l-fond b'mod illegali**, din il-Qorti sejra tillikwida danni għas-snin 2021 u 2022 biss, stante illi ma nġabet l-ebda prova illi tista' b'mod definittiv tikkonferma illi s-serratura kienet ilha li nbiddlet mis-sena 2017. In oltre, din il-Qorti sejra tadotta wkoll il-valur lokatizju ta' ċirka 2.8% tal-valur tal-proprjeta' fuq is-suq miftuħ, kif maħduma mill-Perit Tekniku, u mhux il-valur lokatizju ta' ċirka 3.5% kif maħduma mir-rikorrent fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, u dan stante illi l-persentaġġ ta' 2.8% huwa dak illi l-Perit Tekniku jqis illi "huwa persentaġġ rejali meta wieħed iqis il-fatt illi l-fond jinsab fi stat 'shell' ossija mhux irranġat / irrestawrat" 24. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tillikwida danni għal dan il-għan fl-ammont ta' **tmint elef, disa' mija u sittin Ewro (€8,960)**. Dan l-ammont għandu jitħallas mill-intimat;*

*61. Għal dawk illi huma **danni relatati max-xogħol illi sar mill-intimat fil-bir proprjeta' tar-rikorrent u danni materjali relatati mal-fatt illi r-rikorrent ma kellux aċċess għall-proprjeta'**, il-Qorti qiegħda tillikwida danni fl-ammont ta' għoxrin elf, mija u tnejn u tmenin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€20,182.50), u cioe l-valur mogħti mill-Perit Tekniku. Madanakollu, din il-Qorti sejra tikkonċedi lill-intimat erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza illi fihom għandu jesegwixxi x-xogħol rimedjali skont il-metodoloġija spjegata mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu f'paġna 9 punti (ii) sa (vi). Fin-nuqqas tiegħu illi jagħmel dan fit-terminu lilu konċess, l-intimat ikollu jgħaddi lir-rikorrenti s-somma ta' **għoxrin elf, mija u tnejn u tmenin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€20,182.50)** sabiex ix-xogħol ikun jista' jsir mir-rikorrenti stess;*

*62. B'hekk qed jiġu **milqugħa** wkoll t-talbiet ħdax (11), tnax (12) u tlettax (13)".*

L-Appell tal-Konvenut u t-Tweġiba tal-Attur

7. Il-konvenut appella mis-sentenza tal-Ewwel Qorti permezz ta' rikors ippreżentat fl-4 ta' April 2023 fejn jilmenta illi huwa ġie nnegat iċ-

ċans sabiex iressaq il-provi tiegħu, bi ksur tad-dritt tiegħu għal smigħ xieraq. Jilmenta wkoll dwar il-kapi kollha tas-sentenza ħlief it-tieni u s-seba' paragrafu tad-*deċide*, li ma kkontestax għaliex jgħid li huwa (il-konvenut) *"ma għandu l-ebda interess fil-fond*". Madankollu, itemm l-appell tiegħu billi jiddikjara illi huwa għandu fil-pussess tiegħu kuntratt ta' donazzjoni datat 24 ta' Marzu 2000 *"bejn il-Kanonku Mallia u s-Sur Mallia li hu reġistrat u huwa fuq l-istess fond li juri biċ-ċar li kien ingħata donazzjoni u għalhekk il-kuntratt rar-rikorrenti huwa null u bla effett."*

8. Il-konvenut talab konsegwentement lil din il-Qorti:

> *'tħassar u tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Marzu 2023 fl-ismijiet fuq premessi u tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-esponenti u tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess rikorrenti."*

9. L-attur wieġeb illi s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma, filwaqt illi l-appell tal-konvenut huwa inammissibbli u infondat.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>:

10. Fl-ewwel lok il-Qorti ser tikkunsidra l-eċċezzjoni tal-attur li l-appell mhuwiex motivat u b'hekk ma jirrispettax dak li jrid l-Artikolu 143(1) tal-Kap. 12.[6] Għalhekk skont l-attur l-appell hu inammissibbli.

[6] *"143.(1) Ir-rikors għat-tħassir tas-sentenza għandu jkun fih riferenza għat-talba u għas-sentenza li tkun qegħda tiġi appellata flimkien ma' raġunijiet dettaljati li għalihom ikun qiegħed isir l-appell u fih għandu jintalab li dik it-talba tiġi milqugħa jew miċħuda."*

11. Għalkemm l-appell hu fil-qasir il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni li skont il-liġi tippreklduiha milli tikkunsidrah u tiddeċiedi dwaru.

L-aggravji tal-konvenut.

12. L-ewwel ilment tal-konvenut hu li ma ngħatax l-opportunità jressaq il-provi tiegħu, u dan bi ksur tad-dritt għal smigħ xieraq. Isostni li minkejja li huwa naqas li jattendi għal xi seduti, il-ġudikant xorta kellu jassigura li jisimgħu.

13. Mill-atti jirriżulta li:

13.1. Fl-ewwel seduta tat-3 ta' Frar 2022[7] dehru biss l-attur u l-avukat tiegħu billi l-konvenut kien għadu mhux notifikat bl-atti;

13.2. Il-konvenut kien notifikat bil-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni u fis-seduta sussegwenti tat-18 ta' Marzu 2022[8] deher assistit. Dakinhar il-kawża tħalliet għall-provi tal-attur għad-19 ta' Mejju 2022;

[7] Fol. 72.
[8] Fol. 75.

13.3. Fl-udjenza tad-19 ta' Mejju 2022[9] il-kawża kienet differita fuq talba tal-konvenut għall-24 ta' Ġunju 2022;

13.4. Fl-udjenza sussegwenti, tal-24 ta' Ġunju 2022,[10] dehru l-partijiet assistiti. Dakinhar l-attur ressaq diversi xhieda li lkoll sarilhom kontroeżami mid-difensur tal-konvenut. Il-kawża mbagħad tħalliet għat-13 ta' Ottubru 2022 għall-provi tal-attur;

13.5. Safrattant, fuq talba tal-attur, fit-13 ta' Lulju 2022 il-Qorti ħatret lill-Perit Michael Lanfranco bħala perit tekniku biex imur fil-fond, jagħmel spezzjoni dettaljata, jispjega l-kondizzjoni u l-istat li jinsab fih il-fond, jidentifika dawk ix-xogħlijiet li setgħu saru mill-2017 'il quddiem inkluż l-apertura fil-ħajt diviżorju bejn il-fond u l-garaxx, jagħti rendikont tad-danni eżistenti, ix-xogħlijiet rimedjali neċessarji u l-ispejjeż għal hekk, l-ispejjeż biex jerġa' jintradam il-bir, l-ispejjeż biex jingħalaq il-bir fil-ħajt diviżorju bejn il-fond u l-garaxx, jipprepara skema ta' kif għandhom isiru x-xogħlijiet, u jivvaluta l-fond kemm għal dak li huwa valur fis-suq u kif ukoll għal dak li huwa valur lokatizju;

13.6. Fl-udjenza tat-13 ta' Ottubru 2022[11] il-konvenut u l-avukat tiegħu ma dehrux. Dakinhar xehed il-Perit Michael Lanfranco u ħalef ir-

[9] Fol. 117.
[10] Fol. 135.
[11] Fol. 195.

rapport tiegħu. Salv għal affidavit ulterjuri li kellu jippreżenta dakinhar stess b'nota, l-attur iddikjara l-provi tiegħu magħluqa u l-kawża tħalliet għat-18 ta' Novembru 2022 għall-provi tal-konvenut;

13.7. Madankollu, fl-udjenza tat-18 ta' Novembru 2022 la deher il-konvenut u lanqas l-avukat tiegħu. Fiċ-ċirkostanzi l-avukat difensur tal-attur talab illi[12]:

> *"stante n-nuqqas ta' preżenza kemm tal-konvenut u kif ukoll tal-avukat tiegħu in vista tal-fatt li anki fis-seduta preċedenti l-istess konvenut u l-avukat tiegħu mhumiex preżenti, jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex ai termini tal-artikolu 201 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta tgħaddi sabiex taqta' l-kawża skond il-liġi fuq dak li jirriżulta mill-atti."*

13.8. Il-Qorti għalhekk ivverbalizzat illi kienet:

> *"qiegħda tiddiferixxi l-kawża għall-aħħar darba għall-provi tal-konvenut u qiegħda tirriżerva li tipprovdi fuq it-talba magħmula mir-rikorrent fl-udjenza li jmiss."*

13.9. Fl-istess data, dak id-digriet ġie mbagħad komunikat lill-avukat difensur tal-konvenut bil-posta elettronika;[13]

13.10. Minkejja dan, fl-udjenza tal-15 ta' Diċembru 2022[14] il-konvenut u l-avukat difensur m'attendewx għas-seduta. L-avukat tal-attur għalhekk insista fuq it-talba preċedenti tiegħu sabiex il-Qorti taqta

[12] Fol. 248.
[13] Fol. 250.
[14] Fol. 251.

l-kawża skont il-provi in atti *a tenur* tal-Artikolu 201 tal-Kap. 12. Fl-istess seduta l-Qorti vverbalizzat hekk:

> *"Il-Qorti tilqa' t-talba u tiddikjara l-provi tal-konvenut bħala magħluqa.*
>
> *Il-Qorti qegħda tikkonċedi lill-attur sal-aħħar ta' Jannar 2023 sabiex jippreżenta n-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu u lill-konvenut sal-aħħar ta' Frar 2023 sabiex jippreżenta n-nota tiegħu.*
>
> *Il-kawża qed tiġi differita għas-sentenza għat-23 ta' Marzu 2023 fid-9.00am."*

13.11. Filwaqt li n-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur ġiet preżentata fit-23 ta' Jannar 2023, il-konvenut lanqas ma ppreżenta nota ta' sottomissjonijiet;

13.12. Għas-seduta tat-23 ta' Marzu 2023 attendew iż-żewġ partijiet assistiti u ngħatat is-sentenza.

14. Isegwi minn dan illi mhuwiex minnu li l-konvenut ma ngħatax ċans iressaq il-provi tiegħu. Il-konvenut altru milli ngħata ċans, madankollu għal raġunijiet li jaf hu, naqas milli jressaq provi. Għalhekk m'għandux raġun fl-ilment tiegħu.

15. Dan wassal imbagħad sabiex, fuq talba tal-attur, il-Qorti ddikjarat il-provi tal-konvenut magħluqa *a tenur* tal-Artikolu 201 tal-Kap. 12 liema artikolu jipprovdi kif ġej:

> *"201. Jekk il-konvenut jew l-avukat tiegħu ... jonqos li jidher, il-kawża tista' tiġi maqtugħa skont il-liġi fuq l-atti li jkun hemm wara s-smiegħ ta' dik ix-xiehda li l-qorti tista' tqis li tkun meħtie "*

16. F'kuntest simili, il-Qorti Kostituzzjonali kemm-il darba tenniet illi:

> *"... id-dritt tal-konvenut li jidher ghall-process gudizzjarju u jiddefendi ruhu kontra t-talibiet li jsriu kontrieh ma jistax jitqies f'termini assoluti ghaliex tali dritt jista' jigi rinunzjat. Ir-retta amministrazzjoni tal-gustizzja tirrikjedi li jinstab bilanc ragjonevoli bejn dan id-dritt ta' smigh xieraq li kull konvenut huwa ntitolat ghalih min-naha wahda, u bejn id-dritt tal-attur u l-interess tal-gustizzja in generali min-naha l-ohra, sabiex il-process gudizzjarju mibdi jkun jista' jiehu l-kors normali tieghu. Jekk dan il-bilanc ma jinstabx, il-process gudizzjarju jista' jsir unikament dipendenti fuq il-volontà tal-konvenut, u b'hekk l-istess process jista' jisfa indebitament intralcjat minn dak il-konvenut li jkun malintenzjonat ..."*[15]

17. Il-Qorti għandha obbligu li tiżgura li l-proċess ġudizzjarju ma jiġix stultifikat b'kapriċċ ta' xi parti. Id-dritt ta' smigħ xieraq wara kollox ifisser ukoll li kawża għandha tiġi deċiża fi żmien raġonevoli u mingħajr tkaxkir tas-saqajn. F'dan il-każ il-konvenut naqas milli jressaq provi mingħajr ma ressaq raġuni valida għan-nuqqas tiegħu.

18. Għalhekk l-ewwel aggravju hu miċħud.

19. It-tieni ilment tal-konvenut huwa s-segwenti:

> *"Il-likwidazzjoni tad-danni ta' tmint elef euro hija bażata fuq xhiex? Id-danni lanqas jirrifletti l-kirja tal-post. Il-kuntratt se mai li r-rikorrent kien xtara kien Frar 2001 fl-atti tan-Nutar Gatt u kien igħid r-rikorrenti li kien*

---

[15] Ara f'dan is-sens is-sentenzi fl-ismijiet Joseph Emanuel Ruggier et v. Joseph Oliver Ruggier, deċiża fit-3 Frar 2009, para.20; u Rea Ceramics Limited (C 23288) v. Kunsill Malti ghall-Isport et deċiża fit-18 ta' Lulju, 2014.

> *jgħaddi ħafna żmien fil-fond u għalhekk kien gawdieh. Illi għalhekk mhux ġustifikat li r-rikorrenti sofra xi danni a skapitu tal-intimat.”*[16]

20. Il-Qorti fehmet li hawnhekk il-konvenut qiegħed jilmenta mill-fatt li l-Qorti tal-ewwel grad ikkundannatu jħallas is-somma ta’ €8,960 rappreżentanti danni relatati mal-fatt illi huwa kien qiegħed jiddetjeni l-fond b’mod illegali.

21. F’dan il-kuntest issir referenza għall-paragrafu 60 tas-sentenza appellata. Minnu jirriżulta illi, kuntrarjament għal dak li donnu fehem il-konvenut, id-danni fis-somma ta’ €8,960 ġew likwidati biss għas-snin 2021 u 2022, u dan għaliex għall-perjodu preċedenti l-Ewwel Qorti kkonkludiet illi “*ma nġabet l-ebda prova li tista b’mod definittiv tikkonferma illi s-serratura kienet ilha li nbidlet mis-sena 2017”.*

22. Għalhekk, sa fejn il-konvenut jilmenta dwar il-perjodu bejn is-26 ta’ Frar 2001 (meta l-attur xtara l-fond) u l-2016 (sa liema data kien ikun hemm ta’ kuljum), l-aggravju tiegħu hu mingħajr bażi għaliex m’għandux x’jaqsam mad-danni likwidati mill-Ewwel Qorti għall-okkupazzjoni klandestina da parti tiegħu fil-fond tal-attur.

[16] L-iżbalji ortografiċi numerevoli tal-konvenut ġew korretti mill-Qorti sabiex dan l-aggravju jinftehem xi ftit aħjar.

23. Id-data preċiża meta bdiet l-okkupazzjoni ma tirriżultax. Żgur iżda li dan seħħ fit-trapass ta' żmien bejn l-2016 u Lulju 2021 meta l-attur ma baqax imur fil-fond.[17]

24. Fil-frattemp infetaħ bieb fil-ħajt diviżorju bejn il-garaxx tiegħu u l-fond tal-attur u s-serratura tal-fond tal-attur inbidlet. Minnu l-konvenut daħal fil-fond tal-attur meta u kif irid, u filwaqt li ħarbatlu kull ma deherlu, bl-għajnuna ta' ħatnu[18] għamel xogħol ta' taħmil fil-bir u fil-proċess mela' l-bitħa tal-attur bit-terrapien. Xogħlijiet dawn li ovvjament ilkoll saru *ad insaputa* tal-attur li sar jaf b'dak li kien ġara f'Lulju 2021. L-Ewwel Qorti llikwidat id-danni għall-okkupazzjoni tal-konvenut minn Jannar 2021.

25. Il-fatt li l-attur għamel żmien ma jmurx fil-fond hu irrilevanti. Il-konvenut ma kellu l-ebda jedd jokkupa l-fond tal-attur, u għalhekk l-Ewwel Qorti għamlet sew li llikwidat id-danni.

26. L-attur jgħid meta skopra dwar l-okkupazzjoni llegali fil-fond tiegħu, interpella lill-konvenut jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu diversi drabi, iżda dan tal-aħħar baqa' inadempjenti. Għalhekk, fit-13 ta' Ottubru 2021, ippreżenta mandat ta' inibizzjoni li ġie milqugħ fid-9 ta' Novembru 2021[19], fejn il-Qorti inibiet lill-konvenut milli:

[17] Ara para 3 tar-rikors ġuramentat kif ukoll ix-xhieda tal-PS Kevin Grima u r-rapporti minnu eżebiti a fol. 137 *et seq*.
[18] Ara x-xhieda tal-PS Kevin Grima u r-rapporti minnu eżebiti a fol. 137 *et seq*.
[19] Fol. 58 *et seq*.

> *"Anke billi jiġi ordnat jew l-esponent awtorizzat jimbarra l-apertura klandestinament u vjolentement miftuħa fil-ħajt diviżorju bejn il-fond numru 18, Triq il-Vitorja, Birkirkara l-garaxx bl-indirizz 17, Triq il-Vitorja Birkirkara, personalment jew permess ta' terzi jbiegħ u/jew jieħu u/jew ikompli jbiegħu u /jew jieħu oġġetti misjuba ġol-fond numru 18, Triq il-Vitorja, Birkirkara u/jew jaċċedi u/jew jippermetti aċċess u/jew jagħmel jew ikompli jagħmel kwalunkwe tip ta' xogħol u/jew żvilupp ġo jew altrimenti relatati mal-fond numru 18, Triq il-Vitorja, Birkirkara, inkluż tramite l-apertura abbużiva u llegali li saret vjolentement u b'mod klandestin fil-ħat diviżorju taż-żewġ proprjetajiet imsemmija"*

27. Mandat li mbagħad ġie segwit b'din il-kawża fid-29 ta' Novembru 2021.

28. M'hemmx dubju li fil-perjodu bejn Jannar 2021 sal-bidu ta' Novembru 2021, il-fond kien okkupat bla jedd mill-konvenut.

29. Wara dik id-data l-attur xorta baqa' ipprivat minn ħwejġu għaliex is-serratura oriġinali li tagħha kellu ċavetta kienet inbidlet.[20] Kif se jingħad aktar 'il quddiem fl-aggravji l-oħra, għal dan jaħti l-konvenut u għalhekk l-Ewwel Qorti għamlet sew li kkalkolat id-danni inkwistjoni sal-2022.

30. Għalhekk tiċħad ukoll dan l-aggravju.

31. It-tielet ilment tal-konvenut huwa dwar it-tliet paragrafu tad-*deċide* fejn ġie ordnat sabiex fi żmien erba' xhur mid-data tas-sentenza jivvaka l-fond tal-attur billi jneħħi l-oġġetti kollha li jinsabu fih li mhux proprjetà tal-

---

[20] Fol. 230.

attur. Il-konvenut jikkontendi li tali ordni hi superfluwa billi m'hemm xejn li jappartjeni lilu ġewwa l-fond tal-attur u allura m'għandu xejn xi jneħħi minn ġo fih.

32. Fir-risposta tal-appell tiegħu l-attur ma weġibx dwar dan il-punt. Mir-ritratti in atti jirriżulta li l-konvenut daħħal bosta oġġetti fil-fond tal-attur sabiex isir ix-xogħol ta' taħmil tal-bir.[21] Jekk l-istess għadhom hemm, jew hemm xi oġġetti oħra li ma jappartjenux lill-attur, il-konvenut irid ineħħihom. Għalhekk kien hemm bżonn dikjarazzjoni f'dak is-sens għall kull *buon fini*.

33. Fir-raba' aggravju l-konvenut jikkontesta r-raba' paragrafu tad-*deċide*. Jinsisti li ma tressqet l-ebda prova li kien hu (il-konvenut) li fetaħ il-bieb fil-ħajt diviżorju li jifred il-garaxx mill-fond.

34. Hu fatt li meta l-konvenut xtara l-garaxx fl-2017, ma kien hemm l-ebda bieb fil-ħajt diviżorju bejn iż-żewġ proprjetajiet. Dan jirriżulta kemm mill-kuntratt tal-akkwist tal-*garage*,[22] fejn ma jissemma ebda aċċess, u kif ukoll mill-applikazzjoni għall-premess ta' regolarizzazzjoni li kien għamel il-konvenut fl-2018[23] fejn jidher ċar, kemm mill-pjanti[24] u kif ukoll mir-ritratt

---

[21] Fol. 37.
[22] Fol. 101 *et seq*.
[23] Fol. 160.
[24] Fol 166.

tas-sit,[25] li l-ħajt ta' wara tal-garage kien kollu kemm hu ġebel. Għalhekk, fuq bażi ta' probabilità l-bieb infetaħ wara li l-konvenut xtara l-fond.

35. Il-Qorti m'għandhiex dubju li l-bieb inkwistjoni nfetaħ mill-konvenut. Dan għaliex:

35.1. Il-bieb fil-ħajt diviżorju għandu l-pum min-naħa tal-konvenut; jinfetaħ mill-fond tal-konvenut għall-ġol bitha tal-attur[26]; u minnu l-konvenut aċċeda għall-fond tal-attur, li jfisser li l-konvenut kellu ċ-ċavetta tiegħu jew li l-bieb kien mod ieħor jinfetaħ/jingħalaq min-naħa tal-garaxx tal-konvenut;

35.2. Meta l-konvenut xtrara l-garaxx, il-ħajt ta' wara tiegħu (*ossia* l-ħajt diviżorju bejn il-garaxx u l-fond tal-attur) kien magħluq kompletament bil-ġebel. Kieku l-bieb sussegwentement infetaħ minn xi terz mhux imqabbad mill-konvenut, kif irid jgħid dan tal-aħħar, il-konvenut kien imur jirrapporta l-għassa li xi ħadd daħallu fi ħwejġu u ħoloq servitù li ma kinitx eżistenti qabel – iżda rapport f'dan is-sens qatt ma sar;

35.3. Minflok jirriżulta iżda li l-konvenut għamel użu minn tali aċċess biex daħal fil-fond tal-attur u beda jaħdem fih daqslikieku kien tiegħu.

[25] Fol. 168.
[26] Fol. 211.

36. Għalhekk l-aggravju hu miċħud ukoll.

37. Fil-ħames aggravju l-konvenut ilmenta mill-fatt li l-Ewwel Qorti ordnat li jagħlaq dik l-apertura għas-spejjeż tiegħu. Jikkontendi li *se mai* tali apertura għandha tingħalaq a spejjeż tal-attur.

38. La kien il-konvenut li klandestinament fetaħ l-apertura inkwistjoni, l-ispejjeż sabiex l-istess terġa' tingħalaq iridu neċessarjament jitħallsu minnu.

39. Aggravju fieragħ u għalhekk miċħud.

40. Fis-sitt aggravju jikkontesta s-sitt paragrafu tal-parti dispożittiva tas-sentenza. Fir-rigward jinsisti li m'hemmx prova li kien hu (il-konvenut) li biddel is-serratura u konsegwentement m'għandux jitqies responsabbli għal hekk.

41. Ma jirriżultax li min-naħa ta' barra tal-fond tal-attur kien hemm sinjali ta' sgass. Il-probabilità hi għalhekk li l-persuna li bidlet is-serratura tal-fond tal-attur kellha aċċess minn ġewwa.

42. L-uniku persuna li kellha tali aċċess, b'mod klandestin, u kif ukoll motiv biex tagħmel dan kien il-konvenut li kien qiegħed jagħmel użu mill-fond tal-attur daqslikieku kien tiegħu.

43. Għalhekk tiċħad l-aggravju.

44. Il-konvenut ilmenta wkoll dwar it-tmien paragrafu tad-*deċide* fejn ġie ssoġġettat iħallas l-ispejjeż għall-bdil tas-serratura.

45. La kien il-konvenut li klandestinament qabad u biddel is-serratura tal-attur, l-ispejjeż sabiex l-istess terġa' tinbidel iridu neċessarjament jitħallsu minnu.

46. Il-konvenut jikkontesta wkoll id-disa' paragrafu tal-parti dispożittiva tas-sentenza. Hawn jgħid li l-attur ma sofra l-ebda danni, anzi kiseb post nadif u rranġat wara li xi ħadd ħa l-intrigu li jnaddaflu l-bitha li kienet miżgħuda bil-ġrieden u l-ħmieġ, u neħħa t-terrapien li kien mixħut fil-ħorża tal-bir.

47. Altru minn fond nadif u rranġat, mir-ritratti eżebiti mill-perit tekniku jirriżulta li waqt l-aċċess il-fond tal-attur kien mimli terrapien u ħmieġ.[27] Xenarju nettament differenti mill-istat tal-fond fl-2013,[28] u ċjoè qabel ma

[27] Fol. 215.
[28] Fol. 34.

daħal fih il-konvenut. Kwantu għall-bir, żġur li ma kienx l-attur li qabbad lill-konvenut biex iħammlu.

48. Għalhekk tiċħad l-aggravju.

49. Permezz tad-disa' aggravju, il-konvenut jikkontesa l-għaxar paragrafu tad-*deċide* u jgħid li: (i) mhux minnu li huwa kien qiegħed jiddetjeni l-fond tal-attur; u (ii) ma tressqitx prova dwar il-mobbli allegatament proprjetà tal-attur, u dawn ma jissemmewx fil-kuntratt tal-akkwist.

50. Permezz tal-għaxar paragrafu tad-*deċide* l-Qorti tal-ewwel grad illikwidat:

(i) id-danni relatati mal-fatt illi l-konvenut kien qiegħed jiddetjeni l-fond b'mod illegali fis-somma ta' €8,960; u

(ii) id-danni relatati max-xogħol li sar fil-bir tal-attur u d-danni materjali relatati mal-fatt li r-rikorrent ma kellux aċċess għall-proprjetà fis-somma ta' €20,182.50 ulterjuri, liema somma l-konvenut irid iħallas f'każ illi ma jeżegwix ix-xogħlijiet rimedjali huwa stess fi żmien erba' xhur mid-data tas-sentenza, u dan skont il-metodoloġija spjegata mill-perit tekniku (ħdax-il paragrafu tad-*deċide*).

51. Sa fejn il-konvenut jilmenta li mhux minnu li huwa ddetjena l-fond tal-attur, issir referenza:

i. kemm għax-xhieda tal-attur[29], li qabad *in flagrante* l-konvenut fil-fond flimkien ma' ħatnu; u

ii. kif ukoll għar-rapport tal-pulizija[30] minn liema jirriżulta ċar u tond illi l-konvenut ammetta magħhom li:

(a) dawwar il-bieb fil-ħajt diviżorju biex jinfetaħ għall-fond tal-attur, għaliex skontu l-bieb li kien hemm qabel kien jinfetaħ 'il ġewwa għal ġol-garaxx;

(b) qabbad lill-ħatnu jnaddaf il-bir fil-fond tal-attur għaliex skontu n-Nutar kien qallu verbalment li huwa kellu aċċess għall-proprjetà numru 18; u

(c) Ammetta wkoll li kien ra kaxxi fil-fond tal-attur iżda ħasibhom li kienu minn xi 'bazaar' tal-kappillan'.

[29] Fol. 82.
[30] Fol. 147.

52. Aktar minn hekk, il-konvenut addirittura biddel is-serratura tal-fond tal-attur kif fuq ingħad.

53. L-ewwel parti tad-disa' aggravju hi fiergħa.

54. Inkwantu għat-tieni parti tal-istess ilment, l-għaxar paragrafu tad-*deċide* ma jikkonċernax proprjetà mobbli.

55. Id-disa' ilment huwa għalhekk interament infondat u fieragħ.

56. L-għaxar ilment tal-konvenut huwa li l-ħdax-il paragrafu tad-*deċide* jgħid li m'hemmx prova li d-danni likwidati mill-perit ġew ikkaġunati minnu, u li setgħu kienu kaġunati qabel.

57. Is-somma ta' €20,182.50, valutata mill-perit tekniku għad-danni eżistenti fil-fond tal-attur tikkonsisti fis-segwenti:

i. Tneħħija tal-bieb u bini tal-ħajt bil-kantun - €350;

ii. Rdim tal-bir bit-terrapien li tneħħa minnu - €750;

iii. Tikħil tad-daħla fejn twaħħal travett – €200;

iv. Tneħħija tat-travi tal-injam u tqegħid mill-ġdid bil-*membrane* mal-irjus tat-travetti - €12,000;

v. Kontrabejt bil-qlib u *membrane* - €2,250

vi. Art tas-siment - €1,500

vii. Xogħlijiet mixxellanji li jinkludu żieda fl-umdità minħabba l-ammont kbir ta' materjal li tpoġġa mal-ħitan li aċċellera d-deterjorazzjoni tal-ġebel - €500;

viii. Kontinġenza ta' 15% - €2,632.50

58. Il-Qorti ma ssibx li hemm raġuni għalfejn għandha tiskarta l-opinjoni tal-perit tekniku.

59. M'hemmx dubju li x-xogħlijiet (i), (ii), (iii), (vii) għandhom isiru minn jew għas-spejjeż tal-konvenut. Il-Qorti iżda mhijiex konvinta li d-danni (iv), (v) u (vi) dovuti għall-infiltrazzjoni ta' ilma tax-xita ġew ikkaġunati interament minħabba negliġenza da parti tal-konvenut. Għal dak li jirrigwarda t-travi fi kmamar fl-ewwel sular, il-perit tekniku rrelata li hemm bżonn jinbidlu tmint itravi, kif ukoll l-art tas-siment li hemm fl-ewwel kamra tal-ewwel sular.

60. Skont il-perit tekniku dik il-ħsara hija riżultat ta’ nuqqas ta’ manutenzjoni u probabbli li t-tixrib ilu għaddej minn tal-inqas sena. Wieħed iżda ma jridx jinsa li l-fond antik u l-attur kien ilu ma jmur fih mis-sena 2016. Inoltre, m’hemmx prova li l-konvenut okkupa l-fond tal-attur qabel Jannar 2021 u l-perit tekniku għamel aċċess fil-fond fil-11 ta’ Awwissu 2022. Għalhekk hu altru milli evidenti li fil-fond kien ilu snin ma ssir manutenzjoni u meta tqis l-ammont ta’ ħsara li saret fit-travi u l-art tas-siment bit-tixrib ta’ ilma, x’aktarx li d-dħul ta’ ilma kien ilu għaddej is-snin.

61. Fir-rigward tal-art tas-siment, il-perit tekniku ta stima għat-tqegħid ta’ kontrabejt bil-qlib u *membrane* (€2,250) u stima għat-tqegħid ta’ art ta’ siment (€1,500). Spjega li l-art tas-siment *“v..... huwa tip ta’ materjal li ma tantx għadha tintuża illum il-ġurnata u peress illi jixbaħ kontrabejt fil-konsistenza tiegħu, qiegħed jikkalkola t-tqegħid ta’ kontrabejt ġdid mal-art ta’ din il-kamra”*. Għalhekk, il-Qorti ser tikkunsidra biss is-somma ta’ €2,250.

62. Fiċ-ċirkostanzi, il-konvenut għandu biss jagħmel tajjeb għal terz (⅓) mill-ispejjeż għad-danni (iv) u (v), u mill-kalkolu ser titneħħa s-somma ta’ €1,500 li tirreferi għall-art tas-siment li minflok għandu jsir kontrabejt.

63. Għalhekk bħala danni l-konvenut għandu jħallas sebat elef, ħames mija u tnejn u tletin ewro, u ħamsin ċenteżmu (€7,532.50).[31]

64. L-aħħar żewġ aggravji tal-konvenut huma dwar dik il-parti tas-sentenza fejn ġie deċiż illi minħabba l-aġir tiegħu, ittieħdu, inbiegħu, jew altrimenti ġew approprjati u/jew disposti l-oġġetti proprjetà tal-attur li kienu jinstabu fil-fond (para. xii. tad-*decide*) u għalhekk ġie kkundannat jirrestitwixxi l-oġġetti kollha msemmijin fil-lista mħejjija mill-attur fi żmien tliet xhur, u fin-nuqqas jirrifondi lill-attur il-valur tal-istess kif kwantifikat minn dan tal-aħħar fl-istess lista (para. xiii. tad-*decide*).

65. Il-konvenut jikkontesta t-tnax-il paragrafu tad-*deċide* għaliex skontu m'hemm ebda prova li huwa ddispona minn xi proprjetà mobbli proprjetà tal-attur. Jilmenta mit-tlettax-il paragrafu tad-*deċide* u jsostni li m'hemmx prova li l-mobbli inkwistjoni kienu jeżistu jew x'kien il-valur tagħhom.

66. L-attur ippreżenta dokument J li fih jissemmew l-mobbli li skontu huma wħud mill-oġġetti li kellu fil-fond u li meta daħal mal-pulizija sab li ma kinux fih.[32] Ippreżenta wkoll ritratti in sostenn tal-fatt li ħafna mill-oġġetti li kellu stivati fil-fond[33] ma baqgħux hemm.[34]

---

[31] €350 + €750 + €200 + €500 + €4,750 (⅓ mill-ispejjeż għad-danni (iv) u (ivb)) = €6550 + 15% kontinġenza = €7,532.50.
[32] Fol. 39 *et seq.*
[33] Fol. 28 u 29.
[34] Fol. 38.

67. Jekk stess ma kienx il-konvenut li ħa l-oġġetti inkwistjoni, kien wara li daħal illegalment fil-fond li ma baqgħux fih.

68. Għalkemm mhux kull oġġett imsemmi fil-lista li għamel l-attur jidher fir-ritratt a fol. 28, il-Qorti m'għandhiex raġuni għalfejn tiddubita d-dikjarazzjoni maħlufa tal-attur inkwantu għall-oġġetti nfushom.

69. Hu fatt li l-konvenut kien passiv ħafna f'din il-kawża, u la ressaq provi u lanqas għamel kontroeżami tal-attur. Madankollu, l-attur naqas milli jagħti spjegazzjoni kif wasal għall-valuri li ddikjara għall-kull oġġett li jissemma f'dokument J a fol. 39 *et seq*. Hu stess qal fl-affidavit li seta' hemm mobbli li għal ħaddieħor m'għandhomx valur ekonomiku imma għalih għandhom valur importanti.

70. Fiċ-ċirkostanzi s-somma ta' €19,397 li tissemma fid-Dokument 'J' ser titnaqqas b'terz u tkopri l-mobbli kollha li jissemmew f'dak id-dokument. B'hekk it-total hu ta' tnax-il elf, disa' mija u wieħed u tletin ewro (€12,931).

71. Konsegwentement dan l-aggravju qiegħed jintlaqa' kif spjegat.

72. Finalment il-konvenut jgħid illi huwa għandu fil-pussess tiegħu kuntratt ta' donazzjoni datat 24 ta' Marzu 2000 *"bejn il-Kanonku Mallia u*

s-Sur Mallia li hu reġistrat u huwa fuq l-istess fond li juri biċ-ċar li kien ingħata donazzjoni u għalhekk il-kuntratt rar-rikorrenti huwa null u bla effett.”

73. L-imsemmi kuntratt diġà qiegħed fl-atti[35]. Il-konvenut huwa estranju għalih u fil-fatt fl-appell il-konvenut iddikjara illi ma kienx qiegħed jikkontesta t-tieni u seba’ paragrafu tal-parti dispożittiva tas-sentenza, u dan għaliex m’għandux interess fil-fond tal-attur.

74. Ma jirriżultax li abbażi tal-imsemmi kuntratt xi terz qatt attakka t-titolu tal-attur jew il-pussess li kien igawdi. F’kull każ, kull ma jixhed dak il-kuntratt huwa li fl-24 ta’ Marzu 2000 ir-Reverendu Kanoniku Antonio Mallia kien ittrasferixxa l-garaxx inkwistjoni b’donazzjoni lill-Francesco *sive* Francis Mallia u li <u>dak iż-żmien</u>: (i) il-garaxx kien jinfed mal-fond; (ii) kemm il-fond u kif ukoll il-garaxx kienu mikrija lill-imsemmi Francis Mallia; (iii) il-lokazzjoni kienet qed tiġi tterminata.

75. Għalhekk l-aggravju hu miċħud.

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, il-Qorti tilqa’ l-appell limitatament kif hawn deċiż u tvarja s-sentenza appellata billi:

---

[35] Fol. 96.

(i) Tħassarha fejn fil-paragrafu xi. tad-*decide* illikwidat danni relatati max-xogħol illi sar mill-konvenut fil-bir proprjetà tar-rikorrent u danni materjali relatati mal-fatt illi r-rikorrent ma kellux aċċess għall-proprjetà, fl-ammont ta' għoxrin elf, mija u tnejn u tmenin ewro, u ħamsin ċenteżmu (€20,182.50) u tipprovdi minflok li d-danni li għandhom jitħallsu mill-konvenut huma fl-ammont ta' sebat elef, ħames mija u tnejn u tletin ewro, u ħamsin ċenteżmu (€7,532.50);

(ii) Tħassaraha fejn fil-paragrafu xii. tad-*decide* ddeċidiet illi f'każ illi l-konvenut ma jirrintegrax il-fond fl-istat li kien fi żmien erba' xhur għandu jħallas danni fis-somma ta' għoxrin elf, mija u tnejn u tmenin ewro, u ħamsin ċenteżmu (€20,182.50) u tipprovdi minflok illi f'każ li dawk ix-xogħlijiet ma jsirux fiż-żmien ordnat mill-Ewwel Qorti, il-konvenut ikun responsabbli għall-ħlas ta' danni fis-somma ta' sebat elef, ħames mija u tnejn u tletin ewro, u ħamsin ċenteżmu (€7,532.50).

(iii) Fir-rigward ta' paragrafu (xiii) tal-parti dispożittiva tas-sentenza appellata tħassar dik il-parti fejn ordnat il-ħlas ta' dsatax-il elf, tliet mija u sebgħa u disgħin ewro (€19,397), u minflok tiddikjara li jekk fi żmien tliet xhur mil-lum il-konvenut ma jirritornax lura l-mobbli li jissemmew f'Dokument 'J' mehmuż mar-rikors maħluf, għandu jħallas lill-konvenut is-somma ta' tnax-il elf, disa' mija u wieħed u tletin ewro (€12,931). F'każ li l-konvenut jirritorna lura xi oġġett/i li jissemmew fid-Dokument

‘J’ li dwarhom l-attur ta valur, żewġ terzi ($^2/_3$) tal-valur dikjarat ta’ dak l-oġġett għandha titnaqqas mis-somma ta’ tnax-il elf, disa’ mija u wieħed u tletin ewro (€12,931).

Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata. Bl-ispejjeż tal-appell jitħallsu tliet kwarti (¾) mill-konvenut u kwart (¼) mill-attur.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm