QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 30 ta' April, 2024

Kawża Numru: 4

Rikors Guramentat Numru:- 954/2016 JVC

Grands Holdings Limited [C19839]

vs

Raymond Zarb ID:735255(M);
Isabella Zarb ID: 44360(M);
Patricia Grima Azzopardi ID: 356270(M);
Dione Bezzina ID: 533233(M),
Kevin Catania ID: 358870(M);

Anne Marie Sopp ID: 967944(M); Mary Calleja ID: 697552(M); Habtasam Muscat Fitz ID 539084(M); Leonard Vella ID: 599461(M); u Charles Vella ID:180030(M) u b'digriet tad-19 ta' Frar 2018 gew kjamati fil-kawza Miriam Grima, Equity Wealth Solutions Limited, Deluxe Construction Company Limited, u George, Anthony, Josette, Antida, Michael u Natalino ahwa Buhagiar .

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors guramentat tas-socjeta' Grands Holdings Limited, Numru ta' Registrazzjoni [C19839]:-

1. 'Premess illi s-socjeta' rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond ossija hanut numru tnejn (2) fil-pjan terran tal-Korp ta' bini maghruf bhala "Zimella Flats", f'Dawret il-Gzejjer, San Pawl il-Bahar, inkluz is-sehem diviz fuq in-naha tax-xellug tal-entrata soggetta ghad-dritt ta'passagg bir-rigel ghall-okkupanti tal-appartamenti sovrastanti l-istess hanut kif jidher mill-kuntratt ta' bejgh meghmuz bhal Dok G1;

2. Premess illi l-ewwel zewg intimati huma possessuri u/jew proprjetarji tal-arja sovrastanti l-korp ta' bini maghruf bhala "Zimella Flats", salv ghall-arja sovrastanti l-bitha fil-pjan

terran li hija parti minn u l-proprjeta' tar-rikorrenti kif tidher fil-pjanta annessa bhala Dok G2;

3. Premess illi l-intimati l-ohra huma possessuri, u/jew proprjerarji tal-appartamenti sovrastanti l-proprjeta' tar-rikorrenti;

4. Premess illi l-intimati Zarb permezz tal-applikazzjonijiet ghall-izvilupp numru: PA/01093/16 u PA 3437/15(Dok G3) issottomettew informazzjoni falza lill-Awtorita' tal-Ippjanar u qed inezzghu klandestinament d-drittijiet tad-dawl u tal-arja tar-rikorrenti permezz ta' tlett itwieqi fuq kull sular li qed jinbnew fl-arja li jharsu ghal fuq il-bitha tar-rikorrenti u li ma jirrispettawx it-tlett (3) metri rikjesti mill-ligi sabiex jigu salvagwardjati d-drittijiet petitorji ta' dawl u arja tar-rikorrenti;

5. Peress li l-istess intimati Zarb ser jibnu sahansitra gallarija jew terrazzin li tisporgi ghal fuq l-arja tal-bitha proprjeta' tar-rikorrenti;

6. Peress li l-intimati kollha, f'dawn l-ahhar gimghat ghamlu xoghlijiet klandestini gol-proprjeta' assoluta tar-rikorrenti konsistenti f'tifrik tat-tarag ezistenti, t-thaffir ta' blokka ossia lift sharf u l-bini mill-gdid ta' sett turgien li jizbokka fuq art ir-rikorrenti li sahansitra **qieghed jidfen dan l-istabbiliment kummercjali fil-pjan terran,** kif jidher mir-ritratti anness bhala Dok G4 sa Dok G8);

7. Premess illi l-intimati jew min minnhom sahansitra klandestinament wahhlu railing ossija poggjaman ma dan it-turgien l-gdid u wehhlu grada mal-entrata tal-korp tal-bini

maghrufa bhala Zimella Flats, liema entrata hija proprjeta' diviza bejn il-mezzanin internament immarkat wiehed (1) li jinstab fuq ix-xellug tal-entrata, kif ukoll il-hanut proprjeta' tar-rikorrenti internament immarkat tnejn (2);

8. Premess illi l-intimati gew mitluba diversi drabi sabiex jirripristinaw l-entrata proprjeta' diviza u assoluta tar-rikorrent, madankollu dawn baqghu inadempjenti u kienet sahansitra mehtiega l-attenzjoni tal-membri tal-Korp tal-Pulizija;

9. Premess illi b'rizultat ta' dan l-ispoll klandestin, is-socjeta' rikorrenti qed issofri danni konsegwenzjali konsistenti f'telf ta' qliegh, telf tal-valur tal-proprjeta' kif ukoll minn hsara fuq proprjeta' assoluta taghhom li giet imtaqqba, imkissra, u mibnija kif spjegat aktar 'l-fuq, kif jidher mir-ritratt anness Dok G9 li juri l-hanut proprjeta' tar-rikorrenti fl-istat originali tieghu qabel mal-intimati jew min minnhom wettqu l-ispoll odjern;

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti ghar-ragunijiet premessi:-

1. Tiddikjara illi l-intimati b'ghemilhom hawn fuq imsemmi ikkommettew spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tas-socjeta' rikorrenti ai termini tal-Artikoli 535 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16);

2. Tikkundanna l-istess intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom prefiss minn dina l-Qorti, jispurgaw l-ispoll hekk minnhom kommess u jirreintegraw lill-istess socjeta' rikorrenti fl-istat ta' fatt antecedenti ghall-

ispoll imwettaq minnhom u dan, okkorendo, billi jigu ordnati u ikkundannati sabiex fit-terminu illi jigi lilhom prefiss min dina l-Qorti ghal dan l-iskop, u okkorendo taht is-supervizjoni ta' Perit Arkitett illi jigi nominat minn dina l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop, jergghu jilliberaw l-entrata diviza tal-fond ossija "Zimella Flats" hawn fuq deskritt, fl-istat pristinu tieghu kif ukoll jghalqu t-twieqi u jitnehhew t-terrazzini klandestini li qed jizporgu ghal fuq l-arja tal-bitha tar-rikorrenti;

3. Tikkundanna lill-istess intimati sabiex fl-istess zmien qasir u perentorju, jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji u ancillari inkluz it-tiswija tal-art tal-entrata u ta' kull hsara ohra ikkagunata minnhom lill-Korp tal-bini maghruf bhala "Zimella Flats" f'Dawret il-Gzejjer, San Pawl il-Bahar, minghajr pregudizzju ghal kull dritt iehor spettanti lis-socjeta' rikorrenti ghar-rizarciment , likwidazzjoni u hlas tad-danni pekunarji minnha sofferti;

4. F'kaz illi t-terminu hekk prefiss minn dina l-Qorti, ghall-iskopijiet imsemmija fit-talbiet precedenti, jghaddi inutilment, tawtorizza minn issa lis-socjeta' rikorrenti sabiex, a spejjez tal-intimati u taht is-supervizjoni ta' l-istess Perit arkitett hekk nominat jaghmlu dawn ix-xoghlijiet kollha necessarja sabiex jerga' jqeghdu l-fond maghruf bhala "Zimella Flats" f'Dawret il-Gzejjer, San Pawl il-Bahar, inkwantu l-ispoll klandestin, fl-istat pristinu tieghu;

Bl-ispejjez kontra l-intimati illi huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kull. dritt ta' azzjoni ulterjuri spettanti

lir-rikorrenti kontra l-istess intimati skond il-ligi, minhabba l-agir illegali u abbuziv tal-istess intimati.'

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati kollha li taqra kif isegwi:

'FATTI

1. Illi l-fatti kif dedotti fl-ewwel paragrafu tar-rikors promotur jinsabu kontestati fis-sens illi l-esponenti ghandhom sehem mill-entratura li s-socjeta' rikorrenti qieghda tippretendi li nofs indiviz taghha jappartjeni lilha esklussivament, u liema parti tal-entratura hija filfatt parti mill-komun. Filfatt r-rikorrenti ma ghandhomx sehem mill-entratura kollha izda biss parti diviza zghira li tigi ezattament quddiem il-bieb tal-appartament mizmum minnhom;

2. Illi l-fatt kif dedotti fit-tieni paragrafu tar-rikors promotur mhumiex kontestati in kwantu qieghed jinghad illi Raymond Zarb u Isabelle Zarb huma l-propjetarji tal-arja sovrastanti l-korp tal-bini maghrufa bhala 'Zimella Falts' pero' jinsabu kontestati in kwantu qieghed jinghad illi r-rikorrenti ghandhom il-proprjeta' ta' parti mill-arja sovrastanti l-bitha.

3. Illi l-fatti kif dedotti fit-tieni paragrafu mhumiex kontestati, b'dana illi l-esponenti jispjegaw illi l-kondominju jinkludi wkoll appartament iehor fil-pjan terran li ma huwiex parti minn din il-kawza.

4. Illi l-fatti kif dedotti fir-raba' u l-hames paragrafi tar-rikors promotur huma kontestati peress illi l-informazzjoni kollha li l-esponenti Zarb provdew lill-Awtorita' tal-Ippjanar kienet

dejjem korretta u kwalunkwe xogholijiet u zviluppi esegwiti li huma pjanati illi jigu esegwiti minnhom huma *entro* d-drittijiet taghhom;

5. Illi l-fatti kif dedotti fil-paragrafu sitta sal-paragrafu disa' huma kontestati billi x-xogholijiet illi saru mill-intimati (salv ghal dawk relatati mal-arja tal-binja appartenenti lill-esponenti Zarb) saru mill-kondomini fil-kondominju unikament sabiex jitnehha periklu li kien ezistenti u sabiex jitjieb l-access u d-dekorazzjoni tal-partijiet komuni. In oltre d-decizjoni dwar dawn ix-xogholijiet ittiehdet mill-kondomini skond il-ligi u giet debitament notifikata lis-socjeta' rikorrenti bhala wahda mill-kondomini qabel ma nbdew ix-xogholijiet in kwistjoni. Dawn ix-xogholijiet madankollu saru diversi snin ilu. Dawn ix-xogholijiet saru fir-rispett tal-proprjeta u tad-drittijiet tar-rikorrenti li bhala condominus ma gie ebda mod ippregudikat.

6. Jinghad ukoll ghall-kull buon fini li x-xogholijiet strutturali fuq it-tarag u l-lift shaft kienu saru xi snin ilu. F'dik il-lokazzjoni r-rikorrenti kienet talbet il-hrug ta' mandat ta'inibizzjoni fil-konfront tal-esponenti liema mandat kien gie michud. Dwar il-kancell jirrizulta li l-esponenti wahhlu kancell gdid immedjatament wara li l-kancel ezistenti kien insteraq bi vjolenza minn nies injoti. L-esponenti ghamlu kull ma kien ragjonevolment possibli biex jaghtu cavetta lir-rikorrenti izda dawn irrifjutaw li jigbruha u ghalhekk giet depozitata il-Qorti biex tigi liberament zbankata mir-rikorrent.

<u>ECCEZZJONIJIET</u>

1. Fl-ewwel lok li l-konvenuti ma kkawzaw ebda spoll lill-attrici u l-attrici ma sofriet ebda spoll;

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-azzjoni kif esperita ma saritx fit-terminu ta' xahrejn minn meta gara l-allegat agir spoljattiv; fil-fatt ix-xogholijiet in kwistjoni fil-parti l-kbira taghhom tlestew aktar minn sentejn ilu;

3. Illi subordinament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ebda pussess jew dritt qatt ma gie mcahhad lis-socjeta' rikorrenti tant li meta gie re-installat il-kancell, l-esponenti offrew ic-cavetta tal-istess kancell lill-istess socjeta' rikorrenti u meta tali cavetta giet rifjutata, l-esponenti ddepositaw l-istess taht l-awtorita' tal-Qorti sabiex tigi liberament irtirata mill-attrici;

4. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju x-xogholijiet illi esegwew mill-esponenti (jew min minnhom) gew hekk esegwiti (fejn kien mehtieg) wara illi gew approvati u awtorizzati mill-kondomini skond il-ligi u wara illi l-istess decizjoni giet notifikata lis-socjeta' rikorrenti kif mehtieg mil-ligi;

5. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' attrici.

6. Illi kull wahda minn dawn l-eccezzjonijiet qed tinghata indipendement u separatament mill-ohrajn u minghajr pregudizzju ghall-ohrajn.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.'

Rat illi fil-verbal tal-14 ta' Marzu, 2017 din il-Qorti diversament preseduta ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1352/16/AF degretat fis-17 ta' Novembru, 2016 liema mandat kien gie cedut fil-konfront tal-konjugi intimat Zarb ghar-ragunijiet kif dedotti fl-istess process. Giet ukoll ordnata l-allegazzjoni tal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 1101/2012/SC.

Rat illi fil-verbal ta' din il-Qorti diversament preseduta datat 18 ta' Jannar, 2018 ir-rikorrenti rrilevat li giet appuntata kawza fl-istess ismijiet bir-Rikors Numru 28/2018 quddiem Imhallef divers u stante li dik il-kawza titratta dwar danni naxxenti mill-ispoll mertu tal-kawza odjerna talbet li l-atti ta' dik il-kawza jingabu quddiem l-istess Qorti.

Rat li din il-Qorti diversament preseduta ddektretat illi stante li l-mertu taz-zewg kawzi huwa konness, tilqa' t-talba u tordna li l-atti jigu quddiemha biex jinstemghu kontestwalment mal-kawza odjerna.

Rat li permezz ta' digriet datat id-19 ta' Frar, 2018 din il-Qorti diversament preseduta a fol. 170 tal-process ordnat li jissejhu fil-kawza Miriam Grima, Equity Wealth Solutions Limtied, Deluxe Construction Company Limited u George, Anthony, Josette, Antida, Michael u Natalino ahwa Buhagiar.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamata in kawza Deluxe Construction Company Limited [reg. nru. C-9260] li taqra kif isegwi:

1. ‘Illi l-eccipjenti ma tahtix ghall-allegazzjonijiet attrici u s-socjetà attrici tehtieg tipprova l-elementi kollha ta’ l-azzjoni minnha mressqa skond il-Ligi.

2. Illi, bla pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti, l-azzjoni attrici – sa fejn tirrigwarda lill-kjamata in kawza hawn eccipjenti – hija kompletament nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

3. Illi bla pregudizzju ghal dak fuq eccepit u dejjem sa fejn kompatibbli mal-prezenti, l-eccipjenti taghmel referenza ghar-risposta guramentata tal-konvenuti originali (datata 28 ta’ Novembru, 2016) u thaddan l-istess aspetti fattwali u legali.

4. Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.’

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamat in kawza **George Buhagiar** li taqra kif isegwi:

1.’Illi l-eccipjenti ma jahtix ghall-allegazzjonijiet attrici u s-socjetà attrici tehtieg tipprova l-elementi kollha ta’ l-azzjoni minnha mressqa skond il-Ligi.

2.Illi, bla pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti, l-azzjoni attrici – sa fejn tirrigwarda lill-kjamat in kawza hawn eccipjenti – hija kompletament nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

3.Illi bla pregudizzju ghal dak fuq eccepit u dejjem sa fejn kompatibbli mal-prezenti, l-eccipjenti jaghmel referenza ghar-

risposta guramentata tal-konvenuti originali (datata 28 ta' Novembru, 2016) u jhaddan l-istess aspetti fattwali u legali.

4.Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.'

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamata in kawza **Giovanna-Antida *sive* Antida Agius** li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-eccipjenti ma tahtix ghall-allegazzjonijiet attrici u s-socjetà attrici tehtieg tipprova l-elementi kollha ta' l-azzjoni minnha mressqa skond il-Ligi.

2. Illi, bla pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti, l-azzjoni attrici – sa fejn tirrigwarda lill-kjamata in kawza hawn eccipjenti – hija kompletament nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

3. Illi bla pregudizzju ghal dak fuq eccepit u dejjem sa fejn kompatibbli mal-prezenti, l-eccipjenti taghmel referenza gharrisposta guramentata tal-konvenuti originali (datata 28 ta' Novembru, 2016) u thaddan l-istess aspetti fattwali u legali.

4. Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.'

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamata in kawza **Josephine *sive* Josette Buhagiar** [K.I. nru. 1080145M] li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-eccipjenti ma tahtix ghall-allegazzjonijiet attrici u s-socjetà attrici tehtieg tipprova l-elementi kollha ta' l-azzjoni minnha mressqa skond il-Ligi.

2. Illi, bla pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti, l-azzjoni attrici – sa fejn tirrigwarda lill-kjamata in kawza hawn eccipjenti – hija kompletament nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

3. Illi bla pregudizzju ghal dak fuq eccepit u dejjem sa fejn kompatibbli mal-prezenti, l-eccipjenti taghmel referenza ghar-risposta guramentata tal-konvenuti originali (datata 28 ta' Novembru, 2016) u thaddan l-istess aspetti fattwali u legali.

4. Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.'

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamata in kawza **Mary** ***sive*** **Miriam Grima** [K.I. nru. 492137M] li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-eccipjenti ma tahtix ghall-allegazzjonijiet attrici u s-socjetà attrici tehtieg tipprova l-elementi kollha ta' l-azzjoni minnha mressqa skond il-Ligi.

2. Illi, bla pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti, l-azzjoni attrici – sa fejn tirrigwarda lill-kjamata in kawza hawn eccipjenti – hija kompletamentnfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

3. Illi bla pregudizzju ghal dak fuq eccepit u dejjem sa fejn kompatibbli mal-prezenti, l-eccipjenti taghmel referenza ghar-risposta guramentata tal-konvenuti originali (datata 28 ta' Novembru, 2016) u thaddan l-istess aspetti fattwali u legali.

4. Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.'

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamat in kawza **Michael Buhagiar** [K.I. nru. 410158M] li qed jidher f'ismu proprju u f'isem huh, l-imsiefer **Natalino Buhagiar** [passaport Brittanniku numru 525558507] kif debitament awtorizzat ghal tali skop li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-eccipjenti ma jahtux ghall-allegazzjonijiet attrici u s-socjetà attrici tehtieg tipprova l-elementi kollha ta' l-azzjoni minnha mressqa skond il-Ligi.

2. Illi, bla pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti, l-azzjoni attrici – sa fejn tirrigwarda lill-kjamati in kawza hawn eccipjenti – hija kompletament nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

3. Illi bla pregudizzju ghal dak fuq eccepit u dejjem sa fejn kompatibbli mal-prezenti, l-eccipjenti jaghmlu referenza ghar-risposta guramentata tal-konvenuti originali (datata 28 ta' Novembru, 2016) u jhaddnu l-istess aspetti fattwali u legali.

4. Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.'

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamat in kawza **Anthony Buhagiar** [K.I. nru. 259448M] li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-eccipjenti ma jahtix ghall-allegazzjonijiet attrici u s-socjetà attrici tehtieg tipprova l-elementi kollha ta' l-azzjoni minnha mressqa skond il-Ligi.

2. Illi, bla pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti, l-azzjoni attrici – sa fejn tirrigwarda lill-kjamat in kawza hawn eccipjenti – hija

kompletament nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

3. Illi bla pregudizzju ghal dak fuq eccepit u dejjem sa fejn kompatibbli mal-prezenti, l-eccipjenti jaghmel referenza ghar-risposta guramentata tal-konvenuti originali (datata 28 ta' Novembru, 2016) u jhaddan l-istess aspetti fattwali u legali.

4. Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.'

Rat ir-risposta tal-kjamata Equity Wealth Solutions Limited a fol. 218 tal-process li taqra kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok l-esponenti ma kkawzat l-ebda spoll volenti u klandestin kif qieghed jigi allegat.

2. Illi l-azzjoni attrici ma tista qatt tirexxi gia la darba hija nieqsa mir-rekwiziti neccessarji ghall-ispoll, stante illi giet istitwita ferm wara li skorra t-terminu ta' xaghrejn imposti bil-ligi gia la darba ix-xogholijiet saru presso poco sentejn qabel li giet istitwita il-kawza.

3. Illi in oltre l-esponenti giet notifikata bil-kawza snin wara li sehh l-allegat spoll,ossija fit-8 ta' Gunju 2018 u ghalhekk anki kieku dato ma non concesso li l-kawza giet istitwita entro t-terminu tax-xaghrejn, li m'huwiex il-kas, l-esponenti xorta wahda gew notifikati ferm wara l-allegat spoll.

4. Illi in oltre huwa nieqes ukoll ir-rekwizit tal-pussess gia la darba s-socjeta rikorrenti ma gietx imcahda mill-ebda pussess ta' hwejjigha kif qeghda effetivament tallega.

5. Ili in oltre x-xogholijiet kollha maghmula fil-partijiet komuni tal-kumpless in kwistjoni saru bl-approvazzioni tal-maggioranza tas-sidien u ghalhekk kienu permessi u dan ai termini ta' 1-Artikolu 8 tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta.

6. Illi in oltre r-rikorrenti addottaw il-procedura zbaljata ghaliex semmai l-uniku rimedju jikkuntestaw ix-xogholijiet skond il-ligi, kien li jifthu arbitragg ai termini ta' l-att dwar il-condominium.

7. Illi in oltre ghar-rigward tax-xogholijiet ghall-installazzjoni tal-lift, dan ma jista qatt jikkonsisti f'att spoljattiv, gia la darba huwa espressament awtorizzat bl-Artikolu 8(5) tal-Kap 398 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-uniku rimedju li kellu r-rikorrenit kien li sempliciement jaghzel li ma jaghmilx uzu minnu.

8. Illi l-esponenti ma ghamlet l-ebda xoghol jew tat awtorizazzjoni ghall-xogholijiet u ghalhekk hija ma ghamlet l-ebda att vjolenti u klandestin li jista jigi megjuz spoljattiv.

9. Illi l-esponenti m'hijiex fil-pusess tal-appartament propreta taghha ossija Flat 10, Zimella Flats, Islet Promenade, Bugibba, u ghalhekk hija ma tista tikkometti spoll kif alleggat ghaliex jekk m'hijiex fil-pussess ta' hwejjighja ahseb u ara kemm tista icahhad il-pussess lill-terzi.

10. Illi f'kull kaz it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'

Il-Qorti nnutat li r-risposti guramentati ta' Deluxe Construction Company Limited a fol. 198 tal-process, ta' George Buhagiar a fol.

201, ta’ Giovanna-Antida sive Antida Agius a fol. 204, ta’ Josephine sive Josette Buhagiar a fol. 207 ta’ Mary sive Miriam Grima a fol. 210, ta’ Michael Buhagiar pro et noe a fol. 208 u ta’ Anthony Buhagiar a fol. 214 lkoll prezentati fl-istess jum u mill-istess Avukat huma identici u tirriserva li tipprovdi dwar dan ulterjorment f’din l-istess decizjoni skont il-kaz.

Rat illi fil-verbal datat 4 ta’ Mejju, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta’ tal-partijiet li jipprezentaw noti ta’ sottomissjonijiet b’termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-process odjern u tal-processi annessi.

Ikkunsidrat:

Illi l-kawza odjerna hija kawza ta’ allegat spoll, vjolenti u klandestin fejn is-socjeta’ rikorrenti ssosnti li l-intimati permezz ta’ diversi atti maghmula minnhom jew min minnhom ikkommettew atti ta’ spoll kif isegwi:

(i) xoghlijiet li saru fl-entratura tal-blokk Zimella Flats (li taghha s-socjeta' rikorrenti ssostni li hija propjetarja ta' nofs diviz) konsistenti f'tifrik tat-tarag ezistenti u bini mill-gdid ta' sett turgien li jizbokka fuq l-entratura proprjeta tas-socjeta' rikorrenti, installazzjoni ta' lift fl-istess entratura, twahhil ta’ railing jew poggaman mat-tarag il-gdid, twahhil ta' grada mal-entratura tal-blokk, u installazzjoni ta' cameras tas-CCTV u

(ii) xoghlijiet li saru fuq l-arja sovrastanti l-istess blokka konsistenti f'bini ta' din l-arja inkluz il-ftuh ta' tmien (8) aperturi ossija twieqi godda li jaghtu ghal fuq il-bitha proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti.

Is-socjeta′ rikorrenti ghalhekk titlob li din il-Qorti tiddikjara lill-intimati jew min minnhom responsabbli ghall-ispoll u tordna li jirripristinaw a spejjez taghhom l-*istatus quo ante*.

Da parti taghhom l-intimati kollha salv il-konjugi Zarb jemfasizzaw ir-risposta taghhom abbazi li x-xoghlijiet fil-partijiet komuni li kellhom x′jaqsmu huma maghhom saru fis-sena 2012 w′ghalhekk ben oltre x-xahrejn terminu mpost mil-ligi biex tirnexxi l-kawza tal-ispoll. Isostnu wkoll li dawn ix-xoghlijiet saru bil-kunsens tal-maggoranza tal-kondomini tal-blokka.

Il-kjamati fil-kawza jiccepixxu li m′humiex il-legittimi kontraditturi stante li ma kellhom x′jaqsmu xejn max-xoghlijiet li s-socjeta′ rikorrenti qed tilmenta minnhom. In oltre da parti taghhom ukoll jinsistu li l-element tal-*infra bimestre deduxisse* ma giex sodisfatt mis-socjeta′ rikorrenti. Izidu wkoll li l-pocediment fil-konfront taghhom inbeda diversi snin wara l-allegat spoll w′ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

L-intimati Zarb da parti taghhom jeccepixxu wkoll li l-element tax-xahrejn huwa nieqes stante li jinsistu li x-xoghlijiet rigwardanti l-parapetti u t-twieqi lmentati mis-socjeta′ rikorrenti kienu lesti sal-bidu ta′ Awwissu, 2016. Jsostnu wkoll li huwa nieqes fis-socjeta′ rikorrenti l-element tal-pussess fl-arja in kwistjoni stante li l-istess socjeta′ rikorrent saqqfet il-bitha in kwistjoni b′dana li skont l-intimat Zarb allura rrinunzjat ghall-arja.

Is-socjeta' kjamata fil-kawza Equity Wealth Solutions Limited teccepixxi li hija ma ghandhiex il-pussess tal-appartament proprjeta' taghha ghalhekk zgur li ma setghetx, wisq anqas tiehu, l-pussess tas-socjeta' rikorrenti. Tinsisti wkoll li s-socjeta' rikorrenti ma ottemperatx ruhha mar-rekwizit tax-xahrejn w'ghalhekk l-azzjoni ta' spoll ma tistax tirnexxi. Sostniet ghalhekk li ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Provi fil-mertu:

Illi fil-mertu l-Qorti rat **ix-xhieda ta' Andrew Spiteri a fol. 43 et seq** tal-process li jghid li huwa direttur tal-Kumpanija rikorrenti. Huwa jixhed li missieru George Edward Spiteri fis-sena 1999 kien xtara l-mezzanin Flat Number 2, Zimella Flats, ghall-iskop li jintuza bhala 'real estate agency' u fil-fatt kien hareg il-permess ta' zvilupp ghal stabiliment Class 5 u kien ilhom ghal diversi snin joperawh bhala 'real estate agency'. Jikkonferma r-ritratt a fol. 18 li juri l-entratura tal-binja bit-tabbella fuq il-faccata u l-agenzija fuq wara. Jghid li maz-zmien kienu ghalquh ghaliex ikkoncentraw fuq partijiet ohra ta' Malta. Fis-sena 2013 waslu ghal ftehim ta' kera tal-fond sabiex tintuza bhala 'gelateria' u jesebixxi l-kuntratt ta' kera a fol. 31 tal-process li jgib id-data tal-31 ta' Mejju, 2013. Il-ftehim kien sar bil-patt u l-kundizzjoni li jinhareg permess 'Class 6' sabiex huma jkunu jistghu jaghmlu xi ftit tisjir u affarijiet relatati. L-intimati kienu oggezzjonaw u l-permess ma' harigx mill-Awtorita' tal-Ippjanar izda hareg mill-appell. F'Mejju 2016 rcieva telefonata minghand l-Ispettur tal-Ghassa tal-Qawra fejn kien gie rraportat li huwa seraq xi grada li kienet twehhlet. Jghid li kien hemm li nduna li kienet twehhlet il-grada, cioe' meta din insterqet u li din kienet saret sabiex huma ma jkunux jistghu jaccedu ghall-hanut. Jghid li skont hu fil-kuntratt taghhom huma

kienu xtraw nofs l-entratura ta' quddiem il-hanut filwaqt li l-intimati ghandhom dritt ta' passagg sat-tarag.

Dan ix-xhud jesebixxi numru ta' ritratti a fol. 36 et seq tal-process. Jghid li l-grada l-kbira li tidher fir-ritratt a fol. 36 hu sar jaf biha f'Awwissu, 2016 izda jzid li kien hemm ohra ghaliex f'Mejju 2016 kif gia sostna kien gie allegat li hu seraqha. Jghid li konsegwenza tal-grada huma ma ghandhomx access ghall-fond proprjeta taghhom. Jghid li l-grada hija installata fi hwejjighom. Izid li fil-fatt inqala disgwit ta' interpetazzjoni tal-kuntratti bejn il-partijiet fir-rigward tal-proprjeta' tal-entrata. Jixhed li x-xoghlijiet li skont hu saru fil-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti huma 'lift shaft' u tarag b'dana li t-tarag ta' qabel tnehha, sar tarag iehor li twaqqaf f'post divers minn fejn kien u fil-parti fejn kien hemm it-tarag qabel sar 'lift shaft'. Dan kollu skont dan ix-xhud sar fil-parti komuni. Skont hu ix-xoghol relatat mal-ispoll allegat huwa kif isegwi:

' . . . kissru t-tarag kollu; minflok it-tarag dawruh kervjawh u ghamluh quddiem il-bieb taghna biex ahna l-vision taghna bejn il-hanut issar naraw ir-ralings u naraw dawk l-erba' targiet. Kienu ghamlu lift shaft, twahhlu wkoll CC cameras fl-entrata taghna u anke minn barra, u kienet saret il-grada.'

Jaghmel referenza ghar-ritratti a fol. 37 il-quddiem li skonthu juru x-xoghlijiet li s-socjeta' rikorrenti qed tilmenta minnhom.

Dwar l-allegat spoll fil-bitha jghid li l-intimat Raymond Zarb kien qed jibni appartamenti u 'penthouse' fuq l-'air spaces' u fetah it-twieqi kollha fuq il-bitha taghhom li giet immarkata bl-ahmar fuq il-pjanta a fol. 10 tal-process. Jghid li dawn it-twieqi nfethu mit-tielet sular il-fuq ghaliex ezistenti kien hemm zewg flats fuq il-hanut. Jghid li x-xoghlijiet fir-rigward tal-bitha saru jafu bihom fl-

ahhar xahrejn jew tlieta. Izid li l-kaz tal-grada sehh f'Mejju u mbaghad bdew jitilghu aktar allura bdew jindunaw aktar x'qed isir f'Awwissu, Settembru, Novembru.

In kontro-ezami jghid li x-xoghol fuq it-tarag inbeda fis-snin 2012-2013 u jaqbel li kien hemm proceduri dwaru dawk iz-zminijiet ghalkemm hu ma kienx involut.

Rat ix-**xhieda ta' George Spiteri a fol. 59 et seq tal-process** Managing Director tal-kumpanija rikorrenti. Mistoqsi fhiex jikkonsisti l-ispoll allegat jghid li huma kienu joperaw ufficcju u applikaw sabiex ibiddlu l-permess ghal Class 6. Minn hemm bdew isiru l-ostakli mis-sidien l-ohra billi ghamlu 'gate', ghamlu CCTV cameras iharsu fuq il-proprjeta' tas-socjeta' u kienu ser jinstallaw lift u 'machine room' faccata tal-proprjeta' tas-socjeta'. Izid li skont il-kuntratt tas-socjeta' rikorrenti hija xtrat nofs diviz tal-intrata suggetta ghad-dritt ta' passagg favur ir-residenti ta' fuq. It-tarag huwa komun tar-residenti u meta ghamlu x-xoghlijiet biex biddluh dan ghamluh fil-proprjeta' tar-rikorrenti. Qabel il-kawza odjerna jghid li meta bdew l-ewwel zvilupp kien sar ukoll mandat ta' inibizzjoni u dan kien snin ilu. Jaghmel referenza ghall-proceduri tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numu 1101/2012 SC annessi mal-process odjern.

Il-qorti rat ir-ritratti esebiti a fol. 10 et seq tal-process 1101/2012 fejn f'dak l-istadju lura f'Lulju tas-sena 2012 it-tarag kien gia twaqqa u rega' nbena mdawwar u wkoll kien gia sar ix-xaft tal-lift. Il-Qorti rat ukoll id-digriet ta' dik il-Qorti datat 7 ta' Settembru, 2012 fejn ghar-ragunijiet kif esposti f'dak id-digriet it-talba ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni kienet giet michuda.

Ix-xhud George Spiteri, dwar l-allegat spoll odjern ikompli jixhed li mpjegat tieghu fis-16 ta' Settembru, 2016 gibidlu l-attenzjoni li kienu qed isiru xi xoghlijiet fil-proprjeta'. Jghid li nbdew ix-xoghlijiet sabiex isir il-lift u jesebixxi ritratt a fol. 52 tal-process bid-data kif indikata u l-hin. A fol. 53 jesebixxi ritratt tal-'gate' u wkoll jghid li tpoggew il-cameras b'hekk tnehhiet il-privatezza kollha taghhom. Mistqosi meta kien l-ewwel darba li ra l-grada jghid li meta ra li kienu ghaddejjin ix-xoghlijiet huwa kkuntattja mill-ewwel lill-Avukat. Fis-17 ta' Settembru hu tela' fuq il-post ghaliex gie nfurmat li x-xoghlijiet kienu baqghu ghaddejin. Dakinhar huwa nnota li telghu tlett sulari ohra fuq il-proprjeta' tieghu. Hareg fil-bitha u ra li nbnew tlett sulari bit-twieqi jaghtu ghal fuq il-bitha ta' wara proprjeta' tar-rikorrenti. Huwa prova jitla' mit-tarag biex jara x'qed jigri izda zammewh ir-residenti. Kien hemm l-intimat Zarb, izid li gie mhedded u mizmum u pruvaw jahbtu ghalih. A fol. 56 et seq tal-process jesebixxi il-pjanti kif approvati ghall-izvilupp tal-intimati Zarb u jindika fuqhom bil-kulur isfar it-twieqi u l-gallariji li qed jilmenta minnhom u li skont hu nfethu fl-arja proprjeta' tieghu. Izid li Zarb iddikajaraw falsament mal-Awtorita' tal-Ippjanar li l-bitha kienet taghhom. Jinsisti li skont il-kuntratti l-arja tal-bitha hija tas-socjeta' rikorrenti. L-aperturi li qed jilmenta minnhom huma miftuha fuq l-istess linja tal-binja u mhumiex irtirati. Wara dan kollu gie ntavolat mandat ta' inibizzjoni iehor u jaghmel referenza ghall-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1352/16 AF atti annessi.

Din il-Qorti rat l-atti kollha tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1352/16 AF liema rikors igib id-data tal-20 ta' Settembru, 2016. Rat li permezz ta' dan il-mandat is-socjeta' rikorrent ttentat twaqqaf lill-intimati milli jinstallaw 'passenger lift' u 'machine room' flimkien ma' meter tad-dawl. Permezz tal-istess talbu wkoll li l-Qorti twaqqaf xoghlijiet struttural fit-terran tal-blokk u fil-

konfront tal-intimat Raymond Zarb illi jigi inibit milli jkompli jizviluppa l-arja sovrastanti l-fond proprjeta' tar-rikorrenti paritkolarment il-bitha li tinstab fuq in-naha ta' wara tal-fond kummercjali. Il-Qorti rat partikolarment ir-ritratti a fol. 3 et seq ta dan il-process li suppost juru s-sitwazzjoni tal-lok almenu fil-gurnata li gie ntavolat il-mandat f'liema ritratti jidhru wkoll il-cameras. Il-Qorti tirrileva li izda hemm differenza bejn il-grada li tidher fir-ritratt a fol. 3 u l-grada li tidher fir-ritratti ta' warajh. Rat ukoll li f'dawk l-atti l-istess mandat kien gie cedut fil-konfront ta' Anna Maria Sopp, Mary Calleja, Leonard Vella u Ray Zarb. Rat id-digriet ta' dik il-Qorti li finalment sostna kif isegwi:

' . . .tilqa t-talba ta' Grands Holdings Limited limitatament billi zzomm lill-intimati milli jinstallaw machine room ta' lift fl-entrata quddiem il-foond nru. 2. "Zimella Flats", Islets, Promenade, Bugibba.'

Rat ukoll li fis-27 ta' Lulju, 2017 sar rikors b'urgenza f'dawk l-atti fejn gie allegat li l-intimati komplew ghaddejjin bix-xoghlijiet fil-kamra tal-lift u stallaw il-lift inniffsu.

Fix-xhieda tieghu George Spiteri jkompli jghid li qabel kienet saret grada li kienet izghar b'dana li mill-proceduri fil-kriminal jirrizulta li sat-13 ta' Mejju, 2016 kien hemm grada ohra. F'Settembru 2016 saret 'gate' akbar, saret kamra temporanja biex issir 'lift room' li ma kinitx hemm qabel u din kienet fil-parti diviza proprjeta' tar-rikorrenti. Il-lift kien beda jigi nstallat u saru l-cameras. Dwar it-tibdil fit-tarag jikkonferma li dan kien sar lura fis-sena 2012 u skont hu kien sar minghajr il-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Jghid li bejn il-mandat tas-sena 2012 u l-mandat ta' qabel il-kawza odjerna ma kienux saru xoghlijiet ohra. In kontro-

ezami jikkonferma mir-ritratti esebiti fl-inibizzjoni 1352/16 AF li t-tarag u l-bokka tal-lift kienu gia gew kostruwiti kif inhuma llum.

Dwar l-appartamenti tal-intimat Zarb mistoqsi meta dawn inbnew jghid li hu ma jafx imma rahom fis-17 ta' Settembru, 2016 u jikkonferma li kien ilu ma jitla' l-hemm. Suggerit lilu li kien ilhom li nbnew jghid li ma tantx ghaliex il-permess hareg fis-sena 2015. Ma jafx jekk kienux gia mibnijin f'Gunju, 2016.

Rat l**-affidavit ta' Jurgen Gallo a fol. 81 tal-process** fejn jixhed li jahdem mas-socjeta' rikorrenti u li fis-16 ta' Settembru, 2016 kien gie nfurmat minn agent li kien qed isir xi xoghol fil-lift tal-blokka in kwistjoni. Hu mar fuq il-post personalment dakinhar stess u nnota grada gdida mwahhla u CCTV camera fl-intrata. Il-grada kienet miftuha u dahal jara x'qed jigri u ra li kien qed isir xoghol fil-lift. Dahal ukoll fil-bitha tal-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti u nduna li kienu qed jinbnew diversi appartamenti fl-arja tal-blokka. Huwa nforma mill-ewwel b'dan kollu lil George Spiteri.

Rat a fol. 83 id-deskrizzjoni tal-permess ta' zvilupp mahrug favur Isabelle Zarb kif isegwi:

'To construct 1 apartment at fourth floor, 1 apartment at fifth floor, converting the penthouse approve din Pa 3437/15 into a full fifth floor and construction another 1 apartment at receded floor level. Proposal includes also addition and alterations.'

Il-Qorti rat li id-decizjoni giet mpustata fit-22 ta' Gunju, 2016 u l-'commencement date' hija ndikata bhala it-8 ta' Dicembru, 2016.

Rat il-minuti tal-laqgha tal-Condominium datata 5 ta' Settembru, 2016 fejn fil-punt numru 4 jinghad li x-xoghlijiet ta' kostruzzjoni

minn Ray Zammit kienu ghaddejjin. Fil-punt numru 5 gie deciz li kellu jigi nstallat il-lift.

Rat il-korrispondenza bejn Dr. Jason Grima u n-Nutar Robert Muscat li bdiet fl-14 ta' Dicembru, 2016 dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti partikolarment il-kliem 'meta diviza' u 'nofs diviz'.

Rat ix-**xhieda tal-Perit Tancred Mifsud a fol. 110 ergo et seq**. Jghid li huwa kien il-Perit tal-ahwa Micallef aventi causa tal-intimati Raymond u Isabelle Zarb. Jghid li meta xtraw Zarb il-permess ghad-demolizzjoni tal-istruttura abitabbli fuq il-bejt kien gia hareg. Jikkonferma li r-ritratt a fol. 55 juri l-estensjoni tal-bini u jikkonferma l-pjanti sussegwenti. Jghid li fuq il-bitha ta' wara l-opramorta ezistenti thalliet u l-izvilupp gie ritrat hames piedi ghalhekk kien hemm gia parapett u thalla parapett. L-opramorta ta' erba filati li kien hemm thalliet. Jghid li lill-Awtorita' fl-applikazzjoni huwa urieha li l-klijenti tieghu kienu sidien tal-arja kollha hlief tal-arja tal-bitha ta' wara. Dwar is-sulari kollha li zdied jghid:

'Li hu zgur huwa li kif ghedt l-ewwel huwa illi l-opramorta li kien hemm prezentement qabel ma sar l-izvilupp dik ma intmessitx u ma hareg xejn 'il barra minnha'.

Jghid li l-irtirar ta' hames piedi sar fis-sulari kollha godda billi anzi zdied b'hames piedi kull sular ghola.

Rat ix-**xhieda ta' Oliver Magro rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar a fol. 158 et seq** u d-dokumentazzjoni relattiva ghall-permessi ta' zvilupp ghall-lift fil-blokka ntavolata fis-sena 1996 u ghall-izvilupp tal-arja in kwistjoni a fol. 119 et seq tal-process. Rat partikolarment il-pjanta a fol. 146 li tispecifika l-irtirar li gie

approvat fuq il-parti ta' wara tal-blokka li taghti ghal fuq l-arja tal-bitha li r-rikorrenti ssostni li hija proprjeta' taghha.

Rat id-dokumentazzjoni ulterjuri relatttiva ghall-permessi ta' zvilupp mahruga fuq il-blokka esebiti mill-Perit Tancred Mifsud a fol. 174 et seq tal-process. Rat illi l-pjanta a fol. 191 ghadha turi l-rtirar fuq il-parti ta' wara u dan kien fil-permess ta' zvilupp PA 1093/16.

Rat ix-**xhieda ta' Dr. Jason Grima a fol. 224 et seq tal-process** li jsostni li fil-kapacita tieghu ta' direttur tal-kumpanija Condominium Solutions Ltd. l-istess socjeta' hija l-amministratur tal-blokka u kienet ilha hekk madwar sentejn mix-xhieda li nghatat fit-12 ta' Frar, 2019. Il-Kumpanija tamministra l-komun tal-blokka. Jghid li meta bdiet tamministra l-kumpanija l-'gate' li hemm ezistenti llum gia kienet hemm. Meta dahal hu x-xoghlijiet kienu kollha lesti. M'ghandux ircevuti tal-grada. Jsostni li fil-kuntratt tas-sena 1965 kienet giet indikata 'meta diviza' ghal dik li hija proprjeta' tal-partijiet komuni u skont hu fil-kuntratt tas-sena 1999 m'hemmx l-istess deskrizzjoni ghaliex hemm miktub 'nofs diviz ta' l-entrata.' Skont dan ix-xhud id-differenza hija kif isegwi:

'Ha nfiehmek jiena; id-differenza hija illi fl-ewwel kuntratt tan-1965 apparti l-kliem li qed induru mieghu issa hemm ukoll deskrizzjoni specifika tal-kejl. Fit-tieni kuntratt m'hemmx deskrizzjoni specifika tal-kejl, qed tifhem? Jigifieri dan qed jghidlek kejl superficjali ta' 81 punt 6 piedi kwadri. Fit-tieni kuntratt issa wiehed jista' jinterperata li l-kuntratt nofs diviz ta' l-entrata kollha.'

Rat ix-**xhieda ulterjuri tal-Perit Tancred Mifsud a fol. 247 tal-process** u rat id-dokumentazzjoni li giet esebita fir-rigward tal-PA

1093/16 a fol. 237 et seq tal-process li jsostni li huwa l-ahhar permess ghaliex kien hemm ohrajn precedenti. Isostni li d-data tal-'commencement notice' indikata fuq dan il-permess partikolari ma tkunx tirrifletti d-data vera li beda xoghol ghaliex jista' jkun beda qabel anki in vista li kien hemm permessi ta' zvilupp precedenti. L-ewwel 'commencement notice' kienet fis-sena 2009. Dwar l-irtirar tal-izvilupp u kif inbena partikolarment fuq il-parti ta' wara jixhed:

'Kif inhu mibni ta', ghax dan huma minor amendments u l-minor amendments jirriflettu x' hemm illum. Ghall-inqas sa fejn tlaqt jiena x-xoghol. Ghax minn mindu tlesta x-xoghol jiena ma bqajtx nissorveljah jigifieri. Mela jekk ahna.., ha naghmel referenza ghal dokument "96 E" li qieghda immarkat hawnhekk. This an approved document downloaded mis-sistema tal-Planning Authority. Issa fis-sulari ta' taht nuri li l-proprjeta hija ta' terzi. Fuq wara tas-sit nuri illi l-applikazzioni u l-permess u kif gie approvat il-bini u kif inbena, inbena irtirat mill-proprjeta ta' taht. Issa l-ewwel proprjeta li ghandha bitha ma huwiex il-ground floor imma huwa s-second floor; ground, first u second.'

Skont dan ix-xhud il-bini sar skont din l-ahhar pjanta li tinkludi wkoll il-'minor amendments'. Jsostni li l-irtrar sar mil-linja tal-binja u mhux minn fejn gew mibnija l-btiehi tas-sulari ta' taht.

Rat li l-**Perit Tancred Mifsud rega' xehd a fol. 286 tal-process** filwaqt li a fol. 275 giet esebita d-dokumentazzjoni relattiva ghall-permessi precedenti fuq is-sit. Jispecifika li permessi fuq is-sit li ha hsiebhom hu kien hemm erba' ghaliex kien hemm permessi ohra. Jghid li fis-sena 2012 saru xi xoghlijiet u fis-sena 2013 saru wkoll xi xoghlijiet. A fol. 275 jesebixxi l-'commencement notice; tal-ahhar permess bin-numru 01093/16 li ggib id-data tal-bidu tax-

xoghlijiet bhala t-8 ta' Dicembru, 2016 u jsostni li issa din il-kundizzjoni hija nfurzata mill-Awtorita' tal-Ippjanar mhux bhal qabel. Jghid izda li x-xoghlijiet fil-'common parts' kienu saru qabel ghaliex kien hemm il-permess precedenti u ghandu wkoll kontijiet tax-xoghol tal-'common parts' li jmorru lura ghal zmien il-permess ta' zvilupp precedenti. Jispjega li fuq il-post hadmu zewg bennejja wiehed fil-partijiet komuni fejn ghamel it-tarag u l-lift li kien Charlot Caruana u li tieghu ghandu l-kontijiet u Tarcisio Galea li ghamel ix-xoghol fuq il-bejt u ta' dan ghandu r-rati.

Rat ix-**xhieda ulterjuri tal-Perit Tancred Mifsud a fol. 319 et seq tal-process** u d-dokumentazzjoni u ritratti esebiti a fol. 298 et seq tal-process. A fol. 298 jesebixxi dokumentazzjoni relattiva ghax-xoghlijiet tal-parti komuni nkluz it-tarag u t-terrazzini fejn inbena tarag gdid u terrazzini godda u dawn saru bejn April, 2012 u Gunju 2012. It-tieni fazi tal-kostruzzjoni kienet iffukata fuq l-arja ta' fuq u d-data tax-xoghlijiet hija is-17 ta' Frar, 2016. Jipprezenta a fol. 314 et seq ritratti datati minn Lulju 2015, Otturbu 2015 u Frar, 2016. Dwar il-ftehim ta' rati bejn l-intimati Zarb u Karim Construction jghid li dan igib id-data tas-17 ta' Frar, 2016 izda ma jfissirx li x-xoghol beda dakinhar imma ma jimmaginax li ghaddew hafna xhur. Il-kostruzzjoni bdiet qabel l-ahhar permess ghaliex kien hemm permessi precedenti. B'referenza ghar-ritratti jixhed:

'July 15 beda jsir ix-xoghol ta' twaqqieh ghax kien hemm struttura ezistenti u dik twaqgghet biex rega' bena l-izvilupp il-gdid. F'October 15 kien hemm progress ta construction, ovjament February 16 is-sular kien diga' mibni ghax jidher fil-faccata li hemm sular bil-bricks.'

Izid li jista' jkun li r-rati fthemuhom wara li kien gia beda l-bini.

Rat **a fol. 327 et seq l-affidavit tal-intimat Raymond Zarb**. Jixhed li l-arja tal-blokka in kwistjoni huwa xtraha flimkien ma' martu permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri datat 30 ta' Lulju, 2015. Fil-kuntratt il-venditur kien obbligat iwaqqa' l-istruttura ezistenti fuq il-bejt u jibni appartament gdid u kienu gia hargu l-permessi ta' zvilupp. Kundizzjoni ohra kienet li jigi nstallat il-lift ghaliex il-bokka tieghu gia kienet lesta. Dwar it-tarag jghid li meta huwa xtara it-tarag kif inhu u l-bokka tal-lift kienu ilhom li saru snin qabel. Jghid li l-kancell li sar irrimpjazza iehor li kien insteraq u li tieghu kulhadd kien inghata cavetta nkluz ir-rikorrenti. Dwar il-bini li ghamel u l-arja tal-bitha in kontestazzjoni jixhed kif isegwi:

'7. Illi ftit wara li jien xtrajt il-propjeta imsemmija aktar il-fuq, peress li minn ghand min xtrajt jiena, cioe l-ahwa Micallef kellu diga' il-permessi sabiex jinbena l-apartment enumerat 11, ftit wara li xtrajt bdew ix-xogholijiet mal-ewwel skond l-istess permessi.

8. Illi dan ix-xoghol kien jinkludi it-twaqqieh taz-zewg t'kmamar li kien hemm ezistenti u l-bini ta' l-apartament.

9. Illi wara li inbena l-istess apartament jien imbghad bnejt iz-zewg sular ta' fuqu (Apartment 13) ovjament wara li ottjenejt il-permessi rellattivi.

10. Illi fit wara li bnejt l-apartment 11, jiena flimkien ma' marti xtrajt l-arja fejn fiha gie mibni l-apartament numru 12 li jigi adjacenti ghal apartment 11 minn ghand in-Nutar Dottor Pellegrini u dan skond il-kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Spiteri datat 26 ta' Frar 2016 anness u mmarkat Dok. RZ2.11. Illi niftakar li qabel ma xtrajt din l-arja cioe, fejn illum hemm l-

apartament numru 12 jien kont hadd lill Perit Tancred Mifsud minhabba il-bitha interna tar-rikorrenti f'din il-kawza li kienet gia imsaqafa. Il-Perit kien qalli li nista niftah twieqi fuq il-bitha skont il-permessi tal-Planning Authority.

13. Illi il-Perit Tancred Mifsud kien ukoll qalli li peress li Grands kienu saqqfu l-istess bitha mal-livell ta' soqfa li kien hemm ezistenti, huwa ma' kienx baqalu drittijiet fuq l-istess arja.

14. Illi effetivament bix-xogholijiet li kien ghamel Grands, fejn bena is-saqaf flash mal-livell tal-apartment sovrastanti ghal hanut, cioe dak ta' oht in-Nutar Pellegrini, prattikament gie li oht in-Nutar il-Pellegrini kellha bitha interna.

15. Illi I-Perit ukoll kien qalli li jiena nista niftah twieqi li jaghtu ghal fuq l-istess imsemmi saqaf tal-bitha u ghalhekk wara li kelli dik il-konferma jien xtrajt l-istess arja sabiex inkun nista nizviluppaha. Illi kif semmejt qabel, il-kuntratt sabiex nixtri l-gharja li tigi fuq l-apartament 10 jien xtrajta permezz ta' kuntratt datat 26 Frar, 2016.
16. Illi jiena imbghad wara li hargu il-permessi relattivi bdejt nibni l-apartament numru 12 li kien fis-sena 2016 u imbad sussegwentament bnejt l-apartamenti numru 13, 14 u 15 li jigu fuq l-arja ta' l-apartamenti 11 u 12.

17. Illi ix-xoghlijiet ta' kostruzzjoni ta' l-apartamenti kollha li jigu fug il-bitha kienu tlestew kollha sal-bidu ta' Awwissu 2016.

18. Illi, apparti li ma kien hemm ebda atti spoljattivi u/jew atti li illedu id-drittijiet tar-rikorrenti, meta wiehed jikkunsidra iz-zmien li infethu it-twieqi tal-apartamenti numru 12, 14 u parti mill-15,

ghal fuq il-bitha u meta infethet il-kawza, huwa car li l-kawza infethet wara it-terminu ta' xahrejn skont il-ligi.

19. Illi In oltre, il-kawza infethet snin wara l-allegati azzjonijiet spoljattivi li saru rigwardanti it-tarag, u tal-kancell peress li dawn kienu saru qabel ma' jiena biss xtrajt l-ewwel propjeta f'din il-blokka cioe fejn illum hemm l-apartament numru 11.'

Rat id-dokumentazzjoni kollha annessa mal-affidavit tal-istess Raymond Zarb fosthom il-kuntratt ta' akkwist datat 30 ta' Lulju, 2015 a fol. 330 et seq tal-process u l-kuntratt ta' akkwist datata 26 ta' Frar, 2016 a fol. 352 et seq tal-process.

Rat il-**kontro-ezami ta' Raymond Zarb a fol. 367 et seq tal-process.** Jixhed li s-socjeta' rikorrenti fil-blokka ghandha l-appartament numru 2. Il-bieb ta' dan l-appartament jigi fil-genb tat-tarag u l-bokka tal-lift. Skont hu bejn ir-ritratt tal-istat tat-tarag qabel u wara b'referenza ghar-ritratti a fol. 17 u 18 tal-process it-tarag baqa' l-istess izda nbidel l-angolu tar-ritratt kif mehud fih it-tarag. Mir-ritratti jghid li ma jistax jghid jekk it-tarag mexiex aktar lejn il-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti u li hu jafu kif inhu llum. Dwar il-bokka tal-lift jghid li huwa jiftakarha mghottija bil-'board' izda meta xtara hu fil-kuntratt tat-30 ta' Lulju, 2015 kien sar il-lift ghaliex kienet wahda mill-kundizzjonijiet. Jghid li l-lift wehel xi tmien xhur sena wara li huwa xtara. Dwar il-grada jghid li meta hu xtara l-ewwel darba kien hemm grada li kienet kemmxejn differenti minn dik tallum, liema grada ghal xi raguni kienet insterqet u saret ohra flokha vicin taghha. Dwar ic-cedola ta' depozitu tac-cavetta tal-grada li saret fit-30 ta' Awwissu, 2016 favur is-socjeta' rikorrenti jghid li ma jaf xejn, hu jaf li lilu tawh cavetta.

Dwar il-bini u t-twieqi ghal fuq l-arja tas-socjeta' rikorrenti jghid li s-socjeta' rikorrenti saqqfet il-bitha taghha u li meta rrefera mal-Perit Tancred Mifsud kien qallu li meta huma saqqfu l-arja, bil-livell tas-saqaf l-iehor tal-appartament, qallu li nvadew l-arja u tilfu d-dritt ghax is-saqaf gie qisu l-bitha tal-appartament ta' fuqu. Jghid li ghandu tlieta, tlieta u zewg twieqi jaghtu ghal fuq dan is-saqaf stante li bena tlett sulari. Jekk jitnehha s-saqaf dawn it-twieqi jigu jharsu fuq il-bitha tas-socjeta' rikorrenti. Mistoqsi jghid xi drittijiet ghandu fuq l-entrata jghid li ma jafx. Jghid li ma jafx li l-parti tal-intrata ta' quddiem it-tarag hija proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti. Dwar il-cameras jghid li dawn gew installati fuq l-entratura wara li nsterqet il-grada u ohrajn fil-kantuniera tal-appartament numru wiehed (1) ghax kull darba kienu qed ikissrulhom il-handrail tat-tarag bl-irham b'kollox. Il-cameras iharsu fuq il-lift u l-'gate' ta' barra. Jahseb li l-cameras aktar immirati lejn il-grada aktar milli aktar il-gewwa ghaliex l-ghan huwa li jaraw min jidhol mill-grada. Ma' dik in-nofs tal-entratura jghid li ma hemmx cameras imwahhla izda hemm man-naha tal-appartament numru wiehed (1).

Bazi legali:

Illi l-elementi tal-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin huma regolati bl-Artikoli 535 u 536 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jiddisponu kif isegwi:

> '535. (1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur tal-ispoll, li terġa' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-

detenzjoni, kif jingħad fl-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

(2) Dan it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess jiġi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.

536. It-tqegħid mill-ġdid fil-pussess fil-każ imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, ma jneħħix il-jedd tal-eżerċizzju ta' kull azzjoni possessorja oħra li għaliha jkollu jedd kull pussessur.'.

Illi dwar l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin intqal mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet **Margherita Fenech -vs- Pawla Zammit** deciza fit-12 ta' April, 1958 illi:

'In tema legali jinghad li l-'actio spolii' hija radikata pjuttost fuq l-ezigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja, u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jigi mpedut li cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak illi jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat;

L-art.572 (illum 535) tal-Kodici Civili, li jikkontempla din l-azzjoni, huwa ndubbjament ta' ordni publiku, u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalieh, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati (ara Kassazzjoni Torin 1 ta' Awissu 1879 in re Borboglio vs. Fischt, Volum XIII, P.1, pag.555 tal-Annali tal-Gurisprudenza). Ma' dan l-artikolu fuq imsemmi tal-ligi

citata, ma ghandux jigi minsi l-art. 794 (illum 791) tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili, li jahseb u jghid li kontra l-azzjoni ta' spoll ma humiex ammissibbli hlief eccezzjonijiet dilatorji – dak li huwa konfermat mill-gurisprudenza lokali u estera (ara Vol.XXXI.I.296 Appell 8 ta' Marzu 1943, in re "Francesco Mifsud vs Michele Cassar"; Vol.XXI.II.83 P'Awla Civili, 20 ta' April 1916, in re 'Michelina Falzon vs Giuseppe Bonello et.' konfemata fl-Appell fis-26 ta' Marzu 1917; Kassazzjoni Palermo 27 ta' Ottubru 1899, in re Decarcano vs.Cafici, Foro Catanese Vol.1889, pagna 124;u dan biex inghataw xi sentenzi);.....'.

Illi mis-suespost johorgu t-tlett (3) elementi rikjesti sabiex azzjoni ta' spoll privilegjat tirnexxi, u cioe':

i. **Actor docere debet possedisse** – il-pussess;

ii. **Spoliatum fuisse** – l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta' tal-attur; u

iii. **Infra bimestre deduxisse** – li l-azzjoni ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

It-tlett (3) elementi ndikati jridu jissussistu kumulativament. F'kaz li wahda mill-elementi hija mankanti, l-azzjoni ta' spoll privilegjat ma tirnexxix. Hekk inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Tabone -vs- Joseph Flavia sive de Flavia** deciza mill-Qorti tal-Appell nhar is-7 ta' Marzu, 1958 illi:

'Jekk imqar xi wiehed minn dawn ir-rekwiziti essenzjali ma jigix ppruvat, l-azzjoni taqa' minghajr ma jkun hemm bzonn li jigi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiziti l-ohra.'.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Infra bimestre deduxisse:-

Illi stante li l-intimati kollha u l-kjamati fil-kawza lkoll jeccepixxu l-karenza ta′ dan l-element fil-proceduri odjerni l-Qorti ser tghaddi sabiex tezamina l-istess stante li jekk din l-eccezzjoni tirrizulta li hija gustifikata allura l-kawza ta′ spoll odjerna tfalli u t-talbiet tar-rikorrenti jkollhom jigu michuda.

Illi kif elenkati mill-istess socjeta′ rikorrenti l-atti allegatament spoljattivi li tilmenta minnhom ir-rikorrenti huma s-segwenti:

(1) xogholijiet fl-entratura tal-blokk Zimella Flats (li taghha s-socjeta' rikorrenti ssotni li hija propjetarja ta' nofs diviz) konsistenti:

(i) f'tifrik tat-tarag ezistenti u bini mill-gdid ta' sett turgien li jizbokka fuq l-entratura proprjeta′ tas-socjeta' rikorrenti,

(ii) installazzjoni ta' lift fl-istess entratura,

(iii) twahhil ta′ railing jew poggaman mat-tarag il-gdid,

(iv) twahhil ta' grada mal-entratura tal-blokk, u

(v) installazzjoni ta' cameras tas-CCTV

(2) xoghlijiet li saru fuq l-arja sovrastanti l-istess blokka konsistenti f'bini ta' din l-arja inkluz il-ftuh ta' tmien (8) aperturi ossija twieqi godda li jaghtu ghal fuq il-bitha propjeta' tas-socjeta' rikorrenti.

Il-Qorti f'dan l-istadju ser tghaddi sabiex tanalizza wiehed, wiehed il-provi fir-rigward tal-azzjoni spoljattiv allegata kif isegwi:

1 (i): tifrik tat-tarag ezistenti u bini mill-gdid ta' sett turgien li jizbokka fuq l-entratura propjeta tas-socjeta' rikorrenti:-

Illi dwar dawn ix-xoghlijiet irrizulta mill-provi fl-atti li dawn saru lura fis-sena 2012 tant illi kienu anki ssemmew fil-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1101/2012 ntavolat mis-socjeta' rikorrenti stess nhar l-24 ta' Lulju, 2012 u f'dawk l-atti gew esebiti ritratti tat-tarag kif rega' gie mibni fil-posizzjoni identika li jinsab fih illum (ara partikoalrment ir-ritratt a fol. 10 tal-process. Stante li l-kawza odjerna giet intavolata fl-24 ta' Ottubru, 2016 evidentement fir-rigward ta' dawn ix-xoghlijiet l-element tal-*infra bimestre deduxisse* m'hux sodisfatt.

(ii) installazzjoni ta' lift fl-istess entratura:-

Illi dwar il-bokka tal-lift l-istess argument bhal dak precedenti japplika ghal dan il-kaz stante li l-bokka tal-lift tidher li kienet ilha ezistenti sa mis-sena 2012 ghalhekk dwar il-bokka certament ma hux sodisfatt l-element tal-*infra bimestre deduxisse*. Dwar l-installazzjoni tal-lift per se johrog mill-atti, inkluz mill-minuti tal-Condominium, li f'Settembru 2016 il-lift kien ghadu ma giex installat. Stante li l-kawza nfethet fl-24 ta' Ottubru, 2016 l-element tal-*infra bimestre deduxisse* huwa sosdisfatt.

(iii) twahhil ta' 'railing; jew poggaman mat-tarag il-gdid:-

Illi dwar dan l-att allegatament spoljattiv l-intimati u l-kjamati jsostnu li s-socjeta' rikorrenti kienet obbligata li ggib il-prova meta

dan gie nstallat u naqset milli taghmel dan ghalhekk stante li din il-prova tinkombi fuq is-socjeta' rikorrenti huma jsostnu li l-element tal-*infra bimestre deduxisse* ma giex sufficjentement ippruvat.

Illi dwar dan ir-'railing' jew poggaman il-Qorti rat li effettivament fl-atti s-socjeta' rikorrenti ssostni biss, permezz tar-rapprezentant taghha, li huma ndunaw b'dak li kien sar f'Settembru, 2016. Il-Qorti rat ir-ritratt a fol. 314 tal-process bl-ittra A esebit mill-Perit Tancred Mifsud fejn fih tidher l-entratura tal-fond u din tidher li f'Lulju, 2015 din kienet lesta 'finished' bil-madum u bil-grada ta' barra mwahhla. Skont ix-xhieda mressqa fl-atti jirizulta l-grada kienet gia mwahhla f'Mejju 2016 tant li dak iz-zmien insterqet il-grada. In vista ta' dan il-Qorti tqis li huwa aktar verosimili li la darba l-entratura kienet 'finished' zgur f'Lulju, 2015 u l-grada kienet gia wehlet f'Mejju, 2016, li allura anki l-poggaman tat-tarag kien gia' mwahhal f'dan iz-zmien kunsidrat ukoll li ma kienx hemm 'lift' dak iz-zmien allura t-tarag kien jintuza regolarment.

Illi l-Qorti taghmel ukoll referenza ghar-ritratti a fol. 14, 15, 16 u 17 tal-process fejn jidher dan il-poggaman tat-tarag u quddiemu l-grada mwahhla fil-bidu tal-komun. Dawn ir-ritratti m'ghandhomx data fuqhom. Il-Qorti rat ukoll ir-ritratt tal-istess ambjenti li skont l-istess rikorrent ttiehed nhar is-16 ta' Settembru, 2016 a fol. 53 tal-process liema ritratt juri grada ferm ghola u ferm diversa minn dik li tidher fir-ritratti minn fol 14 sa 17 tal-process. Dan kollu jista' biss iwassal din il-Qorti ghall-konkluzjoni wahda u cioe' li r-ritratti a fol. 14 sa 17 tal-process ittiehdu meta kien ghad hemm installata l-ewwel grada li nsterqet f'Mejju, 2016 b'dana li allura jirrizulta li l-poggaman tat-tarag kien gia' installat qabel insterqet il-grada f'Mejju, 2016 u kienet l-istess socjeta' rikorrenti li pprezentat il-prova dwar dan fl-atti. In vista ta' dan il-Qorti tqis li

wkoll fir-rigward tar-'railing' jew poggaman tat-tarag li jidher fir-ritratt a fol. 13 tal-process is-socjeta' rikorrenti naqset milli tressaq prova sufficjenti sabiex tissodisfa l-element tal-'infra bimestre deduxisse'.

(iv) twahhil ta' grada mal-entratura tal-blokk:-

Illi rrizulta ppruvat fl-atti li sa Mejju, 2015 gia' kienet tezisti grada fl-entratura tal-blokka in kwistjoni liema grada l-intimati jsostnu li kienet giet misruqa w'allura kellha tigi rimpjazzata b'ohra simili. Ir-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti wkoll xehed li kien gie kuntattjat mill-Pulizija lura f'Mejju, 2015 dwar din il-grada li allegatament insterqet minn fuq il-post. Certament ghalhekk sa dak iz-zmien gie kien hemm grada ezistenti fuq il-post. Kif gia inghad aktar il-fuq ir-rapprezentanti tas-socjeta' rikorrenti meta marru fuq il-post sabu l-grada l-gdida mwahhla u George Spiteri in kontro-ezami xehed li qabel hu tela' fil-post f'Settembru, 2016 hu kien ilu ma jitla l-hemm. Fil-fatt irrizulta li l-fond tas-socjeta' rikorrenti kien ilu snin maghluq. Effettivament il-Qorti nnutat li s-socjeta' rikorrenti flimkien mar-rikors guramentat taghha annettiet ritratti tal-grada in kwistjoni (ara fol. 17) diversa minn dik li tidher fir-ritratt allegatament datata 16 ta' Settembru, 2016 a fol. 53 tal-process. Fil-fatt il-grada li tidher fir-ritratt a fol. 53 hija ferm ghola fid-daqs. Dan kollu jgiddeb ix-xhieda tas-socjeta' rikorrenti li ma kinitx taf bl-ewwel grada jew fhiex kienet tikkonsisti stante li sahansitra esebiet ritratt taghha! Il-Qorti ghalhekk tqis li s-socjeta' rikorrenti anki fir-rigward tal-grada li rrimpjazzat dik ta' qabilha naqset milli tissodisfa l-prova ta' meta din giet effettivament nstallata b'dana li wkoll dwar dan ma ssodisfatx l-element tal-*infra bimestre deduxisse.*

(v) installazzjoni ta' cameras tas-CCTV:-

Illi dwar l-installazzjoni tal-cameras il-Qorti rat li mir-ritratt esebit minn George Spiteri u li jgib id-data tas-16 ta' Settembru, 2016 il-cameras in kwistjoni jidhru installati mal-faccata tal-binja (ara fol. 53). Fir-ritratt anness mar-rikors guramentat li gie ntavolat fl-24 ta' Ottubru, 2016 a fol. 17 tal-process dawn il-cameras ma jidhrux installati nonostante li fir-rikors jigi sottomess li dawn ir-ritratti kienu ttiehdu fl-ahhar gimghat qabel gie ntavolat ir-rikors guramentat. Il-qorti nnutat ukoll li fir-ritratt a fol. 53 tidher grada ferm diversa minn dik li tidher fir-ritratt a fol. 17 tal-process b'dana li tidher li l-grada giet mghollija aktar probabilment minhabba sigurta'. Dan iwassal lil din il-Qorti sabiex logikament tqis li r-ritratt a fol. 53 ittiehed wara s-sitwazzjoni li tidher fir-ritratt a fol. 17 tal-process. Ghalhekk tasal ghall-konkluzjoni li r-ritratt a fol. 17 juri s-sitwazzjoni tal-entrata tal-fond ferm qabel l-intavolar tal-kawza u mhux kif issostni r-rikorrenti tant illi nhar is-16 ta' Settembru, 2016 is-sitwazzjoni kienet gia' ben diversa ghaliex il-grada hija ghola u l-cameras installati. Ghalhekk certament il-cameras kienu gia nstallati nhar is-16 ta' Settembru, 2016. Meta gew effettivament installati ma jirrizultax mill-atti b'dana li anki f'dan ir-rigward is-socjeta' rikorrenti naqset milli tressaq il-prova li l-kawza fir-rigward tal-cameras tressqet fl-*infra bimestre deduxisse.*

(2) xoghlijiet li saru fuq l-arja sovrastanti l-istess blokka konsistenti f'bini ta' din l-arja inkluz il-ftuh ta' tmien (8) aperturi ossija twieqi godda li jaghtu ghal fuq il-bitha propjeta' tas-socjeta' rikorrenti:-

Jirrizulta li x-xoghlijiet li tilmenta minnhom is-socjeta' rikorrenti dwar l-arja tal-bitha huma tmien twieqi godda li allegatament jaghtu dirett ghal fuq il-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti. Skont is-

socjeta rikorrenti, mill-atti rrizulta anki permezz ta' ritratti li x-xoghol kien ghadu ghaddej anki sa wara li nfethet il-kawza odjerna b'dana li allura certament l-element tax-xahrejn gie sodisfatt. Taghmel referenza wkoll ghall-'commencement declaration' esebita mill-Perit Tancred Mifsud li tindika d-data tal-bidu tal-izvilupp bhala dik tat-8 ta' Dicembru, 2016.

Il-Qorti fl-ewwel lok tirrileva li certament hija l-istess socjeta' rikorrenti li tikkonferma li x-xoghlijiet kienu gia nbdew f'Settembru, 2016 tant li ntavolat il-kawza odjerna f'Ottubru, 2016 ghalhekk il-Qorti ma tistax tistrieh fuq id-data indikata fuq il-'commencement notice' anki ghaliex dik taghmel biss referenza ghall-ahhar permess ta' zvilupp meta kien hemm diversi permessi ohra precedenti li fir-termini taghhom setghu jinbew u jsiru x-xoghlijiet. Rat ukoll li r-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti jghid li f'Settembru, 2016 huwa ra li kien qed isir il-bini izda ma setax jikkonstata x'kien qed isir ghaliex ma hallewhx jitla t-tarag fil-komun.

Illi minn naha l-ohra skont l-intimat Raymond Zarb ix-xoghol tal-bini kien zgur lest fil-bidu ta' Awwissu, 2016.

Il-Qorti taghmel referenza ghar-ritratti esebiti mill-Perit Tancred Mifsud a fol. 314 et seq tal-process fejn f'dawn jidher li l-bini fl-ewwel sular involut beda f'Lulju, 2015. A fol. 317 tidher is-sitwazzjoni tal-bini f'Ottubru 2015 fejn jidher sular mibni. L-istess jidher fir-ritratti datati Frar, 2016 a fol. 318 tal-process. Fir-ritratt a fol. 55 allegatament datat 26 ta' Settembru, 2016 jidhru it-tlett sulari addizzjonali mibnija minn fuq il-parti ta' quddiem. Certament zgur fir-rigward tal-ewwel u t-tieni sular addizzjonali dawn kienu lesti mill-parti ta' wara wkoll altrimenti ma setax isir ix-xoghol fuq l-ahhar sular. L-ahhar sular jidher li huwa wkoll

imsaqqaf. Ghalhekk din il-Qorti fl-atti ghandha l-prova li fi Frar 2016 kien biss inbena parti mill-ewwel sular addizzjonali filwaqt li fis-26 ta' Settembru, 2016 jidher il-bini lest. Jirrizulta ghalhekk li l-possibilita' lil dan il-bini kien lest fil-bidu ta' Awwissu, 2016 kif jixhed bil-gurament l-intimat Raymond Zarb hija wahda reali u probabbli ferm. Minn naha l-ohra kif gia suespost, ir-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti George Spiteri xehed li huwa kien ilu zmien ma jersaq fuq il-post qabel Settembru, 2016 ghalhekk ma setax jghid meta l-bini tlesta nkluz it-twieqi li qed jilmenta minnhom. Il-Qorti ghalhekk in vista tad-dubju serju dwar meta effettivament tlestiet il-binja nkluz it-twieqi tqis li anki f'dan ir-rigward is-socejta' rikorrenti ma rnexxielix tipprova l-element tal-*infra bimestre deduxisse.*

Konkluzjoni dwar l-element tax-xahrejn:

Illi minn dak kollu suespost jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti ssodisfat biss l-element tax-xahrejn fir-rigward tal-installazzjoni tal-lift u xejn aktar b'dana li t-talbiet tar-rikorrenti jfallu fil-konfront tal-istrutturi l-ohra kollha li qed tilmenta dwarhom fir-rikors guramentat.

Pussess:

Illi dwar l-installazzjoni tal-lift din il-Qorti jihtigilha li tidhol f'analizi wkoll tal-element tal-pussess u jekk dan hux sodisfatt da parti tas-socjeta' rikorrent. Fl-atti jirrizulta li l-bokka tal-lift kienet ilha li giet mibnija mis-sena 2012 b'dana li allura din il-parti tal-proprjeta' (anki jekk allegatament tas-socjeta' rikorrenti) ma baqghetx aktar accessibbli. Tant hu hekk li jirrizulta li din kienet ukoll imbarrata probabilment ghal ragunijiet ta' sigurta'. Dan l-imbarrar jidher mir-ritratti esebit mis-socjeta' rikorrenti stess a fol.

17, fol. 40 tal-process kif ukoll a fol. 41. Illi kif gia nnotat din il-Qorti aktar il-fuq ,ir-ritratt a fol. 53 tal-process suppost juri s-sitwazzjoni fis-16 ta' Settembru, 2016 b'dana li fih tidher grada ferm aktar ghola minn dik li tidher fir-ritratti a fol. 38, 39, 13, 14, 15, 16 u 17 tal-process. Minn din id-diskrepanza fil-grada din il-Qorti aktar il-fuq f'din id-decizjoni waslet ghall-konkluzjoni li l-grada li tidher fir-ritratti a fol. 38, 39, 13, 14, 15, 16 u 17 tal-process hija effettivament dik li gia rapurtata misruqa f'Mejju, 2016. Dan ifisser li l-bokka tal-lift fejn gie effettivament installat il-lift kienet ilha mblukkata u mhux accessibbli zgur minn qabel Mejju, 2016. Dan iwassal lil din il-Qorti ghall-konkluzjoni li certament sa minn dak iz-zmien is-socjeta' rikorrenti ma kellhiex il-pussess effettiv ta' din il-parti tal-proprjeta' tant li lanqas setghet taccedi ghaliha. Jirrizulta ghalhekk li dwar l-installar tal-lift f'din il-parti tal-proprjeta li kienet ilha zmien imbarrata s-socjeta' rikorrenti ma kellha l-ebda pussess b'dana li wkoll minhabba n-nuqqas ta' dan l-element, anki f'dan ir-rigward il-kawza ta' spoll odjerna ma tistax tirnexxi.

Konkluzjoni:

Illi stante li rrizulta lil din il-Qorti x-xoghlijiet kollha allegatament spoljattivi msemmija mis-socjeta' rikorrenti ma jissodisfawx l-elementi neccessarji skont il-ligi sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll odjerna, l-Qorti tqis li jkun superfluwu li tinoltra ruhha oltre fl-eccezzjonijiet l-ohra tal-intimati u tal-kjamati fil-kawza u ser tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Decizjoni

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna billi tilqa' l-

eccezzjonijiet tal-intimati u tal-kjamati fil-kawza li s-socjeta' rikorrenti ma rnexxilix tissodisfa l-element tal-infra bimestre deduxisse fir-rigward tal-atti kollha elenkati bhala spoljattivi ghajr ghall-installazzjoni tal-lift, tiddikjara wkoll li ma giex sodisfatt l-element tal-pussess da parti u favur is-socjeta' rikorrenti dwar l-installazzjoni tal-lift u konsegwentement stante li ma gewx sodisfatti l-elementi msemmija sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll tentata, tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Din id-decizjoni hija minghajr pregudizzju ghad-drittijiet petitorji tal-partijiet.

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' rikorrenti b'dana izda li ai fini ta' ntaxxar ir-risposti tal-kjamati fil-kawza, ghajr ghal dik tas-Socjeta' Equity Wealth Solution Limited, ghandhom jigu ntaxxati bhala wahda stante li l-prezentata ta' risposta separata ghal kull wiehed u wahda minnhom kjarament saret b'mod abbusiv u ntiza biss sabiex izzid l-ispejjez f'dawn il-proceduri.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' April, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' April, 2024