QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 03 ta' Ottubru, 2024

Kawża Numru: 7

Rikors Guramentat Numru:- 623/2019JVC

Fenech Estates Co.Ltd (C3634), FF Limited (C44896) u Fenech Properties Ltd (C44894)

Vs

Malcolm Cutajar (ID:215085M)

Il-Qorti ,

Rat ir-Rikors ġuramentat illi permezz tiegħu s-socjeta' rikorrenti Fenech Estates Co. Ltd (C3634) premettiet u talbet kif isegwi:

1. ‘Illi l-kumpaniji rikorrenti huma proprjetarji tal-plot numru 22 u ta’ Plot B adjacenti ma’ plot numru 23 fi Triq Tonin Attard, Marsaxlokk, filwaqt li l-intimat huwa propretariu, flimkien ma ohrajn, tal-plot 19 li fuqu llum hemm mibni il-fond li jgib in-numru 74 dejjem fi Triq Tonin Attard, Marsaxlokk;

2. Illi dawn il-proprjetajiet kienu jiffurmaw parti minn territorju wiehed li kien inqasam fi plots biex dawn jinbieghu separatament, u kull plot kienet tinkludi porzjon riservata ghal triq li tmur it-tul kollu tal-proprjetajiet kollha, biex il-plots kollha fuq il-kuntratt ta’ akkwist, kienu garantiti access ghat-triq pubblika; illi infatti l-eventi causa tal-intimat xtara b’dan il-mod u ghalhekk dan l-istat ta’ fatt gie accettat (ara kopja tal-kuntratt anness bhala Dok A).

3. Illi ghalkemm fl-ischemed road progettata, Triq Tonin Attard tispicca quddiem il-fond numru 74, proprjeta’ tal-intimat, fattwalment l-istess triq testendi lil hinn minn din il-proprjeta’ u dan sabiex is-sidien tal-proprjetajiet li jinsabu aktar ‘l gewwa minn dik ta’ l-intimat, inkluz il-plots tal-kumpaniji rikorrenti, ikollhom access ghall-proprjeta’ taghhom; Infatti, fuq il-lemin tal-proprjeta’ tal-intimat hemm ghaxar residenti oltre dawk tar-rikorrenti, li lkoll ghandhom il-faccata u l-entratura fuq l-istess triq pubblika u huma allinjati mal-bqija tal-fond fl-istess triq. Illi quddiem dawn il-proprjetajiet u plots, illum il-gurnata it-triq hija miksija bit-tarmac u f’parti minnha hemm ukoll bankina li tifforma parti integrali mill-bqija ta’ Triq Tonin Attard u l-kumpanniji rikorrenti flimkien mas-sidien tal-proprjetajiet l-ohra llum ghandhom dritt ta’ passagg minn fuq din il-bankina u t-triq, li jaghtu l-uniku access ghall-proprjeta’ taghhom;

4. Illi inoltre, il-fatt li t-triq in kwistjoni testendi ghal quddiem il-proprjetajiet lil hinn miill-proprjeta' tal-intimat gie ufficjalment rikonoxxut u kkonfermat mid-diversi awtoritajiet, inkluz, mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), li b'sentenza tad-9 ta' Lulju 2015 iddikjarat li l-istess passagg li hemm quddiem il-proprjeta' tar-rikorrenti hu triq pubblika, u li l-proprjeta tar-rikorrenti huwa zvilupp fuq triq pubblika (Kopja tas-sentenza annessa bhal Dok B); mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar li fid-decizjoni tieghu tat-30 ta' April 2019 applika l-istess sentenza tal-Qorti tal-Appell (decizjoni annessaa bhala Dok C); mill-Ministru responsabbli ghat-toroq li permezz ta' avvizi mahruga fil-Gazzetti tal-Gvern ta' Malta ta n-numri ufficjali tal-binien tal-proprjetajiet li gja nbnew 'il gewwa mill-proprjeta' tal-intimat, u cioe' in-numri 76,78 u 80 , fuq Triq Tonin Attard, Marsaxlokk kif estiza (DokDu E). Kif ukoll l-awtoritajiet responsabbli ghall-kodicijiet postali li taw lill-istess proprjetajiet il-kodici postali ufficjali marbut mal-istess triq (Dok F).

5. Illi dawn il-proprjetajiet infatti ghandhom il-kaxxi tal-ittri mal-faccata taghhom, quddiemhom hemm ghaddej is-servizz ("*mains*") tal-elettriku mwahhal ufficjalment, li mill-proprjeta' tal-intimat jibqghu ghaddejjin ghal fuq il-proprjetajiet l-ohra aktar 'il gewwa fuq l-istess triq;

6. Illi inoltre, fuq applikazzjoni ghall-izvilupp ta' wahda mir-rikorrenti recentement saret rakkomandazzjoni biex jinghata l-permess *outline* u ghalkemm kien hemm xi 'reserved matters' ma saret ebda rizerva dwar it-triq;

7. Illi ghalhekk illum dik il-parti tat-triq li minn quddiem il-proprjeta' tal-intimat tasal sal-proprjetajiet tar-rikorrenti hija soggetta ghal servitu' ta' passagg pubbliku liema dritt ta' passagg igawdu minnu l-kumpaniji rikorrenti.

8. Illi f'xi data wara l-25 ta' April 2019, l-intimat Malcolm Cutajar beda jibni *front garden* b'hajt quddiem il-proprjeta' tieghu propju fuq din il-bankina u l-parti tat-triq, biex b'hekk ibblokka u waqqaf l-access ghall-proprjetajiet li jinsabu aktar 'il gewwa minn tieghu, mhux biss ghas-sidien ta' dawn il-proprjetajiet, izda wkoll ghall-persuni kollha li jkollhom bzonn jaccedu ghall-istess proprjetajiet, inkluz, il-persuni li jaghtu xi servizz bhall-pustier, persuni li jigbru l-iskart, l-impjegati ghas-servizzi tal-utilitajiet u persuni ohra li jkollhom bzonn jaghmlu xi manutenzjoni jew xogholijiet ohra. Anki f'kaz ta' emergenza il-*front garden* huwa ostaklu wkoll biex tkun tista' tghaddi xi ambulanza, *fire engine* jew vettura tal-pulizija ghall-hdejen il-proprjetajiet tar-rikorrenti(Dok, G);

9. ILLi l-kumpaniji rikorrenti, ghalhekk, gew abbuzivament svestiti mid-dritt tas-servitu' ta' passagg mit-Triq Tonin Attard sal-proprjeta' taghhom;

10. Illi l-agir tal-intimati jikkostitwixxu spoll vjolenti u klandestin u dannu tar-rikorrenti u ghalhekk qieghda ssir din il-kawza'

GHALDAQSTANT, in vista tas-suespost, il-kumpanniji rikorrenti umilment jitlbu sabiex ghar-ragunijiet imsemmija u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

(i) Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat ikkommetta spoll a dannu tal-kumpaniji rikorrenti ai termini tal-Artikoli 535 et seq tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) meta abbuzivament u illegalment imblokka l-access ghall-proprjetajiet taghhom minn fuq triq Tonin Attard, Marsaxlokk

(ii) Tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti jirrintegra lill-kumpaniji rikorrenti fil-pussess pjen taghhom bir-restituzzjoni tal-access ghall-proprjetajiet taghhom minn fuq Triq Tonin Attard billi, a spejjez tieghu u, okkorendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, iregga' lura x-xogholijiet minnu abbuzivament imwettqa b'tali mod li l-istess passagg jigi ripristinat fl-istat originali tieghu qabel twettaq l-ispoll.

(iii) Fin-nuqqas ta' adempiment min-naha tal-intimat , tawtorizza lill-kumpaniji rikorrenti sabiex jaghmlu x-xogholijiet neccessarji huma stess a spejjez ta l-intimat taht supervizzjoni tal-istess perit.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

B'riserva cara ghal kwalunkwe 'azzjoni ohra spettanti lill-kumpaniji rikorrenti kontra l-istess intimat, inkluz jekk ikun il-kaz l-azzjoni ghal danni ikkagunati.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Malcolm Cutajar li taqra kif isegwi

1. ‘It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. F’kull kaz, ma jirrikonoxxux l-elementi mehtiega sabiex tirnexxi l-azzjoni ta’ spoll tentata mis-socjetajiet atturi.
3. Minghajr pregudizzju, kulma ghamel l-esponent kien li bena parti mill-front garden tad-dar tieghu, ezatt mal-linja tat-triq kif skemata mill-awtorita’ kompetenti u skond il-permess tal-bini. Originarjament dan il front garden kien inkluz fil-permess PA 685/09; Minhabba li dak iz-zmien ma dan il-front garden ma kienx inbena, minhabba li t-triq ma kienetx ghada formata, kellha ssir applikazzjoni ohra u llum il-front garden gie konfermat bil-permess PA 3031/18.
4. Mhux vera li s-socjetajiet attrici kellhom jew ghandhom xi jedd ta’ passagg minn fuq il-parapett tal-esponent.
5. F’kull kaz anqas hu minnu li bil-bini tal-parapett tal-esponent inghalaq ‘l-uniku access’ ghall-proprjeta’ li jaghmlu riferenza ghaliha s-socjetajiet attric’ kif jidher car mir-ritratti (mit-tieni ritratt) esebiti bhala Dokument G mill-istess socjetajiet attrici mar-rikors guramentat taghhom. Dan l-access ser ikompli jikber meta tigi formata b’mod shih it-triq progettata, izda kjarament dan ma jiddependix mill-esponent.
6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.’

Rat l-affidavits, xhieda, dokumentazzjoni u l-atti kollha, inkluż l-atti tal-Mandat t’Inibizzjoni 564/2019 annessi.

Rat illi fil-verbal datat 3ta' Mejju, 2024 ir-rikors gie differit għal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta ' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u semgħet it-trattazzjoni orali tal-partijiet.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-kawża odjerna tikkonsisti f'kawza ta' allegat spoll fejn ir-rikorrenti jsostnu li li huma kienu fil-pussess ta' art illi tifforma parti minn Triq Tonin Attard, Marsaxlokk, Malta u li fuqha jallegaw li l-intimat bena parapett (*front garden*) b'ħajt li jesporġi fuq il-bankina u parti mit-triq sabiex b'hekk imblokka u waqqaf l-aċċess li r-rikorrenti għandhom fuq Triq Tonin Attard, Marsaxlokk, Malta għal fuq il-propjeta' tagħhom. Jitolbu għalhekk permezz ta 'dan ir-rikors intavolat nhar l-24 ta' Ġunju, 2019 li din il-Qorti tordna lill-intimat jirripristina l-istatus *quo ante*.

L-intimat Cutajar jwieġeb li huwa ma wettaq l-ebda att spoljattiv w'għalhekk jitlob li din il-Qorti tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

Provi:

Illi fil-mertu l-Qorti rat il-kuntratt datat 15 ta' Jannar tas-sena 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia a fol. 53 *et seq* tal-proċess konsistenti f'kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat il-15 ta' Jannar tas-sena 1981 dwar xiri ta' art minn Lay

Lay Company Limited u s-soċjeta' rikorrenti Fenech Estates Company Limited u ħadet kont tal-kontenut tal-istess.

Rat il-kuntratt datat 26 ta' Novembru tas-sena 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri anness mar-rikors promotur a fol. 6 *et seq* tal-proċess u a fol. 68 *et seq* tal-proċess konsistenti f'kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 5 ta' Novembru, 1991 dwar xiri minn Carmelo Carabott tal-plot numru 19, mill-art tal-Ħawt, fi Triq ġdida bla isem limiti ta' Marsaxlokk f'liema deskrizzjoni jinghasd illi tikkonfina 'mill-Majjistral mal-imsemmija triq ġdida, u mill-irjieħ l-oħra ma' beni ta' "Lay Lay Company Limited" u "Fenech Estates Limited" . . . '.

Rat il-kuntratt datat 30 ta' Ġunju tas-sena 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri a fol. 79 *et seq* tal-proċess konsistenti f'att ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datata 30 ta' Ġunju tas-sena 2009 mill-istess Carmelo Carabott u martu Emmanuela sive Lilly Carabott lil binthom Charlene Carabott fejn parti mill-plot numru 19 ġie donat lilha u rat il-dettalji kontenuti fl-istess kuntratt. Rat ukoll il-pjanti annessi mal-istess a fol. 76 u 77 tal-process.

Rat l-affidavit ta' **Michael Fenech** u d-dokumenti minnu eżebiti a fol. 48 *et seq* tal-proċess. Huwa jixhed li nnota għall-ewwel darba ċ-ċint in kwistjoni nhar it-Tnejn 29 ta' April 2019. Jispjega illi dan iċ-ċint kien għadu mhux imkaħħal u wisq anqas kostruwit interament. Dwar l-allegat spoll jixhed kif isegwi:

'Irrid ngħid li skont il-Pjan Lokali tal-Planning Authority tas-sena 1995, it-triq Tonin Attard hija ppjanata li ddur minn quddiem nofs il-proprjeta tal-konvenut Malcolm Cutajar u dan bħal ma jidher mill-anness dokument Dok MF9. Pero' fattwalment din it-triq testendi lil hinn minn din il-proprjetà u dan sabiex is-sidien tal-

proprjetajiet li jinsabu iktar il-gewwa minn dik tal-konvenut, inkluz il-plottijiet tagħna l-atturi f'din il-kawza u plottijiet ohra ta' terzi ikollhom aċċess għall-propjetà taghhom. Din l-anomalija bejn dak li jeżisti fattwalment u dak li jidher fil-pjan lokali ġiet indirizzata u sorvolata permezz ta' żewg sentenzi mogħtija mill-Onorevoli Imhallef Dr Mark Chetcuti fl-atti tal-Appell numri 56/2013 u 11/2015, fejn ġie dikjarat li t-triq Tonin Attard testendi quddiem il-plottijiet li jinsabu 'il gewwa mill-plot bin-numru 19 (illum plot numru 74), u b'hekk il-plottijiet bin-numri 20 & 21 (illum plot numru 76, 78 & 80), tnejn u ghoxrin (22), tlieta u għoxrin (23) u plot bl-ittra "B", igawdu mill-estensjoni tal-imsemmija triq pubblika bl-isem Tonin Attard u għandhom l-entratura u l-faccata fuq din l-imsemmija triq pubblika. Għaldaqstant bhala stat ta' fatt, l-Onorevoli Imhallef Dr Mark Chetcuti fl-atti tal-Appell numru 11/2015, fis-sentenza mogħtija minnu, stabbilixxa li t-triq testendi 'l-ġewwa mill-plot bin-numru dsatax (19), proprjeta tal-konjuġi Carabott. Kopja tas-sentenza tal-Appell numru 11/2015 qed tigi annessa w immarkata bhala Dok MF10.

Kif gja fuq imsemmi, 'l ġewwa mill-plot bin-numru 19, illum *plot* numru 74, (, hemm ukoll il-plots bin-numru 20 u 21, li llum il-ġurnata lkoll ingħataw numru civiku u għaldaqstant huma magħrufa bhala plots bin-numru rispettiv ta' 76, 78 u 80 fi Triq Tonin Attard Marsaxlokk. Dawn il-plottijiet u cioe-il-plots 76, 78 u 80 u li fuqhom hemm kostruwita binja ta' ghaxar (10) appartamenti bin-nies jabitaw fihom, ilkoll ghandhom il-faċċata tagħhom u anki l-entratura tagħhom fuq din it-triq pubblika li giet iddikjarata mill-Onorevoli Imhallef Dr. Mark Chetcuti bhala estenzjoni tat-triq Tonin Attard u dan kif jidher ahjar mill-anness ritratt meħud mill-ajru immarkat bhala Dok MF11. Kif jidher ukoll minn dan ir-ritratt meħud mill-ajru u minn ritratt ieħor li qed jiġi anness u mmarkat bhala Dok MF12, fit-triq Tonin Attard, hemm madwar dsatax-il plot

kostruwiti f'taħlita ta' djar u appartamenti, u quddiem l-ebda wieħed minnhom ma' hemm kostruwit *front garden*. Għal kuntrarju, s-sidien ta' dawn il-plottijiet, ilkoll kemm huma kienu fidili lejn il-kuntratt u l-pjanta tal-akkwist, stante li ħallew il-parti indikata ghall-formazzjoni ta' triq libera, sabiex appuntu, saret u giet kostruwita it-triq Tonin Attard. Infatti anki l-fondi li jigu aktar 'il-gewwa minn dik tal-konvenuti huma kollha allinejati mal-bqija tal-fondi fl-istess triq.

Irrid ngħid li l-estensjoni ta' triq Tonin Attard, mhux qed tkun konfermata u rikonoxxuta biss permezz ta' sentenza mogħtija fl-atti tal-Appell numru 11/2015MCH, imma qed tkun ikkonfermata u rikonoxxuta wkoll minn diversi entitajiet pubblici u governattivi, u dana kif jidher mis-segwenti dokumenti:

1. Mill-kopja tal-Gazzetta tal-Gvern ta' Malta tal-14 ta' Jannar 2014, pubblikazzjoni numru 19,194, minn fejn joħroġ bl-aktar mod car u ġie konfermat mill-awtoritajiet koncernati u responsabbli li dak iz-zmien kien il-Ministru ghat-Trasport u l-Infrastruttura, responsabbli wkoll għat-toroq, li t-triq Tonin Attard, Marsaxlokk fattwalment testendi lil hinn mir-*road aligment* indikat mill-Planning Authority fil-Local Plan tal-1995. Dan peress, li l-Ministru fl-istess Gazzetta alloka n-numri 74, 76, u 78 fi Triq Tonin Attard, Marsaxlokk bħala n-numri tal-bibien il-godda fuq il-propjetajiet li sa dak iż-żmien kienu magħrufa bhala plots 19, 20 u 21 u li għaldaqstant jifformaw parti mit-triq estiza Tonin Attard. Vide I-annes dokument, immarkat Dok MF13;

2. Mill-kopja tal-Gazzetta tal-Gverna ta' Malta tal-28 ta' Jannar 2014, pubblikazzioni numru 19,201, fejn apparti li reġa' gie kkonfermat li l-propretajiet li kienu jġibu n-numri 20 u 21 li kienu aktar 'il ġewwa mill-proprjeta' tal-konvenut ingħataw in-numri uffiċjali 76 u 78 fi

Triq Tonin Attard, żdiedet ukoll id-dar (maisonette) bla isem bin-numru 80 bħala li wkoll tifforma parti mit-triq Tonin Attard, Marsaxlokk. Vide l-anness dokument, immarkat Dok MF14;

3. Diversi dokumenti meħudha mis-sit elettroniku tal-Maltapost (http://postcodes.maltapost.com/) fejn juru li l-maisonette magħruf bhala Sureste, numru 76 (gia plot numru 20), il-blokk t' appartamenti magħrufin bhala Silhouette numru 78 (gia parti diviza ta' plot numru 20 u plot 21), u l-maisonette bla isem u bin-numru 80 (ġia parti diviza tal-plot numru 21), Triq Tonin Attard, Marsaxlokk u li huma mibnijin adjaċenti mal-blokk t' appartamenti tal-konvenuti Malcolm Cutajar magħrufin bhala L'Etoile, numru 74, Triq Tonin Attard, Marsaxlokk (gia plot 19), ġew allokati kodici postali kif rikjest bil-ligi. Dawn allura, anke kif jidher mill-indirizz uffiċjali huma siti li jigu fi tria Tonin Attard u huma mibnija flinja wahda mal-binjiet I-ohra fl-istess triq. Vide l-anness dokumenti, immarkati Dok MF15 u Dok MF16;

4. Ritratti mehudin fit-12 ta Settembru 2018, fejn tidher il-blokka t' appartamenti magħrufa bħala Silhouette numru 78 (gia parti diviza ta' plot numru 20 u plot 21), il-maisonette magħruf bhala Sureste numru 76 (gia plot numru 20) u l-maisonette bla isem magħruf bin-numru 80 (ġia parti diviza ta' plot numru 20 u plot 21), ilkoll mibnija biswit il-blokka t'appartamenti ta' Malcolm Cutajar u ċioe l-blokka maghħufa bhala L' Etoile numru 74 (gia ta' plot numru 19), minn fejn jidher li dawn il-proprjetajiet għandhom il-kaxxi tal-ittri (letter boxes) mal-istess faccata, u għandhom is-servizzi tal-ilma għaddej minn quddiem il-bibien principali u anki l-wires (mains) tal-elettriku li mill-proprjetà tal-intimat jibqgħu għaddejjin għal fuq il-proprjetajiet l-oħra li qiegħdin aktar 'il ġewwa fl-istess triq. Vide l-anness dokument, immarkati Dok MF17, Dok MF18, Dok MF19 u Dok MF20;

Ngħid li fl-2009 il-konvenut, kien daħħal applikazzjoni PA685/09 mal-Planning Authority (gia MEPA) sabiex jikkostruwixxi *front garden*. Din l-applikazzioni ma konniex nafu biha u għaldaqstant m'ghamilna l-ebda oġġezzjoni u l-permess kien inħareg. Dan il-permess kien skada u disa' (9) snin wara il-konvenut kien reġa' ttanta xortih u daħħal applikazzjoni mal-Planning Authority sabiex jikkostruwixxi *front garden*. L-applikazzjoni ġġib in-numru ta' PA3031/18. Għal din l-applikazzjoni il-Perit Ian Cutajar, kien daħħal oġġezzjoni f'isimna l-atturi f'din il-kawza. Għalkemm daħlet oġġezzioni, il-permess xorta ġie approvat mill-Planning Commission maghruf ukoll bhala l-PA Board. Għaldaqstant l-atturi permezz tal-Perit lan Cutajar appellaw minn din id-decizjoni u l-appell numru 261/18 instema mill-Environment and Planning Review Tribunal (EPRT). Dan l-appell tagħna l-atturi kien ukoll miċħud. Sussegwentement ipprocedejna bil-ftuħ ta' Appell numru 18/2019MCH fil-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) preseduta mill-Onorevoli Imhallef Mark Chetcuti. Dan l-appell kien gie miċħud fuq punti teknici u mhux punti legali u di piu' l-Qorti kienet irrimarkat li "fi kwalunkwe każ l-approvazzjoni tal-permess hu dejjem soggett għad-drittijiet civili ta' terzi", u ghal din ir-raġuni ma kellniex triq ohra hlief li nkomplu nsostnu d-drittijiet tagħna b'din il-kawza.

Irrid ngħid li l-kostruzzioni ta' dan il-*front garden*, ossia ċint, ghax s'issa ċint hemm kostruwit (u dan kif nispjega iktar il-quddiem) fuq il-bankina u fuq parti mit-triq, huwa bi preġudizzju serju u rrimedjabbli għad-drittjiet tagħna bħala proprjetarji tal-plots fabbrikabli bin-numru tnejn u għoxrin (22), tlieta u għoxrin (23) u l-plot bl-ittra "B" kif ukoll il-korp ta' bini bin-numri 76, 78 u 80 u anki għad-drittijet tal-ġirien tagħna li għandhom proprjetajiet aktar 'il ġewwa minn dik tal-konvenut. Bil-kostruzzjoni ta' dan il-*front*

garden, mhux biss qed ikollna l-access pubbliku għall-proprjetà tagħna imblokkat u/jew imxekkel, imma qed jigi prekluz ukoll kull aċċess tas-servizzi ċivili (pulizija, ambulanzi, tifi tan-nar eċċ) u awtoritajiet pubblici (pustiera, tal-ġbir ta' skart ecc) fid-djar numri 76, 78 u 80, li huma appoġġ mal-plots taghna. Ngħid li fil-preżent il-plot 22 igawdi minn *outline permit* ghall-kostruzzjoni ta' *semi-basement garage*, tlett appartamenti u *penthouse*, bħal ma jidher mill-anness dokument immarkat Dok MF21, u dan kif mitlub mis-sentenza mogħtija mill-EPRT fl-Appell numru 221/11 kif ordnat mill-pubblikazzjoni tas-sentenza 11/2015MCH u li kopja tagħha qed tiġi annessa u mmarkata bhala Dok MF22. Dan il-*front garden* ser ixekkel anke l-aċċess bir-riġel lir-residenti li diġa jgħixu l-ġewwa minn plot 74 (gia plot 19) peress li qed jimblokka l-bankina u għaldaqstant ir-residenti li diga jgħixu l-ġewwa minn plot 19 u li għad iridu jabitaw il-ġewwa minnu, iridu jimxu f'nofs it-triq bil-periklu għall-ħajjithom. Infatti aktar il gewwa mill-proprjetà tal-konvenut illum xorta waħda jidħlu l-karozzi u jipparkjaw fl-estensjoni tat-triq Tonin Attard. Inoltre jekk tigi kostruwita bankina l'barra mill-*front garden*, tkun id-daqqa tal-mewt ghall-plottijiet kollha gewwa minn plot 74 (gia plot 19) stante li jkun maghluq u mxekkel kull aċċess ghall-plottijiet 76, 78, 80 (gia 20 u 21), plots 22, 23 u plot mmarkat bl-ittra "B". Barra minn hekk, jekk issir bankina fit-triq, il-triq innifisha b'tali mod li bilkemm jgħaddu l-karozzi. Irrid inżid ukoll li dan il-*front garden* diġa qed iservi ta' periklu għar-residenti. Infatti ftit tal-ġimghat ilu l-istess cint intlaqgħat minn vettura u nqaleb kollu. Il-konvenuti biex minghalihom jimpikaw u jinku l-girien, reġghu tellghu l-hajt, sempliciment billi qeghdu kantun fuq iehor minghajr m'applikaw l-ebda tajn bejn filata u ohra sabiex jorbot u jinforzaw lill-istess knatan/*front garden*, u dan b'periklu serju għas-saħħa tal-ġirien u terzi, u dan kif jidher mill-anness ritratt meħud fid-9 ta' Dicembru 2019 u li hu mmarkat bħala Dok MF23. Wieħed ma jridx jinsa li kif irrimarkajt fit-tieni paġna ta'

dan l-affidavit, u dan b'referenza ghad-dokumenti annessi u mmarkati Dok MF11 u Dok MF12 u Dok MF20, fit-triq Tonin Attard m'hemm l-ebda *front garden* quddiem id-diversi djar u appartamenti li hemm mibnija f'din it-triq. Dan jidher ukoll minn diversi ritratti meħuda u li qed jiġu mmarkati Dok MF24, Dok MF25 u Dok MF26.'

Rat id-dokumentazzjoni,pjanti u sentenzi sottomessi mal-affidavit imsemmi.

Rat ir-ritratti tal-istat ta' fatt tat-Triq Tonin Attard ġewwa Marsaxlokk esebiti bħala Dokument MF 17, 18, 19, 20 (a fol 121 et seq. tal-proċess), u MF 24, 25, u 26 (a fol 130 tal-proċess) li juru s-sitwazzjoni tat-triq involuta qabel u wara li sar ic-cint kif ukoll iċ-ċint b'kantun impoggi u f'ritratti oħrajn iċ-ċint mibni bit-tajn liema ċint jidher li jaqsam il-bankina eżistenti. Il-Qorti rat li l-bankina quddiem il-plot tal-intimati tisporgi ftit il-barra aktar mill-bqija tal-bankina aktar-il ġewwa.

Rat l-affidavit ta' **Michael Angelo Fenech** u d-dokumenti minnu eżebiti a fol. 135 *et seq* tal-proċess. Huwa jixhed illi ċ-ċint qed jostakola l-bankina u bħala konsegwenza l-passaġġ u l-aċċess tar-residenti, kif ukoll tas-servizzi ċivili u pubbliċi. Iżid li dan qed ikun ta' periklu u jinnota li hu osserva li ċ-ċint diġa ġġarraf u kien hemm xi knaten mal-art. Fl-aħħar parti tal-affidavit tiegħu jgħid kif isegwi:

'Nispjega li l-bini tal-*front garden* jikkawżalna ħsara irrimedjabli għax jostakola d-dritt ta' aċċess għad-diversi plottijiet tagħna lkoll, hawn fuq imsemmija. Kawża ta' dan il-*front garden*, qed ikollna l-aċċess imblokkat u imxekkel serjament. Irrid ngħid ukoll li wieħed ma jridx jinsa li kawza ta' dan l-ostakolu, ikun qed irendiha diffiċli

immens ghall-qadi ta' dawk is-servizzi ċivili u pubbliċi bħal pulizija, pumpiera, ambulanzi, tobba, pustiera u kenniesa, fost oħrajn.

Dan il-*front garden* li għadu mhux komplut, diġa qed ikun ta' xkiel kbir u diġa nqala' diżgwid u argumenti mar-residenti li huma mibnija appogg mal-konvenut u li jgħixu l-ġewwa minn plot 74 (gia 19), peress li qiegħed serjament jostakola l-bankina, u għada pitgħada ser jostakola serjament lir-residenti li jkunu jabitaw fil-proprietajiet li għad irridu nibnu fuq il-plottijiet tagħna, u li semmejt hawn fuq. Din il-problema daqt naffaċċjawha, ghax sa fejn naf jien, in-neputi diġa għandu *outline permit* biex jibni binja ta' garaxxijiet, appartamenti u penthouse fuq plot 22. Infatti dan il-*front garden* diġa qed ikun ta' periklu ghall-10 residenti li semmejt hawn fuq, peress li ftit tal-ġimghat ilu kont qieghed Marsaxlokk nuri plot milli għandi għall-bejgħ u nnutajat li l-*front garden* li bena parzjalment Malcolm Cutajar, kien iggarraf u kien hemm xi Knaten mal-art. Wieħed minn nies li kien qiegħed fil-viċinanzi qalli li l-*front garden* intlaqat minn xi vettura. Dan kollu kien ikkonfermahuli wkoll in-neputi.'

Rat il-pjanti annessi mal-istess affidavit.

Rat ix-xhieda ta' **Brandon Harney** (a fol. 152A tal-proċess) in rappreżentanza tal-Enemalta li xehed dwar is-servizzi fit-triq, l-**Inġinier Shaun Agius** (a fol. 152E tal-proċess) in rappreżentanza tal-Water Services Corporation li wkoll xehed dwar is-servizzi fit-triq in kwistjoni u *compliance certificates* mahruga lil terzi mhux partijiet fil-kawża odjerna u rat ix-xhieda ta' **Marthese Debono** (a fol. 152H tal-proċess) rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar li xehdet dwar permessi ta' żvilupp maħruga f'isem Lay Lay Co Ltd

u *outline development perm*it f'isem Glenn Ace Fenech datat 13 ta' Gunju, 2019 bin-numru PA 02746/10 (fol. 298).

Rat ix-xhieda ta' **Frans Caruana** (a fol. 333 tal-proċess) li jgħid li għandu proprjeta' fl-istess triq, li t-triq tintuza sabiex jgħaddu s-servizzi u mistoqsi speċifikatament jgħid x'ġara f'April, 2019 fir-rigward tal-bankina jgħid li ma jafx f'liema xahar eżatt iżda jgħid li l-intimat għalaq il-bankina b'dana li ma jistgħux jgħaddu. Iżid li l-*front garden* mhux lest hemm biss ċint wieħed li jiġi eżatt mal-proprjeta' tiegħu.

Wayne Pantaleresco li xehed a fol. 336 tal-proċess ukoll jixhed dwar is-servizzi li jużaw it-triq u mistoqsi x'ġara f'April, 2019 ma jikkonfermax id-data izda jgħid li għodwa minnhom sabu żewg minn nies jibnu l-ħajt. Kellmuhom u qalulhom li kienu qed jagħmlu kollox bil-permess. Mistoqsi kif qed jostakolaħ il-ħajt jgħid li bil-karozza jibqa' għaddej, bil-mixi jdur mal-ħajt jinżel mit-triq u jibqa miexi. Mistoqsi x'effett jista' jkun hemm jekk isir il-ġnien jgħid li ma jafx għaliex għadu mhux lest.

Rat ix-xhieda **Reuben Bonnici** (a fol. 339 tal-proċess) li xehed ukoll dwar is-servizzi tad-dawl u ilma li ngħataw fit-triq in kwistjoni.

Rat ix-xhieda ta' Carmen Scerri Lautier (a fol. 342 tal-proċess) rappreżentanta tal-Maltapost li xehdet li t-triq in kwistjoni għandha postcode MXK1661.

Rat ix-xhieda ta' Graziana Cassar (a fol. 400 u 462 tal-proċess) li ezebiet kopja tal-Gazzetta tal-Gvern datata 14 ta' Jannar, 2014.

Rat ix-xhieda ta' **Savio Borg** (a fol. 460 tal-proċess) rappreżentant tar-Reġistru Elettorali li preżenta dokumentazzjoni dwar ir-

residenti reġistrati fuq Triq Tonin Attard, it-Triq in kwistjoni a fol 406 et seq.

Rat in-nota tar-rikorrenti li permezz tagħha eżebew sentenza tal-Qorti tal-Appell, kompetenza Inferjuri, appell mit-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata s-7 ta' Diċembru, 2022 b'dana li l-Qorti ftit li xejn iżda tista' tara r-rilevanza tagħha la darba l-allegat spoll sehh lura fis-sena 2019 u fuq kollox jirrigwarda art differenti minn dik tal-intimat.

Rat l-affidavit tal-intimat **Malcolm Cutajar** a fol. 473 *et seq* tal-proċess. Huwa jispjega li flimkien ma' martu huwa s-sid tal-fond f'numru 74, Triq Tonin Attard ġewwa Marsaxlokk. Jgħid illi l-permess ta' żvilupp bin-numru 685/09 maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar (jew l-anteċedenti tagħha) li permezz tiegħu inbena l-fond kien jinkludi ukoll *front garden* b'forma trijangulari li jsegwi l-linja tat-triq fuq art propjeta' tiegħu u ta' martu li kienet fil-pussess esklussiv tagħhom. Jgħid illi permezz tal-permess 3031/18, l-Awtorita' tal-Ippjanar awtorizzatu jġedded l-permess oriġinali sabiex ikun jista' jtella' l-ħajt tal-*front garden*. Jgħid illi dan il-permess ġie kkonfermat anke bl-appell mit-Tribunal għar-Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fl-4 t'April 2019. Jispjega li l-bini tal-ħajt ta' tul ta' metru u għoli ta' erba' filati sar bejn s-6 t'April 2019 u t-13 t'April 2019. Iżid illi dan inbena fuq il-linja uffiċjali tat-triq li kienet diġa asfaltata u tasal sa quddiem il-*front garden*. Jixhed ukoll illi l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) eventwalment ikkonfermat id-deċiżjoni tat-Tribunal għar-Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar. Jinnota illi meta r-rikorrenti bdew il-proċeduri tal-mandat t'inibizzjoni l-ħajt kien diġa' mibni. Iżid illi l-atturi qatt ma kellhom pussess tal-art u wisq anqas xi dritt ta' passaġġ fuqha. Iżid illi meta t-triq tiġi ffurmata l-aċċess għandu jikber.

Rat ix-xhieda in kontro-eżami ta' **Malcolm Cutajar** a fol. 473 *et seq* tal-proċess. Huwa jispjega li l-ħajt li bena jasal mal-linja uffiċjali tat-triq. Iżid illi l-bankina għandha titkompla 'l barra minn dan il-ħajt meta tiġi żviluppata l-kumplament tat-triq.

Il-Qorti rat l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni in vista' tal-pretensjoni tal-intimat li l-ħajt kien ġia' mibni dak in-nhar li ġie ntavolat b'dana li rat li l-mandat ġie inizjat nhar id-29 ta' April, 2019. Il-Qorti rat li fir-rikors tar-rikorrenti odjerni mkien ma ġie indikat li l-ħajt kien ġia mibni b'kuntrast iżda għal dak li xehdu r-rikorrenti stess fl-atti odjerni fejn qalu li skonthom il-ħajt huma rawh l-ewwel darba bejn il-25 u d-29 ta' April, 2019. Fir-risposta tiegħu ghall-mandat l-intimat Malcolm Cutajar isostni li l-ħajt tal-*front garden* inbena wara d-deciżjoni ta' konferma tal-permess ta' żvilupp nhar l-4 ta' April, 2019 u kien ġia mibni meta sar jaf bil-mandat ta' inibizzjoni. Il-Qorti rat mill-atti tal-mandat li huwa ġie notifikat bil-mandat f'dak il-jum stess li ġie ntavolat cioe nhar id-29 ta' April, 2019. Rat illi effettivament mar-risposta tieghu l-intimat esebixxa ritratt tal-ħajt mibni bis-siment b'kollox a fol. 138 tal-process. Il-Qorti rat li kien biss konsegwentement li r-rikorrenti fil-mandat esebew ritratti tal-ħajt lest a fol. 148 et seq tal-process tal-mandat. Rat b'mod partikolari r-ritratt a fol. 150 li juri kif it-Triq in kwistjoni sa dak il-mument kienet tidher li tispicca eżatt mal-proprjeta' tal-intimat tant li jidher it-tarmak jieqaf mal-hajt u wara l-hajt hemm blokka ohra ta' appartamenti b'parti mill-art simentata quddiem li jidher li tintuża bħala parkeġġ. Wara din hemm biss għelieqi u ħitan tas-sejjieħ għalhekk mihiex proprjeta' żviluppata.

<u>Bażi Legali:</u>

Illi l-elementi fil-kawża ta 'spoll jirriżultaw mill-artikolu 535 (1) tal-Kodiċi Ċivili li jaqra kif isegwi:

"Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mnezzgha mill-pussess, ta 'liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta 'haga mobbli jew immobbli, hija tista', fi zmien xahrejn mill-ispoll titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta 'spoll, li terga 'tigi mqieghda f 'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-Artikolu 791 tal-Kodici ta ' Organizzazzjoni u Procedura Civili."

Illi skont l-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta ' Malta l-azzjoni ta 'spoll vjolenti għandha bħala elementi kostituttivi tagħha tlett fatturi: il-pussess ***(possedisse),*** l-att spoljattiv ***(spoliatum fuisse)*** u dan l-att sar fi żmien xahrejn qabel ma ġiet intavolata l-azzjoni ***(infra bimestre deduxisse).***

L-*actio spolii* hija radikata fuq l-esiġenza ta 'utilita 'soċjali, intiża sabiex tkun estiża l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess u jiġi mpedut liċ-ċittadin privat milli jieħu l-ġustizzja f'idejh, b'dan li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat. Din l-azzjoni għandha l-iskop li tassigura li jigi riprestinat l-ordni soċjali li l-persuna li tkun vjolentement spussessata tiġi qabel xejn reintegrata fil-pussess tagħha: *Spoliatur ante omnia restituendum*. L-artikolu tal-liġi li jikkontempla din l-azzjoni huwa ta 'ordni pubbliku u huwa inerenti għall-fatt ta 'min b'awtorita 'privata jagħmel għad-dannu ta 'terza persuna att li, għalkemm jista 'jkollu dritt għalih, ma jkunx jista 'jeżerċitah mingħajr l-intervent tal-Qrati.[1]

Illi huwa magħruf ukoll li f'kawżi simili, l-indaġini tal-Qorti għandha tkun limitata sew. Fil-kawża fl-ismijiet **Delia vs Schembri** (deċiża mill-Prim 'Awla fl- 4 ta 'Frar 1958) ġie ritenut illi:

'*L-azzjoni ta 'spoll isservi biex tipprotegi l-pussess, ikun x'ikun, li jigi*

---

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

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

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

Illi fil-kawża **Margherita Fenech vs Pawla Zammit** (deciza fit-12 ta' April 1958) jingħad illi:

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

Illi kif ukoll ġie ritenut:

'*Kif kellha okkazzjoni tesprimi ruhha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indagini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruza u skarna u ma tinsab f'ebda leg˙islazzjoni oħra u kompliet tghid illi għalhekk indaginijiet ibbazati fuq x'jghidu u ma jghidux g˙uristi u awturi Franc˙izi u Taljani huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna*'(Cardona vs Tabone, Appell Ċivili, deċiża fid-9 ta ' Marzu 1992).

Konformament, ġie ritenut għar-rigward tal-element tal-pussess li:

'All' attore in reintegrazione e' sufficiente per la sua azione un possesso

qualunque o detenzione **..***'*[2]

Il-pussess li tirrikjedi l-liġi fl-ispoljat għall-fini tal-azzjoni tar-reintegrazzjoni huwa kwalunkwe pussess 'materiale' u 'di fatto[3]'*:*

Spoll vjolent u abbusiv:

'jikkonsisti fi kwalunkwe att arbitrarju li mar proprio jmur kontra l-persuna spoljata'[4]

u

'neanche e permesso in queste cause di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo dominii o no perche' la legge non richiede che un possesso materiale di fatto.'[5]

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

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

'***dan it-terminu ta' xahrejn huwa element, li kif gie deciz kemm-il darba, ghandu jigi pruvat mill-attur.*** *Ir-rekwizit li l-azzjoni ta' spoll ghandha ssir fi zmien xahrejn mill-allegat spoll huwa rekwizit essenzjali li johrog mill-artikolu tal-ligi stess u l-gudikant ghandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eccezzjonijiet jew*

---

[2] Ara *Camilleri v Agius P A.20/10/1882.*

[3] *Ara Vol.XXXVII.I.280.*

[4] *Ara Vol.XLI.II.1133.*

[5] *Ara Vol.X-556;Vol.LXXXIII.II.76;Vol.XXXVII.I.28; Vol.XXXII.II.49.*

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

le.' (sottolinear aġġunt)

Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Imh. N. Cuschieri) f'**Alfred Paul Farrugia nomine v. Peter Paul Cutajar**, (13.02.2004) irriteniet illi:

"Dan huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll fis-sens li jekk ma jigix provat li l-azzjoni saret fi zmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privilegggjat ma tistax treggi."

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

'Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wieħed kien jistenna in bazi għal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu 'it-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l- azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur. Prova li trid issir f'kull kaz ta' din ix- xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teccepixxi bhal dan il-kaz il-preskrizzjoni taghha bid-dekors tal-perjodu estentiv ta' xahrejn'. (MichelAngelo Fenech nomine v. Alfred Camilleri, Prim' Awla, Qorti Civili, per Imh. Said Pullicino, 22 ta' Frar 1992).

Kunsiderazzjonijiet ulterjuri tal-Qorti:

Illi minn analiżi tal-provi fl-atti din il-Qorti tqis li qabel ma' tidħol f'eżami tal-atti allegatament spoljattivi (*spoliatum fuisse*) jeħtieġ li fl-ewwel lok din il-Qorti tiddetermina jekk hux sodisfatt l-element tal-pussess favur ir-rikorrenti (*possedisse)* u jekk ir-rikors odjern ġiex intavolat fi żmien xahrejn *(infra bimestre deduxisse)* kif impost fil-liġi.

Mill-atti jirriżulta *ai fini* biss iżda ta 'dawn il-proċeduri ta' spoll, li l-art in kwistjoni fejn inbena l-ħajt ghadha effettivament proprjeta'

tal-intimat kif jirriżulta mill-kuntratti preżentati kemm mir-rikorrenti u wkoll mill-intimat. Jirriżulta lill-Qorti li din kienet għadha s-sitwazzjoni f'April 2019 meta allegatament seħħ l-ispoll.

Illi mill-atti rriżulta li ghalkemm ir-rikorrenti għandha proprjeta' li tmur aktar il-ġewwa minn dik tal-intimat din fil-fatt għadha mhux żviluppata u tikkonsisti f'għelieqi mdawwrin b'ħitan tas-sejjieħ (ara ritratt a fol. 150 tal-mandat anness). Il-Qorti tinnota li għalkemm ir-rikorrenti ressqet bħala xhieda r-residenti tal-blokka mibnija fil-ġenb ta' dik tal-intimat, jirrizulta li ħadd minnhom ma huwa rikorrenti fil-kawza odjerna ghalhekk il-pussess o meno da parti tagħhom ma għandu l-ebda rilevanza għall-atti odjerni. Mhux biss iżda dawk li ġew mistoqsija kif tellifhom il-ħajt mill-pussess tagħhom dawn sostnew li xorta jibqgħu għaddejin. Apparti minn hekk il-Qorti rat li f'partijiet sostanzjali tax-xhieda tagħhom ir-rappreżentanti tar-rikorrenti xehdu dwar dak li jista' jiġri fil-futur u mhux dwar dak li ġia seħħ. Din ix-xhieda mihiex f'lokha f'kawza possessorja. Il-Qorti ghalhekk tqis li s-socjeta' rikorrenti bl-ebda mod ma ppruvat li hija kellha pussess fuq il-parti li nbniet il-ħajt mill-intimat. Il-mera possibilita' li xi darba għad tinfetaħ triq li tasal sal-art proprjeta' tar-rkorrenti u l-possibilita' li xi darba jkun hemm diffikulta' ta' aċċessma jagħtihiex il-pussess rikjest mil-ligi fil-mument tal-allegat spoll.

Illi din il-Qorti wkoll tirrileva li għalkemm verament permessi ta' żvilupp joħorġu salv id-drittijiet ta' terzi, huwa fatt magħruf li diffiċilment l-Awtorita' tagħti permess ta' żvilupp fuq art li tkun skedata bħala triq anki minħabba l-kwistjoni tal-allinjament tat-toroq li taqa' fil-kompetenza tagħha, għalhekk il-fatt li nħareg il-permess favur l-intimat jevidenzja li mhux neċċesarjament it-triq skedata hija ppjanata li tgħaddi minn fuq il-part fejn inbena l-ħajt u ġie approvat il-*front garden* favur l-intimat. Illi għalkemm huwa

minnu li l-azzjoni ta' spoll tirnexxi anki jekk jiġi ppruvat illi kienet tissusisti mera detenzjoni f'dan il-każ lanqas din ma ġiet ippruvata. Il-Qorti tqis li f'dawn iċ-ċirkustanzi s-soċjeta rikorrenti naqset milli tissodisfa l-element tal-pussess sal-grad rikjest mil-liġi.

Illi dwar l-element tal-*infra bimestre deduxisse,* il-Qorti rat li r-rikorrenti bħala prova da parti tagħhom dwar meta suppost saru x-xogħlijiet u li permezz tagħhom allegatament seħħ l-att spoljattiv ressqu biss l-affidavit ta' **Michael Fenech** (u d-dokumenti minnu eżebiti a fol. 48 *et seq* tal-proċess), l-affidavit ta' **Michael Angelo Fenech** (u d-dokumenti minnu eżebiti a fol. 135 *et seq* tal-proċess), u r-rikors ġuramentat fejn isostnu li l-att spoljattiv skonthom seħħ bejn il-Ħamis 25 u t-Tnejn 29 ta' April 2019. Illi dwar dan l-element, da parti tiegħu, l-intimat dejjem sostna li x-xogħlijiet saru bejn is-6 u 13 ta' April 2019. Jirriżulta li biex jissusisti l-element *infra bimestre deduxisse*, it-terminu jibda' jiddekorri minn meta seħħ l-att spoljattiv u mhux minn meta l-allegat spoljat jinduna bih. Il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna hija konkordi fuq dan il-punt ċioe' li t-terminu ma jibdiex jiddekorri mid-*die scientiae* imma mid-data meta l-attur ikun ġie fiżikament spoljat mill-pussess tiegħu. Fil-fatt fis-sentenza fl-ismijiet **Michael Mamo vs Philip Grima** P.A. deċiża fis-7 ta 'Frar 1958, XLII-II-915 intqal:

> "Iz-zmien tal-azzjoni jibda mill-gurnata tal-ispoll, u mhux mindu l-attur gie jaf bih…..iz-zmien ta 'xahrejn huwa terminu ta 'dekadenza." (Ara **Sammut vs Pellegrini Petit XXIV-I-276)**.

F'dan il-kuntest, rilevanti wkoll il-każ, **Michael Angelo Fenech nomine vs Alfred Camilleri** P.A. deċiża fit-22 ta 'Frar 1992 fejn ġie ritenut:

"It-terminu ta 'xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta 'din l-azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur. (Ara wkoll "Dr. Victor Sultana vs Carmelo sive Charles Gafa`", Qorti tal-Appell- 26 ta 'mejju 1998; "FCA Co. Ltd. et vs Tan-Nikcar Construction Ltd. et" (1182/2005 FS) P.A. deciza fit-13 ta 'Gunju 2013; u "John Bondin et vs Joseph Farrugia et", Qorti tal-Appell - 27/2/2015.

Illi skont il-pronunzjament fis-sentenza **Norman Vassallo vs Filomena Esposito** (A.C. – 18 ta 'Gunju 1993) ingħad li meta tingħata l-eċċezzjoni li l-azzjoni ta 'spoll privileġġjat ma saritx fiż-żmien preskritt mill-Liġi, il-prova ta 'dan tinkombi fuq l-eċċipjenti għaliex skont l-Artikolu 562 tal-Kap 12, l-obbligu tal-prova tal-fatt imiss dejjem lil min jallegah.

Illi r-ritratti preżentati mir-rikorrenti ma jagħtux indikazzjoni tad-data li fiha ttieħdu. Lanqas l-affidavit tar-rikorrent Michael Fenech ma jgħati indikazzjoni preċiża u inekwivoka ta' meta dawn ix-xogħlijiet seħħew. Din il-Qorti tqis li kien jispetta lir-rikorrenti li tforni prova aktar konklussiva sal-grad rikjest mil-liġi dwar meta inbena l-ħajt. Illi wisq anqas jipprovdi konfort l-affidavit ta' Michael Angelo Fenech illi huwa għal kollox sprovvist minn kwalsasi referenza għal meta fil-fatt inbena ċ-ċint. Tenut kont ta' din il-mankanza fil-provi prodotti mir-rikorrenti il-Qorti ma tistax issib konfort illi x-xogħlijiet seħħew verament bejn il-25 t'April u l-29 t'April 2019. Ir-rappreżentanti tas-soċjeta rikorrenti fix-xhieda tagħhom lanqas jispjegaw għalfejn isostnu li l-ħajt inbena f'xi zmien bejn il-25 t'April u d-29 ta' April, 2019 u xhud minnhom jgħid biss li rah f'dawk il-jiem, f'għajnejn il-Qorti jidher ċar li dawn id-dati tnizzlu fir-rikors ġuramentat sabiex jagħtu s-sembjanza li r-rikors ġie ntavolat fi zmien ix-xahrejn dekadenza meta mhux

neċċessarjament il-każ. Il-Qorti rat li lanqas tista' tistrieħ fuq il-provi mressqa fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni għal raġunijiet kif ġia suesposti u cioe' stante li fir-rikors għall-ħrug tal-mandat tagħhom ir-rikorrent mkien ma semmew li l-ħajt kien mibni għalkemm intavolat nhar iid-29 ta' April, 2019 filwaqt li mill-atti tal-mandat irriżulta li kien ġia mibni. Il-Qorti tistaqsi r-raġuni għalfejn din l-informazzjoni tant rilevnti ma tnizzlitx fit-talba għall-ħrug tal-mandat. Minn naha l-oħra l-Qorti rat li intimat baqa' konsistenti fuq id-dati ndikati minnu dwar meta inbena l-ħajt kemm fl-atti tal-mandat kif ukoll fl-atti odjerni w'għalhekk il-Qorti tqis din ix-xhieda bhala wahda veritiera. Anki l-provi cirkustanzjali jikkorroboraw il-verżjoi tal-intimat. Fil-fatt fl-atti jirriżulta li l-permess ta' żvilupp favur l-intimat ġie konfermat fl-4 ta' April, 2019, għalhekk huwa verosimili ħafna li l-intimat proċeda mill-ewwel sabiex jibni l-ħajt in vista tal-problemi li kien qed ikollu mill-*objectors* llum rikorrenti. Il-Qorti għalhekk stante n-nuqqas ta' provi konklussivi da parti tar-rikorrent tinsab f'sitwazzjoni fejn ma tistax teskludi li verament il-ħajt kien mibni qabel ix-xahrejn li giet intavolata l-kawża. Illi għalhekk anke f'dan ir-rigward, il-Qorti tqis illi ma nġabitx prova suffiċjenti sal-grad rikjest mil-ligi, liema prova kienet tinkombi fuq ir-rikorrenti, illi l-azzjoni tissodisfa l-element tal-*infra bimestre deduxisse*.

Illi din il-Qorti tagħmilha ċara, in vista' tal-fatt li l-partijiet ressqu provi fl-atti li kienu jkunu aktar idonei f'kawża petitorja bejniethom milli f'kawża ta' spoll b'referenza partikolari għad-diversi kuntratti esebiti, permessi u deċiżjonijiet tal-Qrati maħruġa wara l-allegat spoll, illi din id-deċiżjoni bl-ebda mod ma għandha tippreġudika d-drittijiet petitorji tal-partijiet.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha suesposti, l-Qorti tgħaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawża odjerna billi tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimat u stante li ma ġewx sodisfatti l-elementi tal-pussess u l-*infra bimestre deduxisse* tgħaddi sabiex konsegwentement tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imħallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
03 ta' Ottubru, 2024

Cora Catania
Deputat Reġistratur
03 ta' Ottubru, 2024