QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 17 ta' Ottubru 2024

Numru 9

Rikors Numru 159/2023TA

Josephine Ciappara (ID 437756M)
vs
Joseph Buhagiar (ID 474565M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Josephine Ciappara (l-Attriċi) tal-15 ta' Frar 2023 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

> **1 . ILLI** esponenti ilhom għal għexieren ta' snin tgawdu bitħa u ġardina retrostanti għall-fond tagħha ossia garage numru 338, Triq il-Kbira, Ħaż-Żebbuġ (Malta). Dawn l-ambjenti li huma aċċessibbli biss mill-fond ta' l-esponenti, jidhru fir-ritratt anness Dok A fejn fit-tarf tal-ġardina hemm siġra li tħawlet mill-esponenti snin ilu.
>
> **2 . ILLI** l-intimat jew persuni minnu nkarigati fil-ħdax (11) ta' Frar elfejn tlieta u għoxrin (2023), mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti u klandestinament wara li x' aktarx qabeż minn tieqa bena ħajt tal-*bricks* kif jidher fir-ritratt Dok B biex b' hekk qasam il-bitħa u l-ġardina f' żewġ ambjenti u eskluda lill-esponenti milli taċċedi fil-ġardina.
>
> **3 . ILLI** konsegwentment l-esponenti ma jistax jidħol fil-ġardina bħal ma ilu jagħmel esklussivament għal dawn l-aħħar snin.

4 . ILLI għalhekk kellha ssir din il-kawża.

GĦALDAQSTANT, għar-raġunijiet premessi, l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbili Qorti, prevja kull dikjarazzjoni jew ordni bżonjuża jew neċessarja li jogħġobha timponi fl-aħjar interess ta' l-amministrazzjoni tal-ġustizzja:

1. **TIDDIKJARA** illi l-fatt li l-intimat jew persuni minnu nkarigti bena ħajt u ċarrat tieqa biex għamlu biex fil-ġardina retroposta għall-fond ta' l-esponenti, jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin;

2. **TIKKUNDANA** lill-intimat fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffisa din l-Onorabbili Qorti jirriprestina is-sit fl-istat li kien fis-sens illi jerġa jitneħħa l-ħajt tal-*bricks* mibni biex b' hekk l-esponenti ikollhom aċċess liberu u esklussiv għall ġardina u dana bħal ma kellhom preċedentement u l-bieb li nfetaħ billi ċċartet tieqa jerġa' jsir tieqa tad-daqs u dimensjoni li kien u dana bl-opra ta' perit *nominandi* jekk ikun hemm bżonn.

3. **FIN-NUQQAS** tawtoriżża lir-rikorrenti a spejjes ta' l-intimat jagħmel dak kollu bżonjuż u neċessarju sabiex jirriprestina is-sit għall-istat oriġinali li kien qabel ma saru l-atti mertu ta' din il-kontensjoni bl-opra ta' perit jekk ikun hemm bżonn.

Bl-ispejjes tal-presenti, u bl-intimat minn issa nġunt in subbizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Joseph Buhaġiar (il-konvenut) tal-10 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti:

1.Li l-elementi ta' spoll ma jissussistux.

2.l-attriċi ma għandhiex il-pussess ta' dak minnu allegat.

3.(i). Li l-garage li jinsab numru 339 Main Street Żebbug Malta ilu mikri lil esponenti u qablu lil missieru u qabel missieru liz-ziju ta' missieru mis-sena elf disgħa mija u sittin (1960) u tali garage huwa kien mikri minn Salvino Spiteri Maempel u llum l-esponenti jħallas l-irċevuta lil werrieta tal-istess Salvino Spiteri Maempel li huma Nutar Gerard Spiteri Maempel, Mario Spiteri Maempel, Marie therese DeMarco, Victoria Farrugia, Joanna Spiteri Maempel, Nicola Pace.

(ii) Li l-esponenti kuljum imur il-garage sabiex idaħħal u joħroġ il-minibus li jdaħħal f'dan il-garage u li juża għax-xogħol tiegħu u li qatt ma ra lil Josephine Ċiappara f'din il-parti tal-bitħa li s-siġra li l-

attriċi qed tgħid li ħawlet ilha hemm għal diversi snin u ma tħawlitx mill-attriċi.

(iii). Oltre dan l-arrangament mal-attriċi dejjem kien li hekk kif l-esponenti jixtri dan il-garage mingħand is-sidien ċioe mingħand Spiteri Maempel huwa jtella l-ħajt kif li kien obliga ruħu li jtella John Caruana u kif obligat ruħha li tagħmel l-istess attriċi fil-kuntratt tal-akwist tagħha tas-16 ta' ottubru 1992 atti Nutar John Felix Abela li kopja tiegħu qed tiġi annessa u markata Dok JB.

(iv) Li għalhekk l-attriċi kellha biss mera tolleranza u dan hija kienet tafu bħal ma kienet taf li meta l-esponenti jakwista l-garage huwa jtella l-ħajt.

4.(i)Li l-attriċi meta akwistat dan il-garage permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Ottubru 1992 atti Nutar Joseph Felix Abela kopja annessa u markata Dok JB (i) liema kuntratt jgħid ċar u tond "*li l-garage għandu bitħa fuq il-warrani li trid tiġi separata mill-proprieta ta' Nazzareno Chircop a spejjeż tal-istess Josephine Ciappara skond kif indikat fl-atti Nutar Nicola Said tat-30 ta' Mejju 1967. Din is-separazzjoni tal-bitħa l-imsemmi John Caruana jiddikjara li ġja saret iżda jista fadal xi parti jiġifieri l-ħajt diviżorju bejn il-bitħa ta' dan il-mezzaninu l-bitħa ta' garage ieħor ma' ġembu proprjeta ta' susanna Spiteri Maempel jew aventi causa. Il-partijiet jiftehmu li kull obbligazzjoni mill-att tan-Nutar Nicola Said fuq indikat qegħda b'dan l-att tgħaddi fuq l-imsemmija Josephine Ciappara li taċċetta u li qegħda hawn teżonera fir-rigward lid-donati.*"

(ii)Illi għalhekk l-attriċi ma tistgħax tikkontendi li sar spoll ġaladarba hija kienet taf li għandha tibni ħajt diviżorju bejn il-garage tagħha u l-garage tal-esponenti u dan a spejjeż tagħha skond l-istess kuntratt u li dan il-ħajt ser jinbena mill-esponenti meta jakwista l-garage fejn idaħħal il-minibus teigħu.

(iii)Li anke r-ritratti esebiti mill-attriċi juru li l-parti ta' wara tal-garage li jikri l-esponenti l-attriċi ma għamlitiex bil-madum kif għamlet il-parti tagħha u dan għax kienet taf li għad irid jitla ħajt biex jaqsam l-parti tal-bitħa tagħha minn dik tal-garage tal-esponenti.

5. Illi għalhekk l-att li minnu tilmenta l-attriċi ma jurix li hemm negazzjoni tad-drittijiet tagħha da parti tal-konvenut jew ma jammontaw għax użurpazzjoni tad-drittijiet tal-attriċi u bl-ebda mod menomat ma jistgħax jingħad li dak l-att jikkostitwixi spoll. Kif ġie ritentut mil-Qorti tagħna: "*Għalhekk meta jirriżulta li l-att ma sarx bl-ebda intiża ta' vjolenza u lanqas ifiskel l-eżerċizzju tad-drittijiet tal-attur dana ma jistax jaġixxi bir-reintegranda; jekk jidhirlu li d-drittijiet tiegħu ġew leżi għandu azzjonijiet oħra*" (Ara App Michallef vs Sammut Vol 33 p1 p 61).

> 6. Li l-esponenti l-ġimgħa d-dieħla stess ser jagħmel il-konvenju (liema konvenju ma sarx qabel stante li l-familja Spiteri Maempel xtaqu li l-avukat tagħhom Dr Edward Debono jkun preżenti u kien ilu xahar nieqes u llum reġa daħal għax-xogħol) sabiex jakwista tali garage mingħand il-familja Spiteri Maempel u għalhekk bil-permezz tas-sidien huwa kellu kull dritt li jtella l-ħajt li suppost kellha ttella l-attriċi a spejjeż tagħha.
>
> 6. salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.
>
> 7. Bl-ispejjeż.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Semgħet u qrat ix-xhieda ta' persuni prodotti fil-perkors ta' din il-Kawża.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

L-Attriċi hija propjetarja tal-garage bin-numru 338, Triq il-Kbira, Ħaż-Żebbuġ mentri l-konvenut huwa propjetarju tal-garage 339, Main Street Ħaż-Żebbuġ. Retoposta għall-garage tal-Attriċi hemm bitħa u ġardina li ilha fil-pusses tagħha għall-għexieren ta' snin.

L-Attriċi tgħid li fil-11 ta' Frar 2023 il-konvenut mingħajr il-kunsens tagħha daħal f'din il-bitħa, bena ħajt tal-bricks u saħansitra ċarrat tieqa fil-fond tiegħu biex ikollu bieb jagħti għal din il-bitħa u fl-istess ħin għalaq il-bieb ta' aċċess li kellha l-Attriċi.

Għalhekk l-Attriċi kienet kostretta tagħmel din il-Kawża biex iġġiegħel lill-konvenut ireġġa' kollox għall-istat ta' qabel.

Punti ta' Liġi.

M'għandu jkun hemm ebda dubbju li l-azzjoni esperita mill-Attriċi hija dik ta' spoll privileġġjat.

Il-liġi tikkontempla din l-azzjoni taħt l-Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili. Kif insenjat, f'azzjoni bħal din m'għandux jitqies ħlief il-pussess jew detenzjoni tal-ispoljat u l-ispoll tal-ispoljatur. (Ara **Sentenza fl-ismijiet Salvatore Abela -vs- Gisueppe Barbara Tal-Prim'Awla, Qorti Ċivili, 27 ta' Frar 1946, a Vol XXXII pII p238**). Huwa għalhekk, li l-liġi (Art 791 (a) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u d-dottrina legali ma jippermettux f'kawża ta' din ix-xorta ħlief eċċezzjonijiet dilatorji. Dan għaliex l-obbjettiv tagħha huwa t-tutela tal-pussess.

Huwa dan illi jagħmilha differenti mill-azzjoni petitorja fejn il-fondament u l-iskop tagħha huma r-rikonoxximent u t-tutela tad-dritt (Ara **Sentenza fl-ismijiet Generoso Cutajar -vs- Emmanuele Cutajar, Prim'Awla, Qorti Ċivili tat-22 ta' Ottubru 1953**). Huwa wkoll għalhekk li l-ġurisprudenza tipprojbixxi l-kumulu taż-żewġ azzjonijiet: dik possessorja u dik petitorja (Ara **Sentenza fl-ismijiet Massa -vs- Padre Angelico Pace noe, Appell Ċivili, tas-27 ta' Mejju 1912; u Paul Buttigieg -vs- Raymond Buttigieg, Appell, 6 ta' Ottubru, 2000**).

Di pju, kif jingħad fid-**Deċiżjoni fl-ismijiet Maria Dolores Mifsud -vs- Michele Galea, Appell, tad-29 ta' Marzu 1957**, "l-*azzjoni possessorja privileġġjata tipprexxindi mit-titolu tal-proprjeta`*". Dan għaliex "*kellu jew ma kellux drittijiet dominikali dak il-pussess jagħtih dritt li jeżerċita l-azzjoni possessorja privileġġjata; salv kull xorta ta' azzjoni petitorja li jista' jkollu l-konvenut, li hija eżerċibbli b'kawża oħra, 'si et quatenus'.*" Di fatti jinsab ritenut ukoll illi f'azzjoni ta' din in-natura "*l-ispoljant ma jistgħax jirrispondi*

'in difesa' li dak li għamel kien att leġittimu għaliex l-indaġini tal-leġittimita` jew le hija riżervata għall-ġudizzju petitorju". (**Ara Sentenza fl-ismijiet Alfredo Delia -vs- Bonoventura Schembri et, Prim'Awla, Qorti Ċivili, tal-4 ta' Frar 1958**). Dan iġib bħala konsegwenza li "*f'materja ta' spoll ma tistax tiġi permessa ebda eċċezzjoni qabel ma jiġi reintegrat l-ispoll ("spoliatus ante omnia restituendus")* – (Ara **Sentenza fl-ismijiet Vincenza Sammut et -vs- Salvatore Camilleri, Prim'Awla, Qorti Ċivili, tad-19 ta' Novembru 1952**). Tibqa' dejjem valida l-enunċjazzjoni tal-Qorti li l-artikolu tal-liġi (Art 535 (1) tal-Kodiċi Ċivili) li jikkontempla l-azzjoni ta' ordni pubbliku u għalhekk din l-azzjoni "*hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita` soċjali milli fuq il-prinċipju assolut tal-ġustizzja, u hija eminentement intiża sabiex tkun estiża l-protezzjoni lil kwalunkwe pusses, u jiġi impedut liċ-ċittadin privat jieħu l-ġustizzja f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat*" – (Ara **Sentenzi fl-ismijiet Margherita Fenech -vs- Pawla Zammit, Prim'Awla, Qorti Ċivili, tat-12 ta' April 1958 u kif ukoll Nicholas Micallef -vs- Henry Pace, Qorti Ċivili Prim' Awla, tal-31 ta' Jannar 2003**).

Kif ripetutament imfisser mill-Qrati tagħna, għall-eżerċizzju b'suċċess ta' din l-azzjoni jeħtieġ li jiġu sodisfatti tlett elementi klassiċi u ċjoe li (1) l-attur kellu l-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-ħaġa spoljata (*possedisse*); (2) li ġie disturbat f'dan il-pussess (*spoliatum fuisse*); u (3) li għamel il-kawża fi żmien xahrejn mill-allegat spoll (*infra bimestre deuxisse*)

(ara fost oħrajn **Sentenza fl-ismijiet John Micallef et vs Francis Fava et, Qorti tal-Appell, 25 ta' Settembru 2006**).

Din l-azzjoni, apparti li hija maħsuba li tkun skarna u ċioe' ħielsa minn kull indaġini dwar it-titolu, hija wkoll konċepita li tkun rapida propju minħabba l-karattru ta' ordni pubbliku tal-istess azzjoni (ara **Sentenzi fl-ismijiet Carlo sive Charles Cardona et -vs- Francesco Tabone tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Marzu 1992** u kif ukoll dik **tal-Prim Awla fl-ismijiet Mariano Farrugia et nomine -vs- Peter Paul Cutajar tat-23 ta' Ottubru 1998**).

Konsiderazzjonijiet

Il-Qorti ser tgħaddi biex tqies il-mertu u l-elementi li jikkostitwixxu din l-azzjoni fl-ordni msemmija hawn fuq.

Possedisse

Fir-rigward ta' dan l-element dawn il-Qrati dejjem għallmu li "*Il-pussess meħtieġ huwa dak materjali de facto ikun x'jkun (Vol.XXXVII.II.642 u Vol.XXXVIII.I.280) u mhix meħtieġa l-prova li l-attur juri li għandu dritt ta' propjeta' jew ta' servitu' fuq il-ħaġa li minnha huwa ġie spoljat bi vjolenza inkella bil-moħbi tiegħu. Anzi hemm ir-rekwisit tal-pussess anke meta l-ispoljat ikollu sempliċi detenzjoni. Il-prova li jrid jagħmel l-attur huwa ta' possesso di fatto, pussess li ma għandux bżonn ikun ta' żmien twil iżda jista' jkun qasir ħafna u saħansitra tal-mument.*" (ara **Sentenza fl-ismijiet John Mifsud et -vs- John Giordemaina et, Qorti Ċivili Prim' Awla, 23 ta' April 2012**).

Issa minn apprezzament tal-provi fattwali li għandha quddiemha din il-Qorti jirriżulta li qabel ma l-konvenut tella' il-ħajt tal-bricks inkwistjoni, ċarrat tieqa u għamel bieb u għalaq dak ta' l-Attriċi. Qabel ma l-konvenut għamel dawn ix-xogħlijiet, kienet biss l-Attriċi li kellha aċċess għal din il-bitħa.

Il-Konvenut jargumenta li qatt ma ra lill-Attriċi f'din il-bitħa. Iżda ftit li xejn jimporta għal din il-Qorti jekk kinitx tidħol fiha b'mod frekwenti. Billi l-Konvenut jgħid li qatt ma raha fiha ma xejjinx il-pussess fattwali li kellha l-Attriċi ta' din il-bitħa. Fil-fatt anke l-istess konvenut jixhed in kontro eżami, li l-Attriċi għandha ftuħ mill-garaxx tagħha għal ġewwa din il-ġardina u l-Attriċi kienet tidħol għaliha b'aktar kumdita' minnu. Jammetti wkoll li l-bieb tagħha hu għalqu (a' fol 82). Fis-sewwa l-Attriċi mhux biss kellha aċċess aktar komdu minnu iżda, qabel ma qabad u ċarrat il-bieb imsemmi mill-propjeta' tiegħu għal ġewwa din il-bitħa, kienet l-Attriċi biss li kellha aċċess. Għalhekk dan l-element ġie pprovat b'mod sodisfaċenti.

Spoliatum fuisse

Jibda biex jingħad li dawn il-Qrati stabbilew li għall-fini ta' l-azzjoni odjerna, mhix ammissibbli għall-konvenut id-difiża li ma kellux '*animus spoliandi'*. Kif qalet il-**Qorti tal-Appell fis-Sentenzi tagħha fl-ismijiet Buhagiar vs Farrugia tal-11 ta' Novembru 1997, Bonanno vs Bartolo et tal-5 ta' Ottubru 1998** u **Azzopardi et -vs- Galea tas-26 ta' Jannar 2007**):

"… m'għandux raġun fl-aggravju tiegħu (l-appellant) rigwardanti l-allegat nuqqas ta' animus spoliandi. Fl-azzjoni de quo, u ċioe' ta' spoll privileġġat, l-aspett ta' animus spoliandi ma jidħolx. Il-liġi tagħna hija, a differenza ta'

liġijiet oħra kontinentali, tali li tittutela l-pussess kontra kull spoll mingħajr il-ħtieġa tal-prova li l-ispoll ikun sar bl-intenzjoni speċifika magħrufa bħala animus spoliandi. ... Sabiex jirrikorri l-element tal-fatt materjali tal-ispoll (u ċioe' t-tieni element) mhux meħtieġ li sabiex dan ikun vjolenti, ikun hemm vis atrox jew vie di fatto imma biżżejjed li jkun hemm nuqqas ta' kunsens espress jew taċitu ta' min isofri l-ispoll. Għalhekk il-vjolenza m'hemmx bżonn li tkun materjali." (Ara wkoll **deċiżjoni tas-26 ta' Jannar 1957 fl-ismijiet Dimech -vs- Fenech et**).

L-Awtur Taljan Belfiore, fuq skorta tal-ġurisprudenza Taljana jagħmel dawn il-konsiderazzjonijiet li huma applikabbli għall-każ taħt eżami – "*Non basta ad eliminare la violenza all'altrui volonta' un semplice preavviso ne' si puo' ritenere la mancanza di risposta come adesione ma' e' necessario il consenso, ammenocche' questo non si possa fondatamente desumere, non occorrendo che il permesso sia ad ogni modo espresso. Ma non si puo' ammettere il consenso solo perche' chi si duole della spoglio, essendo stato presente all'atto, non si sia opposto o non abbia protestato ; perche' se la presenza fa' venire meno la clandestinita', non puo' dirsi che non ricorra la vis per il fatto del contegno passivo del possessore, giacche' piu' che interpretare il silenzio sempre come consenso, bisogna vedere se esso nel caso concreto suoni tale - non semper qui tacuit consentire videtur*" (Ara **Digesto Italiano, Reintegrazione (Azione di) p.20**).

Fl-aħħar nett il-**Qorti tal-Appell fis-Sentenza fl-ismijiet Zahra vs Carabott deċiża fit-2 ta' Diċembru 1955**, wara li ssostni li sabiex jiġi

sodisfatt it-tieni rekwiżit, ma hemmx bżonn ta' '*vis atrox'* u ċioe' xi vjolenza fiżika jew morali fuq il-persuna tal-possessur, imma biżżejjed il-vjolenza fuq il-ħaġa, tkompli tafferma li dik il-vjolenza tavvera ruħha jekk l-opera spoljatriċi tkun saret kontra l-kunsens tal-possessur.

Issa l-Qorti eżaminat sewwa l-fatti kif ipprovati. Għalkemm il-konvenut jipprova jagħti l-impressjoni vaga li kellu l-kunsens tal-Attriċi biex jagħmel dak li għamel, minn imkien ma jirriżulta li dan il-kunsens ingħata. Tant l-Attriċi ma tatx il-kunsens tagħha, li fl-istess jum li tela' l-ħajt kienet pronta marret tagħmel rapport l-għassa tal-Pulizija u erbgħat ijiem biss wara istitwiet din il-Kawża. Dan mhux għemil kompatibbli ma' ta' xi ħadd li ta l-kunsens tiegħu.

Andre Ċiappara jgħid, li fi Frar tal-2023, ftit jiem qabel ma ttella' l-ħajt tal-bricks kien intebaħ li l-vireg tal-ħadid li kienu fit-tieqa' tal-fond tal-konvenut li jagħtu għal fuq din il-bitħa kienu tneħħew. B'dan il-fatt anke nforma lil Roderick Aquilina, li jiġi żewġ oħtu Christina (a' fol 37). Dan il-fatt, daħħallu fellus f'rasu u mar jinforma lil ommu li anke ħadet xi ritratti (a' fol 34). Fil-11 ta' Frar 2023 ittella' il-ħajt tal-bricks. (ibid). Fl-istess data sar rapport lill-Pulizija (a' fol 42). Di piu' l-attriċi żgur ma tatx il-kunsens tagħha biex jingħalaq il-bieb tagħha b'mod li ġiet imċaħħda anke minn dik il-parti li kienet tispetta lilha.

Għalhekk din il-Qorti tasal għall-konklużjoni li anke dan l-element ġie pprovat.

__Infra bimester deduxisse__

L-insenjament fuq dan il-punt, huwa ċar u ma jħalli ebda lok ta' dubju li "L-artikolu 535 tal-Kap 16 jgħid li l-persuna spoljata tista' titlob b'azzjoni "kontra l-awtur tal-ispoll" li terġa' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess. Ġie ritenut li "*lo spoglio essendo un fatto comesso a danno di un altro non puo' essere imputato se non alle persone che lo commisero, of a qelle per comando delle quali fu commesso*" (A.G. 1 Febbraio, 1877 Zerafa v Micallef)." (Ara wkoll is-**Sentenza fl-ismijiet Dave Alan Caruana -vs- Domenic Grech, 28 ta' Jannar 2016, Qorti Ċivili Prim' Awla**).

Iż-żmien sabiex tkun esprita din l-azzjoni huwa dak perentorju ta' xaharejn. Dan iż-żmien, kuntrarjamnet għal-liġi Taljana, jibda jiddekorri mhux minn meta l-ispoljat isir jaf (*die scientiae*), iżda minn meta jkun twettaq l-att spoljattiv (Ara **Sentenza tas-26 ta' Novembru, 2009, Prim Awla, fl-ismijiet Philip Mario Bezzina -vs- Maria Rosabella sive Rosabel Bezzina** u **Sentenza fl-ismijiet Michaelangelo Fenech noe -vs- Alfred Camilleri deċiża fit-22 ta' Frar 1994 u ċitata b'approvazzjoni fil-kawża App.Ċiv. L-Avukat Dottor Frank Vassallo et vs Joseph Baldacchino et [1998] Vol.LXXXII.II.1354**).

Il-Qorti f'dan ir-rigward tirrileva s-segwenti. Fil-11 ta' Frar 2023 ittella' l-ħajt tal-bricks. Fl-istess data sar rapport lill-Pulizija (a' fol 42). Il-Kawża ġiet preżentata fil-15 ta' Frar 2023, għalhekk 'ben entro' t-terminu.

Il-konvenut min-naħa tiegħu jixhed, li ċarrat it-tieqa u għamillha bieb meta xtara, jiġifieri żgur wara s-7 ta' Settembru 2023 (a' fol 80). Jiġifieri dan għamlu fil-mori tal-Kawża. Pero' jiġi osservat, li r-rikors sabiex jiżdiedu l-

kliem "*ċarrat tieqa biex jagħmlu bieb*" sar fid-29 ta' Marzu 2023 (a' fol 23). Fir-risposta tiegħu għal dan ir-rikors il-konvenut ma jsemmi xejn dwar dati u ma jikkontradixxix li dawk l-atti kienu għandhom ma seħħux (a' fol 25). Għalhekk jidher ċar, li l-konvenut mhux jgħid is-sewwa u fi kwalunkwe każ, it-tiċrit tat-tieqa f'bieb, tħares kif tħares lejha, tassew sar fil-mori tal-kawża. Bħala kumment ġenerali l-Qorti tirrileva li fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut tas-7 ta' Settembru 2023 fl-atti tan-nutar Jessica Said hemm imniżżel hekk:

"*Inkluż f'dan il-bejgħ huwa kull dritt litiġjuż li kompratur jista' jkollu sabiex porzjoni diviża ta' bitħa retroposta għall-imsemmi garage tiġi segregata mill-kumplament tal-bitħa retroposta għal fondi kontigwi u jinfetaħ aċċess għall-istess porzjoni ta' bitħa mill-garage. Il-kompratur qiegħed jeżenta lill-vendituri milli jinżammu responsabbli għall-evetwalita' li l-kompratur ma jkunx jista' jieħu pussess tal-imsemmija bitħa b'hekk il-vendituri fuq dan id-dritt litiġjuż, mhux qed jiggarantixxu l-paċifiku pussess ...*" (a' fol 66 u tergo). Minn dan il-bran tal-kuntratt huwa ċar, li l-konvenut irriserva li jfittex biex jieħu dawk il-passi skond il-liġi biex jieħu dak li huwa intitolat kuntrattwalment. Iżda minflok hekk, għażel li jieħu d-dritt pretiż minnu '*a braccio privata'*. Aġir, li huwa manifestament mhux aċċettabbli fil-liġi biex issaltan il-liġi pożittiva u mhux dik tal-ġungla, li twassal għad-diżordni soċjali.

Għalhekk, il-Qorti wara li qieset sewwa l-provi li għandha quddiemha, u anke fid-dawl tat-tagħlim ermenewtiku, tasal għall-konklużjoni li t-talbiet Attriċi għandhom jintlaqgħu.

Deċide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut.

Tilqa' l-ewwel talba Attriċi.

Tilqa' it-tieni talba Attriċi u tordna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju ta' tlett (3) xhur jerġa' jqiegħed l-imsemmija bitħa għall-istat li kienet fiha qabel wettaq l-atti spoljattivi u dan kif mitlub f'din it-talba, b'mod ukoll, li jerġa' jqiegħed lill-Attriċi fil-pussess esklussiv tal-imsemmja bitħa u dan taħt is-superviżjoni tal-Perit Alexei Pace li qed ikun nominat għal dan l-iskop mill-Qorti.

Tilqa' it-tielet talba Attriċi b'dan illi, fil-każ li l-konvenut ma jagħmilx dak lilu ordnat fit-talba preċedenti, qed tawtorizza lill-istess Attriċi tagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha ai fini tat-tieni talba attriċi a' spejjes tal-konvenut u dan dejjem taħt is-superviżjoni tal-Perit Alexei Pace. Kwalunkwe infieq f'dan ir-rigward għandu jkun approvat mill-imsemmi perit. F'każ li fl-esekuzzjoni tax-xogħlijiet jiġi riskontrat xi xkiel jew ostakolu, l-Attriċi hija minn issa awtorizzata li titlob l-għajnuna tal-Marixxalli tal-Qorti u Pulizija Eżekuttiva ta' Malta.

Spejjes tal-Kawża a' karigu tal-konvenut.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur