QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Seduta ta' nhar l-Gimgha, 5 ta' Gunju 2020

Kawza Numru: 16

Rikors Ġuramentat Numru:- 739/2017 JVC

Awtorita' tad-Djar

vs

Rainier Xuereb (id 0033277 M) u martu Sheryl Zerafa (KI 0505981 M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn l-atturi kkonfermaw bil-gurament u talbu kif isegwi:

'Illi l-atturi ilhom fil-pussess esklussiv ta' bicca art li tinkludi kull bini li hemm fuqha li taghmel parti mil-Qasam tad-Djar tal-Gvern tal-Imtarfa limiti tal-Imdina u dan kif jidher minn- artiklu 4 ta' avviz legali 199/90 li hu anness bhala **Dok A.** Din l-art qed tigi indikata bil-blu fil-pjanta annessa bhala **Dok B** u bil-blu fis-site plan annessa bhala **Dok C.**

Illi bejn il-Hamis 8 ta' Awwissu u l-10 ta' Awwissu 2017 u cioe` zgur li anqas minn xahrejn ilu, il-konvenuti b'mod klandestin u vjolenti tellghu hajt fl-ghalqa, liema hajt qed jigi indikat bl-ahmar fil-pjanta **Dok B**; dan il-hajt jidher ukoll fir-ritratti mehuda. Ir-ritratt **Dok D1** juri il-lokalita fl-2008, **Dok D2** huwa is-sit fl-2016, **Dok D3** huwa s-sit fit-8 ta' Awwissu 2017 u **Dok D4** huwa il-hajt imtella fl-10 ta' Awwissu 2017 u mmarkat bi vlegegg.

Illi dan il-hajt ittella fil-propjeta' tal-atturi li giet ghand l-Awtorita tad-Djar minghand il-Gvern b'ordni presidenzjali avviz legali 199/1990- **Dok A.** Hu evidenti li din l-art ilha fil-pusess tal-atturi.

Illi b'dan il-hajt imtella mill-konvenuti u, jew fuq istruzzjoni taghhom huma wettqu spoll klandestin u vjolenti fil-konfront tal-atturi.

Illi l-atturi rrapurtaw lill-konvenuti ghand il-pulizija u minkejja li gew mitluba jaghmlu dan il-konvenuti naqqsu u rrifjutaw li inehhu il-hajt mibni minnhom illegalment fuq l-art tal-atturi. Ghalhekk kellhom jinbdew dawn il-proceduri;

Illi l-intenzjoni tal-konvenuti hija li jcahhdu lill-atturi mill-pussess ta' din l-art li ilha f'idejn l-atturi ghal dawn l-ahhar sebgha u

ghoxrin sena u dan sabiex jghaqqdu din l-art mal-propjeta taghhom Mezzanin numru 12 B fi Triq Gregorio Carafa Mtarfa;

Ghaldaqstant l-atturi jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha;

1. Tiddikjara li l-konvenuti wettqu spoll klandestin u vjolenti meta tellghu hajt fl-art fl-Imtarfa indikata fis-site plan u fil-pjanta **Dok B** u **C;**

2. Tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex a spejjez taghhom fi zmien qasir u perentorju fissat minn din il-Qorti u occorrendo taht id-direzzjoni ta' perit appuntat mill-Qorti jirripristinaw kollox ghall-istat attwali tieghu u partikolarment jergghu inehhu il-hajt mibni minnhom fl-art fuq indikata u jergghu jghaddu il-pussess esklussiv u vakant tal-art lill-atturi;

3. Fin-nuqqas li jaghmlu dan, tawtorizza lill-atturi biex jaghmlu ix-xoghol huma a spejjez tal-konvenuti u jekk hemm bzonn taht supervizjoni u ordni tal-istess Perit appuntat mill-Qorti;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni prezentat kontestwalment;

Il-konvenuti ingunti biex jidhru ghas-subizzjoni.'

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Rainier Xuereb et kif isegwi:

'It-talbiet tal-Awtorita` rikorrenti kif maghmula fir-rikors promotur ghandhom jigu michuda, u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. Illi jispetta lill-Awtorita` rikorrenti li tressaq prova tal-elementi kostituttivi tal-ispoll, li qed jigi eccepit li huma karenti f'din il-kawza;

2. Fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost - ma hemmx eghmil spoljattiv fejn att ikun sar bil-ghan li jippriserva hwejgu jew is-sigurta` tieghu;

3. Fit-tielet lok, u fi kwalunkwe kaz, se jigi muri waqt dawn il-proceduri illi jonqos l-element tad-disturb tal-pussess mehtieg f'kawzi ta' din ix-xorta;

4. Fir-raba' lok, mill-bqija it-talbiet tal-Awtorita` rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita` rikorrenti, b'riserva ghal kull jedd tal-esponenti illi jitolbu illi jressqu eccezzjonijiet ulterjuri, hekk ukoll b'riserva ghal kull azzjoni lilhom spettanti fil-ligi fil-konfront tal-Awtorita` rikorrenti. Ir-rikorrenti tinsab minn issa ingunta ghas-subizzjoni;

Salvi eccezzjonijiet ohra[1].'

Rat l-affidavits, xiehda, kontro-ezamijiet, ritratti, pjanti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

---

[1] Kopja tar-risposta ntbaghtet elettronikament lill-Avukat Ray Zammit.

Rat illi fil-verbal tal-11 ta' Frar, 2020 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghallum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi l-kawza odjerna hija l-hekk imsejha *actio spolii* li hija regolata bl-Artikolu 535 u 536 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdu 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 permezz tal-kawza odjerna l-atturi jallegaw illi huma ilhom fil-pussess esklussiv ta' bicca raba u dak kollu li hemm fuqha li taghmel parti mill-Qasam tad-Djar fl-Imtarfa, mill-elf disa' mija u disghin (1990), meta l-art ghaddiet ghandhom b'ordni presidenzjali permezz tal-avviz legali 199/90 (ara avviz a fol. 4 tal-process). Jghidu li bejn it-8 ta' Awwissu, 2017 u l-10 ta' Awwissu, 2017 l-konvenuti jew terzi minnhom imqabbda vjolentament u klandestinament tellghu hajt fl-ghalqa fil-parti li tigi wara l-proprjeta' taghhom. L-atturi talbu ghalhekk li jigi ddikjarat illi l-konvenuti wettqu spoll vjolenti u klandestin billi tellghu l-hajt fl-art taghhom u sabiex jigu ordnati u kkundannati jergghu jirripristinaw kollox ghall-istat attwali tieghu partikolarment billi jergghu inehhu l-hajt mibni minnhom u dan okkorrendo taht is-supervizzjoni ta' perit arkitett appuntat mill-Qorti.

Illi min-naha tal-konvenuti konjugi Xuereb principalment cahdu t-talbiet atturi ghalkemm mkien ma jichdu li kienu huma li bnew ic-cint in kwistjoni anzi fix-xiehda tal-intimat jammetti li dan sar minnu jew fuq ordni tieghu. Qalu illi fl-ewwel lok jispetta lill-Awtorita' tad-Djar illi tipprova l-elementi kostituttivi tal-ispoll, filwaqt li fit-tieni u fit-tielet lok sahqu illi l-elementi tal-ghemil spoljattiv kif ukoll dak tal-pussess huma mankanti. Ghalqu bir-raba' lok fejn sahqu illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Fi kliem l-awtur **Mattirolo** fil-ktieb tieghu **Trattato di Diritto Giudiziario Civile Italiano** (Volume I. ed. 1902 Torino, para. 271) dwar l-azzjoni ta' spoll privilegjat qal illi:

> 'La reintegrazione del possesso a favore di chi ne fu spogliato è una misura di ordine pubblico, è un provvedimento diretto a conservare la pace pubblica. L'articolo 695 del Codice Civile applica, in tutto il suo rigore, la regola "spoliatus ante omnia restituendus". Il perchè l'azione di reintegrazione, compiuto lo spoglio, compete a qualunque possessore, astrazione fatta dal carattere del suo possesso, sia pur questo anche solo precario, o di origine illegittima, purchè pero' abbia il carattere esteriore dell'esercizio di un preteso diritto.'

F'dan is-sens ukoll, intqal dwar l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Mariano Farrugia et noe -vs- Peter Paul Cutajar** deciza fit-23 ta' Ottubru, 1998 illi:

> 'Din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba 'stat ta' fatt' arbitrarjament u hija intiza 'unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma iddisturbaha u daqshekk biss.'

Illi mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna jirrizultaw tlett (3) elementi rikjesti sabiex azzjoni ta' spoll privilegjat tirnexxi, u cioe':

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

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

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

Illi jekk wahda minn dawn l-elementi hija mankanti din l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin hija destinata li tfalli. Din il-Qorti ghalhekk sejra tghaddi sabiex tezamina l-elementi ta' spoll applikati ghall-fatti tal-kaz odjern.

<u>Possedisse:</u>

Illi l-konvenuti Rainier Xuereb u martu Cheryl Zerafa fit-tielet eccezzjoni taghhom jeccepixxu li jonqos l-element tad-disturb tal-pussess mehtieg f'kawzi ta' din ix-xorta.

Da parti tal-atturi jilqghu ghal din l-eccezzjoni billi jindikaw illi ilhom fil-pussess esklussiv tal-bicca art u dak kollu li hemm fuqha fl-Imtarfa mill-1990 meta ghaddiet ghandhom permezz ta' avviz legali bir-referenza 199/90.

Illi dwar dan l-element tal-pussess l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili jghid illi l-azzjoni tipprotegi kull persuna illi hija *'...mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli...'*.

Illi l-atturi pprezentaw kopja tal-Avviz Legali 199 ta' l-1990 li permezz tieghu l-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna ghaddiet f'idejha. Fir-rigward xehed ukoll Carmelo Vella – executive head tad-Dipartiment tal-Estate Management fi hdan l-Awtorita' tad-Djar bil-procedura tal-affidavit a fol. 17 tal-process fejn ta' spjegazzjoni kif l-art giet f'idejn ir-rikorrenti. Madanakollu gie ritenut li sabiex jigi sodisfatt dan l-element m'hemmx ghalfejn jigi

ppruvat xi titolu tal-pussess. Hekk difatti nghad mill-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Joseph Vassallo Gatt noe -vs- Joseph Camilleri pro et noe** deciza nhar is-26 ta' Jannar, 1996 illi:

> 'Biex din l-azzjoni tkun esperita b'success l-attur irid jipprova biss li fil-mument meta allegatament avvera ruhu l-att spoljattiv hu kien fil-pussess ta' l-oggett li minnu kien spoljat. Mhux mehtieg minnu li jipprova xi titolu tal-pussess tieghu.'

Illi in kontro-ezami Carmelo Vella stqarr illi fuq il-post mertu tal-kawza odjerna huwa kien mar sitt xhur – seba' xhur qabel id-deposizzjoni tieghu, kif ukoll kien jiffrekwenta l-post meta kien qieghed isir il-kostruzzjoni (a fol.58 sa fol.61 tal-process). Hekk xehed:

> '*Xhud :*
> Iva. Ifhimni jien kont anke waqt il-kostruzzjoni kont hemm, jigifieri naf ezatt x'hemm u m' hemmx hu. Originarjament il-blokk kien mexa, kien mexa lura ghax hemmhekk hemm il-fdalijiet ta' l-arkeologija. Jigifieri ahna hemmhekk ghandna pjanta fejn tghidlek din il-bicca ma tistax tintmiss ghax hemm….; u fil-fatt l-iskavar anke bicciet minnhom sar bl-idejn hemmhekk ghax anke kien hemm qisu banju Ruman, ma nafx x' isejhulu ezatt.
> …
> ***Xhud :***
> Le ilhom iktar. Nahseb ilhom disa' snin nahseb.'

Xehed ukoll Jean Paul Fiott li llum jokkupa l-posizzjoni ta' manager pero' fi zmien meta sehh l-allegat spoll kien jokkupa l-

posizzjoni ta' supervisor fi hdan l-Awtorita' tad-Djar. Huwa spjega li l-Awtorita' tad-Djar kienet giet a konoxxenza li saret grada mal-bieb li jaghti access ghal art mertu tal-kawza odjerna. Jispjega illi rrizulta li l-grada saret mill-Kunsill Lokali tal-Imtarfa. Kien ghalhekk li nhar it-8 ta' Awwissu, 2017 huwa gabar kopja tac-cavetta tal-grada u dakinhar stess mar sabiex jivverifika jekk ic-cavetta tiftahx il-grada. Dakinhar dahal fl-art mertu tal-kawza odjerna u nnota li kien hemm borg gebel li kien intefa hemm minn terzi persuni. Hekk qal in kontro-ezami fis-seduta ta' nhar il-21 ta' Marzu, 2019 (a fol. 64 sa fol. 67 tal-process) illi:

'***Xhud :***
Fejn hawn l-access hawnhekk hawn gate; ha naghmel vlegga li turi fejn qieghda l-gate; u ktibt il-kelma 'gate' fil-fatt. Din il-gate giet installata mill-Kunsill Lokali. Fil-fatt l-iskop originali li mort fit-8 ta' Awwissu kien ghaliex ksib tic-cwievet minn ghand il-Kunsill Lokali u mort biex niccekja c-cwievet humiex fil-verita' ta' din il-gate, u kif kont hemmhekk dhalt u rajt is-sit jigifieri.
Dr Albert Zerafa :
U dhalt is-sit. Jigifieri inti qed tghidilna li mort dak inhar partikolari inti l-Kunsill Lokali biex tottjeni c-cavetta ta' din il-gate..
Xhud :
Ezatt.
Dr Albert Zerafa :
U inzertajt rajt xi persuni qeghdin jibnu xi cint
Xhud :
Le l-ewwel darba li mort fit-8 ta' Awwissu skont kif hemm fil-fatt fl-affidavit jien rajt borg gebel, ma kien hemm hadd fuq is-sit; imma ovvja borg gebel jigifieri xi hadd dahal u

> waddab borg gebel, mhux wahda jew tnejn; jigifieri xi hadd dahal u tefa' certa ammont bi skop.'

Illi l-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom jittentaw jargumentaw illi r-rikorrenti ma kelliex l-pussess tas-sit u jibbazaw l-azzjoni taghhom semplicement fuq l-allegazzjoni li hija l-proprjetarja.

Illi din il-Qorti assolutament ma taqbilx mal-argument avvanzat mill-konvenuti. Mid-deposizzjoni ta' Carmelo Vella jirrizulta li l-Awtorita' tad-Djar minn dejjem kellha l-pussess tant illi meta kien qieghed isir il-process ta' kostruzzjoni r-rapprezentanti taghha kienu jattendi fuq il-post. Dan jevidenzja pussess. Huwa fatt li meta l-Awtorita' ndunat bil-grada mmedjatament hadet il-passi necessarji sabiex tidentifika minn min saret il-grada u hadet il-passi sabiex tigbor kopja tac-cavetta taghha u din ic-cavetta inghatat minghajr preoblema mill-Kunsill. Dan ukoll huwa evidenza ta' pussess. Di piu' r-rapprezentanti tal-Awtorita' attrici accedew fuq il-post u mmedjatament indunaw bl-akkadut. Ma jirrizultax li l-atturi b'xi mod irrinunzjaw ghall-pussess tal-haga allegatament spoljata u difatti dwar dan intqal fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Formosa -vs- Joseph Cauchi** deciza mill-Qorti ta' l-Appell nhar it-28 ta' April, 2006 illi:

> 'Gie, izda, ritenut mill-Qrati taghna li ghall-konservazzjoni tal-pussess ta' haga mmobbli huwa bizzejjed l-animus, jigifieri l-intenzjoni fil-possessur – animo retinetur possessio. Dan ifisser illi jekk jigi ppruvat illi l-attur kien jezercita l-pussess precedentement mhux necessarju li jipprova li ghad ghandu l-pussess materjali tal-proprjeta', izda huwa bizzejjed jekk jipprova l-intenzjoni li jirritjeni dan il-pussess

li kien jezercita qabel. Dan gie spjegat fid-decizjoni Cachia Zammit v. Barbara fejn il-Qorti f'dan ir-rigward kwotat lil Baundry li qal "il possesso, una volta a quisito, si onserva ben he' il possessore non abbia fatto atti di possesso, se del resto aveva la possibilita' di farli ... il possesso legale d'un immobile, una volta a quistato, si onserva olla sola intenzione del possesso per tutto il tempo nel quale non ha subito interruzione proveniente da un terzo o finche' non sia stato volontariamente abbandonato." L-istess awtur ikompli jiccita l- othier u jghid li "per onservare il possesso non e' necessario avere una volonta' positiva di riternerlo, basta che la volonta' di possedere non sia stata revocata da una volonta' contraria; perch' non e' stata revocata da una volonta' ontraria, si onsidera sempre he si perseveri." Il-Qorti ziedet "u b'ebda prova ma ngiebet illi l-konvenut, fl-intervall bejn is-sena 1925, meta nfethet il-kawza, u s-sena 1954 meta saret il-kostruzzjoni 'de quo', gie privat mill-pussess tar-rokna li kien fadal minnha, jew li huwa kien abbanduna dak il- pussess fuqha; u ghalhekk baqghet issehh favur tieghu il-presunzjoni kontemplata fl-Artikoli 565 tal-odi i ivili, b'mod li, kif osservat il-Qorti ta' l- Appell fil-kawza fl-ismijiet Cassar v. Mamo Trevisan, deciza fl-4 ta' Di embru 1879, fuq l-awtorita' ta' Troplong 'il possesso originario una volta fissato, si perpetua indefinittivamente, sino a tanto che non e' esposto a atti indubitati ed importanti una rinunzia dello stesso possesso' (ollezz, Vol. VIII pg. 0). Konsegwentement, il-pussess tal-konvenut fuq il-parti rimanenti mill-kamra baqa' fih, u ma ntilifx, nonostante l-pretiza inerzja tieghu (v. Digesto Italiano – Possesso n. 426).'

Di piu' inghad ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Salvina Mercieca et -vs- Andrew Vella et** datata 26 ta' Lulju, 2017 illi:

> '*Anzi hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu s-semplici detenzjoni. L-attur dejjem irid jipprova li ghandu "un possesso di fatto". Il-pussess fl-ispoljat ma ghandux bzonn ikun ta' zmien twil;* ***dan jista' jkun qasir hafna u sahansitra momentanju"*** (**Gio Maria Carabott et vs Spiridione Bonnici et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Marzu 2007).'

Fid-dawl ta' dak suespost u kkunsidrat illi m'hemmx ghalfejn li l-pussess ikun wiehed duratur pero' anki wiehed qasir u sahansitra momentanju huwa bizzejjed, din il-Qorti tqis li l-element tal-pussess gie sufficjentament ippruvat.

<u>**Spoliatum Fuisse:**</u>

Illi fir-rigward l-element ta' l-*spoliatum fuisse* gie ritenut mill-awtur **Pacifici Mazzoni** fil-ktieb tieghu **Istituzioni di Diretto Civili** (Volume III (Firenze 1873)) illi bi vjolenza tikkostitwixxi:

> '*…qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volonta dello spogliato*.'

Illi dwar dan l-element ta' l-ispoll vjolenti u klandestin xehdu fil-mori tal-kawza l-persuni li accedew fuq l-art mertu tal-kawza odjerna. Din l-Qorti b'mod specjali taghmel referenza ghax-xiehda ta' Jean Paul Fiott (ara affidavit a fol. 22 u kontro-ezami a fol. 64 sa fol. 67 tal-process) li bazikament kien il-persuna li ndunat bl-att spoljattiv. In sintesi huwa jghid illi nhar it-8 ta' Awwissu, 2017

huwa mar fuq il-post sabiex jipprova c-cavetta tal-grada li kienet saret mill-Kunsill Lokali tal-Imtarfa. La darba fuq il-post huwa dahal fl-art, induna li persuni mhux maghrufa kienu tefghu borg gebel fis-sit. Jikkonferma din il-verzjoni hemm ix-xhud Christopher Casha li xehed bil-procedura tal-affidavit a fol. 20 tal-process u kontro-ezami a fol. 69 *et seq* tal-process. L-istess Jean Paul Fiott li dak iz-zmien kien jokkupa l-posizzjoni ta' supervisor jerga jirritorna fuq il-post jumejn wara u cioe' fl-10 ta' Awwissu, 2017 u din id-darba flimkien ma' Andrew Xuereb (ara affidavit a fol. 21 u kontro-ezami a fol. 71 sa fol. 73 tal-process) fejn dakinhar fuq il-post isibu persuna tibni cint fl-art mertu tal-kawza odjerna. Fuq il-post sabu wkoll lill-konvenuti Ranier Xuereb u Sherly Zerafa li kkonfermaw li c-cint kienu qeghdin jibnuh huma u meta affrontati li m'ghandhomx dritt li jibnu l-imsemmi cint huma wiegbu li ghandhom dritt.

Illi dwar l-element tal-ispoll vjolenti u klandestin gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Scerri -vs- Spiridione Falzon** deciza nhar l-24 ta' Jannar, 1958 illi:

> '...kwalsijasi att arbitrarju li jsir bil-forza privata kontra l-volonta tal-ispoljat; u l-att ikun arbitrarju mhux biss meta jikkostitwixxi reat skont il-ligi, izda anki meta jigi kompjut arbitrarjament u kontra l-volonta tal-possessur, b'mod li jista jaghti lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att ...'.

Illi l-konvenut Ranier Xuereb fl-affidavit tieghu (ara affidavit a fol. 52 sa fol. 56 u a fol. 57 tal-process) isemmi fit-tul li huwa garrab xi danni rizultat ta' perkolazzjoni minn fossa ta' drenagg li tigi retrostanti l-proprjeta' tieghu. Din il-Qorti thoss li dawk l-

argumenti tressqu inutilment ghaliex din il-kawza mhijiex titratta talba ghad-danni pero' kawza ta' spoll. Jargumenta illi l-art mertu tal-kawza odjerna kienet zdingata u gol-art kien hemm hajt li kien izomm il-hamrija milli titlaq mal-ilma tax-xita u ghalhekk kull ma ghamel kien unikament illi naddaf l-art u rega' bena il-hajt u dan sabiex jippreserva hwejjgu u ghas-sigurta tieghu. Hekk jghid:

> '... Niccara wkoll illi x-xoghol intrapriz kien intiz **<u>biss</u>** sabiex din is-sit tinzamm fi stat tajjeb. Certament li b'dak kollu li ghamilna ahna m'ghamilna l-ebda hsara, anzi nghid li wara li ghamilna dawn ix-xogholijiet l-art giet tidher ferm ahjar milli kienet qabel. Il-madwar ha r-ruh.'

Illi l-konvenuti producew ukoll bhala xhud lil Dr Daniel Attard – Sindku tal-Kunsill Lokali Imtarfa li taha d-deposizzjoni tieghu waqt is-seduta tal-11 ta' Frar, 2020. Ix-xhud ikkonferma li l-grada kienet saret mill-Kunsill minhabba sigurta'. Accenna wkoll ghal fatt li fuq il-post kien hemm xi hajt madanakollu ma kienx kapaci jiddentifika bi precizjoni x'hajt kien hemm fl-imsemmija art.

Illi din il-Qorti tifhem li dan ix-xhud gie prodott sabiex il-konvenuti jsahhu l-argument tal-istat ta' abbandun ta' din l-art u sabiex jintwera l-preokkupazzjoni li kien hemm mir-residenti relatata ma' sigurta'. Madanakollu l-argument li x-xoghlijiet u l-hajt kienu qeghdin isiru sabiex titnaddaf l-art u ghas-sigurta' tal-konvenuti huwa wiehed fierah ghal finijiet tal-kawza odjerna. Bil-mod kif kien qieghed jigi kostruwit il-hajt, kif jidher car mir-ritratti a fol. 8 u a fol. 42 sa fol. 45 tal-process, huwa evidenti li l-hajt kien qieghed jigi kostruwit unikament sabiex il-konvenuti jiddelimitaw l-proprjeta' u sussegwentament tigi nkluza mal-bqija tal-proprjeta' appartenenti lill-konvenuti. In oltre jekk verament l-

intenzjoni kienet li titnaddaf l-art ma kienx hemm il-bzonn li jsir hajt. Din il-Qorti ghalhekk tqis li l-element tal-*spoliatum fuisse* gie sufficjentament ippruvat.

<u>Infra Bimestre Deduxisse:</u>

Illi dan it-tielet element jikkonsisti filli l-kawza trid tigi ntavolata fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv. Dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-decizjoni fl-ismijiet **Georgina Borg -vs- Errol Cassar et** deciza nhar il-21 ta' Ottubru, 2002 qalek illi:

> 'Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wiehed 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. rova 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'.

Jirrizulta ppruvat u lanqas mhu kkontestat mill-konvenuti li l-att spoljattiv sar bejn it-8 ta' Awwissu, 2017 u l-10 ta' Awwissu, 2017. Dan gie kkonfermat mix-xiehda Christopher Casha, Andrew Xuereb u Jean Paul Fiott li marru fuq il-post fi granet diversi (ghajr ghal Jean Paul Fiott li mar f'entrambi d-dati tat-8 ta' Awwissu, 2017 u l-10 ta' Awwissu, 2017) u raw l-att spoljattiv. Il-kawza giet intavolata fil-11 ta' Awwissu, 2017 u cioe' l-ghada tal-att spoljattiv b'dan li certament giet intavolata entro z-zmien ta'

xahrejn. Ghaldaqstant dan l-element jirrizulta wkoll sufficjentement ippruvat.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti;

2. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-konvenuti wettqu spoll klandestin u vjolenti meta tellghu hajt fl-art fl-Imtarfa indikata fis-site plan u fil-pjanta **Dok B** u **C**;

3. Tilqa' it-tieni talba u tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex a spejjez taghhom fi zmien xahar minn meta din id-decizjoni ssir res judicata jirripristinaw kollox ghall-istat originali tieghu b'tali mod li jergghu jghaddu l-pussess esklussiv u vakant tal-art lill-atturi u dana billi jnehhu l-hajt mibni minnhom fl-art fuq indikata u ghal dan il-ghan din il-Qorti qed tahtar lill-Perit Valerio Schembri sabiex jissupervizjona x-xoghlijiet ordnati;

4. Tilqa' t-tielet talba u tordna li fin-nuqqas li l-konvenuti ma jaderixxux ma' l-ordnijiet tal-Qorti fit-terminu mpost fuqhom, tawtorizza lill-atturi sabiex a spejjez tal-konvenuti jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex jigi spurgat l-ispoll taht is-supervizjoni tal-Perit Valerio Schembri.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba kontra kontra l-konvenuti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
5 ta' Gunju, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
5 ta' Gunju, 2020