



QORTI CIVILI - PRIM' AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 22 ta' April 2021

Kawza Numru: 3

Rikors Ġuramentat Numru:- 471/2017 JVC

Matthew Bianco, detentur tal-karta ta' l-identita numru 177583 (M), u **Kristina Bianco**, detentrici tal-karta ta' l-identita' numru 51777(M);

vs

Philip Incorvaja, detentur tal-karta ta' l-identita' numru 12846 (M), u **Honor Josephine Michal Incorvaja**, detentrici tal-karta ta' l-identita' numru 49503 (L)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Matthew Bianco et ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

- I. 'ILLI, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Sean Critien tal-25 ta' Meju 2015, l-atturi xtraw u akkwistaw, minghand Salvi Holdings Limited, porzjoni diviza ta' art agrikola, tal-kejl ta' cirka wiehed u hamsin (51) metru kwadru, indikata bin-numri AG 15 u AG 16 fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala **DOK: A**, u dan flimkien ma' proprjeta' mmobbli ohra formanti parti minn "Ocean Gardens Residence", fi Triq is-Sikka, Bahar ic-Caghaq, limiti tan-Naxxar;
- II. ILLI, wara l-kuntratt tal-25 ta' Meju 2015, l-atturi bdew jaghmlu uzu mill-art agrikola taghhom, u dan billi zerghu diversi hxejjex, u installaw ukoll sistema ta' irrigazzjoni ghat-tisqija, dana kollu gewwa l-konfini mmarkati fuq il-post mill-izvilluppaturi tal-kumpless;
- III. ILLI, sussegwentement, il-konvenuti xtraw u akkwistaw porzjoni diviza ta' art agrikola, indikata bin-numru AG 14 fuq l-istess pjanta hawn annessa, formanti parti minn "Ocean Gardens Residence", fi Triq is-Sikka, Bahar ic-Caghaq, limiti tan-Naxxar;
- IV. ILLI, ftit wara, il-konvenuti bdew jallegaw illi l-atturi kienu qieghdin jokkupaw parti mill-art agrikola li l-konvenuti kienu ghadhom kif xtraw u akkwistaw u, sussegwentement, nhar it-3 ta' Meju 2017, l-istess konvenuti qabdu u dahlu fuq l-art tal-atturi, caqalqu s-

sistema ta' irrigazzjoni tal-istess atturi ghal dik il-posizzjoni li, skond l-istess konvenuti, kellha tkun il-linja divizorja ta' bejn l-artijiet rispettivi tal-kontendenti, u sahsitra bnew cint fuq l-istess linja divizorja, u dan kif jidher fuq ir-ritratti hawn annessi u mmarkati kumplessivament bhala **DOKi: B1 sa B8**;

V. ILLI l-konvenuti ghamlu x-xogholijiet kollha hawn fuq indikati minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-atturi, u sahsitra wara li l-istess atturi kienu gja' avzaw lill-konvenuti li huma ma kienux qieghdin jaqblu mal-pretensjonijiet tal-istess konvenuti dwar fejn kellha tigi l-linja divizorja msemmija;

VI. ILLI dan l-agir illegali u abuziv tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll skond il-ligi, ghad-dannu tal-istess atturi, u dan skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 535 *et sequitur* tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

VII. ILLI minkejja li l-konvenuti gew interpellati sabiex jirreintegraw lill-atturi fil-pussess ta' dik mill-art li kienet qed titgawda mill-istess atturi qabel it-3 ta' Mejju 2017, il-konvenuti baqghu inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

VIII. ILLI ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

GHALDAQSTANT jghidu l-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri necessarja u opportuna:

- I. TIDDIKJARA li l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll fil-konfront tal-atturi, u dan skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 535 *et sequitur* tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta);
- II. TIKKUNDANNA lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju, li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop, jispurgaw l-ispoll li gie kommess minnhom ghad-dannu tal-atturi, billi jirreintegraw lill-atturi fil-pussess ta' dik il-parti mill-art li kienet qed titgawda mill-istess atturi qabel it-3 ta' Mejju 2017 u dana *inter alia* billi jispustaw ic-cint mibni minnhom ghall-posizzjoni fejn kellhu jitqieghed originarjament;
- III. TAWTORIZZA, f'kaz illi l-konvenuti jibqghu inadempjenti, lill-atturi sabiex jaghmlu u jezegwixxu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji u opportuni imsemmija fit-talba precedent, sabiex l-istess atturi jigu reintegrati fil-pussess ta' dik il-parti mill-art li kienet qed titgawda mill-istess atturi qabel it-3 ta' Mejju 2017, u dan taht is-sorveljanza ta' Perit Arkitett nominat minn din l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop, a spejjez tal-konvenuti, u salv kull provvediment ulterjuri li din l-Onorabbli Qorti jista' joghgobha taghti skond ic-cirkostanzi tal-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni, inkluz ta' danni, spettanti lill-atturi fil-konfront tal-istess konvenuti, inkluz ghall-hsarat ikkagunati minnhom fi proprjeta' tal-istess atturi.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Philip Incorvaja et li eccepixxa kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt in kwantu ma jissusistux l-elementi rikjesti bil-ligi sabiex jirradikaw l-azzjoni ta' spoll;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, ghandu jigi dikjarat li kienu proprju ir-rikorrenti bl-agir abbuziv u llegali taghhom, illi spoljaw lill-intimati billi ppruvaw jutilizzaw parti mill-proprjeta' tal-intimati u li kienet fil-pussess tal-istess intimati meta nehhew il-marki illi kienu jiddimarkaw il-linja divizorja bejn il-propjetajiet rispettivi u estendew is-sistema ta' irrigazzjoni stallata fil-propjeta taghhom fuq il-porzjon art mertu ta' din il-kawza, liema porzjon art kif gja inghad hija propjeta u kienet fil-pussess tal-intimati. Illi **immedjatament** wara li ir-rikorrenti kkomettew l-ispoll imsemmi, b'awto difiza tad-drittijiet taghhom, l-intimati caqalqu pipe li jiforma parti mis-sistema ta' irrigazzjoni ta' l-istess rikorrenti, u ppogewh lura fuq l-art tar-rikorrenti minghajr hsara tant li l-istess sistema baqet tintuza kif suppost mir-rikorrenti, u dana sabiex irripristinaw l-istat ezistenti qabel ir-rikorrenti ghamlu l-att spoljattiv imsemmi. Illi ghalhekk kull ma ghamlu l-intimati huwa li b'mod immedjat u proporzjonat, irripellaw ghall-ispoll illi huma soffrew mir-rikorrenti a bazi tal-principju vim vi repellere licet;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.'.

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

Rat illi fil-verbal tal-5 ta' Marzu, 2020 Dr Sefora Agius ghall-atturi ghamlet referenza ghad-domandi li saru fil-kontro-ezami lill-attur fejn saret referenza ghall-water u l-electricity points u talbet li tippresenta dokumenti li jistghu jsahhu x-xiehda b'dan li jergghu jinfethu l-provi tal-attur. Rat li Dr Karl Briffa ghall-intimati jirrileva li d-dokumenti indikati kienu fil-pussess tal-attur sa minn qabel l-intavolar tal-kawza, u ghalhekk opponew ghat-talba. Madanakollu minghajr pregudizzju rrilevaw li jekk il-Qorti tilqa' t-talba, jinghataw l-opportunita' li jressqu provi ulterjuri fuq dan il-punt partikolarment bix-xhieda tal-project manager Andrew Manduca. Dr Sefora Agius irreplikat billi rrilevat li fl-ewwel lok l-attur qatt ma gie nfurmat li l-plots kienu qed jinqasmu skont fejn jinsabu l-water spout u fit-tieni lok l-attur kien fittex li jqajjem dan il-punt fil-kontro-ezami ta' Andrew Manduca madanakollu gie mwaqqaf mill-kontro-parti. Rat id-digriet tal-Qorti kif preseduta moghti seduta stante fejn qieset li stante li d-dokumentazzjoni hija necessarja sabiex il-Qorti jkollha kwadru kollu tal-fatti meta tasal ghad-decizjoni, laqghet it-talba u awtorizzat l-produzzjoni taz-zewg ritratti u l-emails b'dan li awtorizzat lil kontro-parti sabiex jekk hemm bzonn terga' ttella' bhala xhud lil Andrew Manduca;

Rat illi fil-verbal tal-10 ta' Novembru, 2020 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f' termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna l-atturi Matthew Bianco u martu Kristina Ianco jsostnu li ilhom fil-pussess ta' porzjoni diviza ta' art agrikola tal-kejl ta' cirka wiehed u hamsin (51) metru kwadru minn wara l-akkwist taghha tal-art permezz tal-kuntratt tal-25 ta' Mejju, 2015 (ara kuntratt a fol. 29 *et seq* tal-process). Isostnu wkoll li bdew jaghmlu uzu mill-art agrikola billi zerghu diversi hxejjex u nstallaw ukoll sistema ta' irrigazzjoni ghat-tisqija. Jghidu li nhar it-3 ta' Mejju, 2017 il-konvenuti vjolentement u klandestinament qabdu u dahlu fuq l-art tal-atturi u caqalqu s-sistema ta' irrigazzjoni tal-atturi ghal dik il-posizzjoni li skont il-konvenuti kellha tkun il-linja divizorja ta' bejn l-artijiet rispettivi tal-partijiet u procedew billi bnew cint mal-istess linja divizorja. L-atturi talbu permezz ta' din il-kawza li jigi dikjarat illi l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll fil-konfront tal-atturi u sabiex il-konvenuti jigu kkundannati jispurgaw l-ispoll li gie kommess minnhom billi jirrintegraw lill-atturi fil-pussess ta' dik il-parti mill-art li kienet qiegħda titgawda mill-istess atturi qabel it-3 ta' Mejju, 2017 billi fost affarijiet ohra jispustaw ic-cint mibni minnhom għall-posizzjoni fejn kellu jitqieghed originarjament. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu u jese gwixxu daww ix-xogħlijiet kollha necessarji u opportuni msemmija u dan taht is-sorveljanza ta' Perit Arkitett nominat mill-Qorti.

Da parti tagħhom l-intimati principalment caħdu t-talbiet attrici bħala nfondati fid-dritt u fil-fatt kwantu li jsostnu li ma jissussistux l-elementi rikjesti bil-ligi sabiex jirradikaw l-azzjoni ta' spoll. Eccepew ukoll illi kienu proprju r-rikorrenti li bl-agir abbużiv u llegali tagħhom illi spoljaw lill-konvenuti billi pruvaw jutilizzaw parti mill-proprjeta' tal-intimati u li kienet fil-pussess tagħhom meta nehew il-marki li kienu jiddimarkaw il-linja

divizorja u estendew is-sistema ta' irrigazzjoni stallata fil-proprjeta' taghhom fuq il-porzjon art proprjeta' u fil-pussess tal-konvenuti konjugi Incorvaja. Jinsistu li mmedjatement wara li r-rikorrenti kkommettew l-ispoll imsemmi, b'awto difesa tad-drittijiet taghhom, l-intimati caqalqu l-pipe li jiffirma parti mis-sistema ta' irrigazzjoni tar-rikorrenti u poggewh lura fuq l-art tar-rikorrenti minghajr hsara u dan sabiex jirrintegraw l-istat ezistenti qabel mar-rikorrenti ghamlu l-att spoljattiv imsemmi. Skonthom kull ma ghamlu kien li rripellaw b'mod immedjat u proporzjonat a bazi tal-principju *vim vi repellere licet*.

Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:

Illi mill-provi prodotti jirrizultaw is-segwenti fatti:

1. Fil-25 ta' Mejju, 2015 l-atturi Matthew u Kristina konjugi Bianco xtraw u akkwistaw permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Sean Critien appartament, flimkien ma' porzjoni diviza ta' art agrikola minghajr numru u isem ufficjali pero' mhux ufficjalment markata numri AG 15 u AG 16 tal-kejl superficjali ta' cirka 51 m.k. (ara kuntratt a fol. 29 *et seq* tal-process).
2. Fid-29 ta' Lulju, 2015 il-konvenuti Philip u Honor konjugi Incorvaja xtraw u akkwistaw permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Marilena Cristina apartament flimkien ma' zewg garages u zewg porzjonijiet divizi ta' art agrikola minghajr numru u isem ufficjali pero' mhux ufficjalment markati numri AG 10 u AG 11 tal-kejl superficjal ta' cirka 60 m.k. u 55 m.k. (ara kuntratt a fol. 118 *et seq* tal-process).

3. Permezz ta' att korrettorju tal-4 ta' Mejju, 2017 fl-atti tan-Nutar Marilena Cristina gie korrett il-kuntratt precedenti tad-29 ta' Lulju, 2015 fis-sens li l-art agrikola ndikata bin-numru AG 11 tal-kejl superficjali ta' cirka 55 m.k. flimkien mal-pjanta relattiva, giet mibdula ghal dik ta' AG 14 bil-pjanta relattiva tal-kejl superficjali ta' cirka 45.22 m.k. (ara att korrettorju a fol. 180 *et seq* tal-process).

4. L-art agrikola AG 14 proprjeta' tal-konvenuti konjugi Incorvaja, tmiss mit-tramuntana mal-artijiet agrikoli AG 15 u AG 16 proprjeta' tal-atturi konjugi Bianco.

5. L-artijiet agrikoli tal-atturi u tal-konvenuti huma divizi bl-linji divizorji li gew immarkati bi florescent spray ta' kulur roza minn Andrew Manduca li dak iz-zmien kien *project manager* tal-kumpless.

Il-marki fuq in-naha tal-passagg (Punent) saru min-naha ta' gewwa b'tali mod li biex tara l-marka tad-divizjoni trid tidhol fl-ghalqa, filwaqt li l-marka l-oħra saret mal-hajt fuq in-naha tal-Lvant. Ix-xhud Andrew Manduca jghid li l-marka fuq in-naha tal-passagg li tidher fir-ritratt a fol. 82 tal-process ma saritx minnu peress li qieghda fuq in-naha ta' barra, meta hu ghamilha minn gewwa anzi jindika li dawn il-gebel li fuq wahda minnhom hemm il-marka gew maqlugha u spustjati. Jixhed ukoll li l-marka kif tidher mhiex korretta ghaliex is-sors tad-dawl u tal-ilma li jissuplixxi l-ghalqa tal-konvenuti gie barra l-ghalqa tal-konvenuti (ara deposizzjoni ta' Andrew Manduca a fol. 108 *et seq* tal-process).

6. Skont il-konvenuti konjugi Incorvaja l-linja divizorja kellha tkun mal-marka bil-kulur roza fuq il-hajt tal-lvant li tibqa' sejra bi

dritt b'tali mod li tigi ma' genb is-supply tad-dawl u tal-elettriku ghall-ghalqa tagghom, liema linja divizorja giet indikata b'lenza (ara deposizzjoni tal-konvenut Philip Incorvaja a fol. 188 *et seq* tal-process).

7. Skont l-atturi konjugi Bianco l-linja divizorja kienet giet definita mill-izviluppatur Karkanja Limited li kienu mmarkati fuq gebel fiss bi spray roza (ara affidavit tal-attur Matthew Bianco a fol. 26 *et seq* tal-process).

8. Jirrizulta li lejn id-data tat-3 ta' Meju, 2017 inqala' dizgwid bejn il-partijiet. Skont l-atturi dakinhar il-konvenuti ressqulhom xi pajpijiet tal-irrigazzjoni aktar il' gewwa fil-propjeta' tal-atturi. Skont il-konvenut, anki qabel dik id-data kienu saru diversi spostamenti ta' dan il-pajp billi l-attur iressaqhom fuq l-art tal-konvenuti u l-konvenut jerga jressqu lura b'mod immedjat. Dan kollu ghaliex ma kienx hemm hemm qbil fuq il-linja divizorja.

Dakinhar tat-3 ta' Meju, 2017 l-attur Matthew Bianco ghamel rapport mal-Pulizija Ezekuttiva fejn irrapporta li l-konvenut Philip Incorvaja ha bicca mill-gardina tieghu u ddikjaraha tieghu (ara okkorrenza a fol. 84 tal-process).

9. Fit-3 ta' Meju, 2017 l-attur Matthew Bianco rcieva wkoll email minghand il-konvenut Philip Incorvaja fejn fost affarijiet ohra intimah sabiex ma jaghmilx sprinklers pipes fit-territorju tieghu kif isegwi:

'AGAIN, DO NOT EVER ENTERTAIN THE IDEA THAT
JUST BECAUSE YOU STARTED PLANTING YOUR

VEGETABLES BEFORE I DID, THIS GIVES YOU ANY RIGHT OVER MY FIELD.

SO DO NOT, REPEAT DO NOT, EVER DREAM OF PASSING YOUR SPRINKLER PIPES ON MY TERRITORY EVER AGAIN. YOUR THREAT TO CUT OFF MY WATER AND ELECTRICITY SUPPLY IS DULY NOTED, AND PASSED ON TO KARKANJA. ...'

10. Fit-8 ta' Mejj, 2017 il-konvenut Philip Incorvaja rega' bghat email lill-attur Matthew Bianco a fol. 90 tal-process fejn permezz taghha ghal darba ohra rega' ntimah sabiex ma jidholx fil-proprjeta' tieghu. Hekk kitiblu:

'... End of story, and don't you dare encroach on MY property again. ...'.

11. Fit-8 ta' Mejj, 2017 gie nstallat il-hajt tal-injam li jiddividi l-proprjeta' tal-konvenuti minn dik tal-atturi.

L-atturi fil-premessa ndikata bin-numru ruman IV jindikaw li l-hajt inbena fit-3 ta' Mejj, 2017 ghalkemm sussegwentement fil-mori tal-kawza jipprezentaw ritratti mehudin fit-8 ta' Mejj, 2017 li juru haddiema ghaddejjin bil-kostruzzjoni tal-hajt tal-injam.

12. Fil-25 ta' Mejj, 2017 l-atturi konjugi Bianco pprezentaw il-kawza odjerna ta' spoll vjolenti u klandestin ai termini tal-Artikolu 535 u 536 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Ikkunsidrat ulterjorment;

Illi din hija azzjoni ta' allegat spoll kommess mill-konvenuti fejn l-atturi jallegaw li l-konvenuti qabdu u dahlu fuq l-art tal-atturi, caqalqu s-sistema ta' irrigazzjoni tal-atturi ghal dik il-posizzjoni li skont il-konvenuti kellha tkun il-linja divizorja u bnew cint fuq l-istess linja divizorja. L-atturi jippremettu illi z-zmien meta gara l-att spoljattiv mill-konvenuti Philip u Honor konjugi Incorvaja kien fil-jum tat-3 ta' Meju, 2017.

Illi l-konvenuti Philip u Honor konjugi Incorvaja fit-tieni eccezzjoni taghhom iressqu d-difiza tal-*vim vi repellere licet* fejn jishqu li kienu r-rikorrenti li bl-agir abbużiv u llegali taghhom spoljaw lill-intimati billi ppruvaw jutilizzaw parti mill-proprjeta' taghhom billi nehew il-marki li kienu jiddimarkaw il-linja divizorja u estendew is-sistema ta' irrigazzjoni ghal fuq il-proprjeta' taghhom. Jinsistu li kull m'ghamlu kienet li mmedjatament wara li r-rikorrenti kkommettew l-ispoll, b'awto-difiza tad-drittijiet taghhom caqalqu l-pipe tas-sistema ta' irrigazzjoni u poggewh lura fuq l-art tar-rikorrenti sabiex jirripristinaw l-istat ezistenti qabel ir-rikorrenti ghamlu l-att spoljattiv.

Illi fuq id-difiza tal-*vim vi repellere licet* il-gurista **Torrenti** fil-ktieb tieghu **Manuale di Diritto Privato** jghid illi:

'Contro l'altrui azione violente è consentita anche l'autodifesa. Perciò posso oppormi alla violenza mentre questa è in atto (in continenti e non ex intervallo). Se invece, la violenza è passata, devo ricorrere al giudice sperando l'azione possessoria.'

L-istess principju gie applikat minn **Alberto Trabucci** fil-ktieb tieghu **Istituzioni di Diritto Civili** fejn dwar il-*vim vi repellere licet* qal illi:

‘Mentre dura l’offesa (in continenti) di fronte cioè a colui che vuole violentemente sottrarre il bene al possessore, questi può agire direttamente, esercitando una legittima difesa. (Vim vi repellere licet). Ma se non c’è l’immediatezza, il possessore che difendesse il suo ius possessionis agendo personalment incorrerebbe nel reato di ragion fattasi’.

A propozitu d-difiza tal-*vim vi repellere licet* nghad fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Sant -vs- Gerolamo Deguara et** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell nhar il-25 ta’ Jannar, 1989 illi:

‘Il-pussessur li jkun qed jigi spussessat vjolentement ghandu d-dritt li jiddefendi d-drittijiet u l-pussess tieghu però dan irid ikun bhala reazzjoni mmedjata ghall-vjolenza wzata kontra tieghu.’

Dan l-istess ragunament insibuh aktar approfondit fid-decizjoni fl-ismijiet **Gorg Camilleri -vs- Gorg Bonello** deciz mill-Qorti ta’ l-Appell nhar il-5 ta’ Ottubru, 1998 fejn inghad illi:

‘Hu proprju biex tigi assicurata s-saltna tad-dritt li l-ligi tipprova r-rimedju possessorju biex b’celerità tassigura li kollox jitqieghed fl-istat li kien qabel ma sehh l-att, “vi aut clam”, spoljattiv turbattiv tal-pussess bhala stat ta’ fatt.

F’azzjoni possessorja ta’ din ix-xorta, l-att turbattiv tal-pussess li ta lok ghalha ghandu dejjem ikun identifikabbli u

ghandu dejjem jigi bi precizjoni identifikat (“spoliatum fuisse”) bhala fatt li sehh fi zmien determinat mhux biss ghaliex mill-mument meta javvera ruhu li l-perijodu ta’ dekadenza estintiva ta’ l-azzjoni jibda jiddekorri, imma ukoll ghaliex it-talba jehtieg li tkun ghar-reintegrazzjoni ta’ l-attur fl-istat possessorju li kien fih qabel ma sehh il-fatt u dana qabel kull haga ohra (“ante omnia restituendum”).

L-element determinanti hu dak tal-pussess materjali u hu proprju dan li jintitola lill-pussessor li jirrezisti l-attentat tatterz biex jespunjah minn dak il-pussess bil-forza u mhux in ezekuzzjoni ta’ xi ordni gudizzjarja u f’dan il-kuntest u b’gustifikazzjoni u appogg tal-principju “vim vi repellere licet”.

L-Ewwel Qorti sabet illi kien hemm spoll u ordnat ir-reintegrazzjoni. Il-Qorti ta’ l-Appell sabet applikazzjoni ghall-“vim vi repellere licet” u rrevokat is-sentenza appellata u cahdet it-talbiet attrici ghaliex irriteniet illi r-reazzjoni tal-konvenut fil-kaz taht ezami dakinhar stess li l-attur ikkommetta l-att spoljattiv tieghu ma setghetx ma titqiesx li kienet wahda mmedjata reattiva fil-kuntest ta’ l-istess incident uniku appena li l-konvenut seta’ jaccerta ruhu li seta jagixxi b’mod li jevita konfrontazzjoni fizika kif kellu kull dritt jekk mhux dover li jaghmel.’

Pussess tal-art da parti tal-konvenuti konjugi Incorvaja:

Illi l-atturi jikkontestaw li l-konvenuti konjugi Incorvaja kellhom il-pussess tal-art mertu tal-kawza. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom intavolata nhar il-11 ta’ Jannar, 2021 (fol. 278) jespandu

billi jargumentaw li l-konvenuti ma resqux prova dwar meta huma effettivament bdew juzaw l-art agrikola qabel ma wettqu l-att spoljattiv. Jindikaw li meta l-konvenut gie mistoqsi in kontroezami jekk qattx ghamel xi haga fuq l-art agrikola huwa wiegeb biss li fit-23 jew l-24 ta' April, 2017 kellem lill-attur u nfurmah li kien ser jaghmel *troughs* sabiex jimmarka l-linja divizorja.

Il-Qorti ma taqbilx mal-atturi li l-konvenuti ma kellhomx il-pussess tal-art mertu tal-kawza meta tqis li:

'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**).

Bhala prova tal-pussess taghhom fuq l-art mertu tal-kawza odjerna, il-konvenuti ressqu lix-xhud Christopher Vella li xehed fis-seduta tad-9 ta' Mejju, 2019 (a fol. 225 *et seq* tal-process). Huwa stqarr li l-pussess tal-art ghaddiet qabel ma gie ffirmat il-kuntratt peress li da parte ta' Euchar Vella ma kienx hemm oggezzjoni li l-konvenuti jibdeu jirrangaw fiha. Hekk xehed illi:

Xhud :

Ghax in-nutar ta Mr Incorvaja kienet daqsxejn indisposta dak iz-zmien u dam daqsxejn..

Dr Karl Briffa :

Sewwa; kemm bejn wiehed u iehor ghadda zmien ghandek idea bejn dan id-diskors u meta sar il-kuntratt?

Xhud :

Ghaddew hames xhur nahseb jew erbgħa.

Dr Karl Briffa :

Hames xhur. Allura effettivament dan it-tibdil sar mal-kuntratt jew sar qabel?

Xhud :

Sar qabel ghax imbaghad qalli nista' nibda nirranga?, Philip. Qalli naghmilha landscaping. U ghal Euchar ma kinitx problema li jibda jirringa fiha l-ghalqa - il-land u hekk.

Dr Karl Briffa :

U allura l-pussess meta tajtuhulu?

Xhud :

Malli fthemna, dak inhar stess li ser nibdluha.

Dr Karl Briffa :

Jigifieri dak Jannar whatever,

Xhud :

Ezatt.

Il-Qorti :

Allavolja ma kienx ghadu sar il-kuntratt.

Xhud :

Ezatt.

Il-Qorti :

Ok.'

Dan gie kkonfermat ukoll minn Euchar Vella nnifsu – Managing Director ta’ Karkanja Developers (a fol. 234 *et seq* tal-process) li jghid li l-konvenuti hadu l-pussess tal-art ghal xi Jannar. Hekk xehed illi:

‘Dr Karl Briffa :

Sewwa bhala agricultural land. Ghandek idea fuq dan il-agricultural land jekk kienx hemm xi diskors fuqhom f’xi zmien?

Xhud :

F’hin minnhom naf zgur li konna bdilnihielu wahda minnhom; ghax kellu l-mara ma setghetx titla’ ...ghax hemm zewg saffi ta’ agriculture land, u hu kien ha minn ta’ fuq u xtaq li jiehu wahda minn t’ isfel biex tkun accessibbli ghal mara li kellha problemi biex titla’ ... access.

Dr Karl Briffa :

Dana ghandek idea amment meta tfhemtu fuqha dan it-tibdil?

Xhud :

Jidhirli kien ..konna fthemna kwazi ezatt wara nahseb x’hin dahlu jghixu. Jidhirli jien kien xi Jannar?

Dr Karl Briffa :

Xi Jannar. Sena bejn wiehed u iehor tiftakar?

Xhud :

16 nahseb? Issa b’amment insejt. Imma naf li kien hemm perjodu naf li zgur kien dahal go fih, ghax jien gieli kont immur hemmhekk, imma nahseb qabel kien dak.

Dr Karl Briffa :

Jekk ma tiftakarx għid li ma tiftakarx ..

Xhud :

Ma niftakarx, id-dati ezatt ma nafhomx. Li naf zgur imma li kien qabel ma għamilna l-kuntratt niftakar li kien lahaq qatta' il-blat; kien hemm bicca blat qattaghha u beda jirrangaha.

Dr Karl Briffa :

Fejn?

Xhud :

Go din din l-art li ha hu stess.

Dr Karl Briffa :

Il-gdida jigifieri?

Xhud :

Iva l-gdida'.

Tant li l-konvenuti kellhom il-pussess tal-art illi l-attur Matthew Bianco nnifsu lura fid-29 ta' Marzu, 2017 b'ghat email lill-konvenut Philip Bianco a fol. 250 tal-process fejn infurmah b'xoghlijiet li saru fl-għalqa u rakkomandalu sabiex jagħmel '*...similar pressure in order to relocate the pipes in question. We cannot be held responsible for any subsequent damage which would seem quite probable considering unprotected mode of installation*'. Mehmuz mal-email, l-attur b'ghatlu ritratti tal-haddiema fuq l-art mertu tal-kawza odjerna.

Illi fl-atti l-atturi konjugi Bianco pprezentaw numru ta' ritratti sabiex juru fost affarijiet ohra li l-pussess effettiv tal-art mertu tal-

kawza kienet f'idejhom u mhux f'idejn il-konvenuti konjugi Incorvaja. Jibda billi jinghad li mir-ritratti esebiti jidher car li l-art mertu tal-kawza ma kinitx qieghda tinhadem mill-atturi di fatti il-vegetazzjoni ma testendix fuq dik il-parti in kontestazzjoni (ara ritratt a fol. 80 tal-process). Dan premess, il-Qorti tinnota partikolarment ir-ritratt immarkat bhala Dok MB 9 a fol. 80 tal-process mehud minn fuq, minn fejn tidher l-ghalqa bl-isprinklers lil hinn mis-supply tad-dawl u l-ilma. B'dan ir-ritratt l-atturi jindikaw li l-pussess tal-art mertu tal-kawza kienet gja f'idejhom fit-23 ta' April, 2017. Madanakollu l-Qorti ma thossx li ghandha tistrieħ kompletament fuq dawn ir-ritratti kkunsidrat li d-dati jistghu facilment jigu manipulati. Di fatti dan jirrizulta mir-ritratti mmarkati bhala Dok MB 6 u Dok MB 7 a fol. 77 u fol. 78 tal-process. Qieghed jinghad dan ghaliex entrambi r-ritratti gew mehuda fl-istess data tal-ritratt precedenti u cioe' fit-23 ta' April, 2017 a fol. 80 tal-process. Madanakollu kif inhu evidenti *ictu oculi* fl-imsemmija ritratti l-isprinklers ma kienux ghadhom twahhlu, kien ghad hemm il-lenza mwahhla u l-vegetazzjoni li kien hemm imhawla kienet izghar bhala kobor mill-vegetazzjoni li tidher fir-ritratt a fol. 80 tal-process. Il-Qorti rinfaccjata b'dawn il-varjazzjonijiet jinholoq fiha dubju serju partikolarment dwar id-dati tar-ritratti u l-fatti kif esposti mill-atturi.

L-att spoljattiv:

Illi stabbilit li l-konvenuti kellhom il-pussess tal-art mertu tal-kawza odjerna, jmiss issa li jigi determinat jekk tapplikax id-difiza tal-*vim vi repellere licet*.

F'dan l-istadju l-Qorti ser tghaddi biex tanalizza l-provi dwar din id-difiza tal-*vim vi repellere licet*. L-atturi konjugi Bianco jindikaw

id-data tat-3 ta' Meju, 2017 bhala d-data li fiha gie kommess l-att spoljattiv u dan billi l-konvenuti qabdu u dahlu fuq l-art tal-atturi, caqalqu s-sistema ta' irrigazzjoni tal-istess atturi ghal dik il-posizzjoni li skont l-konvenuti kellha tkun il-linja divizorja, u bnew cunt fuq l-istess linja divizorja. Bhala prova tal-ispoll tat-3 ta' Meju, 2017 iressqu tlett (3) ritratti li jindikaw is-segweni:

1. ritratt immarkat bhala Dok MB 10 a fol. 81 tal-process li ttiehed fil-hin tal-10.30 am – jindika s-sistema ta' irrigazzjoni aktar lejn il-proprjeta' tal-atturi u f'partijiet minnha l-pipe ta' l-irrigazzjoni ma' jaqbix is-supply tad-dawl u l-ilma tal-konvenuti.

2. ritratt immarkat bhala Dok MB 11 a fol. 82 tal-process li ttiehed fil-hin tal-10.47 am – jindika s-sistema ta' irrigazzjoni tesporgi lejn il-proprjeta' tal-konvenuti, kif ukoll is-supply tad-dawl u tal-ilma ma tigix fil-parti tal-konvenuti.

3. ritratt immarkat bhala Dok MB 12 a fol. 83 tal-process li ttiehed fil-hin tal-11.18 am – jindika s-sistema ta' irrigazzjoni tesporgi lejn il-proprjeta' tal-atturi bil-pipe ta' irrigazzjoni ma jaqbix is-supply tad-dawl u tal-ilma tal-konvenuti.

L-atturi jittentaw jargumentaw li l-pipe tas-sistema ta' irrigazzjoni kien ilu mwahhal fil-parti tal-art mertu tal-kawza odjerna minn ferm qabel u cioe' mit-23 ta' April, 2017. Il-Qorti izda taghmel referenza ghar-ritratti ndikati aktar il' quddiem fejn irrizulta fihom nkonsistenzi.

Da parti tal-konvenut Philip Incorvaja fid-deposizzjoni tieghu moghtija fis-seduta tal-10 ta' Meju, 2018 a fol. 188 *et seq* tal-process jindika li l-att allegatament spoljattiv ma sarx biss fit-3 ta' Meju,

2017 kif qed jittentaw jargumentaw l-atturi izda jixhed li mit-23 ta' April, 2017 (id-data li mar jinforma lill-attur Matthew Bianco li kien ser iwahhal l-spouts) sat-3 ta' Mejju, 2017 saru diversi atti fejn l-attur iwahhal il-pipe tal-irrigazzjoni fuq l-art in kontestazzjoni u l-konvenuti jergghu mmedjatament jqeghduh f'postu. Hekk di fatti xehed illi:

'Dr Karl Briffa :

Iva. Mela inti semmejt illi inti kellek diskursata mieghu lejn l-ahhar ta' April dwar it-troughs.

Ix-Xhud :

Ehe sewwa.

Dr Karl Briffa :

Bejn wiehed u iehor dik id-data ghandek idea meta kienet?

Ix-Xhud :

It wasn't the middle, it was on the 24th - 26th April?

Dr Karl Briffa :

Issa bejn din it-24th jew it-26th April, sa dan it-3 ta' Mejju, dawn l-incidenti li qed tghid dwar jinhall il-lenza jew illi iccaqlaw il-pipe;

Ix-Xhud :

Kull filghodu.

Dr Karl Briffa :

Grat darba?

Ix-Xhud :

Le; it absolutely every time li ..

Dr Karl Briffa :
Kemml-il darba?

Ix-Xhud :
sitt darbiet?

Dr Karl Briffa :
U r-reazzjoni ghalha, jigifieri inti qed tghid - intom ghedtu li jew dawwart il-lenza u ergajt gbidtha.

Ix-Xhud :
Ehe.

Dr Karl Briffa :
Jew semmejt illi Mrs Incorvaja caqlaq...; ir-reazzjoni kemm ghadda zmien bejn wahda u ohra?

Ix-Xhud :
Immedjat. Anzi bil-provi tieghu stess tara, Sinjura, illi on 'MB 11' and 'MB 10' as will you see that within minutes ..

Dr Karl Briffa :
Ghax hemm il-hin indikat fuq.

Ix-Xhud :
Ghax hemm il-hin indikat fuq ir-ritratt. So he puts it on my land encroach insomma, and I put it back. These are minutes we are talking about, 10:45. These are his photos, not mine. I never took one photo to tell you the truth; may be it was a mistake? I don't know.'

Illi mill-assjem tal-provi, il-Qorti tqis li l-verzjoni tal-fatti moghtija mill-konvenuti hija dik l-aktar kredibbli anke ghaliex dak li sehh nhar it-3 ta' Meju, 2017 skont il-konvenut huwa kkorrorat mill-attur innifsu bir-ritratti esebiti minnu stess a fol. 81 sa fol. 83 tal-process. Jirrizulta li zgur f'dik il-gurnata l-attur ressaq il-pipe in kwistjoni aktar lejn il-proprjeta' tal-konvenuti (ara ritratti a fol, 81 u 82) u l-konvenuti mmedjatement wara ftit minuti bhala reazzjoni nehhew il-pipe tal-irrigazzjoni li l-attur pogga fil-parti tal-art li l-konvenuti jinsistu li hija proprjeta' taghhom (ara fitratt a fol. 83). L-ahhar reazzjoni kienet tal-konvenut fejn nehha l-pipe tal-irrigazzjoni minn fuq l-art mertu tal-kawza u poggiha fuq l-art tal-attur.

Dakinhar stess l-attur Matthew Bianco mar l-Ghassa fejn intavola rapport datat 3 ta' Meju, 2017 a fol. 84 *et seq* tal-process, ghalkemm il-Qorti tinnota li bhala data tal-incident giet indikata dik tat-2 ta' Meju, 2017. Da parti tieghu l-konvenut Philip Incorvaja dakinhar stess tat-3 ta' Meju, 2017 bghat email lill-attur Matthew Bianco fejn intimah sabiex ma jergax jghaddi l-pipe tal-irrigazzjoni fuq il-proprjeta' tieghu.

Illi ghaldant mill-assjem tal-provi kollha fl-atti, l-Qorti tqis li r-reazzjoni li l-konvenuti ghamlu meta nehhew il-pipe tal-irrigazzjoni (mhux is-supply) u poggewh fil-post lil hinn mill-linja divizorja ghal fuq il-proprjeta' tal-atturi, ma kienet xejn ghajr ghal difiza fit-termini tal-*vim vi repellere licet*.

Allegat spustjar tas-supply:

Illi l-atturi jallegaw li l-ispoll sehh ukoll ghaliex skont huma tressqet is-*supply* tad-dawl u ilma tal-intimati li tidher fuq ir-ritratt a fol. 102 mmarkata bl-ittra X u fir-ritratti a fol. 81, 82 u 83 bhala cirku tond ezatt fl-estremita' ta' fejn jiltaqghu iz-zewg proprjetajiet tal-partijiet. Huwa car minn dawn l-istess ritratti li nhar it-3 ta' Mejju, 2017 meta allegatament sehh l-ispoll din zgur ma caqqalqitx. Dan minghajr pregudizzju ghal dak suespost fejn il-Qorti esprimiet id-dubju taghha dwar kemm dawn ir-ritratti u dawk precedenti a fol. 77 u 78 ttiehdu fl-istess gurnata.

Il-Qorti rat ukoll li x-xhud Andrew Manduca fid-darbtejn li xehed fl-atti kkonferma kemm il-darba li din is-*supply* qatt ma caqqalqet minn meta giet installata originarjament fl-estremita' tal-art tal-konvenuti. Jikkonferma wkoll li din ma ccaqqalqitx meta saru x-xogholjiet ta' riparazzjoni u li taghhom ittiedu ritratti mill-attur esebiti a fol. 245 u 246 tal-process u li skont l-attur dan ix-xoghol sar nhar it-28 ta' Marzu, 2017. Huwa wkoll ta' rilevanza li fl-email li bghat l-attur wara li saru dawn ix-xoghlijiet lill-konvenuti huwa ma semma xejn dwar l-allegat spustjar tas-'supply'. Ukoll il-Qorti meta tqabbel il-posizzjoni tal-plakka tal-elettriku fuq wara tal-plot tal-konvenuti u tqabbel mal-posizzjoni tas-supply fuq quddiem tqis li huwa evidenti mir-ritratti kollha esebiti li din baqghet fl-istess post zgur. Partikolarment il-Qorti taghmel referenza ghar-ritratti a fol. 246 u 247 meta komparati mar-ritratt a fol. 75 li allegatament juri l-istat ta' fatt nhar fit-30 ta' Novembru, 2016.

Allegat spoll permezz ta' cint:

Illi l-Qorti rat ukoll li l-atturi konjugi Bianco jilmentaw minn allegat spoll vjolenti u klandestin meta l-konvenuti ghamlu cint

fil-posizzjoni li skont l-istess konvenuti kellha tkun il-linja divizorja. Infatti fit-tieni talba l-atturi jitolbu li jigu reintegrati fil-pussess ta' dik il-parti tal-art li kienet qed titgawda minnhom qabel it-3 ta' Mejju, 2017 '*... billi jispustaw ic-cint mibni minnhom ghall-posizzjoni fejn kellhu jitqieghed originarjament*';'. Il-Qorti mill-provi fl-atti rat li ghalkemm possibilment, sakemm il-konvenuti bdew ix-xogholijiet taghhom fl-art mghoddija lilhom, l-atturi setghu kienu qed igawdu pussess ta' din il-parti tal-art (ara ritratt a fol. 76 tal-process allegatament datat 13 ta' April, 2017), jirrizulta li sa minn diversi jiem qabel it-3 ta' Mejju, 2017 l-atturi u l-konvenuti kienu ghaddejnin bi sfida bejniethom fejn l-attur iressaq il-pajp u l-konvenuti b'mod immedjat iressquh lura. Il-Qorti ma tqisx li s-semplici spustjar tal-pajp mill-atturi kien qed jirradika fihom il-pussess li tirrikjedi l-ligi f'kawza ta' spoll partikolarment stante li jirrizulta car li dan kien qed jigi spustjat lura b'mod immedjat ghal diversi drabi anki fuq medda ta' jiem. In oltre, ghandu jigi rilevat li ghalkemm l-atturi fir-rikors guramentat taghhom jsostnu li dan il-hajt sar nhar it-3 ta' Mejju, 2017, jirrizulta car mill-atti u mir-ritratti esebiti li dan sar nhar it-8 ta' Mejju, 2017 u cioe' hamest ijiem wara li l-istess attur kien ghamel rapport mal-pulizija li kien gie allegtament spoljat mill-art bir-rimozzjoni tal-pajp. Ghaldaqstant anki jekk biss ghall-grazzja tal-argument wiehed kellu jqis li l-atturi kellhom xi tip ta' pussess jew detenzjoni nhar it-3 ta' Mejju, 2017 din intilfet dakinhar stess u zgur ma kellhomx il-pussess jew detenzjoni nhar it-8 ta' Mejju, 2017.

Ghaldaqstant stante li dwar din il-pretensjoni tal-atturi fuq ic-cint jirrizulta nieqes l-element tal-pussess b'dan li ma tistax tirnexxi l-kawza ta' spoll skont il-ligi, il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll din il-parti tat-talbiet attrici.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Incorvaja tghaddi sabiex tichad it-talbiet tal-atturi fl-intier taghom.

Bl-ispejjez kollha ghandhom jigu sopportati mill-atturi.

Moqrija.

Onor. Imhalled Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
22 ta' April, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
22 ta' April, 2021