QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 28 ta' Gunju 2022

Kawza Numru: 7

Rikors Ġuramentat Numru:- 954/2020 JVC

D'Aniens Development Limited C.12911

vs

Mikail Bonnici

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat li permezz tieghu Stefan Buontempo ghan-nom tas-socjeta' rikorrenti D'Aniens Development Limited ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. ‘ILLI r-rikorrenti hija proprjetarja ta' u tippossjedi l-fond numri 36-38 Triq San Pietru u San Pawl, Isla inkluz il-bir anness mal-istess proprjeta u liema bir ghandu l-horza tieghu fl-entrata tal-imsemmija proprjeta tas-socjeta attrici u li mill-istess proprjeta huwa accessibbli l-istess bir.

2. ILLI l-intimat huwa proprjetarju ta' jew qed jokkupa l-fond 29 Triq il-Vitorja c/w Triq San Pietru u San Pawl, Isla.

3. ILLI fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Awwissu 2020 l-esponenti skopra li l-intimat jew persuni minnu nkarigati fetah apertura li tghati ghall-bir tar-rikorrenti u dana abbuzivament, illegalment, klandestinament u bi vjolenza, b'mod illi spoljaw lir-rikorrenti fil-pussess u tgawdija tal-istess bir u proprjeta tar-rikorrenti.

4. ILLI l-intimat ghalkemm interpellat sabiex jirriprestina l-bir fl-istat originali tieghu u jaghalaq l-apertura msemmija dan baqa inadempjenti.

5. ILLI bl-agir illegali tieghu l-intimat jew persuni minnu inkarigati kkommettew spoll fil-konfront tar-rikorrenti u qed jimmolestaw lill-istess rikorrenti fil-pussess u/jew detenzjoni u/jew tgawdija tad-drittijiet taghhom fil-konfront tal-proprjeta fuq imsemmija u in partikolari tal-bir fuq imsemmi, u dan bi ksur inter alia tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk hemm lok li din l-Onorabbli Qorti tapplika s-sanzjonijiet u komminazzjonijiet kollha previsti mill-Ligi kontra l-konvenut.

6. ILLI ghalhekk kellu jigi ntavolat dan ir-rikors guramentat.

Jghid ghalhekk l-intimat, ghaliex ma' ghandhiex dina l-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega w opportuna, ghar-ragunijiet fuq imsemmija li:

1. **TIDDIKJARA u TIDDECIEDI** li l-ghemil u l-agir suddett tal-intimat jew persuni minnu inkarigati jikkostitwixxi spoll bi ksur tal-Ligi, inter alia, tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. **TORDNA** illi r-rikorrenti jigu mqiegheda mill-gdid fil-pussess u/jew detenzjoni effettiva tad-drittijiet taghhom u tirreintegrahom fid-drittijiet taghhom in konnessjoni mal-proprjeta sudetta u in partikolari fir-rigward tal-bir imsemmi b'mod li l-intimat jerga' jirriprestina l-bir fl-istat originali tieghu u jaghalaq l-apertura msemmija li huwa fetah u jerga' jqieghed kollox fl-istat originali tieghu u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn din il-Qorti;

3. **TIPPREFIGGI** terminu qasir u perentorju sabiex l-intimat jirriprestina u jerga' jqieghed l-imsemmija proprjeta u bir fl-istat originali taghhom u jaghalaq l-apertura msemmija;

4. **TORDNA** li fin-nuqqas li l-intimat jaghmel dak lilu ordnat fiz-zmien prefiss, ir-rikorrenti tkun awtorizzata sabiex taghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji hija stess a speijjes tal-istess intimat;

BL-ISPEJJES kontra l-intimat minn issa ngunt ghas-subizzjoni u b'rizerva cara ghad-drittijiet ulterjuri tar-rikorrenti.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' l-intimat Mikail Bonnici li taqra kif isegwi:

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

2. Illi l-esponent, b'dak li ghamel, bl-ebda mod ma fixkel lis-socjeta' rikorrenti fil-pussess ta' dak li qed tallega li hu hwejjigha, anzi kienet proprju s-socjeta' rikorrenti li abbuzivament u llegalment fethet apertura ghal go proprjeta' tal-esponent;

3. Illi fi kwalunkwe kaz, ser jigi muri waqt dawn il-proceduri li jonqos l-element tad-disturb tal-pussess mehtieg f' kawzi ta' din ix-xorta;

4. Illi fir-raba' lok, il-kontenut tar-rikors promotur hu kkontestat u l-boghod mill-verita', b'mod partikolari fejn is-socjeta' rikorrenti qed tallega li hija l-proprjetarja tal-bir li huwa sottopost in parte ghall-proprjeta tal-esponent u in parte ghal triq adjacenti ghall-proprjeta' tieghu;

5. Illi fil-hames lok, it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjeż kontra s-socjeta rikorrenti u b'riserva ghal kull jedd tal-esponenti illi jitlob li jressaq eccezzjonijiet ulterjuri, hekk ukoll b'riserva ghal kull azzjoni lilu spettanti fil-ligi fil-konfront tas-socjeta rikorrenti, li minn issa r-rapprezentanti taghha jinsabu ingunti ghas-subizzjoni.'.

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

Rat illi nhar il-11 ta' Jannar, 2022 il-Qorti accediet fil-fond kemm tas-socjeta' rikorrenti, kif ukoll tal-intimat u ghamlet il-konstatazzjonijiet kollha necessarji;

Rat illi fil-verbal datat 22 ta' Marzu 2022 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta` tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-nota ta' sottomissjoni tas-socjeta' rikorrenti esebita fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi s-socjeta' rikorrenti D'Aniens Development Limited (C 12911) tippremetti li hija proprjetarja u tippossjedi l-fond bin-numri 36 u 38 fi Triq San Pietru u San Pawl, Isla. Is-socjeta' rikorrenti ssostni li nkluz ma' dan il-fond hemm bir anness ma' l-istess proprjeta' li ghandu l-horza tieghu fl-entrata tal-imsemmija proprjeta' u li huwa accessibbli mill-istess proprjeta'. Tippremetti li fil-25 ta' Awwissu, 2020 l-intimat Mikail Bonnici, li huwa l-proprjetarju jew kerrej tal-fond sottopost ghal fond tas-socjeta' rikorrenti bin-numru 29 fi Triq il-Vitorja c/w Triq San Pietru u San Pawl, Isla abbuzivament, illegalment, klandestinament u bi vjolenza fetah apertura minn gewwa l-proprjeta' tieghu ghall-bir tas-socjeta' rikorrenti bil-konsegwenza li spolja lir-rikorrenti mill-pussess u tgawdija tal-istess bir. Is-socjeta' rikorrenti talbet ghalhekk li jigi

dikjarat u deciz li l-ghemil u l-agir tal-intimat jikkostitwixxi spoll u li din il-Qorti tordna illi r-rikorrenti tigi mqieghda mill-gdid fil-pussess u/jew detenzjoni effettiva tad-drittijiet taghha u tigi reintegrata fid-drittijiet taghha in konnessjoni mal-proprjeta' suddetta. Talbet ukoll li l-Qorti tipprefiggi terminu qasir u perentorju sabiex l-intimat jirripristina u jerga' jqieghed l-imsemmija proprjeta' u bir fl-istat originali taghhom u jaghlaq l-apertura u fin-nuqqas tawtorizza lill-istess socjeta' rikorrenti sabiex taghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji hija stess a spejjez tal-intimat.

Illi l-intimat Mikail Bonnici fir-risposta guramentata tieghu tas-17 ta' Novembru, 2020 jeccepixxi li hija s-socjeta' rikorrenti li trid tressaq il-prova tal-elementi kostituttivi tal-ispoll li jzid li huma karenti f'din il-kawza. Jghid li b'dak li ghamel ma fixkilx lis-socjeta' rikorrenti fil-pussess ta' dak li qed tallega li hu hwejjigha anzi kienet is-socjeta' rikorrenti li abbuzivament u llegalment fethet l-apertura ghal gol-proprjeta' tieghu. Fit-tielet lok jeccepixxi li l-element tad-disturb tal-pussess huwa mankanti. Fir-raba' lok jeccepixxi li l-kontenut tar-rikors promotur huwa kontestat u l-boghod mill-verita' b'mod partikolari fejn is-socjeta' rikorrenti tallega li hija l-proprjetarja tal-bir li huwa sottopost f'parti ghal proprjeta' tieghu u parti ohra ghal triq adjacenti ghall-proprjeta' tieghu. Finalment fil-hames lok eccepixxa li t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

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

Illi l-kawza odjerna hija l-hekk imsejha *actio spolii* li hija regolata bl-Artikoli 535 u 536 tal-Kodici Civili Kap. 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 l-awtur **Mazzoni** fil-ktieb tieghu **Istituzioni di Diretto Civili - Volume III, Firenze 1873** iddefinixxa l-azzjoni ta’ spoll bhala:

‘Essa ha il suo fondamento nella utilità sociale, e tende ad assicurare l’ordine pubblico ed impedire che all’azione della legge e del giudice si surroghi l’azione individuale e la privata violenza.’

Illi mbaghad dwar l-actio spolii nghad mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Margherita Fenech -vs- Pawla Zammit** deciza fit-12 ta’ April, 1958 illi:

‘In tema legali jinghad li l-‘actio spolii’ hija radikata pjuttost

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

L-art.572 (illum 535) tal-Kodici Civili, li jikkontempla din l-azzjoni, huwa ndubbjament ta' ordni publiku, u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalieh, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati (ara Kassazzjoni Torin 1 ta' Awissu 1879 in re Borboglio vs. Fischt, Volum XIII, P.1, pag.555 tal-Annali tal-Gurisprudenza). Ma' dan l-artikolu fuq imsemmi tal-ligi citata, ma ghandux jigi minsi l-art. 794 (illum 791) tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili, li jahseb u jghid li kontra l-azzjoni ta' spoll ma humiex ammissibbli hlief eccezzjonijiet dilatorji – dak li huwa konfermat mill-gurisprudenza lokali u estera (ara Vol.XXXI.I.296 Appell 8 ta' Marzu 1943, in re "Francesco Mifsud vs Michele Cassar"; Vol.XXI.II.83 P'Awla Civili, 20 ta' April 1916, in re 'Michelina Falzon vs Giuseppe Bonello et.' konfemata fl-Appell fis-26 ta' Marzu 1917; Kassazzjoni Palermo 27 ta' Ottubru 1899, in re Decarcano vs.Cafici, Foro Catanese Vol.1889, pagna 124;u dan biex inghataw xi sentenzi);.....'.

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

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

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

iii. **Infra bimestre deduxisse** – azzjoni ghandha 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 ma tirnexxix. Hekk di fatti nghad mill-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Joseph Tabone -vs- Joseph Flavia sive de Flavia** deciza nhar is-7 ta' Marzu, 1958 illi:

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

Din il-Qorti ghalhekk sejra tghaddi sabiex tezamina l-elementi ta' spoll vjolenti u klandestin applikati ghall-fatti tal-kaz odjern.

<u>Possedisse:</u>

Illi l-intimat fl-ewwel eccezzjoni tieghu jeccepixxi li l-elementi kostituttivi ta' spoll huma karenti. Fit-tielet eccezzjoni tieghu jiftah billi jeccepixxi specifikatament li l-element tad-disturb tal-pussess huwa mankanti.

Illi da parti tas-socjeta' rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha sostniet illi l-element tal-pussess gie pruvat u dan kemm bl-affidavit tar-rapprezentant taghha, bix-xiehda ta' Dottor Anthony Farrugia, kif ukoll diversi ritratti u dak riskontrat waqt l-access.

Illi ghandu qabel xejn jigi osservat li l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta dwar l-element tal-pussess jghid illi l-azzjoni tiprotegi kull persuna illi hija *'...mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli...'*. Isegwi ghalhekk li anke semplici detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli hija protetta b'din l-azzjoni.

Illi r-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti Stephan Buontempo, sabiex jipprova l-ezistenza tal-element tal-pussess fuq il-bir xehed permezz ta' affidavit a fol. 12 *et seq* tal-process u flimkien mal-istess annetta sett ta' ritratti. Huwa ta spjegazzjoni ta' kull wiehed minn dawn ir-ritratti flimkien ma' skizz/pjanta tal-fond fejn indika l-konfigurazzjoni tal-fondi u l-posizzjoni tal-horza tal-bir kif isegwi:

> 'Illi f'Dok SB 1 u SB 2 qed nispjega kif inhi r-relazzjoni bejn il-prorjeta tal-kumpanija attrici u dik tal-intimat u kif ukoll fejn jinsab l-access u l-horza tal-istess bir u cioe mill-entrata tal-istess proprjeta. Fl-istess Dok SB 1 u 2 jidher ukoll il-katusa li tilqa l-ilma tal-bejt tal-proprjeta' taghna u li twassal ghal gewwa l-bir in kwistjoni.'.

Dak espost mir-rikorrenti fl-affidavit din il-Qorti kkonstatu hi stess fuq il-post waqt l-access. Fil-kaz odjern il-Qorti ma tarax li hemm wisq ma xiex iddur dwar l-element tal-pussess. Bhala provi l-aktar rilevanti li jindikaw bla ebda dubju li l-pussess tal-bir effettivament kien f'idejn is-socjeta' rikorrenti huma s-segwenti:

i. il-fatt li fl-entrata tal-fond tas-socjeta' rikorrenti bin-numru 36, fuq in-naha tax-xellug tezisti horza li minnha hemm access dirett ghal bir;

ii. il-fatt li fil-fond tas-socjeta' rikorrenti bin-numru 38, malli tidhol mit-tarag fuq in-naha tal-lemin tidher bokka tal-bir. Ghalkemm il-bokka hija maghluqa jindika li mill-fond bin-numru 38 hemm ukoll access dirett ghal bir;

iii. il-fatt li mal-faccata tal-fond proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti hemm katusa li tidher hierga mit-tieni sular u tibqa diehla fil-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti fil-bokka tal-bir evidenti li minnha jiskula jew kien jiskula l-ilma.

Kif gia inghat, apparti l-provi esebiti fl-atti, il-Qorti kellha l-opportunita' li tara b'ghajnejja stess dak indikat fil-paragrafi precedenti u dan waqt l-access tal-11 ta' Jannar, 2022 a fol. 51 et seq tal-process.

L-intimat Mikail Bonnici inizjalment fl-affidavit tieghu a fol. 31 et seq tal-process jittenta jargumenta li l-kwistjoni hija fuq kamra u jalludi li din il-kamra hija proprjeta' tieghu peress li tigi sottostanti l-proprjeta' tieghu. Madanakollu fil-kontro-ezami tieghu tal-11 ta' Jannar, 2022 a fol. 60 et seq huwa jikkontraddici lilu nnifsu u jiddikjara li effettivament il-kamra hija bir. Jixhed illi:

> 'Dr Mark Mifsud Cutajar: Minkejja dan fl-affidavit tieghek inti tinsisti b'mod assidwu regolari jigifieri illi dak mhux bir, kamra, kull meta tirreferi ghal dak li sibt isfel dejjem tghid li hija kamra, sewwa?
> Xhud: Sewwa. Kamra, huwa bir.
>
> Dr Mark Mifsud Cutajar: Pero' lill-Avukat Farrugia ghidtlu bir.

Xhud: Bir mhux kamra jien, huwa bir.

Qorti: Lill-Avukat Farrugia ghidtlu bir?

Xhud: Bir, ghidtlu nahseb li huwa bir, ghidtlu tahseb li kien hawn xi bir, qalli m'ghandix.

Dr Mark Mifsud Cutajar: Nissuggerilek ukoll illi meta inti applikajt biex taghmel xi xoghlijiet, il Perit tal-fiducja tieghek, li ghamillek l-applikazzjoni, indikah bhala bir, taf inti?

Xhud: Jekk huwa instab bhala bir.

Dr Albert Zerafa: Le jekk tafx jew le.

Xhud: Iva.

Dr Mark Mifsud Cutajar: Jigifieri jien ghandi naqra illi kull fejn hawn fl-affidavit tieghek kamra, qed tirreferi ghal dan il-bir?

Xhud: Iva l-bir.'

L-intimat jittenta jargumenta wkoll li fil-bir m'hemmx ilma pero' hemm ghadd ta' materjal u gebel zghir, karti u sahansitra biebha tal-hadid li kienet tintuza bhala apertura mill-fond tieghu. Il-Qorti tifhem li dan l-argument kien qieghed jigi avanzat sabiex juri forsi n-nuqqas ta' uzu mis-socjeta' rikorrenti u allura nuqqas ta' pussess tas-socjeta' rikorrenti fuq il-bir. Madanakollu kif gie ritenut diversi

drabi fil-gurisprudenza taghna fosthom fid-decizjoni fl-ismijiet **Salvina Mercieca et -vs- Andrew Vella et** datata 26 ta' Lulju, 2017 inghad illi:

> 'Il-pussess fl-ispoljat ma ghandux bzonn ikun ta' zmien twil; **dan jista' jkun qasir hafna u sahansitra momentanju.**'.

Il-Qorti rat li x-xhud Dottor Anthony Farrugia – is-sid precedenti tal-fond tal-intimat li gie prodott mill-intimat nnifsu, kkonferma li da parti tieghu ma kienx jaf bl-ezistenza ta' bir. Hekk xehed illi:

> 'Dr Mark Mifsud Cutajar: Ovvjament. Dwar il-bir isfel intom ma nnegozjajtu xejn dwar il-bir?
>
> Xhud: Ma konniex nafu bih.
>
> Qorti: Kont taf bih il-bir dakinhar tal-kuntratt?
>
> Xhud: Le jien ma kontx naf bih.'.

Minn dak li rrizulta fl-atti, s-socjeta' rikorrenti kellha minn dejjem il-pussess tal-bir billi kellha access liberu mill-horza. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost din il-Qorti tqis li l-element tal-pussess gie sufficjentament ippruvat.

Dan premess, fit-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Bonnici jeccepixxi li huwa ma fixkilx lis-socjeta' rikorrenti fil-pussess ta' hwejjigha u pjuttost kienet is-socjeta' rikorrenti li abbuzivament u llegalment fethet apertura ghal gol-proprjeta' tieghu. Trattasi minn eccezzjoni ta' natura petitoria meta l-kawza odjerna hija wahda

possessorja din il-Qorti mhux ser tinoltra oltre din l-eccezzjoni u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

<u>Spoliatum Fuisse:</u>

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

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

Li sar spoll vjolenti u klandestin u li gie kommess minn l-intimat gie kkonfermat mill-intimat innifsu Mikail Bonnici fl-affidavit tieghu a fol. 31 et seq fejn stqarr illi:

> 'Niftakar illi kif appenna rajt din il-fetha u/jew tieqa li kienet imbarrata u allura mhux fl-istat originali taghha, jiena kont ghamilt xi xogholojiet sabiex nkun nista' niftah din l-istess fetha u/jew tieqa li kienet giet imbarrata kif fil-fatt evidenzjat mir-ritratt hawn anness u mmarkat bhala Dok C. Jien ghamilt dawn ix-xoghilijiet fis-sena elfejn u dsatax (2019).
>
> Nghid illi fil-mument illi jiena ftaht din l-apertura li kienet imbarrata, irrizulta li din l-istess fetha taghti ghal go kamra illi jinsab in parte sottostanti ghall-hanut tieghi u in parti ghal taht tarag pubbliku li jinsab biswit il-proprjeta' tieghi. Meta wiehed ihares minn din l-apertura tal-fond tieghi jista' jinnota li din il-kamra tinsab madwar sular l-isfel mill-properjta' tieghi.'.

Imbaghad in kontro-ezami a fol. 60 et seq l-intimat ikkonferma li meta ghamel dawn ix-xoghlijiet huwa ma tkellimx mas-sidien tal-proprjeta' sovrastanti. Hekk xehed illi:

> 'Dr Mark Mifsud Cutajar: Issa meta inti gejt biex tiftah il-fetha, il-persuna li ghandu l-proprjeta' fuq staqsejtu jew qbadt u ftaht?
>
> Xhud: Ma staqsejtux ghax kienu diga' tkellmu bejniethom huma.
>
> Qorti: Huma min?
>
> Xhud: Huwa u l-mama' tieghi.
>
> Dr Mark Mifsud Cutajar: Mieghek tkellem?
>
> Xhud: Mieghi le qatt ma tkellem. Dan l-ahhar tkellimna xi ftit imma.
>
> Qorti: Le qabel il-kawza.
>
> Xhud: Qabel il-kawza le qatt ma tkellimna.
>
> Dr Mark Mifsud Cutajar: Ghidilna x'taf inti u halli lil mama' l'barra jekk joghgbok. Lilu inti staqsejtu?
>
> Xhud: Ma staqsejtux, qed nghidlek dan l-ahhar tkellimna.'.

Din il-Qorti rinfaccjata b'din l-ammissjoni m'ghandiex l-icken dubju li l-ispoll gie kommess mill-intimat Mikail Bonnici u li sar bi vjolenza u klandestinita`. Ghaldaqstant dan it-tieni element jirrizulta wkoll sufficjentement pruvat.

<u>Infra Bimestre Deduxisse:</u>

Illi dan it-tielet element jikkonsisti li 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 qalet 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.'

Illi r-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti Stephan Buontempo sostna li huwa skopra l-att spoljattiv fil-25 ta' Awwissu, 2020. Da parti tal-intimat jghid li huwa ghamel ix-xoghlijiet relatati mal-ftuh tal-fetha fil-bir fis-sena 2019. Ghalhekk m'hemmx qbil bejn il-partijiet meta effettivament sar l-att spoljattiv.

Illi minn dak li izda l-Qorti rat mill-atti, r-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti Stephan Buontempo kien qieghed ghassa tax-

xoghlijiet li kienu qeghdin jigu esegwiti mill-intimati fil-fond 29. Fil-fatt fl-affidavit tieghu a fol. 12 tal-process Stephan Buontempo jaghti spjegazzjoni cara u kronologika tal-avvenimenti kif graw fuq medda ta' xhur bl-ahhar avveniment ikun il-ftuh tat-tieqa fil-bir nhar il-25 ta' Awwissu, 2020. Fil-fatt il-Qorti tinnota li fid-dokument DOK SB 2 esebit flimkien mal-affidavit, precisament fir-ritratt mehud mill-horza tal-fond numru 36 fi Triq San Pietru u San Pawl u li minnu tidher il-ftuh tat-tieqa mill-fond tal-intimat jidher li fil-fond tal-intimat hemm sellum b'dan li x-xoghlijiet fil-fond tal-intimat effettivament kienu ghadhom ghaddejjin.

Il-Qorti min-naha l-ohra ghal dik li hija l-verzjoni tal-intimat tinnota li din varjat diversi drabi. Fl-affidavit tieghu a fol. 31 et seq tal-process jghid li x-xoghlijiet saru minnu u nbdew wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt. In kontro-ezami jghid li x-xoghlijiet saru minn ommu u nbdew bejn il-konvenju u l-kuntratt. Meta gie rinfaccjat l-intimat rega' biddel il-verzjoni u qal li x-xoghlijiet setghu saru '*…x'hin missejna l-kuntratt, f'dak l-ilma.*' b'indikazzjoni li x-xoghlijiet saru wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Il-Qorti ma tistax tistrieh fuq il-verzjoni tal-intimat meta rinfaccjata b'dawn il-verzjonijiet totalment kunfliggenti.

Il-Qorti tqis ghalhekk li l-verzjoni l-aktar veritiera hija dik tar-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti u ghalhekk tqis li r-rikorrenti pruvat sal-grad rikjest mill-ligi li l-att spoljattiv sar nhar il-25 ta' Awwissu, 2020. Jirrizulta li l-kawza giet ipprezentata nhar it-22 ta' Ottubru, 2020 u cioe' entro t-terminu ta' xahrejn. Ghaldaqstant dan l-element jirrizulta wkoll sufficjentement pruvat.

Konkluzjoni:

In vista li l-elementi kollha sabiex tirnexxi kawza ta′ spoll vjolenti u klandestin gew debitament pruvati din il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa′ t-talbiet tas-socjeta′ rikorrenti.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat;

2. Tilqa′ l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-ghemil u l-agir suddett tal-intimat jikkostitwixxi spoll bi ksur tal-Ligi, inter alia, tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Tilqa′ t-tieni talba u tordna lis-socjeta′ rikorrenti tigi mqieghda mill-gdid fil-pussess effettiv tad-drittijiet taghha u tirreintegraha fid-drittijiet taghha in konnessjoni mal-proprjeta sudetta u in partikolari fir-rigward tal-bir imsemmi b'mod li l-intimat jerga′ jirripristina l-bir fl-istat originali tieghu u jaghlaq l-apertura msemmija li huwa fetah u jerga' jqieghed kollox fl-istat originali tieghu u dan fi zmien xahar mid-data li din id-decizjoni tghaddi in gudikat;

4. Tilqa′ t-tielet talba u tipprefiggi terminu ta′ xahar mid-data li din id-decizjoni tghaddi in gudikat sabiex l-intimat jirripristina u jerga' jqieghed l-imsemmija proprjeta′ u bir fl-istat originali taghhom u jaghlaq l-apertura msemmija;

5. Tilqa' r-raba' talba u tordna li fin-nuqqas li l-intimat jaghmel dak lilu ordnat fiz-zmien prefiss, ir-rikorrenti qed tigi awtorizzata sabiex taghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji hi stess a spejjez tal-istess intimat;

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
28 ta' Gunju, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
28 ta' Gunju, 2022