QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA
LL.D., LL.M. (CARDIFF), ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 24 ta' Frar 2023

Rikors Ġuramentat numru: 203/2000/1 BS

Vincent Attard

-vs-

Anna Borg; Joseph Borg;
Victor Attard u Martin Attard

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur[1] illi ppremetta:

PERESS illi l-konvenuti Victor Attard u Anna Borg huma rispettivament il-proprjetarji tal-flats internament markati bin-numru tnejn (2) u tlieta (3) formanti parti minn korp ta' bini

[1] Fol. 1 sa 4.

markat numru disgħa (9) fi Triq Għar Qawqla, Marsalforn, limiti [*iż-*]Żebbuġ Għawdex, liema żewġ flats huma rispettivament okkupati mill-konvenuti l-oħra Martin Attard u Joseph Borg;

PERESS illi dan il-korp ta' bini jiġi sovrastanti r-restaurant proprjetà tal-attur magħruf bl-isem "Smuggler's Restaurant" fi Triq Il-Bajja, Marsalforn limiti [*taż-*]Żebbuġ, Għawdex;

PERESS illi mix-*shaft* tal-korp ta' bini sovrastanti r-restaurant tal-attur, kien hemm għaddejjin il-katusi u ċ-ċmieni li minnhom kienu jgħaddu permezz ta' *extractor fan* jew *fans* il-fwar, dħaħen, irwejjaħ, u emissjonijiet oħra kawżati mit-tisjir tal-ikel fil-kċina tal-attur;

PERESS illi riċentement u fil-ġranet bejn it-13 ta' Novembru u s-17 ta' Novembru 2000, il-konvenuti personalment jew permezz ta' ħaddiema [*i*]nkarigati minnhom, qalgħu u neħħew dawn il-katusi u ċ-ċmieni;

PERESS illi l-aġir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin li ġie kommess minnhom a dannu u preġudizzju tal-attur;

PERESS illi minkejja li l-konvenuti ġew interpellati sabiex jispurgaw dan l-ispoll u dan permezz ta' ittra interpellatorja tal-20 ta' Novembru 2000, u sabiex jerġgħu jpoġġu kollox kif kien, huma baqgħu inadempjenti;

Talab lil din il-Qorti:

(1) Tiddikjara li meta intom qlajtu jew ġiegħeltu [*sic*] lil min jaqla' l-katusi u ċ-ċmieni msemmija li kienu għaddejjin mix-

shaft, intom ikkommettejtu spoll vjolenti u klandestin bi preġudizzju tad-drittijiet tal-attur;

(2) Tikkundanna lilkom konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din l-istess Qorti, intom tiġu kkundannati tispurgaw dan l-ispoll;

(3) Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jerġa' jgħaddi u jwaħħal mill-ġdid dawn iċ-ċmieni u l-katusi u biex dan ikun jista' jsir tipprovdilu wkoll aċċess mill-proprjetà tal-atturi u dan kollox a spejjeż tal-konvenuti u jekk hemm bżonn bl-opera ta' perit nominand li jiġi maħtur minn din il-Qorti.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni li għaliha minn issa jinsabu mħarrkin.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti[2] illi eċċepew:

1. ILLI d-domandi attriċi huma [*i*]nfondati fid-dritt u fil-fatt kif jiġi dettaljatament ippruvat fil-kawża;

2. ILLI l-konvenuti Anna Borg u Victor Attard ma kellhom x'jaqsmu xejn xogħolijiet [*sic*] li dwarhom qiegħed jilmenta l-attur. Il-konvenut Victor Attard l-inqas [*sic*] biss huwa l-proprjetarju jew possessur ta' xi parti mill-ambjenti imsemmija fiċ-ċitazzjoni. Għalhekk l-istess konvenuti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

3. ILLI għar-rigward ta' l-allegat [*sic*] spoll dan qiegħed jiġi kkontestat bħala [*i*]nfondat fid-dritt u fil-fatt. Dan għaliex ma jissusistux l-elementi rikjesti sabiex tirnexxi kawża ta' spoll u x-xogħolijiet [*sic*] saru fi proprjetà li ma hix fil-

[2] Fol. 10 sa 11.

pusess ta' l-attur [*sic*] u li dwarha l-istess attur ma għandu ebda dritt.

Salvi eċċezjonijiet ulterjuri.

Fliet l-atti;

Rat li din il-kawża baqgħet tiġi differita għall-probabbli transazzjoni sas-26 ta' Frar, 2020 meta l-attur informa lill-Qorti li l-partijiet waslu għal ftehim b'dan li kien ġie abbozzat kuntratt;[3]

Rat li fl-udjenza tal-10 ta' Settembru, 2020 il-partijiet informaw lill-Qorti li t-transazzjoni ma seħħitx b'dan li beda l-ġbir tal-provi;[4]

Rat li fl-udjenza tat-18 ta' Frar, 2022 l-attur iddikjara l-istadju tal-provi tiegħu magħluq;[5]

Rat li fl-udjenza tal-25 ta' Ottubru, 2022 il-partijiet iddikjaraw il-provi magħluqa u kontroeżamijiet eżawriti;

Rat li b'nota tat-18 ta' Novembru, 2022 l-attur ippreżenta kopja tal-liċenzja tar-ristorant *Smuggler's Cave* u rapporti ta' spezzjonijiet u dan akkont tal-kontroeżami tiegħu tal-25 ta' Ottubru, 2022;

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inkluż id-dokumenti esibiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u affidavits;

Rat li fl-udjenza tal-15 ta' Diċembru, 2022 id-difensuri tal-partijiet trattaw il-kawża bil-kawża ġiet differita għal-lum għas-sentenza;

Semgħet it-trattazzjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet;

B. Provi:

Semgħet ix-xhieda bil-ġurament u rat dik magħmula bil-proċedura tal-affidavit, ta':

Anna Borg, konvenuta, xehdet[6] li fl-1996, qabel nbdiet il-kawża, kien hemm tisqifa fuq ix-*shaft* u kien hemm ħafna rwejjaħ. Tgħid li toqob qatt ma kien hemm u dawn saru sakemm waqqgħu huma—il-konvenuti.

Iżżid li t-tisqifa għamilha ħuha Vince—l-attur—li taħseb li għamilha minħabba x-xita.

Tgħid li huma ppruvaw jirranġaw bejniethom. Tgħid li b'dan l-għan ftiehmu u t-tisqifa tneħħiet b'dan li huma—il-konvenuti—taw permess lill-attur sabiex jagħmel id-*ducting* bil-patt li lilha jtiha lura kamra li ħadilha. Iżżid li d-*ducting* sar iżda l-kamra ma ħadithiex lura.

Tgħid li l-attur għadda d-*ducting* bil-kelma bejniethom l-aħwa b'dan li wara kellu jiġi ffirmat kuntratt biex il-kamra li ħadilha tiġi lura għandha. Iżżid li l-kuntratt ma sar qatt.

In kontroeżami[7] tixhed li r-ristorant *Smuggler's Cave* missierha tah lil ħuha l-attur mingħajr l-arja tiegħu. Aktar tard tinsisti fuq dan anke meta suġġerit lilha li fil-kuntratt li bih ħa r-ristorant ħuha l-attur ma ġietx eskluża l-arja. Iżżid li dan ir-ristorant ilu

[3] Verbal a fol. 76.
[4] Verbal a fol. 88.
[5] Verbal a fol. 142.
[6] Fol. 79 sa 81.
[7] Fol. 81 sa 83.

għand il-familja għal snin twal, taħseb li minn qabel twieldu huma.

Tgħid li l-attur jgħid li r-ristorant u l-kamra li hi tgħid li hija tagħha għaddew għandu b'kuntratt tal-1987. Iżżid iżda li l-kamra li tissemma hemm hija dik numru 19 li tiġi ta' oħtha mhux tagħha.

Mistoqsija għalfejn ma ħaditx il-kamra li tgħid li hija tagħha f'idejha, tgħid li ħuha—l-attur—għamel kambjamenti strutturali b'dan li ġab il-kamra tagħha waħda ma' dik tiegħu.

Tobbliga ruħha li ġġib kopja tal-pjanti.

Tgħid li qabel ħa r-ristorant ħuha l-attur dan il-fond ma kienx jintuża bħala ristorant iżda bħala żewġ imħażen li kienu jħallu lis-sajjieda jużawhom mingħajr ma jirċievu kera. Tgħid li ħuha l-attur fetaħ ir-ristorant ta' xi sittax(16)-il sena b'dan li l-fond kien għadu ta' missierha iżda r-ristorant ma kienx operat minn missierha imma minn ħuha l-attur li ramah bħala ristorant hu stess.

Tinsisti li sal-1991 meta waqqgħu hi u ħutha l-oħra *shaft* ma kienx hemm. Tgħid li ventilazzjoni minn isfel għal fuq ma kienx hemm.

Vincent Attard, l-attur, xehed permezz ta' affidavit.[8] Iddikjara li huwa ilu bir-ristorant *Smuggler's Cave* sa mill-1970. Jgħid li dan kien ilu jintuża bħala ħanut tax-xorb sa mill-bidu tas-seklu għoxrin b'dan li għamel żmien jinkera, wara dan ħadu ħuh il-

[8] Fol. 95 sa 101 b'dokumenti a fol. 102 sa 129.

konvenut Victor għal xi sentejn jew tlieta, b'dan li mbagħad ħadu hu.

Iżid li huwa kabru għad-daqs li huwa llum fis-snin tmenin ('80) u dan billi nifdu mal-maħzen ta' maġenbu u niffed l-għerien li kienu ġo fih b'dan li ġabhom għar wiehed illum parti integrali mir-ristorant.

Jiddikjara li fuq ir-ristorant kien hemm id-dar ta' abitazzjoni tal-ġenituri tiegħu li kienet ta' żewġ sulari b'sular jinkera u ieħor jgħixu fih huma. Jgħid li llum flok din id-dar hemm blokka ta' erba' (4) appartamenti li bnew ħutu.

Jgħid li oriġinarjament il-permessi tar-ristorant kienu fuq isem ommu—Theresa Attard—b'dawn inqalbu fuq ismu meta żżewweg fl-1976. Jesibixxi kopja tal-liċenzja a fol. 96.

Jiddikjara li mill-maħżen kien hemm toqba mqattgħa fis-saqaf. Iżid li din kienet saret minn ċertu Majsi Azzopardi mix-Xewkija, illum mejjet fuq ordni ta' missieru fis-snin sittin ('60) bit-toqba kienet tiżbokka fil-bitħa tad-dar tagħhom li kienet fuq ir-ristorant.

Jgħid li t-toqba kellha dijametru ta' ċirka żewġ (2) piedi u minnha kienet tidħol l-arja fir-ristorant. Jgħid li missieru kien iżomm it-toqba mgħottija bi pjanċa taż-żingu inalzata fuq xi tliet (3) kantuni mil-livell tal-art tal-bitħa.

Jiddikjara li meta kabbar u rranġa r-ristorant il-proprjetà tar-ristorant u l-maħżen kienet għadha f'idejn missieru. Iżid li aktar

tard—fl-1987—missieru trasferixxa r-ristorant lilu b'kuntratt ta' ċens perpetwu. Jesibixxi kopja tal-kuntratt.[9]

Jiddikjara li d-dar ta' fuq ir-ristorant kienet messet lil tlieta minn ħutu ossia Maria Azzopardi—li tgħix is-safar, Victor Attard u Anna Borg. Jesibixxi kopja tal-kuntratt tagħhom.[10]

Iżid li ħutu Maria, Victor u Anna waqqgħu d-dar l-antika tal-ġenituri tagħhom u flokha bnew blokka ta' tliet (3) appartamenti magħrufa bħala 'Baxan Court'. Jgħid li dan l-iżvilupp sar bil-kunsens tiegħu. Iżid li l-permess għall-iżvilupp ħareġ fl-1991 u l-bini tlesta xi sena wara.

Iżid li t-toqba li kien hemm fil-bitħa tad-dar l-antika tal-ġenituri tiegħu baqgħet hemm stante li flok il-bitħa sar ix-*shaft*.

Jiddikjara li waqt ix-xogħol ta' bini intrapriż minn ħutu u meta ssaqqaf l-ewwel sular fuq ir-ristorant tiegħu, huwa saqqaf parti mix-*shaft* bil-ħġieġ biex ma jidħollux ilma tax-xita mit-toqba fix-*shaft*. Jgħid li dan ghamlu bil-kunsens ta' ħutu.

Jiddikjara li mit-toqba kien għaddej il-*flexible ducting* tal-kċina tar-ristorant. Iżid li tramite d-*ducting* kienu joħorgu l-emissjonijiet tat-tisjir.

Jiddikjara li l-problemi ma' ħutu Anna u Victor bdew lejn l-aħħar tas-sena 1995, xi sentejn/tlieta wara li huma lestew il-bini u dan wara kwistjoni familjari li ma kellha xejn x'taqsam mal-bini. Jgħid li hawn bagħtulu ittra uffiċjali fejn fost affarijiet oħra

[9] Kuntratt ta' enfitewsi datat is-26 ta' Jannar, 1987 in atti Nutar Michael Refalo.
[10] Kuntratt ta' kompravendità datat it-18 ta' Novembru, 1991 in atti Nutar Michael Refalo.

semmew ukoll it-tisqifa tal-ħġieġ fuq ix-*shaft*. Jesibixxi kopja tal-ittra uffiċjali a fol. 108.[11]

Jiddikjara li minn dak mitlub fl-ittra għamel li seta' b'dan li lil ħutu prova jispjegalhom li mingħajr it-tisqifa fuq ir-riħ tat-toqba kien ser jegħreq. Jgħid li ħutu webbsu rashom u hawn saret l-ewwel kawża numru 7/1996.

Jiddikjara li t-toqba qiegħda f'*shaft* tal-appartament ta' oħtu oħra—Maria Azzopardi. Jgħid iżda li din timxi fuq li tgħidilha Anna Borg.

Jinsisti li t-toqba oriġinali kienet saret minn missieru fiż-żmien li kien hu sid ir-ristorant u d-dar sovrastanti l-istess. Jgħid li għalhekk it-toqba kien ilha hemm 'il fuq minn tletin (30) sena minn meta nqalgħu l-kwistjonijiet bejn l-aħwa.

Jiddikjara li ħutu Anna u Victor riedu jagħlqulu t-toqba akkost ta' kollox. Jgħid li wara li saret il-kawża 7/1996 kienu huma li qalgħu t-tisqifa tiegħu b'dan li meta għamlet ix-xita għereq u ġratlu ħafna ħsara. Iżid li għalhekk għamel *gulley* fit-*toilets* u fil-kċina biex l-ilma jkollu fejn imur.

Jiddikjara li t-toqba fix-*shaft*, flimkien ma' oġġetti oħra—isemmi l-*outdoor units* tal-*airconditioning* u tank tal-ilma fuq il-bejt—saret meta r-relazzjoni tiegħu ma' ħutu kienet tajba ħafna. Iżid li kien biss meta nqala' l-inkwiet snin wara li ġiegħluh ineħħihom. Jgħid li huwa rnexxilu jsib rimedju għall-*outdoor units* tal-

[11] Ittra uffiċjali datata l-14 ta' Awwissu, 1995 li tirreferi għall-*outdoor units* tal-*airconditioning*, tank tal-ilma u t-tisqifa. Mibgħuta iżda minn Anna Borg biss.

airconditioning u t-tank tal-ilma iżda t-tisqifa ma kienx neħħiha għaliex ħutu anqas tawh aċċess għax-*shaft*.

Jiddikjara li t-tisqifa kienet imwaħħla żewġ sulari 'l isfel mil-livell tal-ogħla bejt u allura 'l isfel mill-appartamenti ta' Anna u Victor. Jgħid li għalhekk l-aċċess biex din tinqala' kellu jkun mill-appartament ta' oħthom l-oħra Maria Azzopardi. Iżid li ħutu Anna u Victor qabdu u qalgħu t-tisqifa peress li kellhom iċ-ċavetta ta' oħthom Maria li tgħix il-Kanada.

Iżid li snin wara, fl-2000 sab li oħtu Anna, binha Joseph, ħuh Victor u ibnu Martin kienu qabdu u daħlu fix-*shaft* u qaċċtu u qalgħu d-*ducting* li kien tiela' mill-kċina minn ġot-toqba. Jgħid li b'dan, l-emissjonijiet spiċċaw joħorġu mit-toqba direttament għax-*shaft*. Iżid li dan seħħ bejn it-13 u s-16 ta' Novembru, 2000 b'dan jafu għax f'dawk il-jiem ir-ristorant kien magħluq bil-Ħadd, 12 ta' Novembru kien l-aħħar li ħadem b'dan li reġa' fetaħ fis-17 ta' Novembru.

Iżid li l-aċċess għax-*shaft* sabiex sar dan huwa biss mill-appartament numru wieħed (1) li huwa ta' oħtu Maria Azzopardi li tgħix is-safar. Jispjega li ċwievet għall-appartament ta' Maria għandha biss il-konvenuta Anna Borg u allura bilfors hi tat l-aċċess meħtieġ.

Jiddikjara li wara dan, fis-sena 2005, oħtu Anna flimkien ma' binha Joseph u ħuh Victor flimkien ma' ibnu Martin reġgħu aċċedew għax-*shaft* ta' oħthom Maria. Iżid li dan seħħ sabiex jagħlqulu t-toqob li jikkomunikaw ir-ristorant tiegħu għax-*shaft*

fuqu. Jiddikjara li hawn ipproċeda bil-mandat ta' inibizzjoni numru 9/2005 PC.

In kontroeżami,[12] xehed li isfel kien ir-ristorant u fuq id-dar residenza tal-ġenituri tiegħu. Jgħid li dawn kienu konnessi b'taraġ bit-taraġ kien jiżbokka minn bieb wieħed għal barra u minn ieħor għal ġor-ristorant. Iżid li r-ristorant kellu entratura għalih mit-triq. Iżid li apparti dan kien hemm taraġ ieħor minn fejn il-Knisja li jagħti għas-sular ta' fuq nett li kien mikri lil terzi.

Iżid li ma jaqbilx li r-ristorant qabel kien jintuża mis-sajjieda. Jgħid li dejjem ħanut kien; beda tax-xorb b'dan li mbagħad qaleb għal ristorant. Jobbliga ruħu li jippreżenta kopja tal-liċenzja.[13]

Jgħid li t-toqob li hemm jagħtu għall-kċina u t-*toilets* tar-ristorant saru fis-snin sittin ('60). Jgħid li dawn saru għall-arja. Jgħid li saret toqba waħda ġol-blat għal ġol-bitha. Jikkonferma li t-toqba saret minn Majsi Azzopardi, mix-Xewkija.

Jgħid li meta saret din it-toqba oriġinarjament kienet tagħti għall-kamra oħra li kienet fejn ir-ristornat b'dan iżda li l-arja kienu jeħduha kemm din il-kamra kif ukoll ir-ristorant. Jgħid li llum dan pjan wieħed. Jgħid li żmien ilu din il-kamra kienu jpoġġu fiha s-sajjieda u oħtu kienet tbiegħ il-bizzilla minn fejnha.

Jgħid li t-toqba dejjem kellha pjanċa fuqha b'din kienet merfugħa biex jgħaddi nifs iżda mhux l-ilma. Iżid li t-toqba kienet 'il fuq mill-art tal-bitħa—kellha xoffa—b'dan li ilma tax-xita ma jidħolx peress li la jista' jiskula mal-art u anqas jista jaqa'

[12] Xhieda mogħtija fl-udjenza tal-25 ta' Ottubru, 2022— traskrizzjoni mhux paġinata.
[13] Jippreżenta l-istess aktar tard b'nota tat-18 ta' Novembru, 2022.

direttament minn fuq stante l-pjanċa li kienet akbar mit-toqba. Jgħid li l-ispazju bejn il-pjanċa u t-toqba dejjem kien ta' xi pied.

Iżid li wara s-snin disgħin ('90) huwa għamel tisqifa tal-ħġieġ. Jgħid li meta bnew ħutu l-bitħa tal-ġenituri saret *shaft*. Jgħid li t-toqba ġiet ġo dan ix-*shaft* b'dan li x-*shaft* kien izgħar mill-bitħa u allura seta' jagħmel tisqifa tal-ħġieġ biex xorta baqa' għaddej id-dawl. Jispjega li qabel bnew ħutu t-toqba kienet imbiegħda mill-ħitan u għalhekk ma setax jagħmel tisqifa bħalm'għamel wara li bnew.

Mistoqsi kif ebda kuntratt jew pjanta li esibixxa ma jsemmu din it-toqba jgħid li ma jafx. Mistoqsi mill-Qorti kienx hemm kwistjonijiet bejnu u bejn ħutu f'dawk iż-żminijiet jgħid li ma kienx hemm.

Dwar id-*ducting* jgħid li kien hemm Joseph it-tifel ta' Anna u semma lil Martin b'dan li lil Joseph rah ineħħi d-*ducting* b'għajnejh. Mistoqsi jafx li d-*ducting* tneħħa b'ordni tal-Awtorità tas-Sanità jgħid li ma jafx. Iżid li dik saret ħafna qabel.

In rieżami, xehed[14] li Majsi Azzopardi t-toqba kien għamilha fuq inkarigu ta' missieru b'dan li dak iż-zmien kemm ir-ristorant kif ukoll id-dar fuqu kienu ta' missieru. Mistoqsi f'liema żmien beda jsir it-tisjir mir-ristorant jgħid li bejn wieħed u ieħor fis-sena 1976.

Carmel sive Charlie Zammit, xehed permezz ta' affidavit.[15] Jiddikjara li huwa ħabib mill-qrib tal-familja tal-kontendenti b'dan li ilu jafhom xi sebgħa u tletin (37) sena. Iżid li tant hu

[14] Traskrizzjoni fl-atti tal-proċess tal-kawża numru 203/2000—xhieda mogħtija fl-udjenza tal-25 ta' Ottubru, 2022—traskrizzjoni mhux paġinata.
[15] Fol. 137 sa 138.

ħbieb magħhom li sa minn nofs is-snin tmenin ('80) lill-attur ġieli anke għinu fir-ristorant tiegħu, *Smuggler's Cave*, senza interessi.

Iżid li l-i*Smuggler's Cave* oriġinarjament kien tal-ġenituri tal-partijiet.

Jiddikjara li fid-dar tal-ġenituri tal-partijiet, li kienet sovrastanti r-ristorant, huwa kien dieħel u ħiereġ. Iżid li llum minflok id-dar hemm blokka ta' appartamenti li huma tal-aħwa.

Jiddikjara li jiftakar li fis-saqaf tal-kcina tar-ristorant hemm toqba li testendi ghal fuq l-intrata tat-tojlits —bit-tojlits huma mifrudin mill-kcina b'hajt. Jgħid li minn din it-toqba kienu anke jitniżżlu prodotti tal-ikel inkluż minnu stess. Iżid li t-toqba kienet tagħti għall-bitħa tad-dar l-antika f'liema dar l-attur kien juża kamra bħala *store* [*maħżen*]. Jgħid li flok din il-bitħa llum hemm ix-*shaft* tal-appartamenti. Jgħid li jiftakar li din it-toqba kienet tkun mgħottija bi pjanċa elevata.

Jiddikjara li mill-istess toqba kien għaddej ukoll *flexible ducting* sabiex minnu joħroġ fwar tat-tisjir.

Iżid li kien prova jaġixxi ta' intermedjarju bejn l-aħwa kontendenti iżda ma rnexxilux. Jgħid li dan kien meta l-ġenituri tagħhom kien għadhom ħajjin, b'missierhom miet fl-1996 u ommhom warajh.

In kontroeżami,[16] jgħid li fi zmien il-genituri tal-partijiet ir-ristorant kien konness mad-dar tagħhom b'taraġ. Jgħid li minn din id-dar kien hemm *shaft* minn fejn kienu jniżżlu l-affarijiet

[16] Fol. 144 sa 172.

għar-ristorant b'dan kien jagħti kemm għall-kċina kif ukoll għat-tojlits.

Jispjega li l-attur kien jaħżen xi ikel friżat għar-ristornat f'kamra fid-dar tal-ġenituri li tiġi fuq l-istess ristorant. Iżid li mbagħad, u minn toqba, kienu jniżżlu l-istess l-ikel għal ġor-ristorant skont il-bżonn. Iżid li din it-toqba kienet tkun mgħottija b'xi żingu.

Jgħid li huwa ilu familjari mal-attur xi sittn (60) sena, b'dan li kienu l-iskola flimkien. Iżid li mbagħad beda jinżel jgħinu fir-ristorant u hawn sar ħbieb mal-familja kollha. Jgħid li fir-ristorant ilu jinzel sa mis-snin tmenin ('80). Jgħid li minn dan iż-żmien kien diġà jitla' fid-dar fuq sabiex iniżżlu l-affarijiet.

Jiftakar li fuq nett kien jinkera lil terzi.

Jgħid li fis-sular fejn kienu jgħixu l-ġenituri tal-kontendenti ġieli preparaw xi ikel. Iżid li x-*shaft* li semma kien fuq wara nett ta' din ir-residenza. Jgħid li l-oggetti kienu jitniżżlu bil-barmil u tarjola. Iżid li dan kien qabel mal-kontendenti waqqgħu l-bini u reggħu bnew.

Jgħid li jaf li hemmhekk kien twaqqa' kollu u reġa' nbena. Iżid li f'dan iż-żmien ir-ristorant baqa' għaddej.

Jerġa' jgħid li t-toqba kienet testendi bejn il-kċina u t-tojlits tar-ristorant b'dan li wieħed seta' anke jgħajjat minn ġo fiha għal ġor-ristorant sabiex jara x'hemm bżonn jinżel imbagħad iniżżel bil-barmil.

Suġġerit lilu li t-toqba li qiegħed isemmi saret fis-snin disgħin ('90) meta twaqqa' u reġa' nbena l-bini 'l fuq mir-ristorant jgħid

li ix-*shaft*—jew toqba—kienet hemm qabel u jiftakarha hemm. Iżid li anke d-*ducting* jiftakru hemm jagħti l-arja.

Rigward wisa' tat-toqba jgħid li minnha kien jgħaddi barmil tażżingu. Jinsisti li l-bamril kien jgħaddi sew minkejja il-pajpijiet li kienu wkoll għaddejjin mit-toqba.

Jgħid li l-barmil kien jinżel dirett mill-bitħa fuq għall-kċina tar-ristorant isfel b'dan li t-toqba kienet allura fis-saqaf tal-kċina.

Jgħid li l-*flexible ducting pipe* u l-*extractor* li kien fil-kċina u miegħu kien imqabbad l-istess pajp huwa jaħseb li jiftakarhom hemm mis-snin tmenin ('80) ukoll.

Ċ. Ikkunsidrat:

Preliminari:

B'din il-kawża l-attur qiegħed jitlob li l-konvenuti ħutu—Anna Borg u Victor Attard—u neputijiet tiegħu—Martin Attard u Joseph Borg—jiġu dikjarati li kkomettew spoll a preġudizzju tiegħu meta qalgħu jew ġiegħlu lil min jaqla' katusi u ċmieni li kienu għaddejjin minn *shaft* tal-korp tal-bini sovrastanti r-ristorant tiegħu *Smuggler's Cave* liema korp ta' bini huwa ta' appartamenti proprjetà tal-konvenuti Anna Borg u Victor Attard u okkupati rispettivament mill-konvenuti l-oħra Martin Attard u Joseph Borg.

Jitlob għalhekk li l-istess konvenuti jiġu kkundannati sabiex fi żmien qasir u perentorju jispurgaw l-ispoll b'dan li fin-nuqqas tagħhom ikun hu awtorizzat jagħmel dan ix-xogħol a spejjeż tagħhom.

Il-konvenuti laqgħu għal dan billi preliminarjament eċċepew li Anna Borg u Victor Attard ma kellhomx x'jaqsmu max-xogħlijiet li dwarhom jilmenta l-attur b'dan li Victor Attard anqas huwa biss proprjetarju jew pussessur tal-ambjenti in mertu. Qalu li għalhekk dawn il-konvenuti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Eċċepew ukoll li ma jissussistux l-elementi tal-ispoll inkluż għaliex l-attur m'għandux il-pussess jew drittijiet fuq il-proprjetà fejn saru x-xogħlijiet.

Qabel tgħaddi għall-kunsiderazzjonijiet legali, din il-Qorti tħoss li huwa opportun li tagħti riassunt qasir tal-fatti saljenti ta' din il-kawża.

L-attur u tnejn mill-konvenuti—Anna Borg u Victor Attard—huma aħwa wlied Carmelo sive Karmenu Attard u Theresa nee' Spiteri. Il-konvenuti l-oħrajn—Martin Attard u Joseph Borg—huma membri tal-istess familja.

Il-proprjetajiet li huma affetti bil-mertu tal-kawża huma ristorant fil-livell tat-triq u tliet (3) appartementi sovrastanti l-istess.

M'hemmx kontestazzjoni li r-ristorant jinsab fil-pussess tal-attur u l-appartamenti jinsabu fil-pussess tal-konvenuti jew min minnhom u terza persuna—Maria Azzopardi.

Ir-ristorant kien f'xi żmien numru ta' mħazen u għerien li mbagħad inbiddlu f'ħanut tax-xorb li kien jinkera lil terzi sa

mal-ewwel ħadu f'idejh il-konvenut Victor Attard u, wara żmien qasir f'idejn dan, għadda għand l-attur Vincent Attard.

L-attur għamel diversi alterazzjonijiet sabiex ġab il-ħanut tax-xorb kif kien fiż-żmien għar-ristorant kif inhu bħalissa f'idejh inkluż billi niffed l-imħazen u l-għerien.

Fuq ir-ristorant hemm tliet (3) appartamenti sovrapposti r-ristorant u lil xulxin li jidher li ġew żviluppati mill-konvenuti Anna Borg u Victor Attard flimkien ma' oħthom oħra—mhux parti f'dawn il-proċeduri—Maria Azzopardi li tinsab tgħix fl-esteru. Dawn l-appartamenti ġew żviluppati bejn is-snin 1991 u 1992 minflok dar fuq żewg sulari li kienet tal-awturi tal-partijiet.

L-attur jinsisti li huwa kellu diversi utilitajiet tar-ristorant mgħoddija minn *shaft* tal-binja sovrastanti l-istess ristorant. Iżid li dawn tneħħew mill-konvenuti kontra l-volontà tiegħu.

Il-konvenuti ma jiċħdux dan iżda jgħidu li Anna Borg u Victor Attard m'għamlu xejn minn dak lamentat mill-attur tant li Victor Attard anqas biss hu proprjetarju ta' xi fond minn dawk konċernati. Iżidu wkoll li f'kull każ ix-xogħlijiet li saru ma sarux fi proprjetà posseduta mill-attur jew li fuqha għandu xi dritt l-attur.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-azzjoni odjerna hija ta' spoll kif kkontemplata fil-liġi nostrana fl-Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16, tal-Liġijiet ta' Malta, li jaqra:

> **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.

Minn dan l-Aritkolu jirriżultaw l-elementi essenzjali sabiex attur jirnexxi f'azzjoni ta' spoll.

Dawn l-elementi huma tlieta:

i. li huwa kien jipposjedi l-oġġett in mertu b'pussess ta' kwalunkwe xorta jew b'detenzjoni—*possedisse*;

ii. li huwa ġie spoljat minn dak il-pussess jew detenzjoni—*spoliatum fuisse*, u;

iii. li huwa intavola l-kawża ta' spoll fi żmien xahrejn mill-jum li fih sar l-att spoljattiv allegat minnhu—*infra bimester deduxisse*.

Rigward l-ewwel element, il-*possedisse*, huwa paċifiku li l-espressjoni *«pussess ta' liema xorta jkun»* tikkomprendi kwalunkwe tip ta' «pussess» inkluż dak ċivili *kemm dak sempliċiment naturali u anke dak vizzjuz*.[17]

Ingħad infatti:

«Neanche' e' permesso in questa causa di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo domini

[17] Vol. XLII p. II p. 973. Ara wkoll id-deċiżjoni mogħtija nhar il-31 ta' Jannar, 2003 fl-ismijiet ***John Sammut vs Emmanuel Sammut***, Ċitazz. Nru 941/1995/2 PS.

o no; perche' la legge non richiede che un possesso materiale e di fatto; tanto e' vero che si concede la detta azione anche al possessore che avesse in tempo precedente usurpato con violenza la cosa altrui» (Vol X p55).[18]

Li huwa meħtieġ, allura, huwa li attur f'kawża ta' spoll jipprova li għandu l-pussess—xejn aktar.

Jingħad ulterjorment li anke jekk il-pussess ikun wieħed qasir ħafna u saħansitra momentarju, dan xorta waħda huwa suffiċjenti sabiex jawtorizza l-azzjoni ta' spoll, imbasta jkun univoku.[19]

Il-Qorti hija wkoll konxja tal-fatt li l-azzjoni ta' spoll hija radikata fuq l-esiġenzi tal-utilità soċjali, intiża biex tagħti protezzjoni lil kwalunkwe pussess u jiġi impedut liċ-ċittadin privat milli jieħu l-ġustizzja f'idejh.

Il-fini tal-azzjoni huwa infatti dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt, jew turbat.[20] Huwa proprju għalhekk li l-istess dispożizzjoni tal-liġi tagħmel referenza espressa għall-Artikolu 791 tal-Kap. 12 li jrid illi l-konvenut f'kawża ta' spoll ma jista' jagħti ebda eċċezzjoni li mhix dilatorja qabel ma jkun reġa' qiegħed il-ħaġa fl-istat pristinu. Huwa b'din il-mira li l-ġurisprudenza u d-dottrina legali jinsistu li l-Qorti

---

[18] Iċċitat fl-istess deċiżjoni mogħtija nhar il-31 ta' Jannar, 2003 fl-ismijiet ***John Sammut vs Emmanuel Sammut***, Ċitazz. Nru 941/1995/2 PS.
[19] Vol. XXXVII p. II p. 642. Ara wkoll id-deċiżjoni mogħtija nhar l-24 ta' April, 1947 fl-ismijiet ***Cortis vs Sammut***.
[20] Vol. XLII p. II p. 973 kif ukoll Vol. XLI p. II p. 846.

għandha teżamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt tal-ispoll.

Fil-każ *de quo*, l-attur jgħid li huwa kien moqdi minn katusi u ċmieni li nqalgħu mill-konvenuti. Il-konvenuti ma jiċħdux iżda jgħidu li Anna Borg u Victor Attard m'għamlu xejn minn dak lamentat mill-attur tant li Victor Attard anqas biss hu proprjetarju ta' xi fond min dawk konċernati. Iżidu wkoll li f'kull każ ix-xogħlijiet li saru ma sarux fi proprjetà posseduta mill-attur jew li fuqha għandu xi dritt l-attur.

Il-Qorti tosserva li skont id-dottrina u l-ġurisprudenza suċitata, pussess—ikun ta' liema xorta jkun—huwa bizzejjed sabiex tirnexxi kawża ta' spoll imbasta jkun univoku. B'dan li fl-eżami tagħha dwar il-pussess il-Qorti anqas għandha tissindika l-eżistenza ta' xi tip ta' titolu legali iżda sempliċiment il-pussess materjali.

F'din l-istanza, anke fuq ammissjoni tal-konvenuti nfishom sa mill-istadju l-aktar bikri tal-proċeduri—fl-eċċezzjonijiet tagħhom—jirriżulta ċar li l-pussess tal-katusi u ċmieni kien jeżisti f'idejn l-attur fl-istadju meta ġiet intavolata din il-kawża preżenti. Mal-pussess ta' tali katusi u ċmieni huwa ovvju u naturali l-pussess ta' dawk il-ħitan jew strutturi li magħhom ikunu marbuta l-istess katusi u ċmieni.

Fir-rigward tal-argument tal-konvenuti li f'kull każ, l-attur ma kellu ebda drittijiet fuq il-proprjetajiet affetti b'dawn il-katusi u ċmieni, il-Qorti tagħmel referenza għall-Artikolu 537 tal-Kap. 16, tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi:

> **537.** *Fil-kwistjonijiet ta' pussess f'każijiet ta' servitù, il-jeddijiet u d-dmirijiet tal-proprjetarji tal-fond dominanti u serventi u ta' kull*

> *persuna oħra li jkollha interess, jiġu stabbiliti fuq l-użu tas-sena ta' qabel, jew, fil-każ ta' servitujiet li jitgawdew f'intervalli ta' iżjed minn sena, fuq l-użu tal-aħħar tgawdija.*

Il-Qorti hawn tosserva li fix-xhieda tal-konvenuta Anna Borg dina stqarret hi stess li tul it-tentattivi tal-partijiet sabiex jintlaħaq ftehim bonarju, *għamilna patt li aħna ntuh id-ducting u hu jtina, lili, jtini l-kamra li ħadli* [...] *id-ducting sar*.

Dawn it-tentativi kienu qed isiru minn tal-inqas bejn il-bidu tal-kawża d-29 ta' Novembru, 2000—skont it-timbru tar-Reġistru tal-Qorti a fol. 1—u s-26 ta' Frar, 2020—meta l-attur informa lill-Qorti li l-partijiet waslu għal ftehim b'dan li kien anke ġie abbozzat kuntratt. B'dan allura li l-pussess tad-*ducting* huwa ċertament stabbilit f'dan il-perjodu u allura: *fuq l-użu tas-sena ta' qabel*.

Addirittura, fuq dan il-punt, ix-xhud Charlie Zammit, l-uniku xhud mhux parti mill-familja tal-kontendenti u li għalhekk jidher li qatt ma kellu xejn x'jakkwista billi ma jgħidx is-sewwa, tant li insista li huwa lill-kontendenti kollha jafhom, jixtieq jarahom magħquda, u ħadem—anke bil-barka tal-awtur tagħhom—sabiex jipprova jwassalhom għal soluzzjoni bejniethom, xehed li l-*flexible ducting pipe* huwa jaħseb li jiftakarhom hemm mis-snin tmenin ('80).

B'dan allura li din il-Qorti hija sodisfatta li l-pussess tal-attur kif rikjest kemm mill-Artikolu 535 kif ukoll mill-Artikolu 537 tal-Kap. 16 huwa pruvat u kkonfermat.

F'dan l-istadju ta' spoll, din il-Qorti għandha biss tikkunsidra l-kwistjoni tal-pussess. B'dan li rimarki dwar jissusstix o meno d-

dritt għal dawn il-katusi u ċmieni minn imkien ieħor huwa eżerċizzju li jeżorbita l-kompitu tagħha.

Fiċ-ċirkostanzi ta' din l-azzjoni, fejn f'każ li jiġu sodisfatti t-tliet (3) elementi meħtieġa sabiex tirnexxi kawża ta' spoll, ikun hemm il-ħtiega ta' ordni għar-ripristinar tal-oġġett tal-kawża—f'dan il-każ iċ-ċmieni u katusi li l-attur jilmenta li ġie spoljat minnhom—huwa neċessarju wkoll li wieħed jidentifika x'kien l-estent oriġinali ta' dawn l-oġġetti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva li l-proċess huwa nieqes minn provi dwar dan stante li, kuntrarjament għall-kawża li mxiet flimkien ma' din preżenti u li ġġib in-numru 19/2005, f'din l-istanza ma ġietx mitluba l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża numru 7/1996 minn fejn tista tirriżulta tali prova.

Rigward it-tieni element, il-kwistjoni tal-att spoljattiv nniffsu—***spoliatum fuisse***—ossia, li l-ispoljant għamel azzjoni kontra r-rieda tal-pussessur li eskludiet lill-pussessur mill-pussess, jingħad kif isegwi:

> *Dwar it-tieni element, huwa meħtieg li jintwera li l-għamil spoljattiv ikun wieħed arbitrarju u magħmul kontra r-rieda tal-possessur b'mod li jista' jagħti lok għal azzjoni ta' danni kontra min ikun wettqu. Huwa wkoll maħsub li l-għamil irid ikun wieħed vjolenti jew imqar mistur għall-gharfien tal-persuna li kellha l-pussess.* [21]

Mill-assjem tal-provi jirriżulta ċar li l-att spoljattiv seħħ, u seħħ mill-konvenuti jew min minnhom bi preġudizzju għall-atturi.

---

[21] Ref: deċizjoni mogħtija nhar it-23 ta' Jannar, 2003 fl-ismijiet ***Filomena Ellul vs Carmel sive Charles Ellul,*** Ċitazz. Nru 428/2000/1 JRM.

Il-konvenuti nfishom anke fl-istadju bikri tal-eċċezzjonijiet tagħhom, ma jinnegawx li għamlu dak ilmentat kontrihom mill-attur. Jgħidu biss li l-konvenuti Anna Borg u Victor Attard m'għamlu xejn minn dak lamentat mill-attur tant li Victor Attard anqas biss hu proprjetarju ta' xi fond min dawk konċernati. Dan ma jiskaġunax iżda lill-konvenuti l-oħrajn.

Oltre minn hekk, apparti l-fatt li l-konvenut Victor Attard ma ressaq ebda prova sabiex jiskaġuna ruħu fis-sens reklamat minnu li mhuwiex leġittimu kuntradittur, bl-unika prova rigward titolu in atti turih fil-fatt bħala wieħed mill-proprjetarji ta' wieħed mill-appartamenti sovrapposti għar-ristorant tal-attur—l-appartament numru tnejn (2)—irreferi għall-kuntratt ta' kompravendità datat it-18 ta' Novembru, 1991 in atti Nutar Michael Refalo a fol. 105 sa 113. Il-konvenuti l-oħrajn anqas ċaħdu li sar ix-xogħol lamentat mill-attur jew li x-xogħol m'għamluhx huma.

F'dan id-dawl, l-attur inniffsu jixhed ċar li huwa kien sab li oħtu Anna, binha Joseph, ħuh Victor u ibnu Martin kienu qabdu u daħlu fix-*shaft* u qaċċtu u qalgħu d-*ducting* li kien tiela' mill-kċina tar-ristorant tiegħu. Iżid li kien hemm Joseph it-tifel ta' Anna u sema' lil Martin b'dan li lil Joseph rah ineħħi d-*ducting* b'għajnejh.

Huwa għalhekk indisputibbli li t-tieni element tal-azzjoni, l-i*spoliatum fuisse*, irieġi wkoll.

Rigward it-tielet element, l-*infra bimester deduxissi*, il-Qorti tosserva illi fuq il-kwistjoni ta' meta seħħ l-att spoljattiv li wassal għal din il-vertenza ma saret ebda kontestazzjoni.

L-attur jispjega ċar li x-xogħol ikkontestat seħħ bejn it-13 u s-16/17[22] ta' Novembru, 2000 b'dan jafu ghax f'dawk il-jiem ir-ristorant kien magħluq bil-Ħadd, 12 ta' Novembru kien l-aħħar li ħadem b'dan li reġa' fetah fis-17 ta' Novembru.

L-azzjoni ġiet intavolata nhar id-29 ta' Novembru, 2000 kif jirriżulta wkoll mit-timbru tar-Reġistru tal-Qorti a fol. 1 tal-proċess.

Fuq dawn id-dati ma saret ebda kontestazzjoni mill-konvenuti b'dan li allura huwa sodisfatt ukoll l-elementi tal-*infra bimester deduxissi*.

Decide:

Għaldaqstant, fiċ-ċirkostanzi u għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt illi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel (1) u t-tieni (2) talbiet attriċi b'dan li tikkundanna lill-konvenuti sabiex f'terminu ta' xahrejn mil-lum jirreintegraw lill-attur fid-drittijiet kollha tiegħu billi jirripristinaw il-katusi u ċmieni li kienu għaddejjin mix-*shaft* li kienu jaqdu lir-ristorant tal-attur *Smuggler's Cave*, numru tnejn u għoxrin (22), Triq Marina, Marsalforn.

Tilqa' wkoll it-tielet (3) talba attriċi b'dan illi fil-każ li l-konvenuti jibqgħu inadempjenti fit-terminu lilhom konċess, l-attur qiegħed minn issa jiġi awtorizzat jagħmel dak minnu miltub fit-tieni (2) talba tiegħu a spejjeż tal-konvenuti u taħt is-sorveljanza tal-Perit Edward Scerri. B'dan li l-konvenuti jkunu

[22] Fix-xhieda tiegħu jgħid is-16 iżda fir-rikors ġuramentat—ref. para. 4 tal-istess—jgħid is-17.

obbligati jagħtu l-aċċess meħtieġ lill-attur u kuntratturi f'ismu sabiex ikun jista' jsir tali xogħol.

Bl-ispejjeż jitħallsu mill-konvenuti.

(ft) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur