Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta 27 ta' Novembru 2018

Rikors Guramentat Numru:- 32/2017JVC

Kenneth Abela u Arken Limited

vs

Joseph Cefai u Anthony Lateo

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi illi ppremettew:

1. Illi permezz ta' kuntratt ricevut minn Nutar Pubbliku Maurice Gambin fis-sitta u għoxrin (26) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija tlieta u disghin (1993), il-kumpannija attrici akkwistat u xtrat, fost beni ohra, il-porzjon diviza t'art maghrufa bhala "Ta' l-Irdum", fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, b'kejl superficjali ta' madwar tomna u tliet kwarti ta' tomna, ekwivalenti ghal elf disa' mija sebgha u sittin metru kwadru (1,967 m.k.), kif indikata mberfla bil-kulur orangjo fuq il-pjanta annessa ma' l-att imsemmi u mmarkata bl-ittra 'f', konfinanti mit-tramuntana ma'

sqaq maghrufa bhala "Dahla ta' l-Irdum", u mill-irjiehat l-ohra ma' beni tal-familja Vella jew successuri ohra fit-titolu.

2. Illi permezz ta' kuntratt ricevut minn Nutar Pubbliku Joseph Smith La Rosa fl-ewwel (1) ta' Marzu tas-sena elfejn u sitta (2006), l-attur akkwista u xtara *"kull dritt, pretensjoni u s-sehem indiviz li kull wiehed minnhom (cioe' l-vendituri msemmija fuq dak l-att) ghandu u cioe' hames settimi (5/7) ta' nofs indiviz nieqes nofs ta' kwint ta' settimu ta' nofs fuq bicca art fil-Qala Ghawdex fil-kontrada Tal-Irdum, tal-kejl ta' circa zewg tumoli jew il-kejl aktar verjuri skond il-pjanta hawn annessa dokument "P" liema bicca art hija konfinanti tramuntana ma' sqaq maghrufa bhala Dawra ta' l-Irdum u mill-konfini l-ohra ma' beni tal-familja Vella jew irjieh ohra iktar verjuri".*

3. Illi permezz ta' kuntratt iehor ricevut ukoll min-Nutar Pubbliku Joseph Smith La Rosa fis-sitta (6) t'April tas-sena elfejn u sitta (2006), l-attur akkwista u xtara wkoll *"kull dritt, pretensjoni u s-sehem indiviz li l-venditrici ghandha u cioe' settimu indivis ta' nofs bicca art fil-Qala Ghawdex fil-kontrada Tal-Irdum, tal-kejl ta' circa zewg tumoli jew il-kejl aktar verjuri skond il-pjanta hawn annessa dokument "P" liema bicca art hija konfinanti tramuntana ma' sqaq maghrufa bhala Dawra ta' l-Irdum u mill-konfini l-ohra ma' beni tal-familja Vella jew irjieh ohra iktar verjuri".*

4. Illi l-attur debitament irregistra l-akkwisti maghmula minnu permezz ta' l-atti notarili precitati fir-Registru ta' l-Artijiet permezz tac-certifikat identifikat bħala LRA disa' mija u ggoxrin zbarra xejn sitta (920/06).

5. Illi l-atturi kellhom sa mill-akkwist ta' l-ishma indivizi rispettivi taghhom pussess pacifiku, inekwivoku, pubbliku u kontinwu tal-

proprjeta' fuq imsemmija, li minn issa 'l quddiem ser tissejjah "11-Proprjeta".

6. Illi ricentement, il-pussess ta' l-atturi gie molestat u disturbat abbuzivament u minghajr jedd u dan ghaliex il-konvenuti jew min minnhom qed jippretendu illi jeskludu lill-atturi mill-pussess taghhom tal-Proprjeta', kif se jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

7. Illi din il-molestja u turbament tal-pussess ta' l-atturi gew imwettqa billi l-konvenuti jew min minnhom uzurpaw u mpossessaw ruhhom minn partijiet tal-proprjeta' ad esklusjoni ta' l-atturi, u dan in forza ta' pretensjonijiet ta' jeddijiet li l-konvenuti m'ghandhomx fuq il-proprjeta'.

8. Illi l-attur Kenneth Abela jiddikjara li jaf bil-fatti suesposti personalment.

Talbu li din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti, jew min minnhom, immolestaw u ddisturbaw lill-atturi fil-pussess taghhom tal-bicca art fil-Qala, Ghawdex fil-kontrada Tal-Irdum, tal-kejl ta' circa zewg tumoli jew il-kejl aktar verjuri skond il-pjanta annessa ma' l-atti ricevuti min-Nutar Pubbliku Joseph Smith La Rosa fl-ewwel (1) ta' Marzu tas-sena elfejn u sitta (2006) kif ukoll fis-sitta (6) t'April tas-sena elfejn u sitta (2006) u mmarkata bhala dokument "P", liema

bicca art hija konfinanti tramuntana ma′ sqaq maghrufa bhala Dawra ta' l-Irdum u mill-konfini l-ohra ma′ beni tal-familja Vella jew irjieh ohra iktar verjuri;

2. Tordna u tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju minnha prefiss, jirreintegraw lill-atturi fil-pussess minnhom godut bhala gie molestat u disturbat mill-konvenuti jew min minnhom, u kif ukoll biex inehhu u jhassru kull ostakolu ghal dik ir-reintegrazzjoni, occorrendo taht is-sorveljanza ta' periti nominandi;

3. Tawtorizza lill-atturi sabiex iwettqu huma stess dak kollu mehtieg ghar-reintegrazzjoni tal-pussess taghhom skont it-talba precedenti f'kaz li l-konvenuti, jew min minnhom, ma jottemporawx ruhhom fit-terminu lilhom moghti, u dan bl-ispejjez kollha a karigu ta' l-istess konvenuti, u occorrendo taht is-sorveljanza ta' periti nominandi, u dan previa kull provvediment jew dikjarazzjoni ohra opportuni.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

B′riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi skond il-ligi.

Rat ir-risposta guramentata ta′ l-istesss Joseph Cefai u Anthony Lateo illi eccepew:

1. Illi preliminarjament ghandu jigi dikjarat a bazi ta' liema Artikolu tal-Ligi l-atturi qeghdin jibbazaw il-kawza odjerna;

2. Illi l-pretensjonijiet ta' l-atturi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt;

3. Illi hekk kif ser jirrizulta matul is-smiegh tal-kawza, l-attur ma ghandux ir-rekwiziti essenzjali fil-ligi sabiex tissussisti l-kawza odjerna.

4. Illi di fatti, l-attur jew min minnhom qatt ma ghamlu ebda uzu mill-imsemmija ghalqa u dana kif jirrizulta fic-car mill-kawzali tar-rikors guramentat tieghu fejn jinghad bl-iktar mod car illi huwa residenti Malta. B'hekk jirrizulta li l-attur jew min minnhom bl-ebda mod u manjiera ma ghandu l-pussess li huwa rikjest mil-ligi sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-istess attur.

Rat l-affidavits, xhieda, dokumenti u provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-20 ta' Settembru, 2018 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum il-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi fil-kawza odjerna l-atturi Kenneth Abela u Arken Limited (li taghha l-attur l-iehor huwa direttur) qed jitolbu li din il-Qorti ssib li l-konvenuti Joseph Cefai u Anthony Lateo jew min minnhom immolestaw u ddisturbaw lill-atturi fil-pussess taghhom tal-bicca art fil-Qala u cioe' raba' mtarrga u li tidher immarkata fil-pjanta fl-atti a fol. 30 tal-process. Konsegwentement jitolbu li din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex jirreintegraw l-atturi fil-pussess tal-art in kwistjoni kif ukoll sabiex inehhu u jhassru kull ostakolu ghall-istess reintagrazzjoni.

Da parti taghhom il-konvenuti jinsistu fl-eccezzjonijiet taghhom principalment li mhux minnu li l-atturi kellhom il-pussess tal-art in kwistjoni u li ghalhekk l-azzjoni taghhom ma tistax tirnexxi.

Eccezzjoni preliminari:

Illi preliminarjament il-konvenuti jeccepixxu li l-atturi kellhom jiddikjaraw l-artikolu tal-Ligi li fuqha qed jibbazaw il-kawza odjerna. Din il-Qorti assolutament ma taqbilx ma' din l-eccezzjoni stante mill-premessi u mit-talbiet tal-atturi kien ovvju u car ghal din il-Qorti sa mill-bidu tal-intavolar tar-rikors guramentat li l-azzjoni odjerna hija dik ta' *actio manutentionis* jekk kien hemm xi dubju dan kien biss f'mohh il-konvenuti u hadd aktar.

Il-Qorti ghalhekk tqis li din l-eccezzjoni tqajjmet b'mod frivolu ghall-ahhar u ser tghaddi sabiex tichad l-istess bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Bazi Legali:

Illi l-azzjoni ta' manutenzjoni hi kontemplata fl-artikolu 534 tal- Kodici Civili li jipprovdi:

"Kull min, waqt li jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' haga mmobbli, jew ta' universalita' ta' hwejjeg mobbli, jigi mmolestat f'dak il-pussess, jista', fi zmien sena mill-molestja, jitlob li jinzamm f'dak il-pussess, basta li ma jkunx ha b'idejh dak il-pussess minghand il-konvenut bi vjolenza jew bil-mohbi, jew ma jkunx kiseb minghandu dak il-pussess b'titolu prekarju".

Illi ghalkemm kien hemm decizjonijiet fejn il-Qrati sostnew li l-element tal-'pussess' fl-*actio manutentionis* mhux neccessarjament irid ikun *animo domini*[1] fosthom fil-kawza "Vella vs. Boldarini" f'bosta kawzi ohra gie deciz illi fil-fatt biex wiehed jirnexxi bl-*actio manutentionis* irid jipprova pussess *animo domini* fis-sens tal-artikolu 524(1) tal-Kodici Civili. Fosthom fil-kawza "Bonello Micallef vs Parnis England', deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Mejju, 1957 fejn dik il-Qorti ddikjarat li:

"il-pussess, skond l-interpretazzjoni kostanti tal-Qrati Taghna, jikkomprendi biss il-pussess kif definit mil-legislatur fl-art. 561 tal-Kodici citat, jigifieri d-detenzjoni ta' haga 'animo domini' (Kollezz. XXVII.I.622; u XXXIII.II.198); Illi 'ex admissis' l-attrici hija ko-inkwilin minnha esperita".

Fis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil- kawza "Arrigo vs Anastasi", deciza fit-3 ta' Gunju, 1959, dik l-Onorabbli Qorti ddistingwiet bejn l-azzjoni kontemplata fl-artikolu 534 tal- Kodici Civili, u l-azzjoni li tispetta lill-inkwilin. Dik il-Qorti ddikjarat illi:

"hu manifest li l-azzjoni esperita mill-attur mhix dik li tohrog mid-dispozizzjoni tal-ligi riferita, li hija moghtija biss fis-sens proprju u strett ta' detenzjoni 'cum animo domini'; u dan ghaliex l-attur ma ghandux, u lanqas ma jippretendi li ghandu, pussess simili, u ma bbazax l-azzjoni fuq dak il- pussess, imma fuq id-dritt li l-ligi taghti lill-inkwilin li jagixxi kontra t-terz li ghemilu jkun immolestah fit-tgawdija tal-haga li tkun giet lilu lokata. Fl-ghemil tat-terz

[1] Ara Vella vs. Boldarini dezia nhar l-24 ta' Frar, 1967 mill-Onorabbli Qorti tal-Appell

konvenut, deskritt fl-att tac-citazzjoni, l-attur jirravviza molestja; u billi, kif huwa jallega, din mhix molestja ta' dritt, qieghed jagixxi f'ismu nnifsu kontra l-istess konvenut in bazi ghad-dispozizzjoni kontenuta fl-art. 1639 tal-istess Kodici citat, li tipprovdi fis-sens li sid il-kera mhux obbligat jaghmel tajjeb lill-kerrej ghall-molestja li terzi persuni b'ghemilhom jikkagunaw lill-inkwilin fit-tgawdija tal-haga, meta dawn il-persuni ma jkunux jippretendu xi jedd fuq il-haga mikrija, bla hsara tal-jedd tal-kerrej li jagixxi kontra dawk il-persuni f'ismu nnifsu".

Fil-kawza "Mamo vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-23 ta' Marzu, 1962, rega' intqal li l-azzjoni kontemplata fl-artikolu 534 ma tispettax lill-inkwilin, izda lil min hu pussessur skont kif definit fl-istess ligi:

"L-azzjoni ezercitata lanqas tista' tkun dik ta' manutenzjoni fil-pussess kontemplata fl-art. 571; ghas-semplici raguni illi l-attur hu biss kerrej tal-fond, cjoe' semplici detentur, mentri dik l-azzjoni tikkompeti biss lil min hu possessur fis-sens veru tal-art. 561(1) tal-imsemmi Kodici (Vol. XXVII.I.622)"

Fil-kawza "Mamo vs Galea", decisa mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Frar, 2004, intqal:

"Issa l-pussess tutelabbli li jillegittima l-azzjoni hu dak definit fl-Artikolu 524 (1) tal-Kapitolu 16. Pussess li allura ghandu jkun b'rekwizit il-karattru tal-

pussess ad usucapionem, ossija l-pussess pacifiku, kontinwu, pubbliku u ininterrott. "Pussess li kellu jfisser bhala minimu detenzjoni ta' haga animo domini. Kien ghalhekk li jinsab ritenut illi azzjoni ta' din ix-xorta ma tistax tigi ezercitata minn persuna li kienet, per ezempju, semplici nkwilina tal-fond li fih tkun saret il-molestja li tkun trid tigi respinta b'dik l-azzjoni" (Vol. XLI PII p 1005; Vol. XXXIII P II p 198)*"*.

Fil-kawza "Borg vs Cachia Zammit", deciza wkoll mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Ottubru, 2004 inghad illi:

"Issa huwa veru li l-artikolu 534 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-azzjoni ta' manutenzjoni jista' jressaqha min "jinsab fil-pussess ... ta' haga mmobbli" u li dan il-pussess jista' jkun "ta' liema xorta jkun"; izda dan ma jfissirx li d-detenzjoni hija bizzejjed ghax detenzjoni mhijiex pussess. Kemm "pussess ta' liema xorta jkun" ma jinkludix ukoll id-detenzjoni jidher aktar car mill-artikolu ta' wara (l-artikolu 535) dwar l-azzjoni ta' spoll li, kontra dak li jipprovdi l-artikolu 534, isemmi kemm il-"pussess ta' liema xorta jkun" kif ukoll "id-detenzjoni" biex juri li l-azzjoni ta' spoll jista' jressaqha wkoll id-detentur. Ghalhekk l-attur ma setax jipprocedi kontra l-konvenuti ai termini ta' l-artikolu 534 tal-Kodici Civili izda kellu se mai rimedji alternattivi kontemplati mill-istess ligi".

L-istess gie konfermat fil-kawza fl-ismijiet "Camilleri vs. Bonello" deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar l-20 ta' Ottubru, 2005 fejn dik il-Qorti

qieset li l-*actio manutentionis* tista' tigi ezercitata biss minn min ikollu *"pussess"*, fis-sens tal-ligi, tal-proprjeta' in kwistjoni.

Mertu

Illi mill-provi mressqa da parti tal-atturi jirrizultaw il-punti saljenti li jsegwu:

1. Illi l-kumpanija Arken Limited (li dak iz-zmien kien direttur taghha missier l-attur l-iehor Kenneth Abela u cioe' Felic Abela - ara l-affidavit a fol. 80 u kontro-ezami a fol. 187 et seq) madwar hamsa u ghoxrin (25) sena ilu kienet xtrat numru ta' ishma fl-art in kwistjoni permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin;

2. Illi mix-xhieda tal-attur Kenneth Abela li dak iz-zmien kellu erbatax-il sena (ara l-affidavit tieghu a fol. 69 et seq tal-process u kontro-ezami a fol. 177 et seq tal-process) jirrizulta li huwa sa minn meta nxtrat din l-art spiss kien jitla' f'dan is-sit l-ewwel ma' missieru Felic Abela u wara meta waqaf missieru beda jibda jitla' spiss hu wahdu, mal-gharusa jew ma shabu. L-attur jixhed li kien jitla' madwar hmistax-il darba (15) fis-sena biex jaghmlu *picnics*, biex iqattghu ftit hin hemm (anki ghaliex kellhom appartament fil-vicin fil-Qala), sabiex jezercitaw id-delizzju tal-kacca, biex ilaqqmu s-sigar jew biex jezercitaw id-delizzji tal-*climbing* u *boulderin'*

minhabba l-partikolarlita' ta' din l-art li f'parti minnha ghandha gebla kbira aktar gholja minn sular.

Qabel l-attur wahdu, Felic Abela jixhed fl-atti li kien ghamel mill-anqas ghaxar snin (10) tiela' u niezel f'din l-art ghall-kacca kull tant zmien (ara partikolarment il-kontro-ezami tieghu a fol. 187 et seq tal-process)

L-attur Kenneth Abela jispjega li tul iz-zmien apparti li kien jitla' spiss f'din l-art huwa anki kien inghata diversi drabi cavetta tal-grada li taghti ghall-passagg li jwassal ghall-ghalqa mill-Kunsill tal-Qala meta din giet irrangata u dan bhala wiehed mis-sidien ta' art fl-inhawi.

3. Jirrizulta wkoll mill-atti li fis-sena 2006 Kenneth Abela kien irnexxielu jakkwista f'ismu ishma ohra mill-istess art permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Smith La Rosa (esebit a fol. 7 tal-process). Li huwa rilevanti ghall-kaz odjern huwa li minn dak iz-zmien 'il hawn apparti li l-attur Kenneth Abela kien spiss imur fl-art in kwistjoni, huwa wkoll issottometta fis-sena 2006 applikazzjoni f'ismu bhala sid sabiex issir giebja fl-art. Din l-applikazzjoni giet milqugha izda l-attur jghid li l-giebja ma saritx ghaliex l-attur sab li kien hemm spiera fl-art stess. Fis-sena 2009 giet ukoll sottomessa applikazzjoni sabiex huwa jibni kamra agrikola izda din giet rifjutata. Evidenza ta' dan kollu hija x-xhieda ta' Mark Cini (ara fol. 104 et seq tal-process) u d-dokumentazzjoni esebita minnu li turi l-art

in kwistjoni, ritratti tal-istess art u li dawn l-applikazzjonijiet saru mill-attur Kenneth Abela bhala sid l-art.

4. Kemm Felic Abela kif ukoll l-attur Kenneth Abela jikkonfermaw li ghat-tul kollu ta' hamsa u ghoxrin sena (25) l-art in kwistjoni qatt ma kienet mahduma ghajr darba meta sabu l-habel ta' fuq mahdum u saru jafu li kien hadmu Eucharist Gauci u li bi ftehim mieghu tawh il-permess li jibqa' jahdmu sakemm ikollhom pjacir bih. Dan jikkonfermah l-istess Eucharist Gauci fix-xhieda tieghu a fol. 93 et seq tal-process li jikkonferma li tul l-ahhar ghaxar snin sakemm waqqfu l-konvenut Cefai huwa baqa' jahdem din l-art bil-permess tal-atturi.

5. Il-fatt li l-attur flimkien ma' hbieb tieghu u wkoll mat-tfajla tieghu kien ikun spiss fl-art in kwistjoni ghal xi raguni jew ohra huwa konfermat minn bosta minn dawn shabu fosthom Maria Pisani (affidavit a fol. 76 u kontro-ezami a fol. 191) u Jesmond Muscat (affidavit a fol. 77 u kontro ezami a fol. 183). Jesmond Muscat jixhed fost affarijiet ohra li kien imur mal-attur Kenneth Abela kacca ghall-fniek fl-art in kwistjoni u li sahansitra kien hu li ghen lill-attur Kenneth Abella jlaqqam is-sigar tal-lewz li kienu jinsabu f'din l-art sa mill-bidu li din intrat lura fis-sena 1993. Xehed ukoll Ramon Sant Hill (ara affidavit a fol. 78 et seq u kontro-ezami a fol. 194 et seq) habib iehor tal-attur Kenneth Abela li kkonferma li ilu snin jitla' mal-attur fl-ghalqa u li kien anki jmur wahdu bil-pemess tal-attur Kenneth Abela u dan kien ghadu jaghmlu sakemm fid-19 ta' Marzu, 2017 gie mwaqqaf minn persuna mghammda bl-ixkejjer probabbilment

liebes jew ghall-insib jew ghall-kacca. Fil-kontro-ezami tieghu a fol. 200 jixhed kif isegwi:

'Meta kont immur jiena kienet naturali, normali, hadd ma jersaq lejha, dakinhar partikolari meta mort kont sibtha lixxa, pulita, nadifa, b'dura mibnija, mansab gdid sabih, maghmul frisk ghax kien hemm niftakar il-qasab ghadu kif maqtugh u ghadu ahdar, jien nifhem f'dawn l-affarijiiet jigifieri b'hekk immemorazzajthom ghax rajthom u ghidt, ghidt dana xi haga. Kien hemm il-qasab fejn ipoggi l-gabjetti dan tal-mansab, jigifieri kienet, ehe, xi hadd dahal fiha.'

Dawn ix-xhieda lkoll jikkonfermaw li l-art in kwistjoni qatt ma kienet mahduma meta marru huma u li kienet fl-istat naturali taghha ghajr ghas-sigar. Dan dejjem salv dik il-bicca li kienet qed inhadem minn Eucharist Gauci.

6. Jirrizulta mill-provi mressqa mill-atturi li malli l-attur Kenneth Cefai sar jaf mill-habib tieghu Ramon Sant Hill f'Marzu 2017 li kienet tnaddfet l-ghalqa u nbniet id-dura u l-mansab huwa mill-ewwel beda jitkixxef min seta' kien li ghamel dan billi anki ghamel kuntatt ma' Eucharist Gauci u staqsieh jekk kienx hu. Fil-frattemp jirrizulta li dan Eucharist Gauci kien twaqqaf mill-konvenut Cefai milli jidhol aktar fl-art wara li bejniethom il-konvenut Anthony Lateo kien kera din l-art lill-konvenut l-iehor Joseph Cefai permezz ta' ftehim datat 15 ta' Awissu, 2016 (ara fol. 150). Huwa l-

istess konvenut Joseph Cefai li fix-xhieda tieghu (ara fol. 133 et seq tal-process) li jikkonferma li l-attur Kenneth Abela kien cempillu f'Hamis ix-Xirka tas-sena 2007 biex ikun jaf min qed jaghmel uzu mill-art in kwistjoni.

7. Jirrizulta li min-naha tal-atturi Kenneth Abela huwa kien gie nfurmat minn Joseph Cefai li l-ghalqa kien kriha minghand il-konvenut l-iehor Anthony Lateo u Joseph Cefai kien ghamilhielu cara li huwa ma kienx lest li johrog minnha la darba kellu l-kuntratt tal-kera. Dan ikkonfermah l-istess Joseph Cefai meta baghtu ghalih il-pulizija fuq rapport tal-attur Kenneth Abela datat 15 ta' April, 2017 (ara xhieda tas-Surgent Sean Tabone a fol. 87 u r-rapport esebit a fol. 90).

Lill-Qorti jirrizultalha li kien konsegwenti ghal dak suespost li li l-atturi ntavolaw il-kawza odjerna nhar l-24 ta' April, 2017.

Illi da parti taghhom mill-provi mressqa mill-konvenuti jirrizultaw il-punti saljenti segwenti:

1. Ghalkemm il-konvenut Anthony Lateo fix-xhieda tieghu jinsisti li l-art in kwistjoni ilha mill-bidu tas-snin 1982 li wiritha hu flimkien maz-zewg hutu minghand iz-zijiet (u fil-fatt giet esebita kopja tad-denunzja) jirrizulta mill-kontro-ezami tieghu li huwa kien acceda suppost fuq is-sit biss xi sentejn qabel infethet il-kawza u mar ghaliex talab lil certu Portelli

biex jurih fejn. Skont il-konvenut dan Portelli kien hu Joseph Portelli li xehed fl-atti li kien jikri l-art in kwistjoni fi zmien iz-zijiet tieghu u cioe' sal-bidu tas-snin tmenin. Mill-kontro-ezami tieghu jirrizulta li minn meta l-art suppost iddevolviet fuqu huwa qatt ma rcieva hlas ta' qbiela. Johrog ukoll li ghalkemm ghall-ewwel huwa beda jsostni li wiritha hu, fil-fatt hu stess fil-kontro-ezami jixhed li apparti ta' zitu Pawla Grima l-art kienet suppost ukoll ta' hutha wkoll izda ma jafx x'sar mill-ereditajiet ta' hutha. Ghalkemm din il-Qorti mihijiex rikjesta li tidhol fi kwistjonijiet petitorji, ai fini ta' din il-kawza mix-xhieda tal-konvenut Anthony Lateo johrog car li hu certament qatt ma ezercita xi tip ta' pussess fuq din l-art qabel ma gie avvicinat mill-konvenut l-iehor Joseph Cefai sabiex jikrihielu anzi din il-Qorti ghandha dubju serju jekk l-art li l-konvenut Lateo jsostni li hi tieghu hijiex l-istess wahda nvoluta fil-kawza odjerna.

2. Illi min-naha tieghu l-konvenut Joseph Cefai jammetti li hu dahal fix-xena fis-sena 2016 meta beda jindaga ta' min setghet kienet l-art in kwistjoni ghaliex xtaq li jikriha. Jistaqsi minn hemm u minn hawn wasal ghand Anthony Lateo u permezz tal-iskrittura datata kif inghad 15 ta' Awwissu, 2016 din giet mirkija lilu. Konsegwenti ghall-kirja jirrizulta li tnaddfet l-art u saru d-dura u l-mansab minn hu l-konvenut Joseph Cefai bil-kunsens tal-istess konvenut Joseph Cefai. Dan jixhdu l-istess konvenut Cefai.

3. Illi mix-xhieda tal-konvenut Joseph Cefai jirrizulta li huwa kien jaf li parti minn din l-art kienet qed tinhadem minn Eucharist Gauci tant li dak

iz-zmien li sar il-ftehim tal-kera, il-konvenuti bejniethom ftehmu li jekk Eucharist Gauci jaghti xi problemi lil Joseph Cefai kellu jkellem lil Anthony Lateo (ara x-xhieda ta' Joseph Cefai a fol. 142 l-ahhar paragrafu). Jirrizulta mill-istess xhieda ta' Joseph Cefai li kien hu stess li kellem lil Eucharist Gauci u qallu li hemm kien krieh hu minghand il-konvenut l-iehor. L-istess konvenut jammetti fix-xhieda tieghu li Eucharist Gauci kien qallu li sa fejn jaf hu l-art kienet ta' wiehed Malti izda Eucharist Gauci kien ghazel li ma jibqax jinzel 'il hemm ghax kien waqqfu l-konvenut (ara x-xhieda tieghu a fol. 93 et seq).

Jirrizulta li konsegwenti ghal dan kollu l-habib tal-attur Ramon Sant Hill meta mar fuq il-post f'Marzu 2017 sab id-dura u l-mansab lesti, li dan min-naha tieghu nforma lill-attur Kenneth Abela u b'hekk gew intavolati l-proceduri odjerni.

4. In sostenn tal-eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti tellghu jixhed lil Joseph Portelli li skont huma kien il-bidwi li kien jahdem l-art in kwistjoni meta din kienet ghadha taz-zijiet tal-konvenut Lateo (ara x-xhieda tieghu a fol. 172 et seq u kontro-ezami a fol. 203 tal-process). Il-Qorti tinnota minn din ix-xhieda li jekk verament dan ix-xhud kien jahdem din l-art dan kien sal-bidu tat-tmeninijiet kif jammetti hu stess li kien ilu li telaqha mill-anqas ghoxrin sena ilu u li qatt ma hallas lill-konvenut Lateo. Tinnota wkoll illi skont dan ix-xhud f'din l-art kien hemm kwantita' kbira ta' sigar tal-frott fosthom tliet (3) sigar tat-tin, ghoxrin (20) sigra tal-ghajnbaqar, sigar tal-langas, ghoxrin sigra (20) tad-dwieli u sigar tal-bajtar.

Ghalkemm dan ix-xhud jghid li meta telaq l-art hu dawn is-sigar kienu bdew ibattu minhabba n-nuqqas ta' ilma din il-Qorti ssibha difficli hafna li tqabbel din ix-xhieda ma' dik tal-bosta xhieda tal-atturi li jsostnu li f'din l-art ma kien hemm xejn hlief sigar tal-lewz. Interessanti wkoll kif dan Joseph Portelli ma jsemmi l-ebda sigar tal-lewz fuq din l-art filwaqt li l-attur Kenneth Abela jikkonferma li dawn kienu hemm sa mill-bidu cioe' hamsa u ghoxrin sena (25) qabel meta mar fl-art ma' missieru (ara fol. 69). Il-Qorti tiddubita ferm kemm dan ix-xhud qed jitkellem fuq l-istess art li hemm il-kwistjoni fuqha bejn il-partijiet tant li l-istess xhud ma ntalabx jikkonferma l-posizzjoni ta' din l-art imqar fuq is-sit stess jew fuq pjanta. Min-naha l-ohra x-xhud Eucharist Gauci li kien jahdem parti minn din l-art bi ftehim mal-atturi kkonferma l-posizzjoni taghha fuq mistoqsijiet tal-atturi waqt ix-xhieda tieghu fl-atti.

Ikkunsidrat ulterjorment

Illi mill-provi kollha fl-atti jirrizulta lil din il-Qorti li l-atturi permezz ta' Felic Abela u partikolarment permezz tal-attur Kenneth Abela kemm personalment kif ukoll bhala direttur tal-kumpanija attrici rnexxielhom jippruvaw lil din il-Qorti sal-grad rikjest mil-ligi li huma kellhom pussess *animo domini* tal-art in kwistjoni ghall-perjodu ta' mill-anqas hamsa u ghoxrin sena (25) qabel ma gew molestati f'dan il-pussess mill-konvenut Kenneth Cefai wara li dan kien iffirma l-ftehim ta' kera mal-konvenut l-iehor Anthony Lateo, li jirrizulta li bil-kemm kellu idea fejn kienet din l-art wisq anqas x'qed jigri fuqha. Dan il-pussess kien jigi ezercitata *animo*

domini stante li Kenneth Abela jqis ruhu bhala sid l-art in parti personalment u in parti bhala direttur tal-kumpanija attrici.

Jirrizulta lill-Qorti li l-istess pussess kien *pacifiku* stante li x-xhieda kollha mressqa min-naha attrici lkoll ikkonfermaw li qatt hadd ma kien waqqafhom milli jaghmlu uzu liberu mill-istess art ghajr il-konvenut Cefai fix-xhur qabel il-kawza. Il-pussess tal-atturi kien ukoll *kontinwu* stante li kien jigi ezercitat b'mod regolari tul is-sena kollha kemm mill-atturi nnifishom, minn shab l-attur bil-kunsens tieghu kif ukoll minn Eucharist Gauci bil-kunsens tal-istess atturi. Il-pussess kien ukoll *pubbliku* u dan huwa evidenzjat fost ohrajn mill-fatt li l-atturi nghataw diversi drabi c-cavetta tal-grada li minnha taccedi ghall-passagg biex tasal ghall-art mill-Kunsill tal-Qala bhala sidien, mill-fatt li l-ishma ta' Kenneth Abela personalment gew debitatment registrati mar-Registru tal-Artijiet u llum jikkonstitwixxu titolu garantit favur tieghu (ara x-xhieda ta' Dr Marlin Vella a fol. 126 et seq) kif ukoll mill-fatt li minghajr ebda problemi l-attur Kenneth Abela sahansitra ntavola zewg applikazzjonijiet ta' zvilupp fuq is-sit fis-snin 2006 u 2009 (bhala sid tal-art – ara fol. 208) w'ghalkemm dawn sahansitra jinghataw id-debita pubblicita' qatt ma kien hemm xi tip ta' oggezzjoni ghall-istess. In oltre ma tirrizulta jew ahjar ma giet pruvata l-*ebda nterruzzjoni* fil-pussess da parti tal-atturi ghall-perjodu ta' mill-anqas hamsa u ghoxrin sena (25) sakemm dahal fl-istorja l-konvenut Kenneth Cefai u l-pretensjoni tieghu fuq l-art minhabba l-ftehim ta' kera mal-konvenut l-iehor Anthony Lateo.

Illi jirrizulta wkoll lill-Qorti li l-kawza odjerna saret entro t-terminu ta' sena mpost mil-ligi u dan stante li hareg car mill-provi li l-konvenut Cefai dahal fl-art in kwistjoni mill-mument li giet iffirmata l-iskrittura ta' kera bejn il-konvenuti u li ggib id-data tal-15 ta' Awwissu, 2016. L-istess attur Kenneth Abela in kontro-ezami jikkonferma li ftit xhur qabel Marzu, 2017 huwa kien mar fuq is-sit u ma kien sab xejn minn dak li sab ix-xhud Ramon Sant Hill f'Marzu 2017. L-istess Ramon Sant Hill jixhed li x-xoghlijiet li kienu saru fuq is-sit u cioe' d-dura u l-mansab meta rahom hu f'Marzu 2017 kienu jidhru li ghadhom kemm saru friski (ara fol. 200) u minn hemmhekk induna li xi hadd kien dahal fl-ghalqa. Il-kawza giet intavolata nhar l-24 ta' April, 2017 w'ghalhekk jekk il-Qorti kellha tiehu anki l-aktar data 'l boghod li b'xi mod tirrizulta mill-provi u cioe' dik tal-iskrittura datata 15 ta' Awwissu, 2016 jirrizulta li xorta wahda l-kawza giet intavolata entro t-terminu ta' sena mpost fil-ligi.

Illi l-Qorti tqis li fl-atti odjerni l-atturi rnexxielhom jippruvaw lil din il-Qorti l-element tal-pussess taghhom fit-termini tal-artikolu 534 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll spjegat u amplifikat fil-gurisprudenza hawn fuq ikkwotata. Isegwi li la darba l-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti lkoll jirrivolvu ruhhom mal-pretensjoni li l-atturi ma jissodisfawx l-elementi tal-artikolu 534 b'mod partikolari l-pussess u z-zmien, meta fil-fatt irrizulta lil din il-Qorti li dan mhux minnu anzi l-atturi ssodisfaw l-elementi kollha tal-*actio manutentionis* tentata minnhom allura l-eccezzjonijiet tal-konvenuti m'humiex gjustifikati ghandhom jigu respinti.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta w'tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzonijiet kollha tal-konvenuti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet attrici kif isegwi:

1. **Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti Joseph Cefai u Anthony Lateo, immolestaw u ddisturbaw lill-atturi fil-pussess tagħhom tal-bicca art fil-Qala, Ghawdex fil-kontrada Tal-Irdum, tal-kejl ta' circa zewg tumoli jew il-kejl aktar verjuri skont il-pjanta annessa ma' l-atti ricevuti min-Nutar Pubbliku Joseph Smith La Rosa fl-ewwel (1) ta' Marzu tas-sena elfejn u sitta (2006) kif ukoll fis-sitta (6) t'April tas-sena elfejn u sitta (2006) u mmarkata bhala dokument "P", liema bicca art hija konfinanti tramuntana ma' sqaq maghrufa bhala Dawra ta' l-Irdum u mill-konfini l-ohra ma' beni tal-familja Vella jew irjieh ohra iktar verjuri;**

2. **Tilqa' t-tieni talba u tordna u tikkundanna lill-konvenuti Joseph Cefai u Anthony Lateo sabiex fi zmien xahar mid-data ta' din id-decizjoni, jirreintegraw lill-atturi fil-pussess minnhom godut billi jirrilaxxjaw l-istess sit lura lill-atturi u kif ukoll tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fl-istess terminu jnehhu u**

jhassru kull ostakolu għall-istess reintegrazzjoni inkluz billi jneħħu d-dura u l-mansab li saru fuq is-sit.

3. Tilqa' t-tielet talba u tawtorizza lill-atturi sabiex iwettqu huma stess dak kollu meħtieġ għar-reintegrazzjoni tal-pussess tagħhom skont it-tieni talba f'kaz li l-konvenuti ma jottemporawx ruħhom fit-terminu ta' xahar lilhom mogħti fil-paragrafu precedenti, u dan bl-ispejjez kollha a karigu ta' l-istess konvenuti.

Bl-ispejjez kollha tal-proceduri odjerni kontra l-konvenuti.

Bir-riserva kif mitluba mill-atturi għal kull azzjoni oħra spettanti lilhom skond il-ligi.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri

Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb

D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur