QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 30 ta' Settembru 2021

Kawza Numru: 8

Rikors Ġuramentat Numru:- 1193/15 JVC

John u Carmen konjugi Caruana (li ghandhom il-karti tal-identita rispettivament 648441M u 124145M) u permezz ta' digriet datat 9 ta' Jannar 2020 assumew l-atti Michael u Lorraine konjugi Caruana

vs

1. David Galea; 2. Mary Zammit; 3. G&P Borg Limited (C16209)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti John u Carmen konjugi Caruana li permezz tieghu kkonfermaw bil-gurament u talbu kif isegwi:

1. 'Illi permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni (hawn anness u mmarkat bhala Dok. A) r-rikorrenti jikri u ghalhekk jinsab fil-pussess tal-fond numru mija tmienja u erbghin (184) li jgib l-isem Mr. Maxim Giovanni Pastizzerrija", Triq Strand Gzira;

2. Illi l-intimati jew min minnhom qieghdin iwettqu xogholijiet fil-fondi 182, 183 u 185, Triq ix-Xatt il-Gzira li jigu kontigwi u shansitra sovrastanti l-fond lokat lill-esponenti;

3. Illi fl-ahhar ftit gimghat l-intimati, jew min minnhom, invadew u ostakolaw il-pussess tar-rikorrenti u dan billi wettqu xogholijiet li ghalqu l-arja tal-bitha tal-fond lokat sostanzjalment u dna billi saqqfuha biex jibnu fuq l-arja u billi qieghdu jew ppermettew li jitqieghdu diversi taghmir uzat ghal xoghol ta' kostruzzjoni fil-fondi bin-numri 182, 183 u 185, liema fondi kif gia inghad humna kontigwi u huma sovrastanti ghall-fond lokat.

4. Illi dan l-agir jikkostitwixxi fi spoll vjolenti, ricenti u klandestin kontra r-rikorrenti;

5. Illi ghalkemm gew interpellati sabiex jirripristinaw il-pussess tar-rikorrenti l-intimati baqghu inadempjenti;

6. Illi ghal kull buon fini l-atturi jirrilevaw illi qeghdin jagixxu infra bimestre;

Ghaldaqstant jitolbu li din il-Qorti joghgobha tiddeciedi il-kawza kif mitlub hawn taht u dan prevja li l-intimati ikunu gew ordnati jghidu ghalxiex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-agir tal-intimati kif premess fil-qosor f'dan ir-rikors jew min minnhom jikkostitwixxi spoll fil-konfront tal-atturi ai termini tal-artikoli 535 et seq tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jispurgaw l-ispoll kommess minnhom ghad-dannu tal-atturi;

3. Tirrintegra lill-atturi fil-pussess tad-drittijiet pjeni taghhom billi jnehhu it-taghmir ta' kostruzzjoni u kwalunkwe oggett iehor min gol-bitha;

4. Fin-nuqqas ta' adempiment min-naha tal-intimati jew min minnhom, tawtorizza lill-atturi sabiex jiehdu dawk il-mizuri kollha sabiex jiehdu lura l-pussess effettiv tal-proprjeta' de quo skont kull direzzjoni jew ordni illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi jkun necessarju jew opportun skond ic-cirkostanzi tal-kaz;

Bl-ispejjez kontra l-intimati li mil-lum huwa ingunt ghas-subizzjoni,

B'riserva ta' kull azzjoni spettanti ghad-danni jew kumpens mod iehor skont il-ligi naxxenti mill-fatti kif deskritti fil-qosor f'dna ir-rikors'.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta' G&P Borg Limited (C16209) li taqra kif isegwi:

I. 'Illi, in linea preliminari, il-kumpannija esponenti m'hijiex il-legittima kontraditrici ghat-talbiet attrici kif dedotti, billi l-istess kumpannija esponenti, bhala l-kuntrattur tal-appalt li qieghed jigi ezegwit minnha gewwa l-fondi bin-numri 182, 183 u 185, Triq ix-Xatt, il-Gzira, dejjem kienet u ghadha tagixxi unikament u esklussivament fuq l-istruzzjonijiet tal-izviluppaturi tal-istess fondi u tal-Perit Arkitett inkarigat mill-istess zviluppaturi ghall-izvilupp in kwistjoni. Is-socjeta' esponenti konsegwentement, la qatt kellha u lanqas ma ghandha il-jedd illi tideciedi hija stess liema xogholijiet ghandhom isiru u fejn, jew, addirittura, li tispurga l-ispoll li qieghed jigi allegat mill-atturi f'din l-istanza;

II. Illi, in linea preliminari wkoll, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni attrici f'din l-istanza hija perenta bid-dekors ta' xahrejn skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 535(1) tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

III. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, ma jezistux ir-rekwiziti kollha essenzjali skond il-ligi sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll kif tentata mill-atturi f'din l-istanza;

IV. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, l-azzjoni attrici f'din l-istanza ma tista' qatt tirnexxi billi l-atturi, bhala l-pussessuri tal-fond ossija 184, Triq ix-Xatt, il-Gzira, li minnu joperaw in-negozju ossija "Mr. Maxim Giovanni Pastizzerija", gja' taw il-kunsens taghhom ghax-xogholijiet kollha li gew esegwiti sallum gewwa l-fondi ossija 182, 183 u 185, Triq ix-Xatt, il-Gzira, u dan bis-sahha ta' skrittura privata ffirmata nhar it-23 ta' Marzu 2015, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dok: A**, u versu l-hlas tal-kumpens hemm stabbilit;

V. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, t-talbiet attrici huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt, u konsegwentement jimmeritaw illi jigu respinti fl-intier taghhom, bl-ispejjez kontra l-atturi, u dan kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawza;
VI. Salv risposti ulterjuri permessi mill-ligi.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Edward Pullicino, bhala mandatarju ta' ohtu Mary Zammit li eccepixxa kif isegwi:

1. 'It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. Fil-mertu, ma jirrikorrux f'dan il-kaz l-elementi mehtiega skond il-ligi biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll tentata mir-rikorrenti.

3. F'kull kaz, mhux minnu li l-mandanti Mary Zammit invadiet u ostakolat il-pussess tar-rikorrenti jew li ghalqet l-arja.

4. F'kull kaz ukoll, lanqas m'hu minnu li l-konvenuta Mary Zammit ikkommettiet xi spoll ghad-dannu tar-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' David Galea li eccepixxa kif isegwi:

1. 'It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. Fil-mertu, ma jirrikorrux f'dan il-kaz l-elementi mehtiega skond il-ligi biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll tentata mir-rikorrenti.

3. F'kull kaz, mhux minnu li l-eccepjenti invada u ostakola il-pussess tar-rikorrenti jew li ghalaq l-arja.

4. F'kull kaz ukoll, lanqas m'hu minnu li l-konvenuta Mary Zammit ikkommettiet xi spoll ghad-dannu tar-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Illi jigi nnutat li fil-verbal tal-15 ta' Novembru, 2018 deher Dr Manuel Galea li pprezenta u qara nota fejn ceda l-kawza limitatament fil-konfront ta' David Galea liema nota tinsab a fol. 92 tal-process u ghalhekk fic-cirkostanzi l-Qorti astjeniet milli tiehu konjizzjoni tal-kawza fil-konfront ta' David Galea.

Rat ir-risposta ulterjuri ta' Mary Zammit li eccepiet kif isegwi:

'1. Il-karenza ta' interess guridiku tal-atturi fit-talbiet proposti minnhom f'din il-kawza wara li rrinunzjaw minghajr rizerva, u bi transazzjoni tal-kwistjonijiet kollha pendenti, ghad-drittijiet lokatizji li kellhom dwar il-fond 184, Mr Maxims Giovanni Pastizzeria, The Strand, Gzira, bi iskrittura privata datata 26 ta' Ottubru 2016.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat l-affidavits, xiehda, skrittura, kuntratti, ritratti, permessi, ittra ufficjali, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi Dr Phyllis Aquilina fil-verbal quddiem l-Assistent Gudizzjarju tal-20 ta' Novembru, 2018 irrilevat li minn skrittura privata datata 26 ta' Ottubru, 2016 li giet iffirmata minn David

Galea, jirrizulta li John Caruana u Carmen Caruana, Michael Caruana u martu Lorraine Caruana transigew din il-kawza dakinhar stess fis-26 ta' Ottubru, 2016. Mill-verbal fl-ahhar udjenza jidher li wara li l-konvenut David Galea gab a konjizzjoni tal-Qorti din l-iskrittura l-atturi cedew il-kawza fil-konfront tieghu pero' qed izommuha ferma fil-konfront tal-konvenuti l-ohra. Dr Aquilina f'isem l-intimata Mary Zammit irregistrat li din l-iskrittura kellha tigi a konjizzjoni tal-Qorti u l-kawza kellha tigi regolata dakinhar li saret l-iskrittura u mhux sentejn wara;

Rat ir-rikors ta' John Caruana, Carmen Caruana, Michael Caruana u Lorraine Caruana ntavolat nhar il-11 ta' Marzu, 2019 a fol. 109 tal-process li permezz tieghu in segwitu ghall-assenjazzjoni tad-drittijiet litigjuzi naxxenti mill-kawza odjerna, talbu lill-Qorti tawtorizza lir-rikorrenti jassumu l-atti tal-kawza minflok ir-rikorrenti John u Carmen Caruana u jipprosegwu huma bil-kawza, rat ir-risposta ta' Mary Zammit intavolata nhar id-9 ta' April, 2019 a fol. 115 *et seq* tal-process u rat id-digriet tas-27 ta' Gunju, 2019 tal-Qorti kif diversament preseduta a fol. 117 *et seq* tal-process fejn cahdet it-talba;

Rat ir-rikors tat-12 ta' Settembru, 2019 a fol. 127 *et seq* tal-process fejn insegwitu ghad-digriet tas-27 ta' Gunju, 2019 talbu sabiex bil-prezenti rikors u bil-gurament John Caruana u Michael Caruana jikkonfermaw illi huma ffirmaw l-iskrittura datata 23 ta' Ottubru, 2016, filwaqt li Carmen u Lorraine Caruana jikkonfermaw bil-gurament illi huma awtorizzaw lil zwieghom sabiex issir l-assenjazzjoni tad-drittijiet litigjuzi, u rat ir-risposta ta' Mary Zammit intavolata nhar l-4 ta' Dicembru, 2019 a fol. 130 *et seq* tal-process u rat id-digriet tad-9 ta' Jannar, 2020 fejn il-Qorti laqghet it-talba kif dedotta minghajr pregudizzju izda ghall-eccezzjonijiet kollha tal-intimati;

Rat ir-rikors tal-intimata Mary Zammit intavolat nhar il-11 ta' Jannar, 2019 a fol. 134 fejn permezz tieghu talbet sabiex il-Qorti tawtorizzha tipprezenta risposta guramentata ulterjuri, rat ir-risposta tar-rikorrenti a fol. 141 tal-process u rat id-digriet tal-Qorti tat-18 ta' Frar, 2020 fejn il-Qorti laqghet it-talba kif kontenuta fir-rikors tal-11 ta' Jannar, 2019 u ammettiet ir-risposta ulterjuri kif esebita a fol. 138 tal-process liema risposta ulterjuri tikkonsisti f'eccezzjoni wahda kif isegwi:

'1. Il-karenza ta' interess guridiku tal-atturi fit-talbiet proposti minnhomf 'din il-kawza wara li rrinzunzjaw minghajr rizerca, u bi transazjoni tal-kwistjonijiet kollha pendenti, ghad-drittijeit lokatizji li kellhomd war il-fond 184, Mr Maxims Giovanni Pastizzeria, The Strand, Gzira, bi skrittura privata datata 26 ta' Ottubru 2016.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ntavolat nhar is-17 ta' Frar, 2021 fejn permezz tieghu talbu li jinhatar perit tekniku sabiex jirrelata u jikkonstata l-ispoll ilmentat mir-rikorrenti u cioe' l-invazjoni fl-arja tal-bitha tal-fond 184, The Strand, Gzira mill-fondi numru 182, 183, 185, The Strand, Gzira u jaghmel konstatazzjonijiet teknici dwar ir-rimedji mehtiega bil-ghan li jigi spurgat l-ispoll u rat ir-risposta ta' Mary Zammit ntavolata nhar id-9 ta' Marzu, 2021 u d-digriet tal-Qorti datat 8 ta' April, 2021 fejn cahdet it-talba;

Rat illi fil-verbal tad-29 ta' April, 2021 il-kawza giet differita ghall-prezentata tan-noti ta' sottomissjonijiet ta' Dr Manuel Galea u Dr Sefora Agius b'termini mposti fuqhom u thalliet ghat-trattazzjoni ta' Dr Phyllis Aquilina;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Semghet it-trattazzjoni ta' Dr Phyllis Aquilina fis-seduta tat-13 ta' Lulju, 2021 li giet ukoll traskritta u tinsab fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-13 ta' Lulju, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti jsostnu li huma jikru u jinsabu fil-pussess tal-fond numru 184 bl-isem ta' Mr. Maxim Giovanni Pastizzerija fi The Strand, Gzira. Jallegaw li l-intimati jew min minnhom kienu qeghdin iwettqu xoghlijiet fil-fondi 182, 183 u 185 fi Triq ix-Xatt, Gzira li jigu kontigwi u sovrastanti l-fond lokat lilhom, b'liema xoghlijiet allegatament invadew u ostakolaw il-pussess tal-atturi billi ghalqu l-arja tal-bitha tal-fond lokat lilhom sostanzjalment billi saqqfuh biex jibnu fuq l-arja u billi poggew jew ippermettew li jitqieghdu diversi taghmir uzat ghal xoghol ta' kostruzzjoni fil-fondi bin-numri 182, 183 u 185. L-atturi talbu ghalhekk li jigi dikjarat li l-agir tal-intimati jikkostitwixxi spoll fil-konfront taghhom ai termini tal-Artikolu 535 *et seq* tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Talbu wkoll li l-intimati jigu kkundannati sabiex fi zmien qasir u perentorju jispurgaw l-ispoll kommess minnhom ghad-dannu taghhom u jigu ri-integrati fil-pussess tad-drittijiet pjeni taghhom billi jnehhu t-taghmir ta' kostruzzjoni u kwalunkwe oggett iehor min gol-bitha. Fin-nuqqas ta' adempiment min-naha tal-intimati jew min

minnhom tawtorizzhom sabiex jiehdu lura l-pussess effettiv tal-proprjeta' *de quo* skont kull direzzjoni jew ordni.

Illi min-naha tas-socjeta' ntimata G&P Borg Limited (C16209) eccepiet preliminarjament li l-kumpanija m'hijiex il-legittima kontradittrici ghat-talbiet billi hi dejjem kienet u ghadha tagixxi unikament u esklussivament fuq l-istruzzjonijiet tal-izviluppaturi tal-istess fondi u tal-Perit Arkitett inkarigat mill-istess zviluppaturi. Tghid li hi qatt kellha u lanqas m'ghandha l-jedd li tiddeciedi liema xoghlijiet ghandhom isiru u fejn, jew, addirittura li tispurga l-ispoll li qieghed jigi allegat. In linea preliminari wkoll u minghajr pregudizzju eccepiet ukoll li l-azzjoni attrici hija perenta bid-dekors ta' xahrejn skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 535 (1) tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Fil-mertu eccepiet li ma jezistux ir-rekwiziti essenzjali skont il-ligi sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll. Fil-mertu wkoll eccepiet li l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi billi l-atturi bhala l-pussessuri tal-fond 184 gia taw il-kunsens taghhom ghax-xoghlijiet kollha bi skrittura privata ffirmata nhar it-23 ta' Marzu, 2015 u versu l-hlas tal-kumpens hemm stabbilit. Finalment eccepiet fil-mertu li t-talbiet huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk jimmeritaw li jigu respinti fl-intier taghhom, bl-ispejjez kontra l-atturi.

Illi min-naha tal-intimata Mary Zammit fir-risposta guramentata taghha ntavolata nhar l-4 ta' Marzu, 2016 hi eccepiet illi t-talbiet huma nfondati kemm fil-fatt, kif ukoll fil-ligi. Fil-mertu eccepiet li ma jirrikorrux l-elementi mehtiega skont il-ligi biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll u f'kull kaz, mhux minnu li l-mandanti Mary Zammit invadiet u ostakolat il-pussess tar-rikorrenti jew li ghalqet l-arja. Finalment eccepiet li m'huwiex minnu li Mary Zammit ikkommettiet xi spoll ghad-dannu tar-rikorrenti.

Sussegwentement fi stadju aktar inoltrat tal-kawza l-intimata Mary Zammit intavolat risposta ulterjuri fejn eccepiet il-karenza ta' interess guridiku tar-rikorrenti ghat-talbiet kif proposti wara li l-istess irrinunzjaw minghajr rizerva, u bi transazzjoni tal-kwistjonijiet kollha pendenti, ghad-drittijiet lokatizji li kellhom dwar il-fond 184, Mr Maxims Giovanni Pastizzeria, The Strand, Gzira bi skrittura privata datata 26 ta' Ottubru, 2016.

Bazi legali:

Illi l-kawza odjerna hija l-hekk imsejha *actio spolii* li hija regolata bl-Artikoli 535 u 536 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdu kif isegwi:

> '535. (1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur tal-ispoll, li terġa' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.
>
> (2) Dan it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess jiġi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.
>
> 536. It-tqegħid mill-ġdid fil-pussess fil-każ imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, ma jneħħix il-jedd tal-eżerċizzju ta' kull azzjoni possessorja oħra li għaliha jkollu jedd kull pussessur.'

Illi l-awtur **Pacifici Mazzoni** fil-Volum III, Sezzjoni 52 iddefinixxa l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin bhala:

> '*qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato*'.[1]

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

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

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

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

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

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

Illi jekk wahda minn dawn l-elementi hija mankanti din l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin hija destinata li tfalli. 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:

---

[1] Emanuel Falzon et -vs- Michael Vella et deciza nhar il-10 ta' Ottubru 2011.

> '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 sejra tibda billi primarjament titratta l-eccezzjoni tal-interess guridiku tal-atturi stante li ghalkemm mhijiex wahda preliminari l-Qorti thoss li ghandha tigi trattata fi stadju bikri stante li l-effett taghha jista' jwassal sabiex l-azzjoni tigi dikjarata ezawrita. Sussegwentament, jekk ikun il-kaz, tghaddi sabiex titratta l-eccezzjonijiet preliminari, u wara skont il-kaz tghaddi sabiex tezamina l-elementi ta' spoll vjolenti u klandestin kwotati aktar il' quddiem.

<u>Eccezzjoni ta' Mary Zammit - nuqqas ta' interess guridiku tal-atturi:</u>

Illi permezz ta' risposta guramentata ulterjuri, l-intimata Mary Zammit eccepiet il-karenza tal-interess guridiku tar-rikorrenti fit-talbiet proposti u dan wara li l-istess irrinunzjaw minghajr riservi u bi transazzjoni tal-kwistjonijiet kollha pendenti, ghad-drittijiet lokatizzji li kellhom fuq il-fond 184, Mr Maxims Giovanni Pastizzeria, The Strand, Gzira u dan bi skrittura tas-26 ta' Ottubru, 2016.

Illi da parti tar-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom intavolata nhar it-8 ta' Gunju, 2021 dwar din l-eccezzjoni jsostnu laqghu li din l-eccezzjoni hija wahda nfondata kemm fil-fatt, kif ukoll fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:

i. Fl-ewwel lok jargumentaw li kieku huma ma kellhomx interess guridiku, jew li tali talba sabiex l-atturi Michael u Lorraine konjugi Caruana jassumu l-atti tal-kawza ma kinitx legalment sostenibbli,

il-Qorti kif diversament komposta, kif ukoll kif komposta, ma kienx ikollha l-ebda raguni ghalfejn tilqa' t-talba ghal-legittimazzjoni kif dedotta.

ii. Fit-tieni lok jargumentaw ukoll li mhux minnu li r-rikorrenti transigew mas-sidien tal-kirja minghajr riservi jew li transigew il-kwistjonijiet kollha. It-transazzjoni saret unikament mas-sidien u minn imkien fil-ftehim m'hemm imnizzel li huma kienu qed jirrinunzjaw ghal xi drittijiet li huma ghandhom fil-konfront ta' terzi tant illi John u Carmen Caruana trasferew id-drittijiet litigjuzi taghhom f'dawn il-proceduri.

Illi jirrizulta li fl-atti gietipprezentata skrittura privata datata 23 ta' Ottubru, 2016 a fol. 112 tal-process li giet redatta tlett (3) ijiem qabel l-iskrittura privata msemmija fl-eccezzjoni tal-intimata Mary Zammit. Jigi nnutat li l-intimata Mary Zammit ma ghamlet l-ebda accenn ghal din l-iskrittura li permezz taghha, l-atturi John Caruana f'ismu proprju u f'isem martu Carmen Caruana kien assenja d-drittijiet kollha litigjuzi lil Michael u Lorraine konjugi Caruana, llum r-rikorrenti fil-kawza odjerna. L-iskrittura giet ikkonfermata bil-gurament mill-partijiet kollha fir-rikors (a fol. 127 *et seq*) li rega; gie pprezentat sabiex ir-rikorrenti Michael u Lorraine konjugi Caruana jassumu l-atti tal-kawza flok John u Carmen konjugi Caruana u dan in segwitu ghac-cahda ta' l-ewwel rikors. Minn ezami ta' din l-iskrittura jirrizulta li d-drittijiet litigjuzi kienu gja ghaddew f'idejn l-atturi Michael u Lorraine konjugi Caruana fit-23 ta' Ottubru, 2016.

Illi din il-Qorti fliet ukoll bir-reqqa l-iskrittura msemmija tas-26 ta' Ottubru, 2016 li giet ipprezentata fl-atti a fol. 110 *et seq* tal-process minn fejn minn imkien ma jirrizulta li r-rikorrenti rrinunzjaw minghajr riservi l-kwistjonijiet kollha pendenti. Fil-punt bin-

numru 3 tal-imsemmija skrittura jirrizulta li l-kerrejja qua rikorrenti Michael u Lorraine konjugi Caruana ddikjaraw li ser icedu l-kawza fil-konfront tas-sidien l-intimat David Galea biss – kif fil-fatt ghamlu permezz ta' nota ta' cessjoni ntavolata nhar il-15 ta' Novembru, 2018 a fol. 92 tal-process. Isegwi li l-kawza baqghet vigenti fil-konfront tal-intimati l-ohra. Il-Qorti tikkwota mill-punt bin-numru 3 fejn gie maqbul is-segwenti:

> 'The Parties declare to be entering into this agreement in full and final settlement of the Dispute. Lessee undertakes to withdraw the lawsuit against the Lessor, each party to be responsible for its own costs. The parties agree to take furthur proceedings against the third party developers in the event that no amicable solution is reached.'

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad fl-intier din l-eccezzjoni ulterjuri tal-intimata Mary Zammit.

<u>Eccezzjoni preliminari tas-socjeta' intimata G&P Borg Limited – m'hijiex legittima kontradittrici:</u>

Illi s-socjeta' intimata preliminarjament eccepiet li m'hijiex il-legittima kontradittrici ghat-talbiet tar-rikorrenti u dan peress li bhala kuntrattur tal-appalt tax-xoghlijiet fuq il-fondi 182, 183 u 185, Triq ix-Xatt, Gzira hija kienet u ghadha tagixxi unikament u esklussivament fuq l-istruzzjonijiet tal-izviluppaturi tal-istess fondi u tal-Perit Arkitett inkarigat. Konsegwentement tinsisti li la qatt kellha u lanqas ghandha jedd li tiddeciedi liema xoghlijiet ghandhom isiru u fejn, kif ukoll, li tispurga l-ispoll li gie allegat mill-atturi.

Illi kif jirrizulta car mill-eccezzjoni, is-socjeta' ntimata mhix qieghda b'xi mod tichad li wettqet ix xoghlijiet lamentati mir-rikorrenti, pero' l-argument principali taghha huwa li dak li ghamlet kien fuq struzzjoni tal-izviluppaturi u tal-Perit Arkitett inkarigat. Il-Qorti ma taqbilx izda li dan il-fatt ghandu jwassal sabiex jigi dikjarat li hija m'hijiex il-legittima kontradittrici. Jekk ghal grazzja tal-argument jirrizulta ppruvat li dak lamentat mir-rikorrenti, u cioe' li bl-agir tal-intimati sar spoll vjolenti u klandestin, hija proprju s-socjeta' intimata G&P Borg Limited li trid tezegwixxi x-xoghlijiet hekk ordnati li jsiru. Ghalhekk il-Qorti tqis li s-socjeta' intimata m'ghandiex tigi dikjarata bhala mhux legittima kontradditrici, pero' l-Qorti ser tiehu kont tal-fatt li l-irwol taghha kien unikament relatat ma' ezekuzzjoni ta' xoghol fuq struzzjoni ta' terzi dan meta tigi sabiex tistabilixxi l-kap tal-ispejjez. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari.

<u>Eccezzjoni preliminari tas-socjeta' intimata G&P Borg Limited – azzjoni hija perenta bid-dekors ta' xahrejn:</u>

Illi s-socjeta' intimata G&P Borg Limited preliminarjament eccepiet ukoll li l-azzjoni attrici hija perenta bid-dekors ta' xahrejn skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 535 sub-artikolu 1 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi ghall-finijiet ta' din l-eccezzjoni, l-parti l-aktar ta' rilevanza mill-Artikolu 535 taqra kif isegwi *'…**hija tista', fi zmien xahrejn mill-ispoll titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' spoll,** li terga' tigi mqeghda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-Artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.'* (enfazi tal-Qorti)

Illi kif gia gie espost aktar il' fuq, jekk wiehed mir-rekwiziti essenzjali ta' l-azzjoni ta' spoll ma jigix ippruvat, l-azzjoni taqa' minghajr ma jkun hemm in-necessita' li jigi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiziti l-ohra. Ghalhekk fid-dawl ta' din l-eccezzjoni l-Qorti tqis li huwa opportun li f'dan l-istadju preliminari jigi trattat l-element tal-*infra bimestre deduxisse*.

Il-Qorti rat li r-rikorrenti fl-atti ma jindikawx data preciza jew almenu data approssimattiva meta suppost sehh l-att jew atti spoljattivi. Fil-premessa ndikata bin-numru tlieta (3) jindikaw li l-att spoljattiv sar '… *fl-ahhar ftit gimghat…*'. Isegwi wkoll li tul il-process r-rikorrenti ressqu diversi xhieda, izda l-Qorti tinnota li hadd minnhom ma ndika meta effettivament suppost sehh l-att spoljattiv. Dawn ix-xhieda fosthom haddiema tal-istess rikorrenti fil-pastizzerija indikaw biss li rizultat tas-shana eccessiva li zdiedet fil-hanut, huma ndunaw li kien inbidel xi haga mill-bitha:

i. ir-rikorrent Michael Anthony Caruana xehed fis-seduta tat-28 ta' Novembru, 2017 a fol. 49 *et seq* tal-process. Huwa xehed li ndunaw li l-intimati kienu saqqfu l-bitha bis-saqaf permanenti meta l-hanut gie bi shana ntollerabbli, tant li ma tahdimx. L-uniku accenn ghat-terminu ta' xahrejn da parti tar-rikorrent fix-xhieda tieghu hu fejn ghamel referenza li kien avza lil missieru u lill-avukat fejn jghid dan ta' l-ahhar kien infurmahom li kellhom jifthu kawza fi zmien xahrejn.

Dan ir-rikorrenti rega xehed in kontro-ezami fis-seduta tal-20 ta' Ottubru, 2020 a fol. 186 *et seq* tal-process madanakollu l-ebda accenn ma sar ghad-data tal-att spoljattiv f'din ix-xiehda.

ii. John Caruana wkoll xehed bil-procedura tal-affidavit a fol. 84 tal-process. Hu indika li meta bdew ix-xoghlijiet fuq in-naha ta'

wara ibnu r-rikorrenti Michael Anthony Caruana kien infurmah li kien sar bini fuq l-arja tal-bitha u dan kien induna bih wara li bdiet tizdied is-shana fil-hanut. Jghid li hekk kif kien gie nfurmat huma marru mal-ewwel ghand l-avukat.

Ix-xhud xehed ukoll in kontro-ezami fis-seduta tas-26 ta' Ottubru, 2020 a fol. 191 *et seq* tal-process. Fix-xiehda tieghu in kontro-ezami huwa wkoll ma jaghmel ebda accenn ghad-data meta suppost sehh l-att spoljattiv, pjuttost jindika jinsisti li fl-allegat zmien l-attendenza tieghu fil-hanut kienet minima u dana peress li jixhed kien ghamel xi operazzjonijiet u n-negozju kien f'idejn ibnu Michael Caruana.

iii. Brian Sultana xehed bil-procedura tal-affidavit a fol. 97 tal-process. Ix-xhud jghid li kawza tax-xoghlijiet li saru fuq il-bitha fejn isemmi bini ta' gallariji u jallega li c-cumnija kienet giet imnehhija, skont hu kienet zdiedet hafna s-shana fil-hanut. Madanakollu ghal darb'ohra dan ix-xhud ukoll ma jaghmel l-ebda accenn ghal data preciza jew approssimattiva meta suppost sehh l-att spoljattiv jew meta zdiedet is-shana li giet ikkawzata bl-att spoljattiv.

iv. Duncan Carl Caruana wkoll xehed bil-procedura tal-affidavit a fol. 98 tal-process. Dan ix-xhud tista' tghid jaghti ezatt l-istess verzjoni bhax-xhud precedenti. Ukoll dan ix-xhud ma jaghti l-ebda ndikazzjoni ta' data preciza jew approssimattiva meta suppost sehh l-att spoljattiv jew almenu meta skont hu zdiedet is-shana li giet ikkawzata bl-att spoljattiv.

v. Chris Emery xehed bil-procedura tal-affidavit a fol. 99 tal-process. Prattikament dan ix-xhud jikkonferma l-istess verzjoni

tal-fatti ndikata miz-zewg xhieda precedenti u bl-istess mod ma jaghti l-ebda data la preciza wisq anqas approssimattiva.

vi. Kenneth Vella wkoll xehed bil-procedura tal-affidavit a fol. 100 tal-process. Dan ix-xhud, bhat-tlett (3) xhieda precedenti huwa wkoll impjegat fil-pastizzerija 'Ta' Maxims Pastizzerija' u kkonferma l-istess verzjoni tal-fatti tax-xhieda l-ohra. Ma sar l-ebda accenn meta suppost sehh l-att spoljattiv.

Il-Qorti tirrileva wkoll li anki fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ntavolata nhar it-8 ta' Gunju, 2021 jipikka n-nuqqas ta' referenza ghal data meta suppost sehh l-allegat att spoljattiv. Il-Qorti rat li l-argument principali tar-rikorrenti hu li huma rrealizzaw li sar l-att spoljattiv meta bdiet tinhass shana eccessiva fil-hanut izda r-rikorrenti naqsu milli jindikaw data meta dan sehh.

Illi dwar il-prova tat-terminu ta' xahrejn gie dikjarat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Trevor Arends et -vs- Veronica Mizzi** deciza nhar il-11 ta' Jannar, 2013 kif isegwi:

> '… dan it-terminu ta' xahrejn huwa element, li kif gie deciz kemm-il darba, ghandu jigi pruvat mill-attur. Ir-rekwizit li l-azzjoni ta' spoll ghandha ssir fi zmien xahrejn mill-allegat spoll huwa rekwizit essenzjali li johrog mill-artikolu tal-ligi stess u l-gudikant ghandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eccezzjonijiet jew le.'

Illi minn dak kollu suespost, kif ukoll mill-atti kollha, il-Qorti tqis li minn imkien ma tirrizulta data jew almenu data approssimattiva meta suppost sehh l-att allegatament spoljattiv. Il-Qorti rinfaccjata

b'dan in-nuqqas tqis li ma tressqux provi sabiex jikkonvincuha fuq bilanc ta' probabilita' li l-allegat att spoljattiv sehh entro l-perjodu ta' xahrejn qabel ma giet intavolata l-kawza odjerna. Il-Qorti ghalhekk tqis li l-element tal-*infra bimestre deduxisse* ma giex sufficjentement pruvat u ser tghaddi sabiex tilqa' din l-eccezzjoni preliminari ssollevata mis-socjeta' intimata G&P Borg Limited.

Dan premess, il-Qorti dwar l-argument tar-rikorrenti mressaq fin-nota ta' sottomissjonijiet li permezz tieghu jsostnu li l-intimata Mary Zammit m'ghamlitx eccezzjoni specifika f'dan is-sens, il-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet **Georgina Borg -vs- Errol Cassar et** deciza nhar il-21 ta' Ottubru, 2002 fejn inghad illi:

> 'Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wiehed kien jistenna in bazi ghal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu t-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. Prova 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'.

Ghalhekk fic-cirkostanza l-prova tal-*infra bimestre deduxisse* kellha ssir irrispettivament minn eccezzjoni f'dan is-sens jew le. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li l-argument avvanzat mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet ma jregix.

Stante li jirrizulta karenti wiehed mill-elementi neccessarji sabiex tirnexxi kawza ta' spoll il-Qorti tqis li jkun ezercizzju futli li tidhol f'ezami taz-zewg elementi rimanenti.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti il-Qorti taqta′ u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tilqa′ t-tieni eccezzjoni preliminari tas-socjeta′ intimata G&P Borg Limited u stante li ma giex sodisfatt l-element tal-*infra bimestre deduxisse* da parti tar-rikorrenti, b′rizultat li l-azzjoni ta′ spoll odjerna qatt ma tista′ legalment tirnexxi, tghaddi sabiex tichad it-talbiet tal-rikorrenti fl-intier taghhom.

Bl-ispejjez kollha ghandhom jigu sopportati mill-rikorrenti ghajr ghal dawk relatati mal-eccezzjoni ta′ interess guridiku eccepita mill-intimata Mary Zammit li ghandhom jigu sopportati mill-istess intimata Mary Zammit.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta′ Settembru, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
30 ta′ Settembru, 2021