QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 30 ta' Novembru 2021

Kawza Numru: 2

Rikors Ġuramentat Numru:- 102/19 JVC

Walter Cutajar (ID 0130666M) u martu Maria Victoria Cutajar (ID 0340069M)

vs

Joseph Galea (ID 0600846M)

Il-Qorti,

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

1. 'Illi r-rikorrenti konjugi Cutajar huma l-proprjetarji tal-fond "Everglades", Triq Donald Harrison Smith, Birguma, Naxxar, liema fond imiss mal-fond "Heatherville", Triq

Donald Harrison Smith, Birguma, Naxxar, proprjeta' tal-intimat Galea u martu Rita Galea;

2. Illi l-partijiet prezentement ghandhom kawza pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti (rikors mahluf numru 1086/2015 LSO) liema kawza hija azzjoni *finium regundorum* miftuha mir-rikorrenti odjerni kontra l-intimat odjern sabiex din l-Onorabbli Qorti *inter alia* tiddikjara *"okkorrendo bl-ghajnuna ta' periti nominandi, il-linja divizorja li tifred iz-zewg proprjetarjiet"* u sabiex tordna *"li jsiru x-xoghlijiet necessarji sabiex jittella' hajt divizorju skond il-ligi fuq l-imsemmija linja divizorja kif dikjarata";*

3. Illi fis-succint, fil-kawza fuq imsemmija l-partijiet mhumiex qeghdin jaqblu dwar il-linja divizorja li tifred il-"front gardens" rispettivi tal-partijiet fuq Triq Harrison Smith, Birguma, Naxxar (ara ritratt esebit bhala Dok. A);

4. Illi fil-granet li ghaddew, sewwasew fit-28 ta' Jannar 2019, l-intimat *ex-admissis* vjolentement u klandestinament tella xibka ossia struttura tad-drapp u hadid ezatt mac-cint tal-fond proprjeta' tar-rikorrenti u b'hekk impedilhom l-access ghal tali parti (ara ritratt esebit bhala Dok. B u korrespondenza esebita bhala Dok. C);

5. Illi din ix-xibka/ struttura twahhlet minghajr il-kunsens u r-rieda tar-rikorrenti taht il-pretensjoni irrilevanti u qarrieqa li l-intimat u martu ghandhom bzonn protezzjoni mid-dhul mhux awtorizzat minn terzi persuni!

6. Illi bl-agir tieghu l-intimat ikkommetta spoll vjolenti, privileggat u recenti ghad-dannu tal-istanti, li jaghti lok ghal din il-kawza;

7. Illi minkejja li giet interpellat sabiex inehhi din ix-xibka/ struttura b'mod immedjat, l-intimat baqa' inadempjenti u ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhomx alternattiva ghajr li jipprocedu bi kwerela quddiem il-Pulizija Ezekuttiva u b'din il-kawza.

Ghaldaqstant premess is-suespost ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara illi bl-agir tieghu fuq imsemmi l-intimat ikkommetta spoll privileggjat u recenti ghad-dannu ta' l-istanti ai termini tal-Artikolu 535 (1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, jnehhi din ix-xibka/ struttura u jirripristina l-access ghal kif kien qabel ikkommetta l-agir tieghu u dan taht is-supervizjoni ta' perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti;

3. Tordna li fin-nuqqas li l-intimat jottempera ruhu ma l-ordni ta' din l-Onorabbli Qorti, l-istanti jkunu awtorizzati li jnehhu huma stess din ix-xibka/struttura taht id-direzzjoni tal-istess perit nomina minn din l-Onorabbli Qorti a spejjez tal-intimat.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni tieghu.’.

Rat ir-risposta guramentata ta’ Joseph Galea li taqra kif isegwi:

1. ‘Illi fl-ewwel lok, mhuwiex minnu li l-atturi qatt kellhom il-pussess tar-roqgha art *de quo*; l-esponent u martu ilhom fil-pussess taghha sa minn meta xtrawha bhala parti mid-dar tar-residenza taghhom fis-sena 1992, mentri l-intimati xtraw il-fond adjacenti fl-2011 u qatt ma kellhom il-pussess taghha, b’mod illi jonqos l-element tal-*possedisse*;

2. Illi minghajr pregudizzju, l-esponent ilu li beda x-xoghlijiet fl-art *de quo* sa minn Settembru 2015, kif jirrizulta mill-mandat ta’ inibizzjoni intavolat kontra tieghu u kontra martu 1671/15 LSO; f’dawk il-proceduri ir-rikorrenti Cutajar ukoll kienu qed jivvantaw titolu u pussess fuq l-art *de quo*, u kienu qed jimminaccjaw li jifthu kawza ta’ spoll bhal dik odjerna; madanakollu l-perit gudizzjarju Alan Saliba kien irrelata fis-sens illi l-art in kwistjoni tappartjeni lill-konjugi Galea u f’dak l-istadju s-Sinjuri Cutajar kienu cedew l-atti tal-mandat u ma pprocedew bl-ebda kawza; jirrizulta ghaldaqstant li skond l-atturi stess l-esponent ilu fil-pussess ghallinqas sa minn Settembru 2015 u li jekk l-atturi odjerni kellhom jagixxu b’kawza ta’ spoll kellhom jaghmlu dan sa Novembru 2015;

3. Illi ghalkemm il-mandat ta’ inibizzjoni tas-Sinjuri Cutajar gie cedut, l-esponent u martu imxew legalment u sabiex jigi eliminat kull dubju dwar it-titoli rispettivi tal-partijiet, in vista tal-pretensjonijiet tas-Sinjuri Cutajar, intavolaw l-*actio*

finium regundorum permezz ta′ kawza fl-ismijiet inversi, Rik. Gur. Nru 1086/15 LSO, u b′sens ta′ prudenza issospendew ix-xoghlijiet, minghajr ma qatt telqu l-pussess ta′ l-art minn idejhom; gara pero′ li nhar il-21 ta′ Jannar 2019 l-atturi inkarigaw lil kuntrattur taghhom sabiex jinvadi l-art mertu tal-kawza biex jinstalla katusi u servizzi konnessi mad-dar ta′ l-atturi; billi tali katusi u servizzi kienu jikkostitwixxu holqien abbuziv ta′ servitu` illegali, l-esponent ai termini tad-dottrina legali *vim vi repellere licet*, rikonoxxuta kostantement mill-Qrati taghha, nehha tali servizzi b′idejh u sussegwentement dawwar l-art b′xibka kjarament ta′ natura provvizorja sabiex jassigura ruhu li invazjoni simili ma tergax tirrepeti ruhha; l-esponent ghaldaqstant permezz ta′ din l-eccezzjoni qieghed iressaq l-eccezzjoni *vim vi repellere licet* u tad-difiza legittima ta′ hwejjgu; jinghad inoltre li l-esponent ma wettaq l-ebda att vjolenti u klandestini kif allegat billi x-xoghlijiet li saru saru fil-berah, fid-dawl tax-xemx, u bl-ebda habi u bl-ebda opposizzjoni;

4. Illi ghall-kompletezza u l-precizjoni tal-fatti, b′riferenza ghal Dok. C, jigi dikjarat illi huwa minnu li l-avukat sottoskritt baghat lill-avukat ta′ l-atturi l-email datata 28 ta′ Jannar 2019 kontenuta f′Dok. C, u jikkonfermaw il-kontenut taghha b′dana li jixtiequ jaghmlu precizazzjoni importanti hafna; dakinhar li ntbaghtet l-email, l-esponent ma kellux provi f′idejh li l-haddiem li invada l-art kien imqabbad mill-atturi, u l-Avukat Axiak kien iddikjara fl-ewwel email mibghuta li min dahal fl-art ma kienx kuntrattur imqabbad mill-klijenti tieghu izda li kienu “haddiema tal-Go p.l.c.”; kien ghalhekk illi l-avukat sottoskritt, sabiex ikun prudenti, irrefera ghal tali haddiema bhala “terzi”; sussegwentement , pero′,

irrizulta li Walter Cutajar stess iddikjara f'rapport maghmul lill-pulizija Ref: 8/S/137/2019 u f'xhieda sussegwenti li kienu hu li qabbad lil tali kuntrattur; dan qieghed jigi ccarat ghall-precizjoni, billi fil-fatt irrizulta li it-"terzi" li invadew l-art ma kienu hadd hlief l-atturi stess, permezz tal-kuntrattur taghhom;

5. Illi finalment, l-esponent jerga' jirribadixxi kwantu diga' ddikjarat permezz ta' l-avukat sottoskritt fl-email Dok. C, u dan fis-sens illi, nonostante li l-esponent jishaq li huwa ghandu sija l-pussess u sija t-titolu ta' l-art mertu tal-kawza odjerna, huwa jobbliga ruhu li joqghod ghal kull decizjoni finali li tinghata minn dawn l-Onorabbli Qrati fl-atti ta' l-*actio finium regundorum* li qed tinstema' bejn il-partijiet, u jipprotesta ruhu ghall-ispejjez ta' din l-istanza billi qeghdin isiru frivolozament u kappriccozament.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.'.

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

Rat ir-rikors intavolat mir-rikorrenti Walter Cutajar datat 30 ta' Settembru, 2020 fejn permezz tieghu talab li ai termini tal-Artikolu 791 (4) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta l-Qorti joghgobha taghti direttivi lill-persuni kompetenti sabiex tigi rintraccata d-deposizzjoni ta' Sigismond Saliba moghtija fil-kawza kriminali fl-20 ta' Mejju, 2020 u sussegwentament jipprezentaw kopja legali tal-istess fl-atti tal-kawza odjerna, rat li Dr Gianfranco Gauci ghall-intimat issottometta li *se mai* ghandhom jigu esebiti l-provi kollha mressqa f'dawn il-proceduri u rat id-digriet moghti fis-seduta tat-

30 ta' Settembru, 2020 fejn il-Qorti awtorizzat lir-rikorrenti jipprezentaw din ix-xhieda sas-seduta li jmiss;

Rat illi fil-verbal datat 30 ta' Gunju, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti esebita fl-atti a fol. 84 *et seq* tal-process;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti Walter Cutajar et jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond 'Everglades', fi Triq Donald Harrison Smith, Birguma, Naxxar liema fond jmiss mal-fond proprjeta' tal-intimat Joseph Galea bl-isem 'Heatherville', fi Triq Donald Harrison Smith, Birguma, Naxxar. Ir-rikorrenti jispjega li bejn il-partijiet gia tezisti kawza pendenti quddiem din il-Qorti li hija azzjoni ta' *actio finium regundorum* miftuha mill-intimat Joseph Galea u martu sabiex tigi stabbilita' l-linja divizorja li tifred il-'front gardens' rispettivi bejn il-partijiet. Ir-rikorrenti konjugi Cutajar isostnu li nhar it-28 ta' Jannar, 2019 l-intimat Joseph Galea *ex-admissis* vjolentement u klandestinament tella xibka ossia struttura ta' hadid mghottija bi drapp ezatt mac-cint tal-fond proprjeta' tar-rikorrenti bil-konsegwenza li gie mpedut l-access liberu fl-imsemmija parti. Ir-rikorrenti talbu ghalhekk li jigi dikjarat li bl-agir tieghu l-intimat gie kommess spoll privileggjat u recenti ai termini tal-Artikolu 535 (1) tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Talbu wkoll li l-intimat jigi kkundannat

inehhi x-xibka/struttura u jirripristina l-access ghal kif kien qabel ikkommetta l-agir tieghu u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jnehhu l-istess xibka/struttura taht id-direzzjoni ta' perit nominat mill-Qorti u a spejjez tal-intimat Joseph Galea.

Illi da parti tieghu l-intimat Joseph Cutajar fl-ewwel lok laqa' ghal din il-kawza billi eccepixxa li r-rikorrenti qatt ma kellhom il-pussess tar-roqgha art mertu *de quo* b'dan li l-element tal-*possedisse* huwa mankanti. Eccepixxa ulterjoment li huwa kien ilu jaghmel ix-xoghlijiet fl-art *de quo* sa minn Settembru, 2015 u dan kif jirrizulta mill-mandat ta' inibizzjoni kontra tieghu u ta' martu bin-numru 1671/15LSO, liema mandat kien gie cedut mir-rikorrenti stante li skontu l-Perit Gudizzjarju Alan Saliba kien irrelata li l-art hija proprjeta' tieghu. Isostni ghalhekk li skont l-istess rikorrenti huwa kien gia fil-pussess tal-art minn Settembru, 2015 u jekk ir-rikorrenti kellhom jagixxu b'kawza ta' spoll kellhom jaghmlu dan f'Novembru, 2015. L-intimat sostna li ghalkemm il-mandat ta' inibizzjoni gie cedut huwa u martu intavolaw l-*actio finium regundorum* sabiex jigi eliminat kwalukwe dubju ta' titolu pero' qatt ma' telqu l-pussess fuq l-art mertu tal-kawza odjerna. Isostni li gara pero' li fil-21 ta' Jannar, 2019 ir-rikorrenti kienu nkarigaw kuntrattur sabiex jinvadi l-art mertu tal-kawza billi jinstalla katusi u servizzi konnessi mad-dar taghhom, billi tali katusi u servizzi kienu jikkostitwixxu holqien abbuziv ta' servitu' illegali, l-intimat isostni li ai termini tad-dottrina legali *vim vi repellere licet*, nehha tali servizzi b'idejh. Jghid li huwa ma wettaq l-ebda atti vjolenti u klandestini stante li tali xoghlijiet saru fil-berah, fid-dawl tax-xemx u bl-ebda habi u bl-ebda oppozizzjoni. L-intimat jikjarifika b'referenza ghall-email tat-28 ta' Jannar, 2019 esebita fl-atti mir-rikorrent li dakinhar tal-email huwa ma kellux konoxxenza li l-haddiema li nvadew l-art kienu qed jahdmu fuq inkarigu tar-

rikorrenti u kien ghalhekk li huwa rrefera ghalihom bhala 'terzi'. Finalment l-intimat reggha rribadixxa kwantu diga dikjarat fl-email indikata Dok C, u cioe' li jishaq li huwa ghandu l-pussess u t-titolu tal-art mertu tal-kawza, madanakollu jobbliga ruhu li joqghod ghal kull decizjoni finali li tinghata fl-azzjoni tal-*actio finium regundorum* li qed tinstema minn din il-Qorti bejn l-istess partijiet u jipprotesta ruhu ghall-ispejjez billi qeghdin isiru frivolozament u kappriccjozament.

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

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti konjugi Cutajar qeghdin isostnu li l-intimat Joseph Galea ikkommetta spoll vjolenti u klandestin billi nhar it-28 ta' Jannar, 2019 vjolentement u klandestinament tella' xibka ossia struttura tal-hadid imdawra bid-drapp ezatt mac-cint tal-fond taghhom bil-konsegwenza li huma gew imcahhda mill-access liberu f'bicca art in kontestazzjoni bejn il-partijiet. Din il-kawza hija l-hekk imsejha *actio spolii* bazata fuq il-principju ta' *spoliatus ante omnia restituendus* u hija regolata taht l-ordinament guridiku taghna bil-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) Artikoli 535 u 536 li jaqraw 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.'.

Dwar din l-azzjoni ntqal 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 nostrana 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. Il-Qorti ser tibda billi titratta t-tieni eccezzjoni u sussegwentament, jekk ikun

il-kaz, tghaddi sabiex tezamina l-eccezzjonijiet rimanenti applikati mal-elementi kostituttivi tal-azzjoni odjerna.

__It-tieni eccezzjoni – l-azzjoni ta' spoll kellha tigi ntavolata f'Settembru, 2015:__

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Joseph Galea jeccepixxi li x-xoghlijiet fl-art mertu tal-kawza odjerna bdew f'Settembru, 2015 u dan kif jirrizulta mill-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1671/2015LSO li gie istitwit kontra tieghu u martu. Jeccepixxi li l-imsemmi mandat gie cedut in segwitu ghal dak li rrelata l-Perit gudizzjarju Alan Saliba li l-art tappartjeni lill-intimat Joseph Galea. Isostni li ghalhekk skont il-mandat innifsu huwa ilu fil-pussess tal-art minn Settembru 2015 u jekk ir-rikorrenti kellhom jipprocedu b'kawza ta' spoll kellhom jaghmlu dan sa Novembru, 2015.

Illi l-fatt li x-xoghlijiet fuq l-art mertu tal-kawza odjerna kienu gia bdew minn Settembru, 2015 gie kkonfermat mir-rikorrenti Walter Cutajar fl-affidavit tieghu a fol. 25 *et seq* tal-process:

> '3. Kif jghid Galea fir-risposta tieghu ghal din il-kawza, f'Settembru 2015 hu kien beda jaghmel xi xoghlijiet fuq din l-art ghax ippretenda li din l-art hija bid-dritt tieghu. Ahna konna ghamilna mandat ta' inibizzjoni sabiex jieqaf milli jaghmel ix-xoghlijiet sakemm ikun hemm decizjoni fuq din l-art minn Qorti u f'Novembru 2015 l-effetti tal-mandat twaqqfu.'.

Illi r-rikorrenti jkompli jispjega li l-mertu tal-kawza odjerna mhuwiex l-istess bhal dak fil-mandat ta' inibizzjoni 1671/15LSO.

L-intimat Joseph Galea da parti tieghu fl-affidavit tieghu a fol. 68 *et seq* wkoll jikkonferma li l-mertu tal-kawza odjerna huwa dak indikat mir-rikorrenti u mhux dak tal-mandat. Huwa jixhed illi f'Jannar, 2019 kien sab pipe mwahhal u qalghu u l-ghada kien ghamel xibka tal-hadid u dawwara b'materjal ahdar u isfar fil-parti tal-art in kontestazzjoni:

> 'L-ghada, kelli xibka ta' materjal ahdar u isfar u bicca xibka tal-hadid u dawwart il-bicca tal-kawza bihom halli hadd ma jerga' jaqbez ic-cint u jidhol fiha.'.

Il-mertu jirrizulta wkoll ikkonfermat minn 'trail' ta' e-mails li gew skambjati bejn l-avukati difensuri tal-partijiet a fol. 8 *et seq* tal-process. L-ewwel e-mail datata 28 ta' Jannar, 2019 tindika prattikament l-avveniment tal-allegat spoll u Dr Victor Axiak li dak iz-zmien kien l-avukat difensur tar-rikorrenti kien talab li f'erbgha u ghoxrin (24) siegha l-intimat ihott l-istruttura li permezz taghha kien fixkel lir-rikorrenti fil-pussess ta' hwejjighom u dan sabiex jigu evitati proceduri. Fl-e-mail sussegwenti li ntbghatet dakinhar stess, li kienet mibghuta minn Dr Gianfranco Gauci a nom tal-intimat Joseph Galea, huwa nforma lir-rikorrent li x-xibka kienet saret ghaliex kienu dahlulu terzi fil-proprjeta' tieghu.

Minn dak kollu suespost jirrizulta li mhux minnu dak eccepit mill-intimat Joseph Galea u cioe' li l-kawza ta' spoll kellha ssir sa Novembru, 2015. Ix-xoghlijiet li fuqhom giet istitwita l-kawza odjerna huma totalment diversi minn dawk ilmentati precedentement. Di fatti jekk tinghata harsa lejn il-premessi u t-talbiet jirrizulta li l-kawza giet istitwita konsegwenza tat-tqeghid

ta' struttura konsistenti minn xibka mghottija bi drapp imqieghda mac-cint tal-fond proprjeta' tar-rikorrenti nhar it-28 ta' Jannar, 2019. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak kollu suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din it-tieni eccezzjoni.

<u>Possedisse:</u>

Illi permezz ta' l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Joseph Galea eccepixxa li r-rikorrenti konjugi Cutajar ma kellhom qatt il-pussess tar-roqgha art mertu tal-kawza odjerna mentri hu u martu kienu ilhom fil-pussess mis-sena 1992 u cioe' minn meta xtraw id-dar ta' residenza taghhom. Jeccepixxi ghalhekk li l-element tal-pussess huwa mankanti. Fl-affidavit tieghu a fol. 68 *et seq* tal-process xehed kif isegwi:

> '1. Mhuwiex minnu li qatt kien fil-pussess tal-bicca in kwistjoni; biex jidhol fiha kellu bzonn jaqbez ic-cint li ghamel hu stess, u tant hadd ma kien jidhol fiha li l-arbuxelli telghu gholi ta' sitt piedi; mhuwiex minnu li Cutajar kien jidhol jaqla' haxix hazin kif stqarr, u hemm ir-ritratti jixhdu. Qed nannetti bhala Dok.R ritratt tal-kumplament ta' l-arbuxelli wara li jiena ghamilt ix-xibka;'.

Illi r-rikorrent Walter Cutajar jikkontradixxi dak li qal l-intimat Grech u fl-affidavit tieghu a fol. 25 *et seq* tal-process jixhed illi:

> '4. Ghalkemm kien qed jaghmel dawn ix-xoghlijiet, jien xorta wahda kien baqaghli access gol-porzjon ta' art illi jien fl-ebda mument ma' cedejt jew b'xi mod iehor accettajt illi nitlef il-pussess taghha. In fatti, kont inkun jien li minn zmien kont nidhol ndurha u nnehhilha l-haxix hazin, tant li

> avzajt lill-gardinar tieghi sabiex la jmiss din l-*area* u wisq anqas is-sigra protetta li hemm go fiha.'.

Illi dwar dan l-element tal-pussess l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili jghid illi l-azzjoni tipprotegi kull persuna illi hija '*...mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli...*'.

A propozitu tal-pussess, fid-decizjoni fl-ismijiet **Rev. Kan Salvatore Ellul pro et noe -vs- Kan Rimicerju Giuseppe Farrugia** deciza nhar is-7 ta' Frar, 1953 inghad illi:

> 'Ghall-azzjoni ta' spoll hu bizzejjed li l-persuna spoljata tigi mnezza' mill-pussess, ta' liema xorta jkun. U dan jinghad mhux biss ghan-natura tal-pussess, imma anke ghaz-zmien. Anke pussess qasir hafna, u sahansitra pussess momentaneu huwa bizzejjed, biex jawtorizza l-azzjoni ta' spoll.'.

Mill-atti jirrizulta li l-kwistjoni fuq din l-art ilha tezisti bejn il-partijiet ferm qabel l-intavolar tal-kawza odjerna. M'hemmx qbil bejn il-partijiet jekk ir-rikorrenti effettivament ghandux pussess jew le tal-art mertu tal-kawza odjerna. Filwaqt li r-rikorrenti jghid li huwa kien jiehu hsieb l-art, da parti tal-intimat jghid li mhux minnu li r-rikorrenti kien jiehu hsiebha. Ghalhekk zgur li fuq dan il-fatt bejn il-partijiet mhux ser ikun hemm qbil.

Madanakollu din il-Qorti rat li l-intimat ma jikkontestax il-fatt li r-rikorrenti kien inkariga persuna sabiex issir l-installazzjoni ta' xi pajpijiet minn go l-art mertu tal-kawza odjerna. Di fatti l-installazzjoni kienet saret minn certu Sigismond Saliba li kien xehed quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta'

Gudikatura Kriminali u liema xhieda giet ipprezentata fl-atti tal-kawza odjerna (ara xhieda a fol. 48 *et seq* tal-process). L-intimat Joseph Grech dwar din l-installazzjoni jghid li meta nduna li kienu gew installati l-pajpijiet, huwa kien qalahhom '*Jiena kif rajt hekk qbadt il-pajp u qlajtu bicciet u u hallejt il-bicciet hemmhekk fil-post; u dhalt lura fil-proprjeta` tieghi.*'. Il-Qorti tqis li anke biss il-fatt wahdu li r-rikorrenti Walter Cutajar et kienu nstallaw xi pajpijiet li jidhru fir-ritratti a fol. 34 u fol. 35 tal-process dan jikkwalifika bhala l-pusess rikjest mill-ligi u dan stante li kif inghad il-gurisprudenza tqis li pussess qasir hafna u sahansitra anke wiehed momentanju huwa bizzejjed ghal finijiet tal-kawza ta' spoll[1].

Fid-dawl ta' dak suespost, din il-Qorti ser tghaddi sabiex fl-ewwel lok tichad ukoll l-ewwel eccezzjoni tal-intimat u tghaddi sabiex tqis li l-element tal-pussess gie sufficjentement pruvat da parti tar-rikorrenti.

<u>Spoliatum fuisse:</u>

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

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

Illi r-rikorrenti Walter Cutajar et fir-rikors guramentat jindikaw bhala l-att spoljattiv l-installazzjoni ta' xibka/struttura tal-hadid mdawra bid-drapp hadra u safra mill-intimat Joseph Galea. In fatti fit-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti qed jitolbu li l-imsemmija xibka/

[1] Gio Maria Carabott et -vs- Spiridione Bonnici et deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Marzu, 2007.

struttura tigi mnehhija u jigi ripristinat il-liberu access ghall-art mertu tal-kawza odjerna.

L-intimat Joseph Galea ma jikkontestax li kien hu li ghamel l-imsemmi att spoljattiv. Di fatti fl-affidavit tieghu a fol. 68 *et seq* tal-process jixhed li:

> 'L-ghada, kelli xibka ta' materjal ahdar u isfar u bicca xibka tal-hadid u dawwart il-bicca tal-kawza bihom halli hadd ma jerga' jaqbez ic-cint u jidhol fiha. Cutajar kitibli bl-avukat u jiena mort ghand l-avukat tieghi u wegibna li dak li ghamilna kien biex nissalvagwardjaw il-proprjeta` minn terzi u li konna qed nobbligaw ruhna li noqghodu ghal dak li jigi deciz fil-kawza. Madanakollu, is-Sinjuri Cutajar iddecidew xorta li jmexxu sija b'din il-kawza u sija bi kwerela. Sal-gurnata li jiena qed niddetta dan l-affidavit, il-kawza kriminali ghadha ghaddejja.'

Illi din l-ammissjoni saret ukoll fi stadju bikri, ferm qabel l-intavolar tal-kawza odjerna meta bejn l-avukati difensuri tal-partijiet kienu ghaddejjin diversi komunikazzjonijiet. Minn ezami tal-email mibghuta minn Dr Gianfranco Gauci nhar it-28 ta' Jannar, 2019 a fol. 8 u fol. 9 tal-process jirrizulta li l-intimat Joseph Galea ghamel ix-xibka/struttura fl-art mertu tal-kawza minhabba li kienu dahlulu terzi persuni. Il-Qorti tqis opportun li tikkwota fl-interezza taghha l-email mibghuta bhala risposta minn Dr Gianfranco Gauci:

> 'Ghaziz Kollega,

Tkellimt mal-klijent tieghi, li infurmani li ghamel xibka ghaliex dahhlulu fil-proprjeta` tieghu terzi persuni. L-iskop tax-xibka mhuwiex li jaghmel pussess fuq l-art mertu tal-kawza, izda bhala mizura temporanja sakemm tinqata' l-kawza. Infakkrek illi l-kawza ghad-delimitazzjoni tal-konfini bdewha l-klienti tieghi stess, u se joqoghdu ghad-decizjoni tal-Qorti. Fil-frattemp, pero`, tkun xi tkun id-decizjoni tal-Qorti, mhemm l-ebda raguni ghalfejn ma jkunx hemm ilqugh ghar-ragunijiet ta' sigurta`.

Kif tista' tinnota, din l-email mhijiex qed tintbaghat "minghajr pregudizzju", proprju sabiex il-klijenti tieghek ikollhom mohhhom mistrieh li l-klienti tieghi qed jobbligaw ruhhom b'dan li jien qed nikteb ghan-nom taghhom.

Issa, jekk il-klienti tieghek iridu jkabbru l-affarijiet, jaraw huma. Jekk jidhrilhom li ghandhom imexxu b'xi proceduri, il-posizzjoni tal-klijenti tieghi ser tkun dik li jiena qed nispjegalek f'din l-email.

Inselli ghalik,

Gianfranco Gauci (Dr)'.

Illi l-Qorti rinfacjata b'ammissjoni li t-tqeghid tax-xibka/struttura tal-hadid bid-drapp ahdar u isfar maghha saret mill-intimat Joseph Galea tqis li l-element ta' l-*ispoliatum fuisse* gie sufficjentament pruvat dan izda minghajr pregudizzju ghat-tielet eccezzjoni tal-intimat.

L-intimat fit-tielet eccezzjoni tieghu jeccepixxi li meta huwa ghamel l-imsemmi agir huwa kien qed jagixxi b'difiza u jressaq id-difiza tal-*vim vi repellere licet* billi kien qieghed legittimament jiprotegi hwejjgu. Dwar l-eccezzjoni tal-*vim vi repellere licet* inghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Joseph Baldacchino noe -vs- Frank Schembri et** deciza mill-Qorti tal-Appell nhar il-11 ta' Novembru, 2011 illi

> 'Il-pussessur li jkun qed jigi spussessat vjolentement ghandu d-dritt li jiddefendi bhala reazzjoni immedjata ghall-vjolenza uzata kontra tieghu. 'Mentre dura l'offesa (in continenti) di fronte cioe` a colui che vuole violentemente sottrarne il bene al possessore, questo puo' agire direttamente, esercitando una legittima difesa. (vim vi ripellere licet). Ma se non c'e l'immediatezza, il possessore che difendesse il suo 'ius possessionis' agendo personalmente incorrerebbe nel reato di ragion fattasi.' (Istituzione di Diritto Civile, Alberto Trabucchi).'

Illi kif jirrizulta mill-atti, l-intimat Joseph Galea nstalla x-xibka u l-hadida konsegwenza ta' l-intruzjoni tal-haddiem Sigismond Saliba li gie nkarigat mir-rikorrenti sabiex jinstalla pipe tal-conduit tal-fiber optic. Il-Qorti tinnota li l-pipe tal-conduit tal-fibre optic gie rimoss mill-intimat dak il-hin li sabu, minghajr dewmien u ghalhekk ai termini tad-difiza *vim vi repellere licet*. Illum il-gurnata dan il-pipe gie nstallat billi saret trinka fic-cint in-naha tal-proprjeta' tar-rikorrenti. Di fatti jigi ssenjalat li m'hemm l-ebda talba fir-rikors guramentat relatata ma' l-installazzjoni mill-gdid tal-pipe, u, dipiu' anke ghas-sahha tal-argument, il-pipe llum il-gurnata gie nstallat mod iehor u ghalhekk il-kwistjoni tinsab sorvolata.

Dwar l-installazzjoni tax-xibka mghottija bid-drapp ahdar il-Qorti tinnota li effettivament din ma saritx mal-mument li l-intimat Joseph Galea sab il-pipe u qalghu pero' lahqu iddekorrew jumejn:

> 'Wara dan, jiena smajt lil Walter Cutajar jitkellem ma' haddiehor u jinnota li l-pajp kien maqlugh. L-ghada, smajt hsejjes ta' *driller* u hrigt nara. Qbadt il-karozza tieghi u pparkjajtha faccata u qghadt bilqieghda fiha biex nara x'se jigri. F'dan il-punt, il-haddiem li kien qed jahdem qasam it-triq, gie fuqi b'arja ta' suppervja u qalli "X'qed thares" u jien wegibtu "Biex qed tarani nhares sinjal li qed thares int ukoll." Imbaghad qal "Hallini nahdem" u jiena wegibtu "Jiena qieghed hawnhekk ghassa ghal hwejjgi biex nara intix se terga' tghaddi l-pajpijiet minn go tieghi." Hu qal "Dak qalli biex nghaddihom minn hemmhekk ghax hemmhekk mhu ta' hadd. Issa se nghaddihom taht ic-cint man-naha tieghu, tista' tmur, mghandekx inkwiet." Jiena bqajt ftit iehor sakemm rajtu jtaqqab fejn qal, u dhalt 'il gewwa. Ftit wara rgajt ittawwalt u l-pajp kien sar fuq in-naha ta' gewwa tad-drive-in ta' Cutajar, fejn qalli l-haddiem.
>
> L-ghada, kelli xibka ta' materjal ahdar u isfar u bicca xibka tal-hadid u dawwart il-bicca tal-kawza bihom halli hadd ma jerga' jaqbez ic-cint u jidhol fiha.'

Illi l-avvenimenti kollha sehhew fuq medda ta' ftit jiem. Fl-ewwel jum gie nstallat il-pipe mill-haddiem Sigismond Saliba u l-intimat qalghu. L-ghada l-haddiem sab il-pipe maqlugh u rega' wahhlu din id-darba billi saret trinka fuq in-naha tad-drive-in tar-rikorrenti. Fit-tielet jum l-intimat Joseph Galea wahhal ix-

xibka/struttura biex hadd ma jidhollu fil-proprjeta'. Minn dan kollu jikkonsegwi li l-intimat meta nstalla x-xibka tal-hadid mghottija bid-drapp ma agixxiex b'reazzjoni fl-immedjatezza pero' halla intervall ta' zmien. Ghalhekk id-difiza tal-*vim vi repellere licet* f'cirkostanzi simili ma tirnexxix stante li trid tigi ezercitata '*confestim jew in continenti*' u mhux '*ex intervallo*'. Ghalhekk il-Qorti sejra tghaddi sabiex tichad din it-tielet eccezzjoni filwaqt li mill-banda l-ohra l-Qorti tqis li l-element tal-spoliatum fuisse gie sufficjentament ippruvat.

Infra bimestre deduxisse:

Illi dan it-tielet element jikkonsisti filli l-kawza trid tigi ntavolata fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv. Dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-decizjoni fl-ismijiet **Georgina Borg -vs- Errol Cassar et** deciza nhar il-21 ta' Ottubru, 2002 qalet illi:

> 'Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wiehed kien jistenna in bazi għal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu 'it-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur. rova li trid issir f'kull kaz ta' din ix-xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teccepixxi bhal dan il-kaz il-preskrizzjoni taghha bid-dekors tal-perjodu estentiv ta' xahrejn.'.

Jirrizulta ppruvat li l-att spoljattiv sar fit-28 ta' Jannar, 2019. Dan jirrizulta fost ohrajn mit-'trail' ta' e-mails li ghaddew bejn id-difensuri tal-partijiet li ntbghatet precizament fid-data li gara l-att spoljattiv u cioe' nhar it-28 ta' Jannar, 2019. Il-kawza giet istitwita

nhar l-1 ta' Frar, 2019 u ghalhekk bla ebda dubju entro t-terminu tax-xahrejn. Il-Qorti tqis ghalhekk li dan it-tielet element gie wkoll sufficjentement pruvat.

<u>Il-hames eccezzjoni:</u>

Permezz tal-hames eccezzjoni l-intimat jeccepixxi li huwa m'ghandux ibati spejjez billi l-kawza odjerna saret frivolozament u klandestinament. Il-Qorti tirrileva li huwa minnu li l-intimat Joseph Galea fi stadju bikri permezz ta' email obbliga ruhu li joqghodu ghad-decizjoni tal-Qorti fil-kawza gja ezistenti bejn il-partijiet relatata mad-delimitazzjoni tal-konfini. Madanakollu l-Qorti temmen li r-rikorrenti kellhom kull jedd fil-ligi li jissalvagwardjaw id-drittijiet taghhom. Mill-banda l-ohra l-intimat bl-iskuza ta' intruzjoni minn terzi nstalla xibka meta kien evidenti ghalih li dawn it-terzi kienu haddiema tar-rikorrenti. Jekk l-intimat hass li kien hemm intruzjoni minn terzi li kellu jaghmel zgur huwa rapport mal-Pulizija Ezekuttiva u mhux jiehu l-ligi b'idejh billi jinstalla xibka tal-hadid bil-konsegwenza li llimita l-liberu access tar-rikorrenti Walter Cutajar et fuq art li kienet in kontestazzjoni bejniethom! Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak li ghadu kif inghad il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din il-hames eccezzjoni.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati;

2. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara illi bl-agir tieghu fuq imsemmi l-intimat ikkommetta spoll privileggjat u recenti ghad-dannu tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 535 (1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Tilqa' it-tieni talba u tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien xahar minn meta din id-decizjoni ssir *res judicata*, jnehhi x-xibka/struttura u jirripristina l-access ghal kif kien qabel ikkommetta l-agir tieghu u dan taht is-supervizjoni tal-Perit Valerio Schembri li qed jigi nominat ghal dan il-ghan;

4. Tilqa' it-tielet talba u tordna li fin-nuqqas li l-intimat jottempera ruhu ma' l-ordni ta' din l-Onorabbli Qorti, r-rikorrenti jkunu awtorizzati li jnehhu huma stess din ix-xibka/struttura taht id-direzzjoni tal-istess perit nominat a spejjez tal-intimat.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba kontra l-intimat.

Moqrija.

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

Karen Falzon
Deputat Registratur
30 ta' Novembru, 2021