QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 27 ta' Ottubru 2022

Kawza Numru: 3

Rikors Ġuramentat Numru:- 916/2015JVC

Joseph (ID 268547(M), Anthony, Carmel, u Nazzareno ahwa Farrugia, kif ukoll Esther Ellul (ID 465844(M) armla ta' Paolo Ellul

vs

Gzira Properties Limited (C 17285) u Philip Alamango

Il-Qorti,

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

‘Dikjarazzjoni dwar l-oggett tal-kawza

1. Illi l-esponenti huma propjetarji ta' porzjon art diviza ta' circa tmien metri kwadri (8m) gewwa l-Gzira. Il-faccata ta' din l-art tinsab fuq Victory Street konfinanti mill-Punent mal-imsemmija triq, u min-nofsinhar ma’ beni tal-Partit Nazzjonalista, liema propjeta' giet akkwistata permezz ta' kuntratt fl-atti notarili tan-nutar Henry Saydon tat-13 ta' Frar 1992 (**Dok. A**); mentri l-intimati jew min minnhom, huma propjetarji u/jew ghandhom fil-pussess taghhom l-art adjacenti.

2. Illi l-esponenti qeghdin jannettu mal-prezenti flimkien ma' dokumenti ohrajn relatati ma' l-akkwist ta' dan il-kuntratt, fost ohrajn pjanta li tindika l-art minnhom akkwistata ikkulurita bl-isfar bhala **DOK B**.

3. Illi ricentement l-intimati bdew jizviluppaw il-propjeta' taghhom u bdew jaghmlu xoghlijiet ta’ tahmil u skavar, kif jidher mir-ritratti annessi mal-prezenti bhala **DOK C**, **DOK D** u **DOK E** u fil-kors ta' tali xoghlijiet uzurpaw il-propjeta' ta' l-esponenti minghajr ebda awtorizazzjoni kwalunkwe, tant li kif jirrizulta mill-istess ritratti hija mhammla u skavata.

4. Illi l-esponenti xi zmien ilu diga' kellhom inkontri ma’ Philip Alamango li dakinhar kien diga' qieghed jivvanta drittijiet fuq l-imsemmija art, propjeta' ta' l-esponenti. Dakinhar infurmawh li ma kellux ragun u li sahansitra tawh kopja tal-kuntratt u l-pjanti relatati ma' l-istess propjeta' taghhom.

Raguni tat-talba

5. Illi huwa car li l-agir ta' l-intimati jew min minnhom huwa abbuziv u illegali u li manifestament jammonta ghal spoll skont il-ligi u ghaldaqstant l-intimati jew min minnhom huma tenuti li jirriprestinaw l-art in kwestjoni ghall-istat pristinu taghha u cioe′ ghall-*istatus quo ante*. Di piu' l-inimati jew min minnhom huma obbligati li jirrintegraw lill-atturi fil-pussess totali tal-propjeta′ imsemmija.

Talba

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-atturi qeghdin bil-qima jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara illi l-agir tal-konvenuti jew min minnhom kif fuq imsemmija jammonta ghal spoll fit-termini ta' l-Artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligjiet ta' Malta.

2. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li tipprefiggilhom il-Qorti, occorrendo b'opera ta′ periti nominandi, jergghu iqieghdu l-art in kwestjoni kif kienet, u ghall-istat pristinu u status quo ante, u dan blli jirreintegraw ukoll lill-esponenti fil-pussess ta' l-imsemmija art.

3. Fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dak lilhom mitlub fit-tieni talba, l-istess esponenti jigu awtorizzati sabiex a spejjez ta l-istess konvenuti jew min minnhom, taht supervizjoni tal-periti

nominandi jaghmlu x-xoghlijiet kollha necessarji ghall-fini tat-tieni talba.

4. Tikkundanna lill-istess konvenuti jew min minnhom, li fl-eventwalita' li jkollom jaghmlu x-xoghol huma kif mitlub fit-tielet talba, ihallsu lill-esponenti l-ispejjez kollha minnhom inkorsi sabiex l-imsemmija art terga' titqieghed fl-istat li kienet, u dan wara li tali spejjes jigu certifikati mill-perit mahtur mill-Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti minn issa ingunti in subizzjoni, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1429/15/1 LSO.

B'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-esponenti, inkluza dik ghal danni sofferti bl-agir tal-konvenuti.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Gzira Properties Limited u Philip Alamango li taqra kif isegwi:

1. 'Illi in linea preliminari l-legittimu kontradittur hija s-socjeta' intimata Gzira Properties Limited li hija l-propjetarja tal-porzjon diviza ta' art adjacenti u li qed tesegwixxi x-xogholijiet ta' thammil, skavar u eventwali svilupp tal-propjeta`, l-konvenut Philip Alamango proprio m'ghandux x'jaqsam, hlief nomine bhala direttur ta' l-istess socjeta`;

2. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi mhux minnu li l-konvenuta socjeta' kkommetiet spoll u dana kif ser jigi ahjar ippruvat waqt it-trattazjoni tal-kawza;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li fi kwalunkwe kaz ma jesistux l-elementi rikjesti ghall-azzjoni ta' spoll;

4. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante illi l-konvenuti ma uzurpaw ebda parti mill-propjeta' tal-atturi;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.’.

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

Rat illi fil-verbal tal-11 ta’ Jannar, 2019 quddiem l-Assistenta Gudizzjarja Mariella Schembri Gonzi, Dr Melanie Sammut talbet li mal-kawza jigi allegat il-process tal-mandat ta’ inibizzjoni mill-arkivji tal-Qorti bin-numru 1429/15 quddiem l-Imhallef Schembri Orland u rat li t-talba ma gietx opposta u rat l-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni bin-numru 1429/15 fl-ismijiet Joseph Farrugia et -vs-Gzira Properties Limited et li gew allegati mal-atti tal-kawza odjerna;

Rat ir-rikors tas-socjeta’ rikorrenti Gzira Properties Limited tas-7 ta’ Ottubru, 2021 fejn talbet li l-Qorti joghgobha tahtar Perit Tekniku sabiex jaghmel access fuq il-post u jipprepara pjanta li fiha jindika t-territorju akkwistat mis-socjeta’ intimata u l-aventi kawza kif ahjar deskritta fuq l-affidavit ta’ Philip Alamango, rat ir-risposta tar-rikorrenti pprezentata fis-27 ta’ Ottubru, 2021 u rat in-nota tas-socjeta’ intimata pprezentata fit-18 ta’ Ottubru, 2021 u d-digriet tal-Qorti tal-11 ta’ Novembru, 2021 fejn ghar-ragunijiet hemm elenkati cahdet it-talba;

Rat illi fil-verbal datat 9 ta' Frar, 2022 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

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

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi r-rikorrenti Joseph Farrugia et jippremettu li huma l-proprjetarji ta' porzjon art diviza ta' cirka tmien metri kwadri ($8m^2$) gewwa l-Gzira, filwaqt li l-intimati jew min minnhom huma proprjetarji u/jew ghandhom fil-pussess taghhom l-art adjacenti. Jghidu li f'Settembru, 2015 l-intimati bdew jizviluppaw il-proprjeta' taghhom u bdew jaghmlu xoghlijiet ta' tahmil u skavar u fil-kors ta' tali xoghlijiet l-intimati uzurpaw il-proprjeta' taghhom minghajr awtorizzazzjoni. Ir-rikorrenti talbu ghalhekk li jigi dikjarat li l-agir tal-intimati jew min minnhom jammonta ghal spoll fit-termini tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwentEment tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju jergghu jqieghdu l-art kif kienet, u ghall-istat pristinu taghha billi jirrintegraw ukoll fil-pussess tal-imsemmija art. Ir-rikorrenti talbu wkoll li fin-nuqqas li l-intimati jaghmlu dak minnhom ordnat, il-Qorti tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu x-xoghlijiet kollha neccessarji taht supervizjoni ta' periti a spejjez tal-intimati jew min minnhom. Finalment ir-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti tikkundanna lill-istess intimati jew min minnhom sabiex fl-eventwalita' li jkollhom jaghmlu x-xoghlijiet huma kif mitluba fit-tielet talba ihallsu lir-

rikorrenti l-ispejjez kollha sabiex l-imsemmija art terga titqieghed fl-istat li kienet.

Illi min-naha tal-intimati Gzira Properties Ltd et preliminarjament eccepew li l-legittimu kontradittur hija s-socjeta' intimata Gzira Properties Limited li hija l-proprjetarja tal-porzjon diviza ta' art adjacenti u li qed tesegwixxi x-xoghlijiet ta' thammil, skavar u eventwali zvilupp tal-proprjeta' u l-intimat Philip Alamango f'ismu proprju m'ghandux x'jaqsam, hlief bhala direttur ta' l-istess socjeta'. Eccepew ukoll li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi mhux minnu li s-socjeta' intimata kkommettiet spoll. L-intimati eccepew ukoll minghajr pregudizzju li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi fi kwalunkwe kaz ma jezistux l-elementi rikjesti ghall-azzjoni ta' spoll. Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju eccepew li t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-intimati ma uzurpawx ebda parti mill-proprjeta' tal-atturi.

<u>Eccezzjoni preliminari – li l-intimat Philip Alamango mhuwiex il-legittimu kontradittur:</u>

Preliminarjament l-intimati eccepew illi l-intimat Philip Alamango mhuwiex il-legittimu kontradittur pero' hija s-socjeta' intimata Gzira Properties Limited li hija l-proprjetarja tal-porzjon diviza ta' art u li qed tezegwixxi x-xoghlijiet ta' tahmil, skavar u zvilupp tal-proprjeta'.

Illi permezz ta' affidavit a fol. 319 et seq tal-process xehed l-intimat Philip Alamango li fost dokumenti ohra pprezenta kuntratt datat 21 ta' Dicembru, 1994 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima a fol. 345 et seq tal-process minn fejn jirrizulta li hija s-socjeta'

intimata Gzira Properties Limited il-proprjetarja li xtrat u akkwistat minghand certu Peter Simiana '…*plot of land situated in Gzira with access onto Victory Street measuring approximately four hundred and ninety square meters (490m*[2]*) as better illustrated and shaded in red on plan hereto attached marked document letter 'A' …'*.

Bhala provi addizzjonali fl-atti gew prezentati kopja tal-permess tal-Malta Environment & Planning Authority datat 7 ta' Mejju, 2015 a fol. 75 et seq tal-process li huma fuq isem Gzira Properties Limited Attn: Mr. Philip Alamango fuq is-sit Triq ir-Rebha (with access from) No 93, Triq Manoel de Vilhena, Gzira, Malta. Ir-rikorrenti esebew ukoll ritratt tal-permess imwahhal fuq il-post a fol. 278 tal-process fejn hemm indikat li bhala sid hija s-socjeta' intimata Gzira Properties Ltd u bhala *site manager* hemm l-intimat Philip Alamango.

Illi mill-provi kollha esebiti fl-atti huwa car li l-proprjeta' mertu tal-kawza hija tas-socjeta' intimata Gzira Properties Limited li l-intimat l-iehor huwa r-rapprezentant taghha. Izda, l-kaz odjern jikkonsisti f'allegat spoll u ghalhekk mhix kwistjoni ta' min hi l-proprjeta' izda min wettaq l-att spoljattiv jekk jirrizulta. Il-Qorti tqis ghalhekk li f'dawn ic-cirkustanzi u stante li mill-atti jirrizulta li l-intimat Philip Alamango huwa ferm involut tant li r-rikorrenti kienu jkellmu lilu qabel sehh l-allegat spoll, il-Qorti ma tlumx lir-rikorrenti li ntavolaw il-kawza odjerna wkoll fil-konfront tieghu f'kaz li jirrizulta li l-att spoljattiv sehh minnu personali. Il-Qorti ghal dawn ir-ragunijiet ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjoni dwar il-legittimu kontradittur fic-cirkustanzi.

Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:

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

'535. (1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur tal-ispoll, li terġa' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

(2) Dan it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess jiġi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.

536. It-tqegħid mill-ġdid fil-pussess fil-każ imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, ma jneħħix il-jedd tal-eżerċizzju ta' kull azzjoni possessorja oħra li għaliha jkollu jedd kull pussessur.'.

Ta' rilevanza wkoll huwa s-sub-artikolu 3 tal-Artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi tassattivament li:

'(3) Il-qorti għandha teżamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt tal-ispoll.'.

Illi fil-Qrati taghna jigu applikati l-elementi msemmija fis-sub-artikolu 3 tal-Artikolu 791 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta flimkien

ma' iehor li lkoll huma 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.

A propozitu l-indagini li ghandha taghmel il-Qorti nghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Rita Micallef et -vs- Paul Galea et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Jannar, 2002 li kkwotat mid-decizjoni **Joseph Cilia et -vs- Loreto Camilleri et** datata 12 ta' Gunju, 1998 illi:

> '"*Il-Ligi taghna fl-azzjoni ta' spoll ma tghatix lok ghall-ebda indagini ohra barra minn dik li tistabilixxi (a) il-fatt ta' pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' spoll. Indagini limitatissima, rigoruza u skarna li ma tinsab f'ebda legislazzjoni ohra, u ghalhekk, bir-rispett kollu ghal decizjonijiet li ppermettew indagnijiet bazati fuq x' jghidu u x'ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani, huma ghal kollox irrelevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna*" (**Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone** – Appell 9.3.1992). Tal-istess portata hija s-sentenza "**Mariano Farrugia et nomine vs Peter Paul Cutajar**" (Citazzjoni Numru 1441/97/FGC tat-23 ta' Ottubru 1998) fejn il-Qorti accentwat li:-
> "*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 igieghel lill-konvenut*

li jerga' iqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha u daqshekk biss" kif jghid bl-aktar mod car l-**Artikolu 791 (1) tal-Kap 12** li sfortunatament jigi hafna drabi injorat.'

Illi stabbilit x'ghandha tkun l-indagini, l-Qorti taghmilha cara li m'hijiex ser tidhol f'indagini relatata mal-petitorju bhal ma qed jittentaw jaghmlu l-partijiet. L-indagini tal-Qorti ser tkun wahda limitata mal-elementi ndikati supra b'dan li jekk wahda minnhom hija mankanti din l-azzjoni ta' spoll hija destinata li tfalli. Ghalhekk din il-Qorti ser tghaddi sabiex tezamina l-elementi ta' spoll applikati ghall-fatti tal-kaz odjern.

<u>Possedisse:</u>

Illi dwar dan l-element tal-pussess l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jghid illi l-azzjoni tipprotegi kull persuna illi hija *'...mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli...'*.

Illi r-rikorrenti Joseph Farrugia et jilmentaw li rizultat tal-izvilupp u x-xoghlijiet tal-intimati huma gew uzurpati mill-proprjeta' taghhom u dan minghajr il-kunsens taghhom. Ir-rikorrenti jidentifikaw il-proprjeta' taghhom li gew uzurpati minnha bhala porzjon art diviza ta' cirka tmien metri kwadri ($8m^2$) gewwa l-Gzira liema proprjeta' hija ndikata bl-isfar fuq pjanta a fol. 9 tal-process (ara premessi numru 1 u numru 2). Bhala provenjenza jezibixxu l-kuntratt t'akkwist datat 13 ta' Frar, 1992 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (ara kopja legali tal-kuntratt a fol. 184 tal-process) mixtrija minghand is-socjeta' Gasan Properties Limited li giet deskritta bil-mod segwenti:

'...jixtru u jakkwistaw minghandha porzjoni diviza ta' art li qiegheda il Gzira, b'faccata fuq Victory Street, tal kejl superficjali komplessiv ta' cirka tminn metri kwadri ($8m^2$) u konfinanti mil Punent ma' Victory Street, minn Nofsinhar ma' beni tal Partit Nazzjonalista gia' beni ta' Saviour Scicluna, mil Vant ma' beni ta' Joseph Simiana jew l'aventi kawza tieghu, jew irieh verjuri, liema art hi dik li tirrisulta delineata bil kulur "isfar" fuq il pjanta hawn annessa markata Dokument "B", liema pjanta tinkorpora ukoll survey sheet, kif soggetta ghar rata ta' cens u subcens annwu u perpetwu ta' hamsin centezmu (50c), bid-dritti u il-gius kollha taghha.'

Jirrizulta li fil-mori tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1429/15 fl-istess ismijiet tal-kawza odjerna kien gie sollevat il-punt li l-parti s-safra fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt t'akkwist tar-rikorrenti mhix tal-kejl ta' tmien metri kwadri (8 m.k.) kif iddikjarat fil-kuntratt t'akkwist imma hafna inqas u cioe' bil-kejl ta' metru kwadru (1 m.k.). Dan il-punt gie kkonfermat mill-Perit Tekniku Alan Saliba fir-rapport tieghu ntavolat fil-5 ta' Ottubru, 2015 a fol. 35 et seq tal-atti tal-mandat li kien gie nominat ghal dan il-fini. Bhala konkluzjonijiet il-Perit Tekniku Saliba kien ghamel is-segwenti:

'**3.0 KONKLUZJONIJIET**

3.1 Fil-parti murija bl-isfar fuq il-pjanta Dok. 'B' a fol. 7 mar-rikors promotur saru xoghlijiet mill-Intimati ta' tnehhija ta' hajt, qtugh bit-'trencher' u thaffir ta' materjal.

3.2Il-pjanta Dok. 'GPL2' annessa mill-intimati mar-risposta taghhom tindika stampa reali ta' dak li hemm fuq il-post, inkluz ukoll il-feles art propjeta tar-Rikorrenti <u>b'faccata ta' tnejn punt hamsa erbgha erbgha metri (2.544m)</u> [2] fuq Triq ir-Rebha u <u>b'fond ta' punt tmienja metri (0.8m)</u> mit-triq.

3.3Il-parti s-safra fuq il-pjanta Dok.'B' a fol. 7 hija dik akkwistata mir-Rikorrenti skont il-kuntratt esebit Dok. 'A' a fol. 4 et seq.

3.4Madanakollu, din il-parti s-safra mhix tal-kejl ta' tminn metri kwadri (8m.kw.) kif dikjarat fil-kuntratt t'akkwist tar-Rikorrenti li mieghu din l-istess pjanta tinsab annessa, imma hafna inqas u cioe' b'kejl ta' <u>metru kwadru (1m.kw.).</u>'.

Illi bhal ma gia nghad precedentement din il-Qorti mhux ser tidhol fil-kwistjoni r-rikorrenti kemm ghandhom metri kwadri ta' proprjeta' mill-art mertu tal-kawza odjerna. Dik hija kwistjoni li ghandha tigi risolta b'kawza ohra appozita fil-petitorju. Li ser tinvestiga din il-Qorti huwa jekk ir-rikorrenti kellhomx pussess fuq l-art ta' tmienja metri kwadri (8m.k.) li huma jghidu li hi proprjeta' taghhom kif immarkata fil-pjanta a fol. 9. Illi bhala provi r-rikorrenti ressqu s-segwenti:

1. Il-kuntratt ta' akkwist datat 13 ta' Frar, 1992 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon a fol. 5 et seq tal-process minn fejn jirrizulta li r-rikorrenti akwistaw il-kejl ta' tmien metri kwadri (8m.k.).

2. Il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist deskritt fil-paragrafu precedenti a fol. 9 tal-process fuq liema pjanta giet indikata bil-

kulur isfar il-proprjeta' tar-rikorrenti. Din il-pjanta ma tirriflettix il-kejl ta' tmienja metri kwadri (8m.k.) indikat fil-kuntratt.

3. Sett ta' ritratti tax-xoghlijiet li kienu qed isiru mill-intimati fuq il-post a fol. 10 tal-process. Mir-ritratt indikat bhala Dok D jirrizulta li fil-parti li tmiss mal-proprjeta' tal-Partit Nazzjonalista l-intimati ghamlu xogholijiet fuq l-art tar-rikorrenti billi zgur waqghu l-hajt divizorju.

4. Ix-xhud Joseph Paul Portelli li xehed bl-uzu tal-affidavit a fol. 86 tal-process jghid li fiz-zmien tal-bejgh lir-rikorrenti huwa kien jokkupa l-posizzjoni ta' 'Property Administrator' tal-kumpanija Gasan Properties Limited. Ikkonferma li r-rikorrenti kienu xtraw bicca proprjeta' ta' tmien (8) metri kwadri gewwa Victory Street, Gzira u dan il-feles kien jibda minn mal-kazin tan-Nazzjonalisti u jispicca fix-xejn xejn faccata fuq Victory Street. Jghid li kien il-Perit Karm Lino Spiteri maghruf bhala 'c-Cumpaq' illum mejjet li ghamel il-kejl.

5. Ix-xhud Alfred Pirotta li xehed bl-affidavit a fol. 90 tal-process jghid li huwa joqghod faccata tal-proprjeta' tar-rikorrenti u qabel ma nbeda x-xoghol kien hemm xatba. Jghid li cirka hames snin qabel kien hemm maqrut imdawwar bil-hajt tas-sejjieh ta' cirka hames filati u li dan il-maqrut ghandu faccata ghal fuq Triq ir-Rebha u jibqa' tiela jikkonfina mal-hajt tal-Partit Nazzjonalista.

6. Ix-xhud in-Nutar Hugh Grima li xehed fis-seduta tal-15 ta' Gunju, 2018 a fol. 139 et seq tal-process fejn esebixxa kopja tal-kuntratt bejn Peter Simiana u s-socjeta' intimata Gzira Properties Limited tal-21 ta' Dicembru, 1994 bil-pjanta annessa mieghu (fol. 141). Fuq dan il-kuntratt is-socjeta' intimata xtrat u akkwistat

bicca art fil-Gzira b'access minn Triq ir-Rebha tal-kejl ta' cirka 490m.k. Mill-pjanta annessa jirrizulta li fuq naha minnhom hemm parti zghira forma ta' triangolu li mhuwiex inkluz fil-bejgh u nfatti fid-deskrizzjoni hija ndikata bhala proprjeta' ta' Paul Ellul u l-ahwa Farrugia. Ix-xhud rega' xehed fis-seduta tal-24 ta' Gunju, 2018 a fol. 141 et seq fejn saru diversi mistoqsijiet relatati mal-kopja tal-kuntratt.

7. Ix-xhud Dr Melanie Sammut li xehdet fis-seduta tat-28 ta' Settembru, 2018 li da parti taghha pprezentat tlett (3) kopji ta' deposizzjoni ta' xhieda li nghataw fil-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1429/2015 u kkonfermathom bhala li huma vera kopja. Dawn ix-xhieda huma (i) Eugenio Muscat (fol. 151) (ii) Joseph Farrugia (fol. 162) u (iii) Philip Alamango (fol. 165). Prattikament fuq l-element tal-pussess dawn ix-xhieda xehdu bil-mod segwenti:

(i) Eugenio Muscat xehed illi huwa kien jaghmilha ta' senser xi drabi u nfatti kien sensar fuq il-proprjeta' fi Triq ir-Rebha, Gzira li kienet proprjeta' ta' Gasan. Jghid li l-maqrut kienet tikkonsisti:

> '...li jibda min-naha tal-Kazin tan-Nazzjonalista u li jispicca sa l-ewwel bini li kien hemm – per ezempju l-maqrut qieghed hekk u jispicca ma' l-ewwel bini li kien hemm.
>
> ***Il-Qorti :***
> (mintix tinstema') Mela, il-maqrut minn fejn?
>
> ***Xhud :***
> Mill-Kazin tan-Nazzjonalisti ..
>
> ***Il-Qorti :***

Il-Gzira.

Xhud :
Il-Gzira, sa l-ewwel dar li kien hemm faccata fil-genb tat-triq.

...

Xhud :
Iva; proprja minn hemm. Hemm Consul Flats u mbaghad hemm il-Kazin tan-Nazzjonalisti u mill-Kazin tan-Nazzjonalisti jibda il-maqrut ghax kienet tigi hekk..

Il-Qorti :
Tigi ghal ponta jigifieri.

Xhud :
Tigi ghal ponta. Tigi qisu triangle nghidu. Kien hemm rixtellu fl-ahhar tal-x'jismu.

Dr. Toni Abela :
Kien hemm rixtellu. Apparti li kien hemm rixtellu kien hemm xi hitan?

Xhud :
Kien hemm il-hajt, il-hajt tal-maqrut kollu.

Dr. Toni Abela :
Tal-maqrut; imma minn xiex kien maghmul dan il-hajt?

Xhud :
Kien qisu sejjiegh nghidlu jiena.

Dr. Toni Abela :
Hajt tas-sejjiegh.

Xhud :
Kien imkahhal ftit insomma.

...

Xhud :
Biex inkun fair bejn it-triangle u l-bini kien hemm rixtellu.'

Ix-xhud jindika wkoll fuq pjanta li tinsab fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni a fol. 49 tal-process tal-mandat anness kif kien l-porzjon art proprjeta' tar-rikorrenti. Ghalkemm il-pjanta li mmarka fuqha dan ix-xhud hija pjuttost antika, wara li l-Qorti kkomparat din il-pjanta ma' pjanti ohra fl-atti taghraf li hemm partikolarita f'din il-pjanta u cioe' l-ispeci ta' hajt mmarkat ma' fejn tibda t-triq (Victory Street) u jidhol forma ta' 'L' bil-maqlub gol-proprjeta' (fuq il-pjanta din il-partikolarita tinsab in parti taht il-linja mmarkata A sa B) li minnu wiehed facilment jidentifika fejn immarka x-xhud u cioe' parti kbira fejn skont il-pjanti aktar recenti hemm il-bini tal-Partit Nazzjonalista u biss parti zghira hafna tibqa mhux mibnija, appuntu dik il-parti li l-Perit Saliba fir-rapport tieghu ndika fl-atti tal-mandat bhala li giet mixtrija mir-rikorrenti.

(ii) Joseph Farrugia xehed illi huma kienu marru fuq il-post u kienu raw kemm il-darba dan l-angolu art. Jghid li huma bdew jinnegozjaw u resqu ma Gasan u ghamlu l-kuntratt ta' xiri. Jghid li dan il-maqrut kien imdawwar bil-hitan tas-sejjieh u kien jasal sal-Kazin tan-Nazzjonalisti sax-xatba. Ikkonferma dak li qal is-sensar Eugenio Muscat. Ix-xhud jikkonferma li bejn il-parti li kienu xtraw

u l-parti tas-Sur Alamango kien hemm hajt u li l-parti tas-Sur Alamango kienet maqtuha ghaliha.

(iii) Philip Alamango xehed u jghid li l-art tar-rikorrenti hija dik il-parti li mmarka bl-ittra 'x' fuq il-pjanta li gie pprezentata dakinhar stess. Ix-xhud jaqbel li t-triangolu hemm immarkat m'huwiex tieghu u jichad li qieghed jaghmel xi xoghlijiet fiha. Fuq mistoqsija tal-Qorti x-xhud jghid li l-metru kwadru (1 m.k.) ma xtrahiex hu. Ix-xhud jghid li parti mill-art tar-rikorrenti ntmesset bit-trencer billi hu makkinarju kbir u kienet mhux intenzjonali. Ix-xhud jghid li meta xtara l-art huwa ghalaq l-art tieghu bil-hitan u halla l-metru art proprjeta' tar-rikorrenti.

8. Xehed ix-xhud Joseph Farrugia fis-seduta tas-6 ta' Dicembru, 2018 quddiem l-Assistenta Gudizzjarja a fol. 187(d) fejn beda billi ta spjegazzjoni dwar kif ir-rikorrenti akwistaw il-porzjon art bl-assistenza tas-sensar Eugenio Muscat. Ix-xhud jaghti deskrizzjoni tal-art taghhom, kif ukoll tal-art proprjeta' tas-socjeta' intimata u l-Qorti thoss li huwa opportun li din id-deskrizzjoni tigi kkwotata:

> 'Dr M Sammut: Fejn qieghda din il-bicca?
>
> Xhud: Victory Street, il-Gzira. Qalilna , "Issa nehodkom. Naghmlilkom appuntament ma' sid il-bicca tal-art." Hadna ghand Peter Simiana, il-propretarju ta' gewwa u morna.
>
> Dr M Sammut: Gewwa?
>
> Xhud: Il-bicca fejn xtara Philip Alamango. Morna ghand Peter Simiana u qalilna, "Jekk ma tixtrux il-faccata ta' barra, l-iskontru li hemm barra li jmiss mal-kazin Nazzonalista tax-

xatba li ghandi jien." Kellu xatba ta' xi 10 piedi minn mal-appogg l-iehor, "Ma tistghux tibnuha din il-bicca l-art ta' gewwa." Ghednilu li alright. Qbadna l-affarijiet u ergajna morna ghand Gasan. Kien hemm Eugenio Muscat u qalilna, "Issa nirrangalkom ma' Gasan." U rrangalna ma' Gasan biex nixtru dak l-iskontru u xtrajna. Sadanitant bdejna ninnegozjaw ma' Gasan u xtrajna dan l-iskontru minghand Gasan.

...

Xhud: Le. Dejjem jien u Paul Ellul Alla jahfirlu. Xtrajna bejnietna u hemm huti l-ohrajn imdahlin; it-tlieta l-ohra. Imbaghad xtrajniha minghand Gasan dan l-iskontru u bdejna nibbildjaw biex nixtru ta' gewwa. Issa din il-bicca art tmiss mill-kazin Nazzjonalista tax-xatba li kellu Peter Simiana. Ahna rajniha b'ghajnejna. Kienet maghluqa bil-hitan u din l-art meta xtrajna u kollox, bdew iccemplulna ghax ghandna xi tliet ihbieb hemm isfel madwar dawk il-madwar ghax kienu jimlew bl-imbarazz u nhalluhom u gieli kien hemm anke frieh tal-qtates u kellna nnehhuhom.

Dr M Sammut: Jigifieri kont tmurru ta' sikwit fuq l-art?

Xhud: Inmorru nnadfuha u kollox; dak l-imbarazz minn go fiha. Imbaghad qed ninnegozjaw ta' gewwa, dik il-bicca li kien baqa' ta' Peter Simiana.'.

Joseph Farrugia xehed ukoll fis-seduta tal-11 ta' Jannar, 2019 a fol. 193 et seq tal-process. B'referenza ghall-pussess ix-xhud jghid illi:

> 'Xhud: Jien u Pawlu Ellul konna akkwistajna dik il-bicca f'Victory Street u Pawlu kien icempilli biex immorru nnadfuha din ghax Pawlu kellu trakk, kien jahdem fil-barriera u konna nmorru nnadfuha. Kien icempilli u kien jcemplulu l-hbieb tieghu. Dak kellu xebgha hbieb hemm isfel u konna nmorru nnadfu kull darba din il-bicca. Darba minnhom cemplilna wiehed – ghax Pawlu Alla jahfirlu kien diga miet u qalilna li dahlet excavator biex taqbad thammel.
>
> ...
>
> Dr M Sammut: Meta tiddeskrivi l-art ezatt, kien et fejn f'relazzjoni mal-art li int kellek il-pussess fuqha?
>
> Xhud: Li taqbad minn mal-kazin Nazzjonalista sa ... li kellu Peter Simiana.
>
> Dr M Sammut: Jigifieri l-art kollha?
>
> Xhud: L-art kollha. Dahlet b'kollox ...'.

Ix-xhud Joseph Farrugia rega' xehed fis-seduta tal-11 ta' Ottubru, 2019 fejn ta' deskrizzjoni dettaljata tal-art proprjeta' taghhom li hi s-segwenti:

> 'Dr S Filletti: ... Tista' jekk joghgbok bil-mod car tispjegalna u ddiskrivilna l-proprjeta' tieghek?
>
> Xhud: Il-propjeta' tmiss minn mal-Kazin Nazzjonalista u tibqa' hierga mxatra ta' 8 metri. Tibda minn 5 piedi u tispicca fit-tul ta' xi 20 pied li huma 8 metri fuq il-faccata.

Dr S Filletti: Tmiss min-naha tal-Kazin Nazzjonalista u tkompli tul ta' xiex?

Xhud: It-tul ta' xi 20 pied, ta' 8 metri.

Dr S Filletti: Issa l-art kif inhi? X'tip ta' forma qed tiehu?

Xhud: Forma ta' maqrut.

Dr S Filletti: U tispicca xiex?

Xhud: Ghal xejn. Tibda mill-5 piedi u tispicca ghal xejn ghal xejn.

Dr S Filletti: Mela min-naha tmiss mal-propjeta' tal-Kazin Nazzjonalista u minn hemm tiftah bhala l-5 piedi.

Xhud: Il-5 piedi li hawn ir-ritratt esebit.

Dr S Filletti: Imbaghad timxi ghal tul ta' 8 metri, 20 pied u l-5 pied skontru jibqa' nizel ghal xej ghal xejn. Forma ta' triangolu qed tghid.

Xhud: Forma ta' triangolu.

Dr S Filletti: Il-faccata ta' dan il-plot fejn tati? Ghandek naha mal-Kazin Nazzjonalista.

Xhud: Naha mal-Kazin Nazzjonalista, naha ma' Triq ir-Rebha.

Dr S Filletti: Il-faccata?

Xhud: Il-facccata. U l-wara taghha jmiss ma' Peter Simiana fiz-zmien meta xtrajna.

Dr S Filletti: U llum?

Xhud: Illum tmiss ma' Philip Alamango jew Gzira Property.

Dr S Filletti: U l-ponta tal-proprjeta' Int ghedt li tigi ghal xejn ghal xejn.

Xhud: Kwazi mad-dar ta' Marianna.

...

Xhud: Dan l-appogg hemm is-sinjal taz-zebgha safejn kienu jizbghu meta l-hajt tal-bicca taghna kienet imtella.

Dr S Filletti: Fuq dan id-dokument immarkali daqsxejn il-linja taz-zebgha li qed taghmel referenza ghaliha, iz-zebgha li kienet tinzebghah fil-plot taghkom. Immarka daqsxejn bil-biro. ...

Dr S Filletti: Jigifieri dik hija l-linja taz-zebgha.

Xhud: Dik kienet tigi mizbugha u din ma kenitx tigi mizbugha ghax kienet maghluqa din. Din kienet imtella'; il-bicca taghna. ...

Xhud: Id-dotted lined juri l-wiesa' tal-bicca li kellna ahna l-iskontru.'

9. Ir-rikorrenti ressqu wkoll bhala xhud lil Joseph Gasan li xehed fis-seduta tas-16 ta' April, 2019 a fol. 205 et seq tal-process fejn ix-xhud iddikjara li m'huwiex f'posizzjoni jiddeskrivi l-art billi mhux hu deher fuq il-kuntratt. Ix-xhud prezenta kopja tal-kuntratt ta' bejgh (fol. 208), kopja tal-kostituzzjoni tal-kumpanija Gasan Properties Limited (fol. 213) u kopja ta' kuntratt ta' bejgh minn Gasan Properties Limited lil Saviour Scicluna ta' porzjon art fl-istess akkwati jekk mhux l-istess art mertu tal-kawza odjerna (fol. 249).

10. Xehed ukoll Simon Balani a fol. 254 et seq tal-process li kellu l-posizzjoni ta' group management controller Gasan Properties. Huwa jixhed dwar il-bejgh li sar minn Gasan Properties u jghid is-segwenti:

'Xhud: Jien ghandi li l-Griza kien hemm prorzjon t'art li kienet inbniet fuqha flats u hdejha kien hemm porzjoni ta' art li nbieghet b'zewg bicciet. Wahda minnhom inbieghet fin-1973 lil Saviour Scicluna u l-kejl huwa ta' 4.46 square canes u ghandi internal memo hawnhekk li jghid li dak kien sold for national party and it was part of a larger piece of land.

Dr M Sammut: U d-data ta' dan il-kuntratt:

Xhud: 8th May 1973.

Dr M Sammut: U Gasan biegh lil?

Xhud: Saviour Scicluna.

...

Dr M Sammut: Il-porzjon li jissemma' bhala adjacent piece of land f'dan il-kuntratt, gie mibjugh solament b'dan il-kuntratt li ghadek kif irreferejt ghalih sar fin-1973?

Xhud: Le. Dik il-porzjon ta' art li kienet hdejn Consul inbieghet f'zewg bicciet. L-ewwel bicca din fin-1973 u t-tieni bicca lil Farrugia fin-82.'

Illi wara li rat il-provi kollha esebiti fl-atti, inkluz dawk indikati fil-paragrafi precedenti, l-Qorti hi tal-fehma li r-rikorrenti ma pruvawx sal-grad rikjest mill-ligi li huma kellhom pussess effettiv fuq l-art tal-kejl ta' tmienja metri kwadri (8m.k.) kif allegat minnhom u dan ghar-ragunijiet li ser jigu elenkati:

i. Id-diskrepanza li tezisti fil-kuntratt ta' xiri tar-rikorrenti fejn l-art giet deskritta tal-kejl ta' tmienja metri kwadri (8m.k.) filwaqt li fil-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt l-art hija ndikata bhala ta' metru kwadru (1m.k.).

ii. Ix-xhud Alfred Pirotta li joqghod faccata tal-art mertu tal-kawza odjerna kien limitat fid-deposizzjoni tieghu u lanqas indika jew prova jaghti ndikazzjoni fuq kemm art ir-rikorrenti kellhom pussess. Il-Qorti temmen li dan ix-xhud setgha tefa' dawl fuq il-kwistjoni kollha, haga li sfortunatament m'ghamilx billi d-deposizzjoni tieghu kienet wahda limitatissima u skarna minn kwalunque dettall.

iii. Fid-deposizzjoni tieghu s-sensar Eugenio Muscat meta gie biex jiddeskrivi l-konfigurazzjoni tal-art biddel il-verzjoni tieghu billi filli kien qed jghid li l-estent tal-art mertu tal-kawza odjerna kienet tasal sal-bini u wara kjarifika d-diskors tieghu billi qal li bejn l-art mertu tal-kawza odjerna u l-bini kien hemm rixtellu. Il-prezenza tar-rixtellu taghmel differenza kbira meta tigi sabiex tistabbilixxi l-konfigurazzjoni tal-art mertu tal-kawza odjerna. Ix-xhud lanqas ma ta' indikazzjoni ta' kemm setgha kien kbir ir-rixtellu sabiex il-Qorti tkun tista tasal pressopoco ghal qies tal-art tar-rikorrenti li fuqha kellhom pussess.

iv. Ix-xhud Simon Balani fid-deposizzjoni tieghu jispjega li l-art mertu tal-kawza odjerna kienet tifforma parti minn art akbar li giet maqsuma f'zewg bicciet u nbieghet f'darbtejn wahda lir-rikorrenti Farrugia u l-ohra lill-certu Saviour Scicluna. Ir-rikorrenti fl-ebda mument ma jirrikonoxxu l-bejgh li sar l il dan Savariou Sciclina nonostante li mad-daqa t'ghajn huwa car lil din i l-Qorti li parti l-kbira tal-art li kellha Gasan mit-triangolu li suppost kien proprjeta' taghha kien gia nbiegh qabel ma resqu ghal kuntratt ir-rikorrenti.

Illi ghalhekk jirrizulta dubju serju f'mohh din il-Qorti dwar fuq liema proprjeta' u l-estent taghha r-rikorrenti qed jivvantaw xi tip ta' pussess (apparti l-kwistjoni petitorja).

Il-Qorti rat izda mir-ritratt mill-ajru esebit a fol. 298 tal-process u li juri s-sitwazzjoni tal-bini fis-sena elfejn u tnejn (2002) li gia f'dik is-sena jidhru dawn il-binjiet kif isegwu fit-triq koncernata:

(i) Fil-kantuniera fuq ix-xellug tat-triq il-blokka ta' appartamenti 'Consul Flats' imsemmija diversi drabi minn bosta xhieda fil-process odjern. Din ghandha l-bejt li jidher griz fir-ritratt.

(ii) Warajha wiehed jista' jara l-bejt aktar fil-kannella tal-bini tal-Partit Nazzjonalista.

(iii) Ezatt wara l-hajt tal-bini tal-Partit Nazjonalista jidhru xi hitan zghar, fetha ghall-parkegg tas-socjeta' ntimata tant li jidhru l-vetturi pparkajati u wara l-fetha jidhru xi hitan ohra li jidhru car li jifformaw parti ntegrali mal-istess parkegg. Fil-fatt l-intimat Philip Alamango xehed li malli s-socjeta' ntimata xtrat il-proprjeta' hija dawritha bil-hitan u bdiet tuzaha bhala parkegg. Dan huwa appuntu dak li jidher fuq dan ir-ritratt. Imkien ma jidhru l-allegat hitan msaqqfa bis-saqaf taz-zingu li qed isemmu r-rikorrenti, wisq anqas jidher l-allegat triangolu ta' tmien metri kwadri suppost msaqqfa u li suppost kienu jmorru inaddfu, kif isostnu r-rikorrenti. Jekk kienu jmorru jnaddfu xi haga r-rikorrenti bilfor kien ikollhom jghaddu mill-fetha tal-parkegg tal-intimata.

Il-Qorti hija konvinta mill-provi fl-atti li irrilevantement minn dak li akkwistaw ir-rikorrenti permezz tal-kuntratt taghhom, zgur li almenu mis-sena 2002 l-quddiem, kif jevidenzja dan ir-ritratt, li r-rikorrenti ma kienu qed jezercitaw l-ebda tip ta' pussess fuq l-ambjenti li jallegaw li huma proprjeta' taghhom.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost u stante li din il-Qorti tqis li jirrizulta lampanti nieqes l-element tal-pussess fir-rikorrenti kif trid il-ligi f'din il-kawza ta' spoll u ghalhekk il-kawza odjerna ma tistax tirnexxi, il-Qorti tqis li jkun futili li tinoltra ruhha oltre fiz-

zewg elementi l-ohra u ser tghaddi sabiex tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi fl-ewwel lok, tichad l-ewwel eccezzjoni, tilqa' t-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimati, tastjeni milli taghti decizjoni fuq ir-raba' eccezzjoni stante li hija ta' natura petitorja u tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti stante li huwa nieqes l-element tal-possedisse necessarju *ad validitatem* sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll tentata.

Bl-ispejjez interament a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

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

Karen Falzon
Deputat Registratur
27 ta' Ottubru, 2022