QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 28 ta' Frar 2023

Kawza Numru: 3

Rikors Ġuramentat Numru:- 641/2017 JVC

Mario Caruana (ID 118651M) u b'digriet datat 4 ta' Settembru 2018 l-atti gew trasfuzi f'isem Luigia Caruana (ID 0698452M), Valerie Caruana (ID 0158674M) u Antonella Buttigieg (ID 0565878M)

vs

Charlot Borg (ID 555977M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Mario Caruana li kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huwa censwalist ta' parti mill-ghalqa shiha u razzett "St Joseph Farm" mibni fuq l-istess maghrufa bhala "Tal-Wilga sive Tal-Ghonq" ta' Santa Lucija gewwa Hal-Ghaxaq liema hija presentement okkupata illegalment u minghajr ebda titolu validu fil-ligi mill-intimat.

2. Illi xi snin ilu l-partijiet kienu bdew diskussjonijiet sabiex jaslu fi ftehim ta' lokazzjoni fuq l-istess pero baqghu ma waslux u minkejja dan l-imsemmi intimat dahal fil-proprjeta u baqa jokkupa illegalment.

3. Illi kontra l-imsemmi intimat ttiehdu proceduri quddiem l-Qrati Kriminali liema ghadhom pendenti presentement sabiex dan jigi zgumbrat mill-istess.

4. Illi pendenti l-istess proceduri l-esponenti nterpella lill-intimat sabiex jizgombra mill-imsemmija sija b'ittra ufficjali tat-23 ta' Gunju 2006 (num 2129/06) kif ukoll b'ohra datat 13 ta' April 2016 (num 1213/16) biss dan baqa jokkupa illegalment l-istess.

Ragunijiet tar-rikors u tat-talbiet.

a. Illi bl-imsemmi agir l-konvenut intimat qieghed effettivament jzomm u jichad lill-attur rikorrenti mill-uzu u ttgawdija tal-ghalqa shiha u razzett "St Joseph Farm" mibni fuq l-istess maghrufa bhala "Tal-Wilga sive Tal-Ghonq" ta' Santa Lucija gewwa Hal-Ghaxaq.

b. Illi l-intimat ma ghandu ebda titolu legali li jippermettilu izomm l-fond de quo f'idejh.

Talbiet.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitlob li din l-Qorti joghgobha tiddikjara u tiddeciedi:

1. Tiddikjara illi l-konvenut intimat qieghed jokkupa u jzomm illegalment u minghajr ebda titolu validu fil-ligi -ghalqa shiha u razzett "St Joseph Farm" mibni fuq l-istess maghrufa bhala "Tal-Wilga sive Tal-Ghonq" ta' Santa Lucija gewwa Hal-Ghaxaq.

2. Tordna u tikkundanna lill-konvenut intimat sabiex jizgombra mill-ghalqa shiha u razzett "St Joseph Farm" mibni fuq l-istess maghrufa bhala "Tal-Wilga sive Tal-Ghonq" ta' Santa Lucija gewwa Hal-Ghaxaq fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat minn din l-Qorti u jghaddi l-pussess vakant tal-istess fond lill-attur rikorrenti.

Bl-ispejjez u inkluzi dawk tal-ittri ufficjali tat-23 ta' Gunju 2006 (num 2129/06) kif ukoll b'ohra datat 13 ta' April 2016 (num 1213/16) u l-intimat huwa ngunt ghas-subizzjoni.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Charlot Borg li taqra kif isegwi:

1. 'Illi in linea preliminari l-azzjoni kif imposta hija preskritta fit-termini tal-ligi.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma huwiex minnu illi l-ghalqa u r-razzett "St Joseph Farm", mibni fuq

l-istess maghrufa bhala "Tal-Wilga sive Tal-Ghonq" ta' Santa Lucija gewwa hal-Ghaxaq, hija okkupata illegalment u minghajr titolu validu fil-ligi mill-esponenti, kif qed jigi allegat mill-attur.

3. Illi, anzi, l-esponenti jirritjeni illi huwa ghandu titolu legali li jkun fl-ghalqa u fir-razzett in kwistjoni, liema titolu nghata lilu mill-istess attur, kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

4. Illi fil-proceduri kriminali li ttiehdu kontra l-esponenti ghar-rapport li sar mill-attur u ommu Maria Caruana, illi "fit-22 ta' Awwissu 2006 u fix-xhur ta' qabel, l-esponenti qabad u dahal fir-razzett "St. Joseph", Triq il-Gudja, Tarxien, kontra l-volonta espresso u cara taghhom, ezercita d-dritt li ppretenda li ghandu u dahal fil-farm jew f'parti minnu u kkapparrah", l-esponenti gie liberat mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali permezz tas-sentenza moghtija fis-6 ta' Lulju, 2013, liema sentenza giet ukoll ikkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell Kriminali permezz tas-sentenza tas-26 ta' April, 2017.

5. Salve eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-attur.'

Rat illi permez ta' digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta datat 3 ta' Ottubu 2017 giet ordnata l-allegazzjoni tal-atti tal-proceduri kriminali fl-ismijiet 'Il-Pulizija v Charlot Borg' decizi nhar is-25 ta' April, 2017 (App. Numu 354/13DS) mill-Qorti tal-Appell Kriminali.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta datat 4 ta' Settembru 2018 li permezz tieghu giet ordnata t-trasfuzjoni tal-atti minn fuq ir-rikorrent Mario Caruana ghal fuq Luigia Caruana, Valerie Caruana u Antonella Buttigieg.

Rat il-provi kollha fl-atti odjerni u dawk annessi.

Rat illi fil-verbal datat 5 ta' Mejju 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' lill-partijiet jaghmlu sottomissjonijiet bil-miktub f'termini mposti fuqhom.

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawza fejn ir-rikorrent Mario Caruana jsostni li huwa c-censwalist tal-ghalqa shiha u razzett li jgib l-isem ta' St. Joseph Farm mibni fuq l-ghalqa maghrufa bhala Tal-Wilga sive tal-Ghonq ta' Santa Lucija, Hal-Ghaxaq u li l-intimat Charlot Borg qieghed jokkupa din l-istess proprjeta' minghajr titolu validu fil-ligi, ghalhekk, ir-rikorrent qed jitlob li din il-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-istess.

L-intimat Charlot Borg jeccepixxi li l-kawza kif imposta hija preskritta, li mhux minnu li hu qed jokkupa l-ghalqa illegalment u minghajr titolu validu fil-ligi anzi jsostni li ghandu titolu validu moghti lilu mill-istess rikorrenti. Jeccepixxi wkoll li huwa gie liberat mill-akkuza ta' 'ragion-fattasi' relatata;

Provi:

Illi mil-lat ta' provi l-Qorti rat fl-ewwel lok id-decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell Kriminali datata 26 ta' April, 2017 (fol. 13 et seq tal-process) permezz ta' liema l-intimat gie liberat mill-akkuza ta' *ragion fattasi* ghall-perjodu specifiku tat-22 ta' Awwissu 2006 u x-xhur ta' qabel.

Rat li a fol. 60 et seq tal-process xehed **Osterius Aquilina** in rapprezentanza tal-Awtorita' tal-Artijiet u esebixxa bosta dokumentazzjoni relatata mal-art in kwistjoni. Ix-xhud jispjega li originarjament l-art in kwistjoni kienet tal-Kurja u din ghaddiet ghand l-Awtorita' fejn dak iz-zmien kienet isejjah lil Antonio Caruana b'titolu ta' qbiela (ara fol. 30). Konsegwentement ghaddiet fuq l-eredi ta' Antonio Caruana li huma elenkai fid-dokument a fol. 38 tal-process u jinkludu lir-rikorrent Mario Caruana. A fol. 31 giet esebita pjanta tal-art. Skont l-ittra datata 3 ta' Settembru 1999 l-art ghaddiet fuq Maria Caruana, Grace Gatt, Concetta Baldacchino u Vincenzo Caruana. Jirrizulta izda li permezz ta' testment ta' Maria Caruana esebit a fol. 40 tal-process hija halliet il-qbiela favur taghha permezz ta' legat lil uliedha Carmelo, Antonia, Mario, Joseph u Lorenza.

Dan ix-xhud esebixxa wkoll ittra mibghuta mill-Avukat tal-intimat lid-Direttur tal-Ufficcju Kongunt datata 24 ta' Marzu 2008 fejn isostni u jitlob kif isegwi:

'Charlo Borg u martu, ilhom fil-pussess ta' dan ir-razzett sa mis-sena 2003, b'kirja minghand Giuseppe u Mario ahwa Caruana.

Illi Charlo' Borg u martu, ilhom zmien twil jitlobhom jersqu ghall-kirja relattiva quddiem Nutar, liema haga huma qatt ma ghamlu sallum, avolja ghadhom qieghdin jircievu l-flus tal-kirja.

Illi ghaldaqstant, Charlo u Marianna sive Joyce konjugi Borg, qeghdin jitolbuk li jigu rikonoxxuti bhala l-kerrejja l-godda tar-razzett imsemmi, skond il-pjanta hawn annessa.'

Rat ukoll l-ittra tal-Awtorita' tal-Artijiet datata 9 ta' April, 2008 fejn gie ndikat lil Mario u Giuseppe Caruana kien ghadhom ma gewx rikonoxxuti bhala gabillotti mill-Awtorita' w'ghalhekk ma kellhom l-ebda dritt legali li jittrasferixxu kwalisasi dritt fuq l-imsemmija raba'(fol. 46). Rat ukoll il-korrispondenza segwenti li baqghet tikkonferma l-fatt li l-intimati ma kienux rikonoxxut bhala l-gabillott tal-art de quo.

Rat id-dokument a fol. 47 A li jikkonsisti f'dikjarazzjoni ta' bdil ta' sid ta' razzett minn fuq Caruana Giuzeppi ghal fuq Charlo Borg u li jgib id-data tat-13 ta' Gunju, 2006 u jirreferi ghar-razzett bl-indirizz St. Joseph F/H, Gudja Road, Ghaxaq.

Rat a fol. 56 et seq tal-process skrittura datata 13 ta' April, 2010 fejn fiha jirrizulta kif ulied Mary Caruana fosthom ir-rikorrenti Mario Caruana qablu kif kellha tigi maqsuma f'porzjonijiet l-art in kwistjoni fejn jirrizulta li Mario Caruana gie assenjat il-Porzjon numru 3. Rat ukoll a fol. 58 il-pjanta bil-porzjonijiet indikati. Rat li effettivament permezzz ta' ittra datata 28 ta' Novembru, 2011 li permezz taghhom r-rikorrent Mario Caruana u hutu gew rikonoxxuti 'in solidum' fid-dritt tal-qbiela fuq l-art in kwistjoni (fol. 59).

Ix-xhud Osterius Aquilina a fol. 69 jixhed li ghall-Awtorita' l-qsim li ghamlu bejniethom l-ahwa ma jinghatax rilevanza u jirrikonoxxuhom kollha *in solidum*. Jghid izda li l-Awtorita' ma oggezzjonatx ghall-qasma kif maqbula. Jikkonferma li l-hlas fuq l-

art qed isir u li qed jinhargu r-ricevuti fuq l-ewwel isem li ttella s-sistema.

A fol. 94 et seq xehed l-intimat **Charlot Borg**. Fix-xhieda tieghu quddiem din il-Qorti nqratlu x-xhieda li kien ta fl-atti kriminali kif isegwi:

"Jiena xoghli fil-baqar. In-negozju tieghi hu Gudja Road, Ghaxaq.

Biex bdejt ninnegozja xtrajt il-permess tal-baqar min Joseph Caruana li issa miet u gieli giet it-tifla tirrapreseneah.

Mario Caruana li hu present illum krieli l-post. Dan kien fl-2005/2006 li krieli l-post. Meta ftehma kellna naghmlu karta u dejjem sejjer sabiex naghmel din il-karta u din il-karta qatt ma saret. Il-ftehim kien ta' LM100 fix-xahar.

X'hin kelli l-bejjem ukollox fuq il-post qomos u bdejna bil-Qorti.

Waqt dan il-ftehim bil-kirja kien hemm presenti Joseph Bonnici u Karmenu Ellul.

Il-permess li xtrajt minghand il-mejjet Jospeh CAruana hu mahrug mill-Awtoritajiet. Bih Bdejt.

L-awtoritajiet jafu wkoll bil-bejjem registati fuq dak ir-razzett. Ghandi mal 150 ras registrati u dan skond is-specifikazzjonijiet tal-biccerija.

Kitba bejni u Mario Caruana qatt ma saret.

Jiena nghid li inqala disgwid peress li malli dhalt, Mario Caruana riedni nohrog 'l barra. Jiena dhalt wara ftehim verbali u ma kien hemm xejn bil-miktub. Jiena hallast ta' tmien xhur, ircevuta ma taghniex u b'hekk bdejt hawn.

Meta tajtu l-flus ma kienx hemm xhieda presenti.

Qabel iz-zmien imsemmi fix-xhieda tieghi jien ma kontx fin-negozju.

Jiena meta ikun hemm hlasijiet tal-baqar ma naghmilx lanqas ircevuti. Il-biccerija jaghtu karta tal-piz. Ma jkunux ircevuti fuq prezzijiet.

Jiena nghid li l-permess li xtrajt minghand Joseph Caruana kien fuq il-baqar u mhuwiex fuq il-fond in kwistjoni.

Minn naha tal-artijiet mhux rikonoxxut. Jien mhux ma tal-artijiet kelli x'naqsam izda ma Mario Caruana li qalli li ser jirranga kollox u biex inserrah mohhi.

Jien ma nafx lil Maria Caruana imma naf li omm Mario Caruana.

Jiena tkellimt ma Mario Caruana izda ma Maria Caruana ma tkellimtx.

Jiena meta qlibt il-permess tal-baqar dawn bil-fors riedu jidhru fuq post u l-post kien il-fond in kwistjoni.

Joseph Caruana beghli u Mario Caruana krieli.

Kemm Joseph Caruana u Mario Caruana kienu jghidu li l-post taghhom.

Jien mill-ahwa Caruana l-aktar li naf Joseph u Mario u wiehed Censu.

Domanda: Uriek Joe Caruana li l-post tieghu?

Risposta: Joe Caruana ma urieni xejn.

Il-ftehim kien ma Mario fuq il-post.

Il-ftehim ma Joseph u Mario kien hemm ftit xhur bejnietom.

Malli ftehimt ma Joseph u Mario tfajt l-eghreh.

Ma Maria Caruana jien m'ghandhiex x'naqsam maghha."

Fix-xhieda tieghu quddiem din il-Qorti l-intimat izid li fiz-zmien tal-ftehim huwa kellu mija u hamsin ras (150) u llum ghandu mitejn u hamsa u sebghin (275) irregistrati baqar tal-halib.

Rat ukoll il-kontenut tal-file ta' Charlot Borg fi hdan il-'Food and Veterinary Division' li jinsab esebit fl-atti kriminali. Dan il-file jinidika l-indirizz bhala "F/H", Hal-Farrug, Luqa.

Rat u hadet konjizzjoni tax-xhieda ta' Maria Caruana, Mario Caruana, Nenu Caruana, John Pace, Joseph Zammit, Martin Grech, Alfred Muscat, Vincent Caruana, Joseph Caruana, Frank Ivan Caruana Catania, Sharon Caruana, Karmenu Caruana, Grace Gatt, Antonia Scicluna, Concetta Baldacchino, Vince Gibson, Emanuel Abela, Karmenu Ellul u Joseph Bonnici. Minn dawn ix-

xhieda johrog pruvat li bejn ir-rikorrent u l-intimat kien hemm certament ftehim verbali li l-intimat jikri l-fond minghandu. Jirrizulta wkoll li ghal xi raguni qatt ma sehhet il-kitba tal-kirja bejn il-partijiet dwar dan il-ftehim verbali. L-intimat isostni li huwa hallas il-kera ta' tmien xhur lir-rikorrent izda hadd mix-xhieda ma seta' jghid li huwa ra lill-intimat jghaddi xi flus lir-rikorrent. Jirrizulta wkoll minn din ix-xhieda li filwaqt li l-awtoritajiet rrikonoxxew it-trasferiment tal-permess tal-irjus bejn hu r-rikorrent Joseph Caruana u l-intimat, sallum l-intimat mhux rikonoxxut bhala l-kerrej tal-art in kwistjoni mill-Awtorita' tal-Artijiet.

Eccezzjoni ta' preskrizzjoni:

Illi ghalkemm l-intimat fl-ewwel eccezzjoni tieghu qajjem eccezzjoni ta' preskrizzjoni tal-azzjoni huwa naqas milli jindika l-artikolu tal-ligi li ai termini ta' liema qed iqajjem din l-eccezzjoni. Din il-Qorti wkoll tistqarr li minn analizi tal-atti wkoll ma fehmitx ghal liema preskrizzjoni l-intimat seta' kien qieghed jirreferi. Fi kwalunkwe kaz la darba l-intimat naqas milli jindika l-artikolu tal-ligi li fuqha qed isejjes din l-eccezzjoni, l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni.

Ikkunsidrat ulterjorment fil-mertu:

Illi l-fatti fil-kaz odjern huma pjusttost cari. Jirrizulta li fil-mument li Mario Caruana, r-rikorrent, wasal ghal ftehim verbali mal-intimat Charlot Borg sabiex l-intimat jikri r-razzett in kwistjoni, l-istess Mario Caruana ma kellu l-ebda jedd fuq l-istess art u kienu ommu Maria Caruana u tlieta minn hutu li kellhom il-jedd fuqu u kienu hekk rikonoxxuti mill-Awtorita' tal-Artijiet. Jirrizulta ghalhekk li r-rikorrent *ab inizio,* meta suppost intlahaq il-ftehim

verbali ta' kera', ma kellu l-ebda jedd fil-ligi li jaghmel dan. Anzi, dan il-ftehim verbali sar a skapitu tal-persuni l-ohra, ommu u hutu li kienu huma dak iz-zmien rikonoxxuti fuq il-fond mill-Awtorita' tal-Artijiet. Segwa li wara xi snin l-Awtorita' tal-Artijiet irrikonoxxiet fost ohrajn lir-rikorrent flimkien' ma' hutu bhala kerrejja tal-ghalqa *in solidum* inkluz tar-razzett in kwistjoni. Jirrizulta wkoll li bejniethom l-ahwa ftehemu fuq divizjoni tal-art u lir-rikorrent messu l-parti fejn jinsab ir-razzett. L-Awtorita' tal-Artijiet qatt ma rrikonoxxiet formalment din il-qasma izda qatt ma oggezzjonat ukoll ghalkemm giet mgharrfa b'dan il-ftehim.

Illi minn naha tal-intimat Charlot Borg jirrizulta li kien biss wara li wasal ghal ftehim ma' Mario Caruana u sahansitra ghamel xi xoghlijiet u dahal fir-razzett bil-bhejjem b'kollox, li sar jaf li r-razzett ma kienx isejjah lil Mario Caruana. Huwa nkontestat ukoll li wara li saru x-xoghlijiet u l-intimat dahal fir-razzett nqala' xi disgwit bejn il-partijiet u Mario Caruana ried lil Charlot Borg johrog mir-razzett izda dan ghadu hemm sallum. Ma rrizultax ezatt id-disgwit bejn il-partijiet fhiex kien jikkonsisti.

Illi dwar hlas ta' kirja l-intimat isostni li huwa kien hallas tmien xhur kera lil Mario Caruana izda dan gie michud mir-rikorrent u l-ebda xhud li tressaq, kemm fl-atti odjerni kif ukoll dawk kriminali, ma seta' jikkonferma li ra xi flus ghaddejjin bejn il-partijiet. Il-ftehim originali verbali jirrizulta li sehh lura lejn is-sena 2006 w'ghalhekk anki jekk thallset kera ta' tmien xhur (*dato ma non concesso*) dan il-perjodu ilu snin twal li skada. L-intimat ma ressaq l-ebda prova fl-atti li huwa ddeposita xi kera' favur ir-rikorrent jew favur xi persuna jew entita' ohra sabiex jiprova jikkawtela l-jeddijiet allegati minnu.

Jirrizulta wkoll sufficjentement pruvat lil din il-Qorti li l-permess tal-irjus tal-baqar, ghalkemm jista' jkun kundizzjonat li dawn jinzammu f'post licenzjat ghal dan il-ghan, dan ma jaghtix izda d-dritt awtomatiku ghall-kirja tal-fond. Jirrizulta wkoll li sallum is-sid tal-fond hija l-Awtorita' tal-Artijiet u li din tirrikonoxxi biss lir-rikorrent u hutu bhala l-kerrejja *in solidum* u certament mhux lill-intimat.

Konkluzjoni:

Illi minn dak kollu suespost jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li verament l-intimat qed jokkupa u jzomm illegalment u minghajr ebda titolu validu fil-ligi l-ghalqa shiha u razzett 'St. Joseph Farm' deskritt fir-rikors guramentat. Jirrizulta wkoll li din l-art issejjah lir-rikorrent u hutu bhala kerrejja *in solidum* izda certament ma ssejjahx lill-intimat. Isegwi ghalhekk li anki t-tieni talba tar-rikorrent sabiex l-intimat jigi zgumbrat mill-fond hija gustifikata.

Stante izda li l-Qorti hija konvinta li r-rikorrent Mario Caruana nganna sa certu punt lill-intimat meta gieghlu jahseb li kien ser jikrilu l-fond meta fil-fatt dan ma sehhx u lanqas seta' legalment jaghmel hekk, stante wkoll li l-intimat minn naha tieghu nonostante li finalment ma sehhx il-ftehim baqa' jaghmel uzu minn dan il-fond ghal madwar sbatax-il sena, l-ispejjez tal-proceduri odjerni ghandhom jithallasu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Decizjoni

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

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimat dwar il-preskrizzjoni;

2. Tichad il-bqija tar-risposta tal-intimat Charlot Borg;

3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-intimat Charlot Borg qieghed jokkupa u jzomm illegalment u minghajr ebda titolu validu fil-ligi l-ghalqa shiha u razzett "St Joseph Farm" mibni fuq l-istess maghrufa bhala "Tal-Wilga sive Tal-Ghonq" ta' Santa Lucija gewwa Hal-Ghaxaq;

4. Tilqa' t-tieni talba u tordna u tikkundanna lill-intimat Charlot Borg sabiex jizgombra mill-ghalqa shiha u razzett "St Joseph Farm" mibni fuq l-istess maghrufa bhala "Tal-Wilga sive Tal-Ghonq" ta' Santa Lucija gewwa Hal-Ghaxaq fi zmien tlett xhur minn meta din id-decizjoni ssir *res judicata* u jghaddi l-pussess vakant tal-istess fond lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez, ghar-ragunijiet kif suesposti, ghandhom jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
28 ta' Frar 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
28 ta' Frar 2023