QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI

B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 13 ta' Lulju 2023

Kawża Numru: 5

Rikors Guramentat Numru:- 837/2019 JVC

George Cutajar – ID 0236249(M) u martu Mary Jane Cutajar – ID 395850(M), Peter Cutajar – ID 0566645(M) u martu Jane Cutajar – ID 72943M

vs

Anton Camilleri personalment u kif ukoll għan-nom u fl-interess tas-soċjeta' AC Group Limited – C 85930

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti George Cutajar et li permezz tieghu talbu kif isegwi:

'A. Dikjarazzjoni tal-fatti

1. Illi r-rikorrenti flimkien huma kopropjetarji tal-ghalqa maghrufa Tal-Ghirghien li tinsab bejn Triq il-Port Hieles u Triq il-Ghirghien f'Birzebbuga.

2. Illi r-rikorrenti kollha flimkien kellhom il-pussess effettiv ta' din il-ghalqa tant illi l-ghalqa kienet tinhadem regolarment u ilha fil-pussess taghhom ghall-aktar minn hamsa u tlettin sena, u f'idejn il-genituri taghhom ghal hafna snin ohra qabel.

3. Illi dan l-ahhar, u partikolarment fis-26 ta' Awwissu 2019, ghall-habta tat-tmienja u nofs ta' filghodu (8.30pm), l-intimati abbuzivament, bi vjolenza u minghajr ebda dritt legali nvadew bl-ingenji l-ghalqa msemmija u hammlu l-hamrija tal-istess ghalqa u ghamlulha borg.

4. In oltre', l-intimati rrendew l-istess ghalqa milli tkompli tinhadem u qeghdin jimpedixxu lir-rikorrenti milli jidhlu fl-istess ghalqa.

5. Illi meta mistoqsi dwar l-attegjament abbusiv tieghu l-intimat Anthony Camilleri fost hafna kliem hazin nforma lir-intimat Anthony Camilleri fost hafna kliem hazin nforma lir-rikorrenti jew uhud minnhom, illi huwa seta jaghmel dak li ghamel ghaliex ghandu l-flus w kellu dritt ghax kien xtara fuq konvenju l-imsemmija ghalqa minghand terzi.

6. Illi dan l-agir illegali u abbuziv tal-intimati jikkostitwixxi spoll vjolenti ghad-detriment tar-rikorrenti.

7. Illi ghal kull buon fini r-rikorrenti jirrilevaw illi qeghdin jagixxu fuq fatti li huwa jafu personalment.

B. Raguni ghat-Talbiet f'dawn il-proceduri

8. Illi l-prezenti proceduri qeghdin isiru stante illi l-intimati kkomettew spoll vjolenti u abbusiv de fronte tar-rikorrenti, u sabiex din l-Onorabbli Qorti terga' jpoggi lir-rikorrenti fl-*status quo ante;*

C. Talbiet tar-rikorrenti

Ghaldaqstant r-rikorrenti in vista' ta' dak kollu fuq premess, jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:-

1. Tiddikjara li l-agir tal-intimat jikkostitwixxi spoll fil-konfront tar-rikorrenti ai termini tal-artikoli 535 et seq tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tikkundannhom biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jispurgaw l-ispoll kommess minnhom li sar ghad-detriment tar-rikorrenti;

3. Tirrintegra lir-rikorrenti fil-pussess tad-drittijiet pjeni taghhom nkluzi ukoll billi tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju, jergghu jwittu l-hamrija kollha b'mod li tista' tkompli tinhadem, u jizgumbraw mill-imsemmija ghalqa;

4. Fin-nuqqas ta' adempiment min-naha tal-intimati, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jiehdu dawk il-mizuri kollha u / jew jezegwixxu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jiehdu lura l-pussess effettiv tal-proprjeta' *de quo* u jpoggu l-hamrija tal-ghalqa nkwistjoni fl-istess stat li kienet qabel gie kommess l-ispoll, u jekk ikun hemm bzonn taht is-sorveljanza ta' perit nominat minn dina l-Onorabbli Qorti, kollox a spejjez tal-intimati, u skont kull direzzjoni jew ordni li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi jkun necessarju jew opportun skont ic-cirkostanzi tal-kaz;

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati, u bl-intimati minn issa ngunti ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Anton Camilleri et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament l-esponenti m'humiex il-legittimi kontraditturi tal-atturi u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. Senjatament, Anton Camilleri *proprio* ma wettaq l-ebda spoll u AC Group Limited m'ghandha assolutament xejn x'taqsam mal-art in kwistjoni;

2. Illi fi kwalsijasi u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-atturi jehtigilhom jipprovaw il-pussess minnhom vantat;

3. Illi fi kwalsijasi u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-atturi jehtigilhom jipprovaw l-ghemil spoljattiv minnhom allegat;

4. Illi t-talbiet attrici huma fi kwalsijasi kaz infondati fil-fatt u fid-dritt;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi ghalhekk it-talbiet attrici hekk kif diretti fil-konfront tal-esponenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez a karigu tal-atturi.

DIKJARAZZJONI GURAMENTATA TAL-FATTI ta' Anton Camilleri (ID 228266M) u ta' AC Group Limited (C-85930)

Jesponu bir-rispett u Anton Camilleri (ID 228266M) bil-gurament tieghu jikkonferma:

1. Illi preliminarjament l-esponenti m'humiex il-legittimi kontraditturi tal-atturi u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. Senjatament, Anton Camilleri *proprio* ma wettaq l-ebda spoll u AC Group Limited m'ghandha assolutament xejn x'taqsam mal-art in kwistjoni;

2. Illi fi kwalsijasi u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-atturi jehtigilhom jipprovaw il-pussess minnhom vantat;

3. Illi fi kwalsijasi u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-atturi jehtigilhom jipprovaw l-ghemil spoljattiv minnhom allegat;

4. Illi t-talbiet attrici huma fi kwalsijasi kaz infondati fil-fatt u fid-dritt.

5. Illi ghalhekk it-talbiet attrici hekk kif diretti fil-konfront tal-esponenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez a karigu tal-atturi.'.

Rat l-affidavits, xhieda, *site plan*, aeriel photos, ritratti, okkorrenza, konvenju, kuntratt, ricevuti, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ntavolat nhar il-5 ta' Awwissu, 2020 (fol. 52) fejn permezz tieghu talbu li jigi awtorizzat il-produzzjoni ta' l-affidavit ta' Joseph Camilleri bhala prova f'din il-kawza, rat ir-risposta tal-intimati ntavolata nhar is-16 ta' Dicembru, 2020 (fol. 56) u rat id-digriet tal-Qorti datat 18 ta' Dicembru, 2020 (fol. 58) fejn il-Qorti stante li x-xhud in kwistjoni kien prezenti fil-hin tal-allegat spoll qieset li fl-ahjar interess tal-gustizzja li x-xhieda tieghu tkun parti mill-proceduri odjerni ghaldaqstant laqghet it-talba u awtorizzat il-prezentata tal-affidavit;

Rat illi fil-verbal datat 9 ta' Frar, 2023 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawza ta' alleegat spoll, vjolenti u klandestin fejn ir-rikorrenti jipremettu li huma komproprjetarji tal-ghalqa maghrufa bhala 'Tal-Ghirghien' li tinsab bejn Triq il-Port Hieles u Triq il-Ghirghien f'Birzebbuga. Isostnu li huma kellhom il-pussess effettiv ta' l-istess ghalqa billi kienet ilha fil-pussess taghhom ghal aktar minn hamsa u tletin (35) sena u qabel f'idejn il-genituri taghhom u li kienet tinhadem regolarment. Izidu li dan l-ahhar u partikolarment fis-26 ta' Awwissu, 2019 ghal habta tat-tmienja u nofs ta' filghodu (8.30am) l-intimati abbuzivament, bi vjolenza u

minghajr ebda dritt legali nvadew bl-ingenji l-ghalqa msemmija u hammlu l-hamrija tal-istess ghalqa u ghamluwha borg. Jallegaw li b'dan l-agir l-intimati rrendew din l-ghalqa li ma tistax tinhadem u mpedewhom milli jidhlu fl-istess ghalqa. Ir-rikorrenti jallegaw li dan l-agir illegali u abbuziv tal-intimati jikkostitwixxi spoll vjolenti ghad-detriment tar-rikorrenti w'ghalhekk procedew b'din il-kawza fejn talbu li l-Qorti tiddikjara li l-agir tal-intimati jikkostitwixxi spoll fil-konfront taghhom ai termini tal-Artikolu 535 et seq tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u li din il-Qorti tikkundanna lill-intimati sabiex jirripristinaw l-*istatus quo ante* billi jergghu jwittu l-hamrija kollha b'mod li tista tkompli tinhadem u jizgumbraw mill-imsemmija ghalqa. Finalment ir-rikorrenti talbu li fin-nuqqas ta' adempiment min-naha tal-intimati l-Qorti tawtorizzahom sabiex jiehdu dawk il-mizuri kollha u/jew jezegwixxu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jiehdu lura l-pussess effettiv tal-proprjeta' de quo u jirripristinaw huma l-*istatus quo ante*.

Illi l-intimati eccepew preliminarjament illi m'humiex il-legittimi kontradittturi tar-rikorrenti u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. Eccepew ukoll li l-intimat Anton Camilleri proprio ma wettaq l-ebda spoll u s-socjeta' intimata AC Group Limited m'ghandha assolutament xejn x'taqsam mal-art in kwistjoni. Ulterjorment eccepew li r-rikorrenti jehtigilhom jipprovaw il-pussess minnhom vantat u l-ghemil spoljattiv minnhom allegat. Finalment eccepew illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

<u>Eccezzjoni preliminari – m'humiex il-legittimi kontradittturi:</u>

Illi preliminarjament l-intimati eccepew li m'humiex il-legittimi kontradittturi billi l-intimat Anton Camilleri ma wettaq l-ebda spoll u s-socjeta' intimata AC Group Limited m'ghandha

assolutament x'taqsam xejn mal-art in kwistjoni b'dan li ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi fid-decizjoni fl-ismijiet **Paul Debono -vs- Thomas Agius Delicata** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar l-20 ta' Mejju, 1955 inghad dwar il-kwistjoni ta' legittimu kontradittur illi:

> 'L-azzjoni ta' spoll hija esperibbli kontra l-awtur li kkommettieh ghaliex hija fondata fuq id-delitt li jkun sar kontra l-ispoljat, u ghalhekk hija essenzjalment personali.'.

Illi l-intimat Anton Camilleri jispjega li la huwa personalment u lanqas is-socjeta' intimata AC Group Limited ma kellhom x'jaqsmu max-xoghlijiet ezegwiti fl-ghalqa mertu tal-kawza odjerna. Jixhed bl-uzu tal-affidavit a fol. 73 et seq tal-process u fir-rigward jghid illi:

> 'Nispjega illi wara li sar il-konvenju, l-Avukat Simon Galea Testaferrata, Nicholas Jensen u Irene Angela Bache kienu taw permess lil Caman Properties sabiex tidhol fl-art u taghmel *ground investigation*. Nispjega illi dan kien necessarju ghaliex fl-akkwati hemm diversi barrieri u kien mehtieg li Caman Properties Limited tivverifika jekk fl-art in kwistjoni kienx hemm xi barrier mirduma. Dan huwa evidentement rilevanti ghal meta eventwalment l-art tigi zviluppata, b'mod partikolari minhabba l-ispejjez tal-pedamenti. Nispjega illi l-ghalqa ma kienitx tidher mahduma u ma kien hemm hadd fiha.
>
> Ghal xi raguni din il-kawza saret kontrija personali u kontra il-kumpanija AC Group Limited. La jiena personalment u lanqas AC Group Limited m'ghandna xejn x'naqsmu ma' din il-kwistjoni billi, kif spjegajt, il-konvenju sar mill-kumpannija Caman Properties Limited u il-*ground investigation* kienet qed issir minn Caman Properties Limited.
>
> Ma kontx jien personali li qed kont qed inhaddem l-ingenji u ntenni li jien fil-kwalita' personali tieghi m'ghandi assolutament xejn x'naqsam ma' din il-kawza ghal xejn b'xejn, ghaliex filwaqt li jiena direttur u azzjonista taghha,

AC Group Limited m'ghandha xejn x'taqsam mal-konvenju jew max-xoghlijiet li saru minn Caman Properties Limited. Ix-xoghol kien qieghed isir minn Caman Properties Limited. L-atturi qabdu u fethu l-kawza minghajr ma ghamlu l-ebda verifiki. Li kieku imqar baghatu ittra qabel il-kawza kien jigi spjegat lilhom li la jien personalment u lanqas AC Group Limited ma kellna xejn x'naqsmu mal-kwistjoni. Minflok, huwa car li l-atturi ma ghamlu l-ebda verifiki ghazlu kumpannija bl-addocc u fethu il-kawza kontra kumpannija li m'ghandha x'taqsam xejn u kontrija personali li wkoll m'ghandi x'naqsam xejn.

Nispjega li f'gurnata partikolari, lejn l-ahhar ta' Awissu 2019, Caman Properties Limited kienet bdiet taghmel xoghol bil-permess tal-vendituri fuq il-konvenju sabiex taghmel il-verifiki dwar l-ezistenza ta' xi barriera mirduma. Dan ix-xoghol kien jikkonsisti fit-tgeddis tal-hamrija sakemm jinkixef il-blat.

F'hin minnhom tfacca l-attur George Cutajar li daqqa' beda jghid li kien is-sid tal-ghalqa u daqqa beda jghid li kien il-bidwi. Jien ghedtlu li s-sidien tal-ghalqa kienu l-Avukat Dottor Simon Galea Testaferrata, Nicholas Jensen u Irene Angela Bache u li Caman Properties Limited kienet qed tahdem bil-permess taghhom. Hu beda jgholli lehnu u qal li jien stajt naghmel li rrid ghax ghandi l-flus. Jien wigibt li x-xoghol kien qieghed isir bil-permess tas-sidien u li l-flus m'ghandhom x'jaqsmu xejn. …'.

Illi l-intimat Anton Camilleri flimkien mal-affidavit tieghu pprezenta kopja tal-konvenju datat 29 ta' April, 2019 (fol. 75) u dokumenti ulterjuri konsistenti fost ohrajn f'estensjoni tal-imsemmi konvenju (fol. 81) li minnhom irrizulta li l-kompratrici tal-ghalqa mertu tal-kawza kienet ser tkun unikament is-socjeta' Caman Properties Limited (C10687).

Illi minn ezami akkurat tal-atti s-socjeta' intimata AC Group Limited (C85930) ma tiffigura mkien izda kien l-istess Anton Camilleri fl-atti tix-xhieda tieghu a fol. 40 tal-process li kkonferma li fuq it-trakkijiet u l-gaffa li ntuzaw dak in-nhar tal-akkadut kien hemm indikat AC Enterprises b'dana li allura l-Qorti ma taghtix tort lir-rikorrenti li ntavolaw il-kaz odjern, li minn natura tieghu huwa wiehed personali u ta' urgenza, kontra wkoll is-socjeta' intimata. Pero' rrizulta mill-atti li ghajr ghall-uzu tal-makkinarju taghha s-socjeta' intimata ma kellha xejn x'taqsam allura ser tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi mhux l-istess jista' jinghad fuq l-intimat Anton Camilleri billi fuq ammissjoni tieghu stess dakinhar tal-att spoljattiv huwa kien prezenti fuq il-post. Issir referenza partikolari ghax-xhieda tieghu in subizzjoni a fol. 33 et seq tal-process fejn fiha huwa ghal diversi drabi jikkonferma li dak in-nhar tal-akkadut huwa kien fuq il-post u kellu l-haddiema u t-tfal tieghu fuq il-post sabiex jaghmlu x-xoghol billi nizzlu l-gaffa u fi kliemu 'dahhalta fil-proprjeta' tieghi'. Ghalkemm isejhilha proprjeta' tieghu jghid li fuqha ghandu konvenju. Izid li l-iskop tieghu dak in-nhar kien li jnaddaf il-hamrija u jdawwar l-ghalqa b'hajt. Sahansitra jammetti li l-hamrija ta' go fiha huwa ghamilha borg. Mistoqsi x'ghamel meta r-rikorrent George Cutajar mar biex iwaqqfu hu rrispondih li hu kien xtarha l-ghalqa (ara fol. 36), qallu li kellu parti minnha tieghu u parti fuq konvenju. Il-Qorti nnutat li kien biss in kontro-ezami u fuq suggerimenti kontinwi tal-avukat tieghu li l-intimat f'din ix-xhieda bidel il-verzjoni u qal li lir-rikorrenti infurmah li l-ghalqa kienet proprjeta' ta' xi kumpanija.

Illi apparti s-suespost l-intimat Anton Camilleri jeccepixxi li x-xoghlijiet saru mis-socjeta' Caman Properties Limited u jaghti x'jifhem li huwa kien prezenti fil-kwalita' tieghu ta' azzjonist u direttur. Madanakollu fl-atti l-intimat Anton Camilleri ma pprezenta l-ebda kopja tal-Memorandum and Articles of Association tal-imsemmija socjeta' Caman Properties Limited sabiex jipprova l-allegazzjoni tieghu li huwa kien prezenti fuq il-post waqt l-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet fil-kwalita' ta' direttur u/jew azzjonist ta' din il-kumpanija partikolari. Il-Qorti ghalhekk

tenjut kont li din hija kawza ta' allegat spoll ser tghaddi sabiex ticahd l-eccezzjoni tal-legittimu kontradittur f'dik il-parti fejn tirreferi ghal Anton Camilleri personalment.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi la darba giet trattata l-ewwel eccezzjoni, u gie stabbilit li l-intimat Anton Camilleri huwa legittimu kontraddittur, jifdal issa x'jigu trattati l-elementi tal-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin liema azzjoni hija regolata bl-Artikoli 535 u 536 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jiddisponu 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 dwar l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin intqal mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet **Margherita Fenech -vs- Pawla Zammit** deciza fit-12 ta' April, 1958 illi:

> 'In tema legali jinghad li l-'actio spolii' hija radikata pjuttost

fuq l-ezigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja, u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jigi mpedut li cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak illi jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat;

L-art.572 (illum 535) tal-Kodici Civili, li jikkontempla din l-azzjoni, huwa ndubbjament ta' ordni publiku, u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalieh, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati (ara Kassazzjoni Torin 1 ta' Awissu 1879 in re Borboglio vs. Fischt, Volum XIII, P.1, pag.555 tal-Annali tal-Gurisprudenza). Ma' dan l-artikolu fuq imsemmi tal-ligi citata, ma ghandux jigi minsi l-art. 794 (illum 791) tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili, li jahseb u jghid li kontra l-azzjoni ta' spoll ma humiex ammissibbli hlief eccezzjonijiet dilatorji – dak li huwa konfermat mill-gurisprudenza lokali u estera (ara Vol.XXXI.I.296 Appell 8 ta' Marzu 1943, in re "Francesco Mifsud vs Michele Cassar"; Vol.XXI.II.83 P'Awla Civili, 20 ta' April 1916, in re 'Michelina Falzon vs Giuseppe Bonello et.' konfemata fl-Appell fis-26 ta' Marzu 1917; Kassazzjoni Palermo 27 ta' Ottubru 1899, in re Decarcano vs.Cafici, Foro Catanese Vol.1889, pagna 124;u dan biex inghataw xi sentenzi);.....'.

Illi mis-suespost johorgu t-tlett (3) elementi rikjesti sabiex azzjoni ta' spoll privilegjat tirnexxi, u cioe':

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

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

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

Jinghad li t-tlett (3) elementi ndikati jridu jissussistu kumulativament. F'kaz li wahda mill-elementi hija mankanti, l-azzjoni ta' spoll privilegjat ma tirnexxix. Hekk inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Tabone -vs- Joseph Flavia sive de Flavia** deciza mill-Qorti tal-Appell nhar is-7 ta' Marzu, 1958 illi:

> '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.'.

Ghalhekk, din il-Qorti sejra titratta dawn l-elementi wiehed wiehed applikati ghall-fattispecie tal-kaz odjern.

<u>Possedisse:</u>

Illi gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **Alfredo Delia -vs- Bonaventura Schembri et** deciza nhar il-4 ta' Frar, 1958 ghar-rigward tal-element tal-pussess li:

> 'Il-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess, ikun x'ikun, jew id-detenzjoni ta' haga mobbili jew immobili, li tigi vjolentement jew okkultament mehuda minn ghand il-possessur jew detentur; u gie deciz kemm il-darba li tapplika wkoll ghat-tutela tal-kwazi-pussess tad-drittijiet reali; u hija inerenti ghal-fatt ta' min b'awtorita' privata jikkompixxi u jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalieh, ma setghax jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati. F'azzjoni ta' din in-natura mhumiex ammissibbli hlief eccezzjonijiet dilatorji, u ghall-"actio spoii" l-ispoljant ma jistax jirrispondi, "in difesa", li dak li ghamel kien att legittimu; ghaliex l-indagini tal-legittimita jew le hija rizervata lill-gudizzju petitorja.'.

Illi bhala prova tal-pussess xehed ir-rikorrent George Cutajar bl-uzu tal-affidavit a fol. 24 et seq tal-process li jghid illi huwa u huh Peter Cutajar ghandhom il-proprjeta' u l-pussess tal-ghalqa maghrufa bhala 'Tal-Ghirghien' li tinsab bejn Triq il-Port Hieles u Triq il-Ghirghien f'Birzebbuga. Jghid li huwa u huh kienu akwistaw din l-art minghand missierhom Carmelo Cutajar fejn kien ghadda l-pussess tal-art f'hajtu u dan il-fuq minn erbghin (40) sena qabel.

Illi r-rikorrenti ressqu wkoll bhala xhud lil certu Joseph Camilleri li xehed ukoll permezz ta' affidavit a fol. 53 tal-process kif isegwi:

> 'Faccata tad-dar tieghi hemm ghalqa u jiena dejjem naf lil George Cutajar u lil huh jahdmu dina l-ghalqa sa minn dejjem kemm ilni noqghod hemm. Ilni nghix f'dik id-dar quddiem dina l-ghalqa li jsibuha bhala Triq l-Ghirghien f'Birzebbuga ghal dawn l-ahhar hmistax il-sena mindu gejt mill-Ingilterra. Dina l-ghalqa qieghda bejn Triq l-Ghargien u Triq il-Port Hieles, Birzebbuga. Nghid ukoll illi qabel mort l-Ingilterra l-ghalqa nkwistjoni kont nafha ukoll f'idejn is-sinjuri Cutajar ghax mhux l-ewwel darba u tnejn li kont nghaddi minnha waqt li nkun ghal-kacca u gieli qlajt ukoll xi zewg ghajtiet minghandhom ghax kont nidhlilhom fl-ghalqa.'.

In kontro-ezami x-xhud Joseph Camilleri (fol. 104) baqa' konsistenti u kkonferma l-pussess tar-rikorrenti fuq l-ghalqa mertu tal-kawza odjerna billi jghid li fl-ghalqa kien jara lir-rikorrenti George u huh Peter ahwa Cutajar u qabel anke lil missierhom illum mejjet.

Kemm ir-rikorrent George Cutajar kif ukoll ix-xhud Joseph Camilleri wkoll xehdu li l-ghalqa kienet giet mahduma bis-sikka ftit jiem qabel sehh l-allegat spoll odjern. George Cutajar xehed li kien hu li qabbad persuna jghaddi l-ghalqa bis-sikka. Dan

jevidenzja l-pussess recenti tar-rikorrenti favur ir-rikorrenti u dan sad-data tal-allegat spoll.

Illi da parte tal-intimati xehdu Anton Camilleri in subizzjoni (fol. 33), l-istess Anton Camilleri permezz ta' affidavit (fol. 73) u Dr Simon Galea Testaferrata (fol. 112) fejn sostnew illi l-ghalqa ma kinitx tinhadem u ghalhekk ma kinitx fil-pussess tar-rikorrenti. Ix-xhud Dr Simon Galea Testaferrata fix-xhieda tieghu fis-seduta tas-27 ta' Ottubru, 2022 jghid illi l-ghalqa fil-passat sew kienet suggetta ghal qbiela u llum spiccat ghaliex mindu sar familjari maghha huwa dejjem jafha vojta. Jixhed:

> 'Dr Massimo Vella: Sewwa wisq. Issa, inti, sa fejn taf inti, l-art, fil-passat, kienet tinhadem minn xi hadd? Jekk iva, jekk ghandekx idea b'liema titolu?
>
> Xhud: Fil-passat, pero' fil-passat sew, kien hemm kirja qbiela –
>
> Dr Massimo Vella: mhm –
>
> Xhud: Pero' ilu hafna li spiccat.
>
> Dr Massimo Vella: Ok. Mela ha nurik dawn id-dokumenti jekk joghgbok.
>
> Xhud: Nghid ilu hafna ghax mindu sirt familjari biha jien, dejjem nafa vojta.
>
> ...
>
> Dr Massimo Vella: Meta kont tersaq lejn l-art pero' kont qed taraha tinhadem?-
>
> Xhud: Le-
>
> Dr Massimo Vella: F'liema stat kont qed taraha?
>
> Xhud: Le, ma rajhix tinhadem. Fil-fatt ahna bieghhejnilu, weghdna li nbieghuielu libera u franka u pussess battal.
>
> ...

> Dr Massimo Vella: Mort hemmhekk on site ticcekja -
>
> Xhud: Le. Kull meta, kull meta ghaddejt minn hemm u kull meta mort anke mal-Perit li kien ghena, kien Godwin Abela, kien ghena biex ahna naqsmu il-wirt ta' missieri, u fil-fatt sar id-divizjoni u sehem missieri ghadda ghandi, anke dak inhar, ma ltqajna ma' hadd, u ma rajt ebda sinjali ta' hidma fuqha din l-art.'.

Illi kif jidher car il-Qorti ghandha quddiemha zewg verzjonijiet kompletament diversi fejn min-naha l-wahda r-rikorrenti jsostnu li l-ghalqa kienet fil-pussess taghhom u min-naha l-ohra l-intimati jsostnu li l-ghalqa ma kinitx fil-pussess tar-rikorrenti. Il-Qorti tinnota li fil-process gew esebiti mir-rikorrenti numru ta' ritratti mehuda minn google u referenza partikolari ssir ghal dawk a fol. 6 u a fol. 7 tal-process. Ghalkemm ma jistax jigi ndividwat meta ttiehdu r-ritratti billi m'hemmx indikat id-data u l-Qorti tippresumi li s-sistema tal-google lanqas tindika meta ttiehdu r-ritratti, pero' huwa evidenti minn tali zewg ritratti li l-ghalqa kienet effettivament tinhadem u mhux kif indikat mill-intimati u x-xhud Dr Galea Testaferrata. Li hu zgur li r-ritratti ttiehdu qabel ma saru x-xoghlijiet spoljattivi tal-ghalqa billi fir-ritratti tidher l-ghalqa mahruta u mhux fl-istat ta' wara li saru x-xoghlijiet spoljattivi. Il-Qorti tinnota wkoll li l-posizzjoni tal-ghalqa hija mat-triq u ghalhekk ma titwemminx il-verzjoni tax-xhud Dr Galea Testaferrata li kull meta ghadda ma rax l-ghaqa mahduma pero' fi stat zdingat.

Ikkunsidrat li l-pussess fl-ispoljat m'ghandux bzonn ikun ta' zmien twil, izda jista jkun anke wiehed qasir hafna u sahansitra momentanju[1] l-Qorti temmen li r-rikorrenti ppruvaw il-pussess taghhom fuq l-ghalqa sal-grad rikjest mill-ligi ghal finijiet ta' din il-kawza. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti tqis li l-element tal-pussess gie sufficjentement pruvat.

---

[1] Ara decizjoni fl-ismijiet **Salvina Mercieca et -vs- Andrew Vella et** deciza nhar is-26 ta' Lulju, 2017.

<u>Spoliatum Fuisse:</u>

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

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

Illi l-intimat Anton Camilleri fl-affidavit tieghu a fol. 73 et seq tal-process ikkonferma l-att spoljattiv ghalkemm sostna li dan ix-xoghol ma sarx minnu pero' mis-socjeta' Caman Properties Limited. Kif gja nghad aktar il-quddiem, il-Qorti qieghda tikkunsidra li x-xoghlijiet saru wkoll fuq struzzjoni ta' Anton Camilleri personalment. Xehed illi:

> 'Nispjega li f'gurnata partikolari, lejn l-ahhar ta' Awissu 2019, Caman Properties Limited kienet bdiet taghmel xoghol bil-permess tal-vendituri fuq il-konvenju sabiex taghmel il-verifiki dwar l-ezistenza ta' xi barriera mirduma. Dan ix-xoghol kien jikkonsisti fit-tgeddis tal-hamrija sakemm jinkixef il-blat.
>
> F'hin minnhom tfacca l-attur George Cutajar li daqqa' beda jghid li kien is-sid tal-ghalqa u daqqa beda jghid li kien il-bidwi. Jien ghedtlu li s-sidien tal-ghalqa kienu l-Avukat Dottor Simon Galea Testaferrata, Nicholas Jensen u Irene Angela Bache u li Caman Properties Limited kienet qed tahdem bil-permess taghhom. Hu beda jgholli lehnu u qal li jien stajt naghmel li rrid ghax ghandi l-flus. Jien wegibt li x-xoghol kien qieghed isir bil-permess tas-sidien u li l-flus m'ghandhom x'jaqsmu xejn.'.

L-att allegatament spoljattiv gie wkoll ikkonfermat diversi drabi mill-intimat Anton Camilleri meta xehed in subizzjonia fol. 33 et

seq tal-process fejn sahansitra jispecifika li kien mar hu fuq il-post flimkien mal-haddiema u wliedu u maghhom hadu l-makkinarju sabiex jaghmlu x-xoghlijiet. F'mument minnhom jixhed:

> 'Ix-xhud: Meta jien Sur Imhallef kont diga geddist il-hammrija kien gie u qalli li hu kien jahdem din l-ghalqa. Ghidtlu le, dik l-ghalqa xtrajta minghajr bidwi, ma nahsibx li Dr. Galea Testaferrata kien ser jbieghli ghalqa, Avukat kien ha bieghli .....'.

Fl-atti gie wkoll kkonfermat mill-intimat li hu fl-ebda hin ma prova jgib il-kunsens tar-rikorrenti sabiex ikun jista' jaghmel ix-xoghlijiet in kwistjoni anzi l-uniku kunsens li talab kien dak tal-allegat sidien li maghhom huwa ffirma konvenju. La darba l-Qorti hija rinfacjata b'ammissjoni cara dwar l-att vjolenti u klandestin m'ghandiex alternattiva hlief li tiddikjara li dan it-tieni element gie wkoll sufficjentement ippruvat.

<u>Infra Bimestre Deduxisse:</u>

Illi dan it-tielet element jikkonsisti li 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.'.

Illi r-rikorrent George Cutajar fl-affidavit tieghu (fol. 24) jindika li l-att spoljattiv sar nhar is-26 ta' Awwissu, 2019 fil-hin tat-8.30am. Dakinhar stess ir-rikorrenti ghamel rapport mal-Pulizija Ezekuttiva dwar l-att spoljattiv fejn kopja tar-rapport gie esebiti fl-atti a fol. 25 et seq tal-process.

Illi minn naha l-ohra l-intimat Anton Camilleri fl-affidavit tieghu (fol. 73) ma ndikax bi precizjoni meta saru x-xoghlijiet ta' tgeddis tal-hamrija izda huwa kkonferma li dawn saru lejn l-ahhar ta' Awwissu, 2019. Ghalhekk ghandha mis-sewwa d-data tas-26 ta' Awwissu, 2019 billi taqa' fil-faxxa ta' zmien tal-ahhar ta' Awwissu, 2019.

Illi l-Qorti m'ghandiex l-icken dubju dwar l-ezistenza ta' dan l-element ghaliex anke jekk ghal grazzja tal-argument l-att spoljattiv ma sarx fis-26 ta' Awwissu, 2019, pero' f'gurnata ohra fl-ahhar jiem ta' Awwissu, 2019, billi l-azzjoni odjerna giet intavolata nhar it-2 ta' Settembru, 2019 huwa car li giet intavolata ferm entro t-terminu tax-xahrejn.

<u>Konkluzjoni:</u>

Illi in vista li l-elementi kollha sabiex tirnexxi kawza ta' spoll vjolenti u klandestin gew debitament pruvati din il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

Dan premess, il-Qorti tirrileva li ghalkemm fl-atti tressqu provi, partikolorament mill-intimati, li huma aktar idonei f'kawza ta' indoli petitorji, stante li din hija kawza ta' allegat spoll il-Qorti hija prekluza u ma dahlitx fi kwistjonijiet petitorji u llimitat l-indagini taghha ghall-elementi ta' spoll vjolenti u klandestin kif tesigi l-ligi.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tilqa' in parte l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimati u tillibera mill-osservanza tal-gudizzju lis-socjeta' intimata AC Group Limited (C85930) filwaqt li tichadha fil-konfront ta' Anton Camilleri personalment;

2. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-intimati safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-agir tal-intimat Anton Camilleri jikkostitwixxi spoll fil-konfront tar-rikorrenti ai termini tal-artikoli 535 et seq tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-intimat Anton Camilleri sabiex fi zmien xahar mid-data li l-prezenti decizjoni ssir gudikat jisporga l-ispoll kommess minnu li sar ghad-detriment tar-rikorrenti;

5. Tilqa' t-tielet talba u tordna lill-intimat Anton Camilleri jirreintegra lir-rikorrenti fil-pussess taghhom nkluz li fit-terminu mpost jerga' jwitti l-hamrija kollha b'mod li tista' tkompli tinhadem mir-rikorrenti u jizgumbra mill-imsemmija ghalqa;

6. Tilqa' r-raba' talba u fin-nuqqas ta' adempiment min-naha tal-intimat, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jiehdu dawk il-mizuri kollha u / jew jezegwixxu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jiehdu lura l-pussess effettiv tal-proprjeta' de quo u jpoggu l-hamrija tal-ghalqa in kwistjoni fl-istess stat li kienet qabel gie kommess l-ispoll, u ghal dan il-ghan il-Qorti qed tinnomina lill-Perit Valerio Schembri sabiex jara

li x-xoghlijiet isiru kif kienu precedentement, kollox a spejjez tal-intimat Anton Camilleri.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat Anton Camilleri.

Tordna notifika tas-sentenza lill-Perit Valerio Schembri.

Moqrija.

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

Cora Catania
Deputat Registratur
13 ta' Lulju, 2023