MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2006

Citazzjoni Numru. 1303/1997/1

Farr Limited.

vs.

Edward Cassar u b'digriet tas-26 ta' Mejju 1998 il-Qorti ordnat il-kjamat in kawza ta' Joseph Aquilina ekonomu ta' Monsinjur Arcisqof u Amministratur tal-beni ta' l-Entitajiet Ekklesjastici Diocesani kollha ta' Malta u fl-interess tal-legat ta' zwieg Alosia Borg in Bezzina u b'digriet tal-Qorti tas-17 ta' Lulju 2001 Vincent E. Ciliberti, Agent Ekonomu tal-Monsinjur Arcisqof assuma l-atti flok Joseph Aquilina li miet fil-mori tal-kawza u b'nota datata 9 ta' Settembru 2005 Dr. Michelle Tabone assumiet l-atti tal-kawza minflok Joseph Aquilina li miet fil-mori tal-kawza u b'konsegwenza ta' l-istess nota ta' assunzjoni ta' l-atti b'digriet datat 13 ta' Settembru 2006 din il-Qorti ordnat l-estromissjoni ta' Vincent E. Ciliberti mill-atti tal-kawza.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 9 ta’ Gunju 1997 a fol. 1 tal-process u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo fejn gie premess:-

Illi s-socjeta` Farr Limited hi s-sid tal-porzjoni numru wiehed (1) mill-artijiet maghrufa bhala “tal-Harruba”, is-Swieqi, fil-limiti ta’ San Giljan u dan skond kuntratt Pubbliku fl-atti tan-nutar Dottor Mario Felice tat-28 ta’ Mejju tas-sena 1993, hawn annessa u mmarkata Dokument “BF 1”.

Illi ukoll li l-konvenut Edward Cassar jippossjedi l-*plot* tmienja u l-porzjoni ta’ wara tal-*plots* sebgha u tmienja ta’ l-istess artijiet maghrufa bhala tal-Harruba, is-Swieqi, fil-limiti ta’ San Giljan, liema porzjonijiet imissu ma’ l-art tas-socjetajiet attrici, u dan kif jidher tajjeb mill-pjanta hawn annessa u mmarkata Dokument “BF 2” u fejn il-propjeta` ta’ l-atturi hi mmarkata bl-ahmar.

Illi fil-hmistax (15) ta’ Mejju ta’ l-1997, il-hajt divizorju bejn l-art tal-konvenuti u l-art tas-socjeta` attrici kienet ghadha fi stat tajjeb, skond il-pjanta.

Illi fil-hamsa ta’ Gunju l-Perit Alfred Grech A.C.E. informa lis-socjeta` attrici illi ‘l fuq imsemmi hajt divizorju kien iccaqlaq u kienu saru xi aperturi fih.

Illi l-konvenut dahal fl-art tas-socjeta` attrici, u effettivament annetta bicca minnha ma’ l-art possjeduta minnhom u dan kif jidher tajjeb mill-pjanta hawn annessa u mmarkata Dokument ‘BF 2’.

Illi dan l-agir sar kollu minghajr il-kunsens u kontra r-rieda tas-socjeta` attrici.

Illi l-konvenut issa qieghed iwettaq xi xoghlijiet fuq l-art tas-socjeta` attrici.

Illi ghalhekk il-konvenut ikkommetta spoll klandestin u vjolenti a dannu ta’ l-istess socjeta` attrici.

Illi ghaldaqstant s-socjeta` attrici qed issofri danni ngenti minhabba dan l-ispoll klandestin u illegittimu.

Illi ghalhekk l-istess socjeta` attrici talbet lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tiddikjara li l-konvenut, ikkommetta spoll klandestin u vjolenti a dannu tas-socjeta` attrici meta annetta ma’ l-art possjeduta minnhom porzjoni ta’ l-art propjeta` tas-socjeta` attrici kif fuq deskritt.

2. Tordna li s-socjeta` attrici tigi rintegrata fil-pussess ta’ ‘l fuq imsemmi fond u b’hekk tikkundanna l-konvenuti jew min minnhom jaghmlu dawk ix-xoghlijiet necessarji sabiex is-socjeta` attrici tigi riintegrata fil-pussess f’terminu qasir u perntorju li din il-Qorti joghgobha tiffissa.

3. In difett tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xoghlijiet huma a spejjes ta’ l-istess konvenut.

Bl-ispejjes u bl-ingunzjoni tal-konvenut in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebiti u mmarkati bhala Dok. ‘BF1’ – Kuntratt Pubbliku tat-28 ta’ Mejju 1993 u Dok. ‘BF2’ – Pjanta ta’ l-art in kwistjoni u dan kollox kif jidher minn fol. 4 sa fol. 9 tal-process;

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smiegh nhar is-26 ta’ Gunju 1997 minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo ghas-seduta tal-25 ta’ Settembu 1997.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut Edward Cassar datata 30 ta’ Gunju 1997 a fol. 14 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Illi t-talba attrici hija insostenibbli *stante* li l-pussess ta’ l-art *de quo* kien ta’ l-eccipjenti u dan minn meta akkwista l-istess b’kuntratti tal-20 ta’ Frar 1989 u tal-14 ta’ Mejju 1997.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenut a fol. 14 u 15 tal-process.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet **ulterjuri** tal-konvenut u tal-kjamat in kawza datata 18 ta’ Frar 2000 a fol. 211 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Illi galadarba s-socjeta` attrici tat avviz tax-xoljiment tal-Kumpanija fil-31 ta’ Dicembru 1988 u nnominat ukoll il-likwidatur, din is-socjeta` ma setghetx imbaghad, lanqas *traminte* l-likwidatur, tipprosegwixxi b’attivitajiet normali kummercjali bhal ma fil-fatt ghamlet meta akkwistat l-art meritu tal-kawza b’kuntratt tat-28 ta’ Mejju 1993. Dan kif stabbilit fl-**artikolu 44 (2) ta’ l-Ordinanza tal-1962 dwar is-Socjetajiet.**

2. Illi konsegwenti ghal dan lanqas setghet il-kumpanija, lanqas permezz ta’ l-istralcarju, tattiva l-azzjoni odjerna meta l-fatti ma ghandom l-ebda konnessjoni ma’ negozju guridiku antecedenti l-avviz tad-dixxjoljiment.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo mill-31 ta’ Ottubru 1997 sat-22 ta’ Gunju 2001 fejn il-kawza giet deciza *in parte* u l-Qorti cahdet l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti u dan bl-ispejjez kontra l-istess konvenut kif jidher a fol. 233 tal-process.

Rat ix-xhieda mismugha quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo, ta’ Ignazio Licari, stralcarju tas-socjeta` attrici, Bernard Farrugia u

A.I.C. Alfred Grech, ilkoll prodotti mill-attur u wkoll in kontro-ezami; u xhieda ta' A.I.C. Anthony Fenech Vella wkoll prodott mill-attur, nkluz il-kontro-ezami, re-ezami u il-kontro-ezami ulterjuri tieghu.

Rat in-nota tas-socjeta` attrici datata 31 ta' Ottubru 1997 a fol. 19 tal-process li biha esebiet pjanta tal-Perit Alfred Grech, immarkata Dok "DM 2".

Rat in-nota tas-socjeta` attrici datata 27 ta' Jannar 1998 a fol. 33 tal-process li biha pprezentat Dokument immarkat bhala Dok. "DM 11".

Rat in-nota tas-socjeta' attrici Farr Limited datata 12 ta' Frar 1998 a fol. 36 tal-process li biha rrilevat li fost l-ispejjes gudizzjarji inkorsi mill-attur fil-kawza hemm dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 3601/97 fl-ismijiet premessi.

Rat ir-rikors tas-socjeta' Farr Limited ipprezentat fis-7 ta' Mejju 1998 a fol. 51 tal-process fejn talbet lil din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo sabiex joghgobha tordna l-kjamata fil-kawza ta' Joseph Aquilina ekonomu ta' Monsinjur Arcisqof u amministratur tal-beni ta' l-entitajiet ekklezjastici diocesani kollha f'Malta u fl-interess tal-legat ta' zwieg Aloisia Borg in Bezzina. Il-Qorti kif diversament presjeduta, fis-seduta tas-26 ta' Mejju 1998, laqghet it-talba u ordnat il-kjamat fil-kawza tal-persuna ndikata.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-kjamat in kawza Joseph Aquilina *nomine* datata 17 ta' Lulju 1998 a fol. 65 tal-process fejn eccepixxa:-

1. Preliminarjament li d-ditta attrici, darba li giet *"dissolved"* fil-Kodici *'locus standi'* f'dan il-gudizzju. L-emendi recenti fil-Kodici ta' Procedura li jawtorizzaw korpi b'personalita` gjuridika biex jipprocedu huma stess f'kawzi minflok permess tar-rapprezentant legali taghhom (**artikolu 181 A tal-Kodici ta' Procedura)** jippresumu li dawn il-korpi 'jkunu jezistu' fil-mument li jintavolaw jew jikkontestaw kawza. Tajjeb li wiehed jirrileva li l-persuna li

ppromwoviet l-istanza m'humiex l' hekk imsejjah stralcjarju izda d-ditta sfaxxata.

2. Preliminarjament ukoll, f'kawza ta' spoll, il-kjamat in kawza ta' l-awtur tal-konvenut hi guridikament bla sens billi spoll hu fih innifsu *"una molestia di fatto"* (mhux *"di diretto"*) (ara sentenza Vol. 33 Ip. 361, Vol 38 Ip.115 u Vol. 45 Ip. 159) li ghaliha jrid jirrispondi l-awtur ta' l-istess molestja – salvo talvolta, fic-cirkostanzi kongruwi, ir-rigress tieghu kontra min seta' nducih f'dik il-molestja.

3. Fil-meritu u bla pregjudizzju tal-premess, fic-cirkostanzi elenkati fic-citazzjoni, ebda responsabbilta` ma tista' tigi akkollata lil-Legat taz-Zwieg Aloisia Borg in Bezzina billi, in segwitu ghall-kuntratt tat-28 ta' Mejju 1993 il-Perit tal-Kurja Joseph Saliba mar fuq il-post ma' l-akkwirenti tal-*plots* u tahom il-punti fejn kellhom jibnu – *nonostante* dak li seta' ma deherx car mill-kuntratt. Ghalhekk 'imputat' lill-akkwirenti jekk dawn ma qaghdux ghal dawn il-punti u bnew (jekk bnew) fejn riedu.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda ta' l-imsemmi kjamat in kawza a fol. 66 u 67 tal-process.

Rat in-nota tas-socjeta` attrici pprezentata fit-28 ta' Ottubru 1998 a fol. 76 li biha esebiet ritratt immarkat bhala "RF 1" fejn hemm indikat u immarkat b'kulur blu l-art in kwistjoni u Dokument "RF 2" u Dokument "RF 3".

Rat ix-xhieda tal-Perit Joseph Saliba ingunt mis-socjeta` attrici a fol. 81 tal-process.

Rat in-nota tas-socjeta` attrici pprezentata *seduta stante* fis-seduta tat-18 ta' Frar 1999 (fol. 81) li biha esebiet pjanta mmarkata bhala Dok. "RF 1'".

Rat ix-xhieda tal-Perit Joseph Saliba, u d-dokumenti annessi moghtija fis-seduta tal-10 ta' Dicembru 1999 (fol.94); u ta' Cynthia Mizzi *desk officer tar-Registry of Companies* (fol. 172).

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenut Edward Cassaripprezentata *seduta stante* fis-seduta tal-14 ta’ Frar 2001 a fol.217 tal-process.

Rat in-nota ta’ l-osservazzjonijiet ta’ Farr Limited datata 6 ta’ Marzu 2001 a fol. 222 tal-process.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenut datata 20 ta’ Marzu 2001 a fol. 223 tal-process.

Rat is-sentenza datata 22 ta’ Gunju 2001 minn din il-Qorti diversament presjeduta fejn giet michuda l-ewwel eccezzjoni tal-kjamata fil-kawza u l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut u tal-kjamata fil-kawza tat-18 ta’ Frar 2000.

Rat ir-rikors ta’ l-appell tal-kjamata fil-kawza ipprezentat fl-10 ta’ Settembru 2001 a fol. 235 tal-process.

Rat id-decizjoni moghtija fis-seduta tas-6 ta’ Frar 2004 mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appel fejn cahdet l-appell tal-kjamat fil-kawza *nomine,* bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu, u ordnat li l-atti tal-kawza jigu rimessi lill-ewwel Qorti ghal fini ta’ trattazzjoni u decizjoni skond il-ligi fuq il-bqija tal-mertu li kien ghadu ma giex deciz.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna tad-9 ta’ April 2002 u tat-8 ta’ Ottubru 2002 u dawk mizmuma quddiem l-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri mid-19 ta’ Frar 2003 sad-9 ta’ Novembru 2005 fejn il-kawza giet differita ghall-prezentata tar-rikors tas-socjeta` attrici, risposta u trattazzjoni dwar ir-rikors.

Rat ix-xhieda mismugha quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri ta’ Bernard Farrugia (fol. 273); ta’ Raymond Bonnici prodott mill-konvenut (fol. 309) u ta’ Bernard Farrugia prodott in kontro-ezami mill-konvenut (fol. 318 u fol. 335); u tal-konvenut Edward Cassar in kontro-ezami.

Rat in-nota tas-socjeta` Farr Limited pprezentata *seduta stante* fis-seduta ta’ l-4 ta’ Gunju 2004 minn Dr. Deborah

Farrugia li permezz taghha esebiet zewg sentenzi li gew immarkati bhala Dok. “BB 1” u Dok. “BB 2” li jinsabu minn fol. 278 sa fol. 305 tal-process.

Rat in-nota tal-konvenut datata t-3 ta’ Frar 2005 a fol. 363 tal-process li permezz taghha pprezenta x-xhieda tieghu stess bl-annessi dokumenti u li gew immarkati minn Dok. ‘EC 1’ sa Dok. ‘EC 9’ (fol. 363 sa fol. 399).

Rat in-nota tal-konvenut Ekonomu ta’ Monsinjur Arcisqof datata 7 ta’ Marzu 2005 kif tidher a fol. 402 tal-process; u n-nota tal-konvenut *nomine* bid-datat tad-9 ta’ Settembru 2005 (fol. 406) li biha l-avukat Dr. Michelle Tabone (I.D. 138371M), bhala l-Ekonomu ta’ Monsinjur Arcisqof, l-amministratur tal-beni ekklezjastici kollha ta’ Malta, fl-interess tal-Legat taz-Zwieg Aloisia Borg in Bezzina, assumiet l-atti minflok Joseph Aquilina, li miet fil-mori tal-kawza.

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta mit-13 ta’ Jannar 2006, 2 ta’ Frar 2006 u 27 ta’ Gunju 2006 fejn fl-ahhar seduta l-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta’ ostakolu ghas-7 ta’ Dicembru 2006.

Rat in-nota tas-socjeta` attrici pprezentata minn Dr. John Buttigieg fis-seduta tat-2 ta’ Frar 2006 a fol. 423 tal-process li biha esbixxa ritratt u li gie mmarkat Dok.’JB 1’.

Rat in-nota ta’ l-osservazzjonijiet ta’ Farr Limited ipprezentata fl-24 ta’ Marzu 2006 kif tidher a fol. 425 tal-process.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenut Edward Cassar datata t-28 ta’ April 2006 a fol. 430 tal-process.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ulterjuri ta’ Farr Limited datata t-18 ta’ Awissu 2006 a fol. 438 tal-process.

Rat id-digriet moghti minn din il-Qorti datat 13 ta’ Settembru 2006, fejn b’konsegwenza tan-nota datata 9 ta’ Settembru 2005 (fol. 406) li biha l-avukat Dr. Michelle

Tabone (I.D. 138371M), bhala l-Ekonomu ta’ Monsinjur Arcisqof, l-amministratur tal-beni ekklezjastici kollha ta’ Malta, fl-interess tal-Legat taz-Zwieg Aloisia Borg in Bezzina, assumiet l-atti minflok Joseph Aquilina, li miet fil-mori tal-kawza, din il-Qorti orndat l-estromissjoni ta’ Vincent E. Ciliberti mill-atti tal-kawza.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi din hija kawza ta’ spoll fejn s-socjeta` Farr Limited, proprjetarja ta’ porzjoni numru wiehed (1) mill-artijiet maghrufa bhala “tal-Harruba”, is-Swieqi, fil-limiti ta’ San Giljan u dan skond kuntratt Pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Felice tat-28 ta’ Mejju tas-sena 1993, hawn annessa u mmarkata Dokument “BF 1” ppremettiet li l-konvenut Edward Cassar (li jippossjedi l-*plot* tmienja u l-porzjoni ta’ wara tal-*plots* sebgha u tmienja ta’ l-istess artijiet maghrufa bhala tal-Harruba, is-Swieqi, fil-limiti ta’ San Giljan, liema porzjonijiet imissu ma’ l-art tas-socjetajiet attrici, u dan kif jidher tajjeb mill-pjanta hawn annessa u mmarkata Dokument “BF 2” u fejn il-propjeta` ta’ l-atturi hi mmarkata bl-ahmar), dahal fl-art tas-socjeta` attrici, u effettivament annetta bicca minnha ma’ l-art possjeduta minnhom u dan kif jidher tajjeb mill-pjanta hawn annessa u mmarkata Dokument ‘BF 2’ u dan sar billi l-istess konvenut sposta l-hajt divizorju li kien hemm bejn l-art tal-konvenut u dik attrici, li kien ghadu hemm fid-data tal-15 ta’ Mejju 1997, izda li gie spostat sal-5 ta’ Gunju 1997, tant li dakinhar il-
Perit Alfred Grech A.C.E. informa lis-socjeta` attrici illi ‘l fuq imsemmi hajt divizorju kien iccaqlaq u kienu saru xi aperturi fih u dan bil-konsegwenza li l-konvenut dahal fuq l-art tas-socjeta’ attrici u annetta bicca minnha mal-proprjeta’ tieghu u wkoll ghamel xoghlijiet fuqha u b’hekk saret din il-kawza ta’ spoll u sabiex is-socjeta’ attrici tigi re-integrata fil-proprjeta’ taghha.

Illi l-eccezzjoni tal-konvenut hija fis-sens li t-talba attrici hija insostenibbli *stante* li l-pussess ta' l-art *de quo* kien ta' l-eccipjenti u dan minn meta akkwista l-istess b'kuntratti tal-20 ta' Frar 1989 u tal-14 ta' Mejju 1997.

Illi jinghad li l-principji bazilari tal-azzjoni ta' spoll gew ikkonfermati diversi drabi fis-sentenzi nostrali, skond id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 534 tal-kap 16** u l-**artikolu 791 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta**, u huma bbazati fuq it-tliet rekwisiti tal-*actio spolii* u cioe`:

(i) *possedesse*
(ii) *spoliatum fuisse*
(iii) *infra bimestre deduxisse*

Illi tali principji u rekwiziti gew ezawrientement ikkonsidrati fis-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet "**Natalino u Marie Josette konjugi Agius vs Antonia Said**" (Citazzjoni Numru 2426/97/RCP) deciza fit-13 ta' Jannar 1999 u "**Joseph Mary Debono et vs Dr. Tanya Sciberras Camilleri noe**" (Citazzjoni Numru 1704/98/RCP) deciza fid-29 ta' April 1999, u s-sentenzi hemm citati, u din il-Qorti taghmel referenza ghall-istess u l-gurisprudenza hemm citata fejn gew eccentwati s-segwenti principji u cjoe' li:-

(a) L-attur irid jipprova li fil-mument ta' l-ispoll, huwa kien fil-pussess tal-oggett spoljat, izda tali pussess ma hemmx bzonn li jkun pussess b'titolu ta' proprjeta` jew servitu`, izda anke purament materjali jew di fatto, izda mhux ta' mera tolleranza (**Joseph Vassallo Gatt nomine vs Joseph Camilleri proprio et nomine** – App. 26 ta' Jannar 1996).

(b) *"L-istess pussess ma ghandux ikun ekwivoku u jrid ikun manifest"* (**Gio Maria Tonna vs Gius Maria Tonna** – P.A.H.H. 21 ta' Frar 1983), pero` *"pussess qasir hafna u sahansitra mumentarju huwa bizzejjed biex jawtorizza l-azzjoni ta' spoll"* (Vol. XXXVII. p. 11, pg. 642); b' dan li l-pussess ma kellux ikun ekwivoku u kellu jkun manifest (**Camilleri vs Giglio** – Vol X – p. 55, 56).

In effetti fis-sentenza “**Marthese Borg vs Gorg Borg**” (P.A. – 25.2.1993) inghad li:-

“*L-univocita` ta’ tali pussess jew detenzjoni in fatti jehtieg li tirrizulta cara mill-fatti u tkun tali li tosta ghall-intenzjoni spolljattiva tal-pussess stess.*”

Illi dawn il-principji gew ribaditi fis-sentenza tal-Appell fl-ismijiet “**Emanuel sive Leli Sammut vs John Sammut**” (Citazzjoni Numru 585/93GV) tad-19 ta’ April 1999 fejn l-istess Onorabbli Qorti tal-Appell sostniet li:-

“*L-attur allura kellu qabel xejn jipprova l-element tal-pussess. Kellu jipprova b’ mod konklussiv li kellu ‘un possesso di fatto’ u mhux pussess bazat fuq xi mera tolleranza li ma tkunx bizzejjed biex isservi ta’ fondament ghall-akkwist tal-pussess mehtieg bhala bazi ta’ din l-azzjoni.*” (**Ann Wismayer vs Rinaldo Wismayer Agius** – P.A. 5 ta’ Ottubru 1992).

(c) Illi abbazi tal-**artikolu 791 (3) tal-Kap 12**, il-Ligi tipprovdi tassattivament li:-

“*Il-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt tal-ispoll.*”

Illi hekk il-kawza “**Joseph Cilia et vs Loreto Camilleri et**” (P.A. FGC – Citazzjoni Numru 1163/93/FGC) tat-12 ta’ Gunju 1998 gie riaffermat li:-

“*Il-Ligi taghna fl-azzjoni ta’ spoll ma taghtix lok ghall-ebda indagini ohra barra minn dik li tistabbilixxi (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 ta’ Marzu 1992).

Illi ta' l-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.

(d) Illi l-vjolenza mehtiega fl-ispoll hija biss dik li l-att ta' spoll ikun arbitrarju u kontra l-volonta` tal-pussessur b' mod li jista' jaghti lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att (**Joseph Scerri vs Spiridione Falzon** – P.A. (A.M.) 24 ta' Jannar 1958; **Joseph Vella vs Salvu Micallef** – P.A. (JSP) 30 ta' April 1991).

(e) Tali artikoli fuq citati huma ta' ordni pubbliku u ghalhekk ma humiex ammessi eccezzjonijiet hlief eccezzjonijiet delatorji (**Margherita Fenech vs Paolo Zammit** – P.A. 12 ta' April 1958, Vol XLLI. Pg. 973; **Carmelo Sacco vs Paul Sacco** – Appell 23 ta' Jannar 1998).

(f) Illi fis-sentenza "**Alfred Pisani et vs Victor Farrugia**" (P.A. FGC – 21 ta' Jannar 1994) gie riaffermat li:-

"*Jinghad li la l-Ligi u lanqas il-gurisprudenza ma jaffermaw il-principju li biex wiehed jirnexxi b' din l-azzjoni ta' spoll huwa ghandu jkollu pussess esklussiv. Anzi l-Qrati nostrali dejjem ippremettew li ko-possessur jagixxi b'din l-azzjoni kontra ko-possessur iehor li jikkommetti spoll ghad-dannu tieghu u dan minhabba li l-azzjoni ta' spoll ghandha l-iskop li tipproteggi l-pussess u mhux il-pussess esklussiv.*"

(g) L-azzjoni ta' spoll trid issir *"fi zmien xahrejn mid-data tal-kummissjoni tal-att spolljattiv"*, b'dan li skond il-pronunzjament fis-sentenza "**Norman Vassallo vs**

Filomena Esposito" (Appell – 18 ta' Gunju 1993) inghad li *"meta tinghata l-eccezzjoni li l-azzjoni ta' spoll privileggjat ma saritx fiz-zmien preskritt mill-Ligi, il-prova ta' dan tinkonmbi fuq l-eccippjenti ghaliex skond l-artikolu 562 tal-Kap 12, l-obbligu tal-prova tal-fatt imiss dejjem lil min jallegah.*"

Illi minbarra dan dawn il-principji gew dejjem ikkonfermati fis-sentenzi moghtija minn din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet **"N.M.J.Agius vs A. Said"** (P.A. RCP 13 ta' Jannar 1999.Citaz. Numru 2426/97/RCP); **"Joseph Mary Debono vs Dr. Tanya Sciberras Camilleri nomine"** (P.A. 26 ta' April 1999 Citaz. Nru. 1704/98/RCP); **"Dr. Rene` Frendo Randon vs David Sciberras"** (P.A. 20 ta' Mejju 1999. Citaz. Nru. 2459/98/RCP); **"C. Fino & Sons Limited vs Market Consult Limited"** (P.A. 1 ta' Lulju 1999, Citaz. Nru. 1596/98/RCP); **"Maria Concetta Lando vs Eugenio Galea"** (P.A. 15 ta' Gunju 1999, Citaz. Numru 610/99/RCP); **"Christine Ward vs Neville Ward"** (P.A. 13 ta' Lulju 1999, Citaz. Numru 2082/98/RCP); **"Nazzareno Camilleri vs Joseph Buhagiar"** (P.A. 30 ta' Novembru 1999, Citaz. Numru 2328/98/RCP); **"Alan Mckay vs Jacqueline Mckay"** (P.A. 27 ta' Jannar 2000, Citaz. Numru 1660/98/RCP); **"Salvu Gauci vs Gaspare Psaila"** (P.A. 11 ta' April 2000, Citaz. Numru. 1887/97/RCP); **"Abela vs Abela"** (P.A. 13 ta' April 2000, Citaz. Numru 1949/99/RCP); **"John Saliba vs Joanne Refalo"** (P.A. 13 ta' April 2000, Citaz. Numru 467/98/RCP); **"Anthony Micallef vs Doris Micallef"** (P.A. 2 ta' Mejju 2000, Citaz. Numru 1167/99/RCP); **"Carmelo Fenech vs Joseph Vella"** (P.A. RCP. 3 ta' Ottubru 2000); **"Carmelo Mifsud vs Giuseppi Schembri"** (P.A. RCP 25 ta' Ottubru 2000); **"Clive Simpson vs Louis Muscat et"** (P.A. 13 ta' Frar 2001, Citaz. Numru 2451/98/RCP); **"Neville Xuereb vs Raymond Aquilina"** (P.A. RCP 14 ta' Marzu 2001); **"Marcus Xuereb vs Raymond Aquilina et nomine"** (P.A. 14 ta' Marzu 2001, Citaz. Numru 2142/99/RCP); **"NMR Properties Limited vs Raymond Aquilina et nomine"** (P.A. 14 ta' Marzu 2001, Citaz. Numru 2141/99/RCP); **"Giuseppi Spiteri vs Anthony Theuma"** (P.A. RCP 26 ta' April 2001); **"Mark Napier vs Andre`**

Bianchi" (P.A. 26 ta' April 2001, Citaz. Numru 692/99/RCP); **"Michael Fenech vs Licari Estates Limited et"** (P.A. 26 ta' April 2001, Citaz. Numru 2139/99/RCP) u "**Paul Carbonaro vs Norman Dimech**" (P.A. 12 ta' Lulju 2001 – Citaz. Numru 632/98/RCP) u **"Joseph Aquilina vs Gordon Gerada"** (P.A. (RCP) 30 ta' April 2002) u **"Joseph Aquilina vs Paul Calleja et"** (P.A. (RCP) 30 ta' April 2002) fost ohrajn. Tali principji gew ukoll ikkonfermati bis-sentenza **"Fal-con Limited u C & F Enterprises Limited vs Andre' u Maria konjugi Vassallo"** moghtija minn din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Jannar 2006 (Citaz. Numru 972/1997/RCP).

Illi din il-Qorti b'applikazzjoni tal-principji fuq enuncjati ghall-kaz in ezami u wara li ezaminat bir-reqqa l-provi kollha prodotti, nkluz id-dokumenti esebiti, thoss li gew ippruvati l-allegazzjoni attrici b'dan li jirrizulta li bejn il-15 ta' Mejju 1997 u l-5 ta' Gunju 1997 gie spustat il-hajt bejn il-btiehi tal-konvenut fuq *plots* numru 8 u 7 ghal ma' art okkupata mis-socjeta' attrici, b'dan li minflok gie mibni hajt iehor f'dik li kienet l-art okkupata mis-socjeta' attrici, bil-konsegwenza li l-istess art hekk mibnija giet integrata mal-proprjeta' tal-konvenut Edward Cassar.

Illi dan kollu jinsab ikkonfermat mix-xhieda ta' Benny Farrugia li kien wiehed mid-diretturi tas-socjeta' attrici, u kkorroborat mix-xhieda cara u skjeta tal-Perit Alfred Grech fejn dan ikkonferma li huwa kien mar biex jaghmel *survey* ta' l-art tas-socjeta' attrici fil-15 ta' Mejju 1997 u ovvjament sab il-hajt fl-istat originali tieghu indikat bl-isfar kif muri fil-pjanta ta' Med Design Consultants Limited esebita bhala Dok. "DH 2" b'nota attrici datata 31 ta' Ottubru 1997, izda meta rega' mar biex ikompli l-istess *survey* fit-2 ta' Gunju 1997 huwa sab il-hajt kollu spostat, inkluz dik il-parti li tikkonfina mil-*plots* numru 7 u 8 li kienu fil-pussess tal-konvenut, bil-konsegwenza li l-hajt gie mcaqqlaq ghal dak li huwa ndikat bl-ahmar fuq l-istess pjanta, u l-istess art il-gewwa minnhu giet inkorporata mal-*plots* 7 u 8 fuq imsemmija. Fil-fatt dak li huwa ndikat fl-istess pjanta jinsab rifless fir-ritratt esebiet bhala Dok. "RF 1" u delineat bil-blu fl-istess ritratt a fol. 76 tal-process. Konferma ohra tas-sitwazzjoni hija l-pjanta esebita mac-citazzjoni attrici

bhala Dok. “BF 1” a fol. 8 tal-process fejn fuqha hemm il-linja X sa Y li turi l-hajt li kien jiddividi l-*plots* kollha ndikati, nkluzi dawk tal-konvenut bin-numri 7 sa 8 mill-art fuq wara li kienet fil-pusses tas-socjeta’ attrici, liema linja fejn kien hemm fl-istess hajt giet spostata sabiex, ghal dik li hija l-kawza odjerna, l-istess hajt inbena iktar il-gewwa fl-art fil-pussess tas-socjeta’ attrici u l-istess art giet inkorporata ma’ l-art tal-konvenut kif jidher car mir-ritratt imsemmi Dok. “RF 1” a fol. 76 tal-process, fejn il-mertu ta’ l-azzjoni odjerna hija proprju dik il-parti mmarkata bil-blu. L-istess sitwazzjoni hija iktar cara f’diversi pjanti esebiti, nkluz r-ritratt imkabbar esebit bhala Dok. “JB” a fol. 424 tal-process fejn jidher (fost affarijiet ohra li jinkludu *plots* ohra li mhux mertu tal-kawza odjerna) li *inter alia* fejn hemm il-*plots* numru 7 u 8 l-istess hajt jisporgi iktar il-barra, b’dan li dik il-parti hekk sporguta fuq il-wara tal-*plots* imsemmija giet okkupata mill-konvenut sabiex jestendi l-proprjeta’ tieghu u dan huwa l-mertu ta’ l-ispoll odjern, li jidher u jirrizulta definittivament ippruvat mis-socjeta’ attrici. Fl-ahharnett issir riferenza ghar-ritratt immarkat bhala Dok. “X” a fol. 410 tal-process.

Illi din il-Qorti thoss li x-xhieda moghtija mill-Perit Alfred Grech fil-31 ta’ Ottubru 1997 hija wahda mill-iktar cara fejn jghid li:-

“Qed nigi muri ritratt li ser ikun esebit bhala Dok. “DH 1” u nghid li l-ewwel darba li mort f’Mejju, is-sitwazzjoni tal-hajt ma kienitx hekk u nghid li l-hajt kien dritt appogg wiehed u mhux kif indikat fir-ritratt”.

“Jiena ghall-ahhar ta’ Gunju ergajt tlajt, u dan biex inkejjel l-art halli nkun nista nippjanta u sibt li s-sitwazzjoni tal-hajt divizorju kienet inbiddlet kompletament. U saret kif jidher fir-ritrattt”.

“Jiena b’dan it-tibdil informajt lill-klijent. It-tibdil kien jikkonsisti fil-hajt li huwa ndikat fir-ritratt li flok baqa’ dritt baqa’ hiereg ghal fuq l-art tal-klijent tieghi”.

Illi fil-fatt ir-ritratti Dok. “RF 1’ u Dok. “JB” jindikaw l-istess sitwazzjoni u jinghad ukoll li din il-versjoni giet ukoll

ikkonfermata mit-testimonjanza tal-Perit Joseph Saliba datata 30 ta' Ottubru 1997 li kkonferma li l-art li kienet akkwistata mill-proprjetarji tal-*plots* kollha, inkuza dawk tal-konvenut Cassar kienet testendi matul il-linja X sa Y li huwa mmarka fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tal-proprjeta' attrici datat 28 ta' Mejju 1993 fl-atti tan-Nutar Mario Felice u esebit a fol. 5 tal-processs bhala Dok. "BF 1" u l-pjanta hemm annessa Dok. "BF 2" li gja saret riferenza ghaliha f'din il-kawza. Fil-fatt l-istess perit jghid li s-socjeta' attrici kellha l-estensjoni ta' l-art kollha mill-linja X sa Y li tigi wara l-*plots* kollha ndikati fil-pjanta esebita a fol. 7 tal-process, u kkonferma li fil-fatt fejn ghamel il-linja "X" sa "Y" kien tela' l-hajt imsemmi; kien wara li dan il-hajt gie spostat u fil-fatt sar il-bini tal-*plots* mertu tal-kawza odjerna, u b'tali spostament giet mehuda art tas-socjeta' attrici minn diversi proprjetarji, nkluz il-konvenut Cassar.

Illi jinghad ukoll f'dan il-kuntest hemm ix-xhieda ta' Bernard Farrugia datata 4 ta' Gunju 2004 fejn jispjega li l-hajt li kien jikkonfina l-*plots* kollha minn numru 2 sa numru 10 kien sar mill-imsemmi Perit Joseph Saliba wara li giet stabbilita l-linja divizzorja fis-26 ta' Awissu 1989 u dan fil-presenza ta' whud mill-proprjetarji ta' l-istess *plots* u s-*surveyor* Randolph Camilleri u l-Perit Anthony Fenech Vella. Kien sar bejn is-socjeta' attrici u l-Kurja konvenju dwar l-art wara l-istess *plots* u dan gie finallizat b'kuntratt ma' l-istess Kurja fis-sena 1993 kollox esebit bhala Dok. "BF 1" u l-pjanta "BF 2" fil-process. Fl-istess xhieda hemm car li l-hajt A (fir-ritratt Dok. "X" a fol. 277) kien gie spustat bejn il-15 ta' Mejju 1997 u t-2 ta' Gunju 1997 ghal dak indikat bhala hajt B fuq ir-ritratt hemm anness bhala Dok. "X" a fol. 277 tal-process. Hemm ukoll ix-xhieda ta' Raymond Bonnici li tikkonferma l-istess, moghtija fid-19 ta' Ottubru 2004, u d-dokumenti annessi maghha.

Illi din ix-xhieda kollha tikkontrasta max-xhieda tal-konvenut, u din il-Qorti thoss li abbazi ta' dak li nghad u tax-xhieda kollha prodotti, dejjem fil-kuntest ta' l-azzjoni ta' spoll, ix-xhieda tal-konvenut hija kontradetta mix-xhieda kollha prodotti, mhux lanqas tax-xhieda kollha ndikati f'din id-decizjoni, nkluza dik tal-Perit Anthony Fenech Vella u

Ignatius Licari bhala stralcarju tas-socjeta' attrici moghtija minnhom rispettivament fil-31 ta' Ottubru 1997.

Illi ghalhekk ma hemm l-ebda dubju f'ghajnejn din il-Qorti li s-socjeta' attrici kellha fil-pussess taghha l-art in kwistjoni u dan l-istat ta' fatt kien ilu jippersisti ghall-diversi snin sakemm sar l-ispoll mertu tal-kawza odjerna mill-konvenut, u dan jinsab ikkonfermat mix-xhieda kollha processwali u hawn indikati u wkoll f'dak li nghad kemm fis-sentenza fl-ismijiet **"Farr Limited vs Ian Fenech"** (P.A. (N.A.) – 1 ta' Frar 2001 – Dok. "BB 1" – a fol. 279 tal-process – li kienet tirreferi ghall-art fuq wara ta' plot 9) u in partikolari ssir riferenza ghal dak li hemm f'pagni 8 u 12 ta' l-istess sentenza, u wkoll fis-sentenza **"Farr Limited vs Norman Cutajar et" (**A. C. (JDC) (JAF) (AD) – 6 ta' Frar 2004 – Dok. "BB 1" – a fol. 279 tal-process) fejn l-Onorabbli Qorti ta' l-appell irreferiet proprju ghax-xhieda tal-periti Joseph Saliba, Anthony Fenech Vella u Bernard Farrugia u qalet li gie ppruvat li s-socjeta' attrici *"zgur kellha d-detenzjoni ta' l-art in kwistjoni. Bil-fatt li, kultant il-konvenut u l-garr tieghu, Edward Cassar, kienu jiehdu l-briga li jnaddfuha mill-inkonvenjent ta' l-ingombru ta' skart, b'daqshekk ma jfissirx li huma akkwistaw pussess fuq din l-art jew li s-socjeta' attrici ma baqghetx fil-pussess taghha. Il-motiv li jkun gieghel jew anima lill-imharrek biex iwettaq l-ghemil li jnaqqas il-pussess, ma jiswa xejn biex itaffi jew ixejjen is-sanzjoni li l-azzjoni ta' spoll igib maghha (ara Appell Civili, 9 ta' Marzu 1992, in re: C. Cardona vs F. Tabone et)".*

Illi dwar l-eccezzjoni tal-konvenut fejn huwa qed jindika t-titolu tieghu skond il-kuntratti datati 20 ta' Frar 1989 u 14 ta' Mejju 1997, din il-Qorti thoss li kif inghad fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell gja citata fl-ismijiet **"Farr Limited vs Norman Cutajar et"** (A.C. 6 ta' Frar 2004) *"trattandosi hawn ta' azzjoni ta' spoll, mhux lecitu ghal xi parti li tidhol fil-petitorju. Jekk verament kien hemm* (jew hemm) *xi dubji dwar il-konsistenza jew il-konfigurazzjoni ta' l-art akkwistata min-naha tal-konvenut appellant u sija min-naha tas-socjeta' appellata, haga bhal din tezorbita minn dak li hu kkonsentit li jigi mgharbel f'azzjoni ta' spoll…".*

Illi din il-Qorti b'hekk qed taqbel ukoll ma' dak sottomess mis-socjeta' attrici fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha datata 24 ta' Marzu 2006 u tirreferi wkoll ghal dak li nghad dwar il-kredibbilta' tal-konvenut dwar l-allegata fetha li skond huwa thalliet fil-hajt originali. Ghall-kuntrarju dak sottomess mill-konvenut Cassar fin-nota ta' osservazzjonijiet ma huwiex konfortat bil-provi; anzi l-provi huma kuntrarji u kontradittorji ghal dak allegat minnu, fejn il-Qorti tinnota li hadd mix-xhieda msemmija ma kkorrobora l-versjoni tal-konvenut, anzi kollha kkontradixxew l-istess

Illi ovvjament f'dan il-kuntest jaqghu s-sottomissjonijiet ibbazati fuq il-petitorju fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tal-konvenut, li baqa' jippersisti f'parti sostanzjali ta' l-istess nota sabiex jidhol fuq il-punt ta' titolu u jinjora li hawn *si tratta* ta' azzjoni possessorja u ghalhekk dak citat mid-decizjoni ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell japplika wkoll f'dan ir-rigward. F'dan is-sens minn imkien ma jirrizulta kkorroborat dak allegat mill-attur f'dan ir-rigward, anzi jirrizulta l-kuntrarju, tant li kien wara l-ahhar akkwist imsemmi minnu tal-14 ta' Mejju 1997 li huwa kkommetta l-att spoljattiv.

Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha fil-konfront tak-konvenut Edward Cassar.

Illi fir-rigward tal-kjamata fil-kawza din il-Qorti thoss li l-istess kjamati fil-kawza ma kellhom x'jaqsmu xejn ma' li ndikat spoll u b'hekk tilqa' t-tieni u t-tielet eccezzjoni ta' l-istess kjamat fil-kawza u tillibera lill-istess mill-osservanza tal-gudizzju.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' t-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-kjamata fil-kawza u tillibera lill-istess mill-osservanza tal-gudizzju, **tilqa' t-talbiet attrici fil-konfront tal-**

konvenut Edward Cassar fis-sens hawn deciz b'dan illi:-

1. Tiddikjara li l-konvenut, ikkommetta spoll klandestin u vjolenti a dannu tas-socjeta` attrici meta annetta ma' l-art possjeduta minnhom porzjoni ta' l-art propjeta` tas-socjeta` attrici kif fuq deskritta kemm fic-citazzjoni attrici u kemm f'din is-sentenza.

2. Tordna li s-socjeta` attrici tigi rintegrata fil-pussess ta' 'l fuq imsemmi fond u b'hekk tikkundanna l-konvenut Edward Cassar sabiex taht is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar jaghmel dawk ix-xoghlijiet necessarji sabiex is-socjeta` attrici tigi riintegrata fil-pussess ta' l-istess art fuq deskritta u dan f'terminu qasir u perentorju ta' disghin (90) gurnata mid-data ta' din is-sentenza, bl-ispejjez tal-perit tekniku hawn nominat a karigu ta' l-istess konvenut Edward Cassar.

3. In difett li l-konvenut Edward Cassar jaghmel l-istess xoghlijiet fit-terminu indikat konsegwenti ghat-tieni talba attrici tawtorizza lis-socjeta' attrici sabiex taht is-sorveljanza u d-direzzjoni ta' l-istess Perit Arkitett Mario Cassar taghmel hija l-istess xoghlijiet indikati a spejjez ta' l-istess konvenut, inkluz l-ispejjez u d-drittijiet tal-Perit Arkitett Mario Cassar hawn nominat.

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk tal-Perit Tekniku Mario Cassar hawn nominat a karigu tal-konvenut Edward Cassar, bl-eccezzjoni ta' l-ispejjez tal-kjamat fil-kawza li jibqghu a karigu tas-socjeta' attrici.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------