MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

**ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE**

Seduta tas-6 ta' Frar, 2004

Appell Civili Numru. 1304/1997/1

Farr Limited

vs

**Norman Cutajar u b'digriet tas-26 ta' Gunju 1998
gie kjamat fil-kawza Joseph Aquilina, ekonomu ta'
Monsinjur Arcisqof u amministratur tal-beni ta' l-entitajiet
ekklezjastici djocesana. U b'nota tas-16 ta' Marzu 2001
Vincent E. Ciliberti, Agent Ekonomu ta' Monsinjur Arcisqof,
fl-interess tal-Legat taz-zwieg Aloisia Borg in Bezzina
assuma l-atti tal-kawza minflok Joseph Aquilina**

Ilum mejjet.

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. B’citazzjoni s-socjeta` attrici ppremettiet li hi s-sid tal-porzjoni numru 1 mill-artijiet maghrufa bhala ‘Tal-Harruba’, Swieqi fil-limiti ta’ San Giljan u dan skond kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Mario Felice tat-28 ta’ Mejju 1993. (BF1).

Illi l-konvenut jippossjedi l-plot numru 6 ta’ l-istess artijiet maghrufa bhala ‘Tal-Harruba’, Swieqi fil-limiti ta’ San Giljan liema porzjonijiet imissu ma’ l-art tas-socjeta` attrici u dan kif jidher tajjeb fil-pjanta, dokument (BF2).

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

Illi fil-5 ta’ Gunju 1997 il-Perit Alfred Grech informa lis-socjeta` attrici li ’l fuq imsemmi hajt kien iccaqlaq u kienu saru xi aperturi fih.

Illi l-konvenut dahal fl-art tas-socjeta` attrici u effettivament anetta bicca minnha ma’ l-art posseduta minnhom u dan kif jidher fil-pjanta hawn annessa u markata dokument BF2.

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

Illi l-konvenut issa qed iwettaq ix-xogholijiet fuq l-art tas-socjeta` attrici.

Illi ghalhekk il-konvenut ikkommetta spoll klandestin vjolenti ghad-danni tas-socjeta` attrici u ghalhekk is-socjeta` attrici allegat li sofriet danni ngenti minhabba l-ispoll klandestin u illegittimu u talbet li l-Qorti tiddikjara:

(i) li l-konvenut Norman Cutajar ikkommetta spoll klandestin vjolenti ghad-danni tas-socjeta` attrici meta annetta ma’ l-art posseduta minnhom, porzjoni art proprjeta` tas-socjeta` attrici kif fuq deskritt;

(ii) tordna lis-socjeta` attrici tigi rintegrata fil-pussess ta’ ’l fuq imsemmi fond u b’hekk tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex is-socjeta` attrici tigi rintegrata fil-pussess f’terminu qasir u perentorju li din il-Qorti joghgobha tiffissa;

(iii) in difett tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xogholijiet huma a spejjez ta’ l-istess konvenut.

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUT

2. Il-konvenut eccepixxa li huwa ma kkommetta l-ebda spoll klandestin vjolenti ghad-danni tas-socjeta` attrici u f’kull kaz l-eccipjent jiddikjara li m’ghamel l-ebda xogholijiet fl-art posseduta jew li hija proprjeta` tas-socjeta` attrici.

Illi l-konvenut ukoll ipprevalixxa ruhu mill-eccezzjonijiet tieghu u ghamel kontro talba fejn wara li ppremetta li l-attur iddikjara li huwa s-sid ta’ porzjoni numru 1 ta’ l-artijiet maghrufa bhala ‘Tal-Harruba’, Swieqi fil-limiti ta’ San Giljan, skond kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dr. Mario Felice tat-28 ta’ Mejju 1993 esebit bhala dokument BF1.

Illi l-konvenut huwa sid il-plot numru 6 ta’ l-Istess artijiet limiti ta’ San Giljan, liema proprjeta` giet minnu akkwistata permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tat-22 ta’ Frar 1989 skond dokumenti A, B u C annessi.

Illi fuq parti ta’ wara tal-proprjeta` tal-konvenut hemm “overlapping” fis-sens illi din il-proprjeta` ghalkemm akkwistata mill-konvenut hija indikata wkoll fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist ta’ l-istess attur u ghalhekk din il-bicca proprjeta` qatt ma seghet tigi trasferita lill-istess attur billi din kienet gia` tappartjeni lill-konvenut.

IL-KONTRO-TALBA TAL-KONVENUT DWAR JATTANZA

3. Peress illi l-konvenut ried jigi liberat minn tali jattanza u ghalhekk talab lill-Qorti a tenur ta’ l-Artikolu 403 *et seq* tal-Kodici ta’ l-Organizzazzjoni u Procedura Civili sabiex:

(1) tipprefiggi lill-attur zmien qasir u perentorju sabiex fih l-istess attur jipprocedi abbazi tal-pretensjoni tieghu ta’ proprjetarju ta’ l-art fuq imsemmija u fin-nuqqas li huwa jonqos milli jistitwixxi proceduri *ad hoc* fi zmien lilu prefiss, li l-istess attur jigi prekluz milli qatt jipprocedi fuq tali pretensjoni.

L-ECCEZZJONIJIET TAS-SOCJETA` ATTRICI GHALL-KONTRO-TALBA

4. Ghal kontro-talba saru eccezzjonijiet mis-socjeta` Farr Limited fis-sens li hija gia` bdiet proceduri sabiex jigu salvagwardjati drittijiet taghha u ghaldaqstant it-talba ta’ l-attrici hija vessatorja.

Illi fi kwalunkwe kaz hu l-konvenut Norman Cutajar li qieghed jaghmel jattanza ghad-danni ta’ l-istess socjeta` attrici.

Illi bla pregudizzju ghas-suespost id-dritt pretiz mill-konvenut Norman Cutajar huwa incert u ghaldaqstant l-istess Norman Cutajar ma jistax jistitwixxi azzjoni ta’ jattanza.

Illi bla pregudizzju ghas-suespost il-konvenut Norman Cutajar ma setax javvanza din il-kontro-talba ghat-talbiet dedotti fic-citazzjoni u dan a termini ta’ l-Artikolu 396 tal-Kodici tal-Procedura u Organizzazzjoni Civili.

Illi fuq talba tas-socjeta` attrici gie kjamat fil-kawza Joseph Aquilina bhala ekonomu ta’ Monsinjur Arcisqof u amministratur tal-beni ta’ l-entitajiet ekklezjastici djocesani kollha f’Malta u fl-interess tal-legat taz-zwieg Aloisia Borg in Bezzina.

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KJAMAT FIL-KAWZA

5. Il-kjamat in kawza eccepixxa preliminarjament li d-ditta attrici ladarba giet likwidata m'ghandhiex *locus standi* f'dan il-gudizzju u li f'kawza ta' spoll il-kjamat in kawza ta' l-awtur tal-konvenut hi guridikament bla sens fl-ispoll fih innifsu u molestja *di fatto* mhux *di diritto* u fil-mertu u bla pregudizzju ghall-premess, fic-cirkostanzi elenkati fic-citazzjoni l-ebda responsabbilta` ma tista' tigi allokata lil-legat taz-zwieg Aloisia 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.

IS-SENTENZA APPELLATA

6. B'sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tas-16 ta' Frar 2001 giet deciza t-talba ta' l-atturi billi din giet akkolta u l-Qorti ddikjarat li l-konvenut Cutajar ikkommetta spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu tas-socjeta` attrici u ordnat li s-socjeta` attrici tigi reintegrata fil-pussess ta' 'l fuq imsemmi fond u ghalhekk ikkundannat lill-konvenut jaghmel ix-xogholijiet necessarji sabiex is-socjeta` attrici tigi reintegrata fil-pussess u dan fi zmien xahrejn mid-data tas-sentenza u in difett awtorizzat lill-atturi jaghmlu x-xogholijiet in kwistjoni ghas-spejjez ta' l-istess konvenu,t u bl-ispejjez gudizzjarji kif mitluba kontra l-istess konvenut. Inoltre filwaqt li giet akkolta t-tieni eccezzjoni tal-kjamat in kawza bl-ispejjez kontra l-attur gew michuda l-eccezzjonijiet l-ohra tieghu bl-ispejjez kontra tieghu.

Fir-rigward tal-kontro-talba dwar jattanza, din giet deciza in parti. Parti minnha giet ukoll akkolta u gie prefiss lis-socjeta` attrici zmien ta' tliet xhur mid-data ta' l-istess sentenza sabiex l-istess socjeta` attrici tipprocedi abbazi tal-pretensjonijiet taghha ta' proprjetarja ta' l-art fuq imsemmija u rrizervat li tipprovdi dwar it-tieni parti tat-talba rikovenzjonali wara li jkun ghadda z-zmien hawn moghti. Illi l-ispejjez tal-kontro-talba gew rizervati u l-kawza giet differita ghad-19 ta' Gunju 2001.

L-APPELL TAL-KONVENUT

7. Il-konvenut hass ruhu aggravat bis-sentenza li tikkoncerna t-talbiet tas-socjeta` attrici li gew decizi finalment.

Illi l-aggravju tal-konvenut, wara li jaghti l-verzjoni tieghu tal-fatti huwa li gej:
“(i) Fl-ewwel lok, mill-provi assolutament ma jirrizultax illi s-socjeta` attrici kellha l-pussess ta’ l-art mertu tal-kawza u ghalhekk jonqos l-element ewlieni f’kawza simili.

Jekk is-socjeta` attrici qeghda tibbaza l-pussess taghha fuq wiehed legali a tenur tal-kuntratt ta’ akkwist taghha, jigi rilevat illi hemm overlapping bejn il-pjanti annessi mal-kuntratt ta’ l-akkwist tas-socjeta` attrici u l-pjanti ta’ l-akkwist tal-konvenut.

Stante illi kien il-konvenut illi akkwista l-ewwel, kull argument ta’ pussess legali abbazi ta’ l-imsemmi kuntratt da parti tas-socjeta` attrici jaqa’ stante illi l-konvenut gia` kellu l-pussess legali ta’ l-imsemmi fond u dan kif del resto hemm indikat fil-kuntratt ta’ trasferiment.

Naturalment dan qed jinghad minghajr pregudizzju ghall-kwistjoni jekk s-socjeta` attrici akkwistat validament billi l-kuntratt sar waqt li din kienet fi stadju ta’ likwidazzjoni.

Inoltre, l-venditur li biegh lis-socjeta` attrici ma setghax jiggarantixxi l-pacifiku pussess ta’ l-art in kwistjoni lis-socjeta` attrici u dan stante li kien gia` iggarantixxa l-pacifiku pussess ta’ l-istess porzjoni art lill-esponenti.

Ghar-rigward ta’ pussess fattwali, jigi rilevat illi skond ma jirrizulta mill-provi, l-unika darba li s-socjeta` attrici marret vicin tal-gidma art li hija mertu ta’ dina l-kawza, kien meta l-Perit jew Periti marru fuq l-art biex jiehdu xi kejl izda dan ma jfissirx li b’daqshekk ittiehed jew kellhom l-pussess.

Da parti tal-konvenut jirrizulta illi huwa kien, minn zmien ghal zmien, approssitivament kull xahar jew xahrejn kien jidhol gol-gidma art in kwistjoni u jzommha nadifa.

Inoltre, jirrizulta u mhux kontestat illi l-konvenut kien hammel dina l-gidma art sa minn 1993 meta huwa kien hammel il-plot kollu tieghu.

Jigi rilevat illi fis-sentenza appellata ssir referenza ghax-xhieda tal-Perit Joseph Saliba izda meta l-Perit Saliba mar fuq il-post dan ma kienx mar fil-prezenza ta' l-esponenti. L-esponenti lanqas ma gie nfurmat li l-Perit kien sejjer fuq l-art in kwistjoni.

Il-Perit Saliba mar ad insaputa ta' l-esponenti u ghalhekk b'daqshekk ma jistax jinghad illi kien qed jigi vestit fis-socjeta` attrici xi forma ta' pussess.

Il-kumplament ta' l-ghalqa kienet zdingata u abbandunata u ma kien jigi hadd. Wiehed jistaqsi "kif kien gie manifestat l-allegat pussess tas-socjeta` attrici - mhux ta' l-ghalqa kollha izda tal-gidma art mertu tal-kawza?" Mill-provi jirrizulta li l-unika persuna li accediet ghal din l-art u hadet hsiebha, sa mill-1993, kien il-konvenut appellant u hadd iehor.

Il-konvenut biss kellu l-pussess u konsegwentement jigi sottomess li l-azzjoni tas-socjeta` attrici ma tirrizultax u ghandha tigi respinta.

(ii) Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, huwa guridikament inkoncepibbli illi jinghad illi socjeta` attrici li tkun fi stadju ta' likwidazzjoni taghmel atti ta' kummerc.

L-ewwel Qorti ddecidiet li tali akkwist kien intra vires is-socjeta` u ultra vires il-poter ta' stralcjarji.

Meta s-socjeta` tkun fi stadju ta' likwidazzjoni, hija tista' tagixxi biss tramite stralcjarju. Ghalhekk kwalunkwe poteri li jkollha s-socjeta` fl-objects taghha, dawn gew cirkoskritti mill-fatt li din qeghda fi stat ta' likwidazzjoni u ghalhekk jekk att ta' stralcjarju jkun ultra vires, dan huwa null u ma jistax jipproduci effetti li jivvantaggjaw s-socjeta` minnu rapprezentata.

Dan qed jinghad sempliciment fuq bazi ipotetiku u dan stante li l-esponenti jhoss li din il-kwistjoni ghandha tigi mhollija ghall-kawza petitorja billi dan l-aspett mhuwiex koncess li jigi dibattut f'kawza ta' spoll.

Illi fil-fatt, meta l-ewwel Qorti dahlet f'dan l-aspett, hija stess kienet marret kontra dak li huwa kostantament ritenut fil-*gurisprudenza* taghna li kwistjonijiet simili m'ghandhomx jigu dibattuti f'kawza ta' spoll privileggjat.

L-esponenti jissottometti li dik il-parti tas-sentenza fejn saret referenza ghall-kawza Farr Limited vs Ian Fenech ghandha tigi mhassra u tibqa' impregudikata ghall-istanza petitorja.

Ghaldaqstant il-konvenut talab li fir-rigward tat-talbiet attrici li din is-sentenza tigi varjata fis-sens illi dak deciz dwar it-tieni eccezzjoni tal-kjamat in kawza jigi konfermat izda li l-azzjoni, izda li l-kumplament tas-sentenza relattiva ghat-talba attrici tigi michuda bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat.

IR-RISPOSTA TA' VINCENT E. CILIBERTI NOMINE GHALL-APPELL TAL-KONVENUT

8. Il-kjamat fil-kawza wiegeb hekk:

Illi ghal dak li hu l-interess tal-Kurja (ghan-nom il-Legat taz-Zwieg Aloisia Borg in Bezzina) hu jsostni (kif sostna fil-kawza Farr Limited vs Edward Cassar pendenti quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili) li d-ditta attrici darba li giet 'dissolved' m'ghandhiex locus standi f'gudizzju quddiem il-Qorti. L-emendi recenti fil-Kodici ta' Procedura li jawtorizzaw korpi b'personalita` guridika biex jipprocedu huma stess f'kawzi minflok permezz tar-rapprezentanti legali taghhom, jipprezumu li dawk il-korpi jkunu "jezistu" fil-mument li jintavolaw jew jikkontestaw kawzi. Tajjeb li jigi relevat li s-socjeta` dixxolta hi kunsidrata bhala ghandha hajja BISS sakemm ma jigux espletati, permezz ta' likwidazzjoni, l-affarijiet li jkunu mixjin fil-mument tad-dissoluzzjoni: imma dan ma jfissirx li s-socjeta` mhix dixxolta qabel ma tigi kompjuta l-likwidazzjoni (App. Vol. XL1 P I 587).

Il-'persuna' li ppromoviet din l-istanza m'huwiex l-istralcjarju izda d-ditta sfaxxata u l-azzjoni ttiehdet snin wara d-dissoluzzjoni li grat fil-31 ta' Dicembru 1988 (ic-citazzjoni giet intavolata fid-9 ta' Gunju 1997).

Bla hsara tal-permess, f'kawza ta' spoll, il-kjamata in kawza, mitluba u akkordat, kienet guridikament bla sens billi spoll hu fih innifsu "una molestia di fatto" u mhux "di diritto" (ara sentenzi Vol 33 I 361; 38 I 115 u 45 I 159) li ghaliha ghandu jirrispondi l-awtur ta' l-istess molestja. Li spoll hu "molestja" qalitu din il-Qorti fis-sentenza riportata fil-Volum 31 P. I p. 297.

Fil-meritu u bla hsara tal-premess, fic-cirkostanzi tal-kaz, ebda responsabbilita` ma tista' jew setghet tigi akkollata lil-Legat taz-Zwieg Aloisia Borg in Bezzina billi in segwitu ghat-trasferiment ta' l-art il-Kurja baghtet lill-Perit taghha biex, flimkien ma' l-akkwirenti tal-plots, itihom il-punti fejn kellhom u setghu jibnu.

L-esponenti jitlob li ssir riferenza ghall-kawza "Farr Limited vs Edward Cassar" (Citaz. 1303/97/NA).

Ghal din ir-raguni l-appell ta' Norman Cutajar ghandu jigi milqugh safejn jikkoncerna lill-esponenti nomine.

IR-RISPOSTA TA' L-APPELL TA' FARR LIMITED GHALL-APPELL TAL-KONVENUT

9. Is-socjeta` appellata wiegbet hekk:
Illi l-appell interpost mill-konvenut huwa bla bazi fil-ligi u ghandu jigi michud;

Illi inoltre l-esponent qieghed javalixxi ruhu mill-appell tal-konvenut biex izomm ferm l-appell minnu introdott bir-rikors kontestwali mill-istess sentenza u dan billi huwa gie aggravat bl-istess fis-sens li u in kwantu l-istess sentenza laqghet il-konto-talba tal-konvenut u pprefiggiet lis-socjeta` attrici zmien tlett xhur millum sabiex l-istess socjeta` attrici tipprocedi a bazi tal-pretensjonijiet taghha ta' proprjetarja ta' l-art fuq imsemmija u tirriserva li tipprovdi dwar it-tieni parti tat-talba rikonvenzjonali wara li jkun ghadda z-zmien hawn moghti;

Illi l-aggravju ta' l-esponent huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:

Illi l-ewwel Qorti ddecidiet li kien hemm jattanza fuq il-bazi li l-attur fid-dikjarazzjoni tieghu kif ukoll fl-ewwel talba allega li huwa s-sid ta' l-art. Il-kumment ta' l-esponent huwa li allura huwa gia` ddeduca l-pretensjoni tieghu in gudizzju u ma hemm xejn izjed x'jiddeduci. Infatti huwa, bir-rispett kollu, kontra l-logika li tasserixxi li talba f'citazzjoni tista' taghti lok ghall-gudizzju ta' jattanza, billi dik it-talba innifisha hija d-deduzzjoni in gudizzju tal-pretensjoni ta' l-attur u ma jista' jinghata l-ebda terminu ghal tali deduzzjoni ghaliex bl-att innifsu dik il-pretensjoni tkun fit-talba ingiebet quddiem il-Qorti biex tigi deciza. Inoltre jigi sottomess bir-rispett li l-gudizzju ta' jattanza hija intiza biex tipprotegi lill-possessur mill-vessazzjonijiet ta' min jippretendi dak li m'ghandux dritt ghalih. Fil-kaz prezenti il-posizzjoni qeghda kompletament rovexxjata in kwantu kien l-attur li gie molestat fil-pussess tieghu, u l-azzjoni tieghu u l-pretensjonijiet f'dik l-azzjoni dedotti kienu intizi biex jergghu jirristabilixxu l-pussess tieghu fit-termini tal-ligi. Ma jistax il-possessur jigi kkundannat biex jiddeduci in gudizzju xi pretensjoni, billi la darba l-pussess tieghu gie ristabbilit huwa m'ghandu xejn izjed x'jiddeduci. Jispetta se mai lill-konvenut li, jekk jippretendi li ghandu xi titolu fuq il-proprjeta` fil-pussess ta' liema l-attur ikun gie reintegrat b'effett ta' dan il-gudizzju li jiddeduci l-pretensjoni tieghu. Il-gudizzju ta' jattanza iservi biex jippreserva l-posizzjoni tal-possessur u mhux ta' dak li ma jipposjedi xejn. Ghalhekk anke s-sentenza hija, bir-rispett kollu skoretta fil-ligi.

Illi inoltre jigi sottomess bir-rispett li ma huwiex possibili f'gudizzju ta' spoll li wiehed jippretendi li javvanza jattanza a bazi ta' dik l-istess azzjoni ta' spoll, billi l-azzjoni ta' spoll hija intiza biex tipprotegi lil min jaghmilha mid-disturbattiva tal-pussess tieghu. Jekk wiehed kellu jippermetti l-azzjoni ta' jattanza jigi jarreka disturbattiva ulterjuri tal-pussess ta' l-attur. Kieku l-konvenuti ma kkomettewx lis-spoll l-attur ma kellux ghalfejn jiccaqlaq jew jaghmel ebda

dikjarazzjoni. Ghalhekk ma jistghux issa l-konvenuti javvantaggaw ruhhom mit-turpitudini taghhom stess.

Ghaldaqstant is-socjeta` attrici talbet u li dina l-Qorti joghgobha tichad l-appell interpost mill-istess konvenut u b'hekk tirriforma l-precitata sentenza tas-16 ta' Frar, 2001 fil-kawza fl-ismijiet premessi billi tikkonferma in kwantu laqghet it-talbiet ta' l-attur u tirrevoka in kwantu laqghet il-kontro-talba tal-konvenut kif fuq inghad u b'hekk tiddeciedi billi tichad ukoll dik il-kontro-talba bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenut.

10. Is-socjeta` attrici wkoll hasset ruhha aggravata b'din is-sentenza in kwantu l-istess sentenza laqghet il-kontro-talba tal-konvenut u pprefiggiet lis-socjeta` attrici zmien tlett xhur mil-lum sabiex l-istess socjeta` attrici tipprocedi a bazi tal-pretensjonijiet taghha ta' proprjetarja ta' l-art fuq imsemmija u tirriserva li tipprovdi dwar it-tieni parti tat-talba rikonvenzjonali wara li jkun ghadda z-zmien hawn moghti;

Illi ghalhekk hija talbet il-permess tal-Prim Awla tal-Qorti Civili sabiex tappella minnha qabel il-gudizzju definittiv liema permess inghata lilha minn din il-Qorti fit-8 ta' Mejju, 2001;

Illi inoltre s-socjeta` attrici kontestwalment ma' dan ir-rikors qieghda fir-risposta ghall-appell tiddeduci l-pretensjoni taghha kif jigi spjegat hawn isfel.

Illi l-aggravju ta' l-esponent huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:
Illi l-ewwel Qorti ddecidiet li kien hemm jattanza fuq il-bazi li l-attur fid-dikjarazzjoni tieghu kif ukoll fl-ewwel talba allega li huwa s-sid ta' l-art. Il-kumment ta' l-esponent huwa li allura huwa gia` ddeduca l-pretensjoni tieghu in gudizzju u m'hemm xejn izjed x'jiddeduci. Infatti huwa, bir-rispett kollu, kontra l-logika li tasserixxi li talba f'citazzjoni tista' taghti lok ghall-gudizzju ta' jattanza, billi dik it-talba innifisha hija d-deduzzjoni in gudizzju tal-pretensjoni ta' l-attur u ma jista' jinghata l-ebda terminu ghal tali deduzzjoni ghaliex bl-att innifsu dik il-pretensjoni

tkun fit-talba ingiebet quddiem il-Qorti biex tigi deciza. Inoltre jigi sottomess bir-rispett li l-gudizzju ta' jattanza hija intiza biex tipprotegi lill-possessur mill-vessazzjonijiet ta' min jippretendi dak li m'ghandux dritt ghalih. Fil-kaz prezenti il-posizzjoni qeghda kompletament rovexxjata in kwantu kien l-attur li gie molestat fil-pussess tieghu, u l-azzjoni tieghu u l-pretensjonijiet f'dik l-azzjoni dedotti kienu intizi biex jergghu jirristabilixxu l-pussess tieghu fit-termini tal-ligi. Ma jistax il-possessur jigi kkundannat biex jiddeduci in gudizzju xi pretensjoni, billi ladarba l-pussess tieghu gie ristabbilit huwa m'ghandu xejn izjed x'jiddeduci. Jispetta se mai lill-konvenut li, jekk jippretendi li ghandu xi titolu fuq il-proprjeta` fil-pussess ta' liema l-attur ikun gie reintegrat b'effett ta' dan il-gudizzju li jiddeduci l-pretensjoni tieghu. Il-gudizzju ta' jattanza iservi biex jippreserva l-posizzjoni tal-possessur u mhux ta' dak li ma jipposjedi xejn. Ghalhekk anke s-sentenza hija, bir-rispett kollu skoretta fil-ligi.

Illi inoltre jigi sottomess bir-rispett li m'huwiex possibbli f'gudizzju ta' spoll li wiehed jippretendi li javvanza jattanza a bazi ta' dik l-istess azzjoni ta' spoll, billi l-azzjoni ta' spoll hija intiza biex tipprotegi lil min jaghmilha mid-disturbattiva tal-pussess tieghu. Jekk wiehed kellu jippermetti l-azzjoni ta' jattanza jigi jarreka disturbattiva ulterjuri tal-pussess ta' l-attur. Kieku l-konvenuti ma kkommettewx l-ispoll l-attur ma kellux ghalfejn jiccaqqlaq jew jaghmel ebda dikjarazzjoni. Ghalhekk ma jistghux issa l-konvenuti javvantaggaw ruhhom mit-turpitudini taghhom stess.

Ghaldaqstant is-socjeta` attrici talbet li dina l-Qorti joghgobha tirriforma l-precitata sentenza tas-16 ta' Frar, 2001 fil-kawza fl-ismijiet premessi billi tikkonfermaha in kwantu laqghet it-talbiet ta' l-attur u tirrevokaha in kwantu laqghet il-kontro-talba tal-konvenut kif fuq inghad u b'hekk tiddeciedi billi tichad ukoll dik il-kontro-talba bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenut.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-APPELL TAL-KONVENUT NORMAN CUTAJAR GHALL-APPELL TAS-SOCJETA` ATTRICI</u>

11. Il-konvenut wiegeb hekk:

Illi l-appell interpost mill-attur huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u ghandu jigi michud.

Illi l-kontro-talba giet proposta a bazi tad-dikjarazzjoni ta' l-attur li huwa s-sid tal-proprjeta` de quo. Hu ma kellux ghalfejn jaghmel din l-asserzjoni izda galadarba din l-asserzjoni giet maghmula, din tat lok ghall-kontro-talba.

Illi fil-verita`, mill-provi prodotti jirrizulta abbondantament illi l-attur la kellu l-pussess u lanqas ma huwa l-proprjetarju ta' l-art de quo.

L-appellant isostni illi huwa gia` ddeduca l-pretenzjoni tieghu.

Dan mhux korrett. L-appellant asserixxa kemm fil-PREMESSI kif ukoll fit-TALBIET illi huwa S-SID tal-proprjeta` de quo u hija din l-asserzjoni li qed tigi attakkata. L-esponenti jikkontesta din l-asserzjoni partikolarment billi:-

(i) l-esponenti xtara qabel ma xtrat s-socjeta` attrici.

(ii) l-proprjeta` li l-attur jasserixxi li hija tieghu hija proprjeta` li giet mixtrija mill-esponenti.

(iii) Hemm dubbji serjissimi kemm huwa validu l-kuntratt ta' akkwist ta' l-attur billi dan il-kuntratt sar fil-mument meta is-socjeta` attrici kienet gia` volontarjament tat avviz ta' xoljiment u hatret stralcjarju.

Illi ghalhekk l-esponenti kien fid-dritt li jipproponi l-kontro-talba u l-ewwel Qorti kienet perfettament korretta meta laqghet il-kontro-talba.

<u>L-APPELL INCIDENTALI TAL-KONVENUT</u>

12. Inoltre avalla ruhu mill-appell ta' l-attur biex jipprezenta appell incidentali, jzomm ferm l-appell minnu introdott, in kwantu illi huwa hass ruhu aggravat bis-sentenza fejn gew akkolti t-talbiet ta' l-attur u cioe` ddikjarat li l-konvenut Cutajar ikkommetta spoll klandestin

u vjolenti ghad-dannu tas-socjeta` attrici u ordnat lis-socjeta` attrici tigi rintegrata fil-pussess ta' 'l fuq imsemmi fond u ghalhekk ikkundannat lill-konvenut jaghmel ix-xogholijiet necessarji sabiex is-socjeta` attrici tigi rintegrata fil-pussess u dan fi zmien xahrejn mid-data tas-sentenza u in difett awtorizzat lill-atturi jaghmlu x-xogholijiet in kwistjoni ghall-ispejjez ta' l-istess konvenut u bl-ispejjez kif mitluba kontra l-istess konvenut. Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

Illi l-esponenti hass ruhu aggravat bis-sentenza li tikkoncerna t-talbiet tas-socjeta` attrici.

Illi l-fatti fil-qosor skond il-konvenut huma dawn:
Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tat-22 ta' Frar 1989, il-konvenut akkwista porzjoni diviza ta' art fabbrikabbli li tinsab immarkata bhala Plot 6 fuq l-istess kuntratt ta' kejl superficjali ta' 316 metri kwadri li tinsab fl-art imsejha Tal-Harruba, Swieqi limiti ta' San Giljan.

Illi sussegwentement il-konvenut ipproceda biex zviluppa parti minn dina l-art u bena d-dar tar-residenza personali tieghu.

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Mario Felice tat-28 ta' Mejju 1993 is-socjeta` attrici "akkwistat" ukoll porzjoni art mill-artijiet f'Tal-Harruba fis-Swieqi limiti ta' San Giljan.

Peress illi meta l-konvenut akkwista l-proprjeta` tieghu huwa pproceda biex hammel il-plot kollu izda meta l-bennej kien qieghed itella' l-bini, fuq il-parti ta' wara zamm ma' l-istess linja tal-plot ta' magenbu bir-rizultat illi meta tela' l-hajt ta' wara dan ma telaghx skond il-linja divizorja korretta izda l-hajt inbena aktar il-gewwa.

Illi sussegwentement meta l-konvenut mar jabita fil-post, minn zmien ghal zmien kien imur fuq il-parti ta' l-art imhammla oltre l-hajt ta' wara biex izommha nadifa u jnehhi l-imbarazz li kien intefa' minn persuni injoti minn zmien ghal zmien.

Illi l-kumplament ta' l-art ma kenitx mahduma u kienet zdingata u hadd ma kien jidher lejn din l-art.

Illi ftit qabel il-prezentata tac-citazzjoni, il-konvenut iddecieda illi jwaqqa' l-hajt ta' wara u jestendieh sa fejn tasal l-estensjoni tal-proprjeta` tieghu.

Illi fil-kors ta' dina l-estensjoni sar mandat ta' inibizzjoni u giet istitwita l-kawza odjerna.

Illi l-aggravju tal-konvenut huwa car u manifest u jikkonsisti f'dan li gej:
(i) Fl-ewwel lok, mill-provi assolutament ma jirrizultax illi s-socjeta` attrici kellha l-pussess ta' l-art mertu tal-kawza u ghalhekk jonqos l-element ewlieni f'kawza simili.

Jekk is-socjeta` attrici qeghda tibbaza l-pussess taghha fuq wiehed legali a tenur tal-kuntratt ta' akkwist taghha, jigi rilevat illi hemm overlapping bejn il-pjanti annessi mal-kuntratt ta' l-akkwist tas-socjeta` attrici u l-pjanti ta' l-akkwist tal-konvenut.

Stante illi kien il-konvenut illi akkwista l-ewwel, kull argument ta' pussess legali abbazi ta' l-imsemmi kuntratt da parti tas-socjeta` attrici jaqa' stante illi l-konvenut gia` kellu l-pussess legali ta' l-imsemmi fond u dan kif del resto hemm indikat fil-kuntratt ta' trasferiment.

Naturalment dan qed jinghad minghajr pregudizzju ghall-kwistjoni jekk s-socjeta` attrici akkwistat validament billi l-kuntratt sar waqt li din kienet fi stadju ta' likwidazzjoni.

Inoltre, l-venditur li biegh lis-socjeta` attrici ma setax jiggarantixxi l-pacifiku pussess ta' l-art in kwistjoni lis-socjeta` attrici u dan stante li kien gia` iggarantixxa l-pacifiku pussess ta' l-istess porzjoni art lill-esponenti.

Ghar-rigward ta' pussess fattwali, jigi rilevat illi skond ma jirrizulta mill-provi, l-unika darba li s-socjeta` attrici marret vicin tal-gidma art li hija mertu ta' dina l-kawza, kien meta l-Perit jew Periti marru fuq l-art biex jiehdu xi kejl izda dan ma jfissirx li b'daqshekk ittiehed jew kellhom il-pussess.

Da parti tal-konvenut jirrizulta illi huwa kien, minn zmien ghal zmien, approssitivament kull xahar jew xahrejn kien jidhol gol-gidma art in kwistjoni u jzommha nadifa.

Inoltre, jirrizulta u mhux kontestat illi l-konvenut kien hammel dina l-gidma art sa minn 1993 meta huwa kien hammel il-plot kollu tieghu.

Jigi rilevat illi fis-sentenza appellata ssir referenza ghax-xhieda tal-Perit Joseph Saliba izda meta l-Perit Saliba mar fuq il-post dan ma kienx mar fil-prezenza ta’ l-esponenti. L-esponenti lanqas ma gie nfurmat li l-Perit kien sejjer fuq l-art in kwistjoni.

Il-Perit Saliba mar ad insaputa ta’ l-esponenti u ghalhekk b’daqshekk ma jistax jinghad illi kien qed jigi vestit fis-socjeta` attrici xi forma ta’ pussess.

Il-kumplament ta’ l-ghalqa kienet zdingata u abbandunata u ma kien jigi hadd. Wiehed jistaqsi “kif kien gie manifestat l-allegat pussess tas-socjeta` attrici – mhux ta’ l-ghalqa kollha izda tal-gidma art mertu tal-kawza?” Mill-provi jirrizulta li l-unika persuna li accediet ghal din l-art u hadet hsiebha, sa mill-1993, kien il-konvenut appellant u hadd iehor.

Il-konvenut biss kellu l-pussess u konsegwentement jigi sottomess li l-azzjoni tas-socjeta` attrici ma tirrizultax u ghandha tigi respinta.

(ii) Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, huwa guridikament inkoncepibbli illi jinghad illi socjeta` attrici li tkun fi stadju ta’ likwidazzjoni taghmel atti ta’ kummerc.

L-ewwel Qorti ddecidiet li tali akkwist kien intra vires is-socjeta` u ultra vires il-poteri ta’ stralcjarji.

Meta s-socjeta` tkun fi stadju ta’ likwidazzjoni, hija tista’ tagixxi biss tramite stralcjarju. Ghalhekk kwalunkwe poteri li jkollha s-socjeta` fl-objects taghha, dawn gew cirkoskritti

mill-fatt li din qeghda fi stat ta’ likwidazzjoni u ghalhekk jekk att ta’ stralcjarju jkun ultra vires, dan huwa null u ma jistax jipproduci effetti li jivvantaggjaw s-socjeta` minnu rapprezentata.

Dan qed jinghad sempliciment fuq bazi ipotetiku u dan stante li l-esponenti jhoss li din il-kwistjoni ghandha tigi mhollija ghall-kawza petitorja billi dan l-aspett m’huwiex koncess li jigi dibattut f’kawza ta’ spoll.

Illi fil-fatt, meta l-ewwel Qorti dahlet f’dan l-aspett, hija stess kienet marret kontra dak li huwa kostantament ritenut fil-*gurisprudenza* taghna li kwistjonijiet simili m’ghandhomx jigu dibattuti f’kawza ta’ spoll privileggjat.

L-esponenti jissottometti li dik il-parti tas-sentenza fejn saret referenza ghall-kawza Farr Limited vs Ian Fenech ghandha tigi mhassra u tibqa’ impregudikata ghall-istanza petitorja.

Ghaldaqstant il-konvenut talab li l-Qorti joghogobha tichad l-appell interpost mill-attur u b’hekk tirriforma l-precitata sentenza tas-16 ta' Frar 2001 fil-kawza fl-ismijiet premessi billi tikkonfermaha in kwantu laqghet il-kontro-talba tal-konvenut u tirrevokaha in kwantu laqghet it-talbiet ta’ l-attur u b’hekk tiddeciedi billi tichad it-talbiet ta’ l-attur bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur.

KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI

13. Din il-vertenza tirreferi ghall-kawza ta’ spoll privileggjat ad istanza tas-socjeta` attrici, kif odjernament rapprezentata, rigwardanti porzjoni ta’ art li giet inkorporata ma’ l-estensjoni ta’ l-art li kienet giet akkwistata mill-konvenut appellant. L-appellant kien effettivament akkwista porzjoni ta’ art indikata bhala Plot 6 fl-inhawi maghrufa bhala “Tal-Harruba”, Swieqi, limiti ta’ San Giljan, u dan *in forza* ta’ kuntratt datat it-22 ta’ Frar 1989 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, u fuq parti minnha bena fond residenzjali.

Is-socjeta` attrici kif dakinhar rapprezentata mill-istralcjarju Ignatius Licari, min-naha taghha kienet akkwistat il-“plot” attigwa ghal dik tal-konvenut kif jirrizulta mill-kuntratt datat it-28 ta’ Mejju 1993 fl-atti tan-nutar Mario Felice (Dok BF1).

14. Tajjeb li jinghad li, in konsegwenza ta’ talba rikonvenzjonali, il-vertenza twessghet billi l-konvenut intavola kontro-talba ta’ jattanza. Twessghet ukoll il-kawza bil-fatt li fil-kors tas-smiegh taghha gie msejjah fil-kawza Joseph Aquilina, ekonomu ta’ Monsinjur Arcisqof u amministratur tal-beni ta’ l-entitajiet ekklezjastici djocesani llum rapprezentata minn Vincent E. Ciliberti li assuma l-atti minflok Joseph Aquilina li miet fil-mori tal-kawza.

15. L-allegat spoll gie kommess fit-2 ta’ Gunju 1997 u l-kawza giet istitwita fid-9 ta’ Gunju 1997. Il-Qorti ta’ l-ewwel grad b’sentenza moghtija fis-16 ta’ Frar 2001 iddecidiet billi,
(i) laqghet it-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenut Norman Cutajar;
(ii) ordnat li s-socjeta` attrici tigi reintegrata fil-pussess tal-fond _de quo_ u ghalhekk ikkundannat lill-konvenut jaghmel ix-xogholijiet necessarji fi zmien xahrejn mid-data tas-sentenza;
(iii) in difett, is-socjeta` attrici giet awtorizzata li taghmel ix-xogholijiet hi a spejjez tal-konvenut;
(iv) l-ispejjez gudizzjarji kellhom jithallsu mill-konvenut, eccetto dawk relattivi ghall-kjamat fil-kawza li kellhom invece jithallsu mis-socjeta` attrici;
(v) laqghet il-kontro-talba tal-konvenut;
(vi) ipprefeggiet lis-socjeta` attrici zmien tlett xhur mid-data tas-sentenza sabiex l-istess socjeta` attrici tipprocedi a bazi tal-pretensjonijiet taghha ta’ proprjetarja ta’ l-art fuq imsemmij;
(vii) irriservat li tipprovdi dwar it-tieni parti tat-talba rikonvenzjonali wara li jkun ghadda z-zmien prefiss, bl-ispejjez tal-kontro-talba jibqghu rizervati.

L-Appelli intavolati mill-Partijiet

16. Mid-decizjoni tal-Qorti ta' l-ewwel grad saru zewg appelli principali, wiehed da parti tal-konvenut, u appell iehor da parti tas-socjeta` attrici dwar il-kontro-talba tal-konvenut. Ghal kull fini, mbaghad, il-konvenut avala ruhu mill-appell introdott mis-socjeta` attrici u interpona appell incidentali intiz biex jigi michud l-appell tas-socjeta` attrici, u biex tigi konfermata dik il-parti tas-sentenza in kwantu l-ewwel Qorti laqghet il-kontro-talba tieghu u tigi revokata dik il-parti fejn intlaqghu t-talbiet attrici. Fi kliem iehor, iz-zewg appelli principali intavolati separatament mill-konvenut u mis-socjeta` attrici diga` ikopru dak li hemm fl-appell incidentali tal-konvenut.

<u>A</u> L-aggravji tal-konvenut huma in succint tnejn, jigifieri
(i) illi mill-provi assolutament ma jirrizultax illi s-socjeta` attrici kellha l-pussess ta' l-art mertu tal-kawza u ghalhekk jonqos element ewlieni f'kawzi simili ta' spoll privileggjat, jigifieri dak tal-pussess.

(ii) fit-tieni lok u bla pregudizzju, huwa guridikament inkoncepibbli illi jinghad li socjeta` attrici li tkun fi stadju ta' likwidazzjoni taghmel att ta' kummerc.

<u>Dwar l-Appell interpost mis-Socjeta` Attrici</u>

<u>B</u> L-appell tas-socjeta` attrici invece jirreferi ghal dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti laqghet il-kontro-talba. Din il-parti tas-sentenza, issostni s-socjeta` attrici hija wahda skorretta fil-ligi. Inoltre m'huwiex possibbli f'gudizzju ta' spoll li wiehed jippretendi li javanza jattanza a bazi ta' azzjoni ta' spoll, billi l-azzjoni ta' spoll hija intiza biex tipprotegi lil min jaghmilha mid-disturbattiva tal-pussess tieghu.

<u>Dwar il-"*Locus Standi*" legali u l-kapacita` li tezercita Atti ta' Kummerc tas-socjeta` attrici</u>

17. In vista tal-pregudizzjali li gew sollevati kemm mill-appellant konvenut dwar il-kapacita` li tezercita atti ta' kummerc min-naha tas-socjeta` attrici u dubbji dwar il-*<u>locus standi</u>* taghha kif imsemmi fir-risposta tal-kjamat fil-kawza appellat, ikun qabel xejn opportun li din il-Qorti tinvesti l-ewwel dawn il-punti ta' indole legali. Dan

qieghed isir ghar-raguni li kemm-il darba jirrizultaw li huma fondati allura jkun ifisser li s-socjeta` attrici la kienet f'qaghda li takkwista art u lanqas li tippromwovi din il-kawza.

18. Dwar il-pregudizzjal sollevat mill-appellant konvenut huwa jsostni li jezistu "dubbji serjisssimi" kemm huwa validu l-kuntratt ta' akkwist tas-socjeta` attrici billi l-kuntratt maghmul minnha biex takkwista l-art sar fil-mument meta l-istess socjeta` kienet gia` volontarjament tat avviz ta' xoljiment u hatret stralcjarju.

Dwar dana l-aggravju din il-Qorti taghmel riferenza ghad-decizjoni moghtija mill-Qorti ta' l-Appell, kif diversament komposta, fil-kawza fl-ismijiet Maria Dolores Mifsud – vs – Michele Galea, fost diversi ohrajn simili ghaliha, moghtija fid-29 ta' Marzu 1957, fejn gie gustament ritenut li l-azzjoni possessorja privileggjata tipprexxendi mit-titolu ta' proprjeta` "ghaliex kellu jew ma kellux drittijiet dominikali (l-ispoljat possessur) dak il-pussess jaghtih dritt li jezercita l-azzjoni possessorja privileggjata, salv kull xorta ta' azzjoni petitorja li jista' jkollu l-konvenut, li hija ezercibbli b'kawza ohra *si et quatenus*".

Dan il-punt gie diversi drabi ribadit mill-Qrati taghna *ad nauseam* u konsegwentement ma hemmx lok ghal aktar elaborazzjoni illustrativa dwaru.

Dwar il-Pregudizzjal l-iehor sollevat mill-gdid mill-kjamat fil-kawza dwar il-"*Locus Standi*" tas-socjeta` attrici stante li s-socjeta` attrici, fil-mument li giet intavolata l-azzjoni kienet giet xjolta fil-31 ta' Dicembru 1988

19. Minn ezami ta' l-atti jirrizulta li s-socjeta` attrici giet dixxolta in data tal-31 ta' Dicembru 1988. Pero` ghandu wkoll jinghad li ghalkemm ikun avvera ruhu tali fatt, l-istess socjeta` xorta wahda jibqalha personalita` guridika distinta sakemm ikun ghadu ghaddej il-process ta' likwidazzjoni, liema process jikkomprendi dak id-dritt li s-socjeta` tippreserva l-assi taghha.

Xhud rapprezentant ta' l-allura Malta Financial Service Corporation (ara fol. 109-110 tal-process) ikkonferma li s-socjeta` attrici kienet ghadha fi stat ta' likwidazzjoni, fatt li jirrizulta minn provi dokumentali li gew prodotti mis-socjeta` attrici, kif rapprezentata. Ghalkemm maghmula f'isem Farr Limited, ic-citazzjoni attrici tikkontjeni d-dikjarazzjoni guramentata mill-istralcjarju Ignatius Licari, li ghandu r-rapprezentanza legali tas-socjeta` fl-istadju tal-istralc.

20. Minbarra s-suespost, ebda prova ma tirrizulta li isem is-socjeta` in kwistjoni gie maqtugh mir-Registru tas-Socjetajiet Kummercjali. L-Artikolu 4(4) ta' l-Att dwar il-Kumpanniji jipprovdi li kumpannija tibqa' b'personalita` guridika distinta sakemm isimha ma jigix ikkancellat mir-Registru. Din m'hijiex xi haga gdida. Fil-kawza in re <u>Dr. Leslie Grech – vs – Registratur tas-Socjetajiet</u> deciza mill-Qorti tal-Kummerc fit-23 ta' Mejju 1977 u konfermata mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Ottubru 1979 gie di fatti affermat li,
"Bix-xoljiment tal-kuntratt ma tispiccax il-personalita` guridika tas-socjeta` <u>stante li din tispicca meta jsir il-kancellament mir-Registru</u>".

Isegwi mela li m'hemm ebda raguni l-ghala s-socjeta` attrici, kif rapprezentata, ma setghetx tezercita l-att ta' akkwist jew li tippromwovi kawza ta' spoll biex tippriserva u thares l-interessi taghha.

Ghalhekk il-pregudizzjali sollevati mill-konvenut appellant u mill-kjamat fil-kawza huma infondati.

21. Dwar il-bqija tal-kontenut tar-risposta tal-kjamat fil-kawza dwar li hu ssejjah fil-kawza inutilment, stante li hawn si trattava ta' "*una molestia di fatto*", ma jidhirx li xi wiehed mill-partijiet l-ohra fil-kawza ma kkritika dak li ddecidiet l-ewwel Qorti f'dan ir-rigward. Ghalhekk, strettament, il-kjamat fil-kawza ma kellux ghalfejn iwiegeb in sostenn ta' dak li kien gia` gie deciz favorieh.

<u>**Dwar l-aggravju tal-konvenut li mill-provi tonqos il-prova dwar pussess min-naha tas-socjeta` attrici**</u>

22. Il-qofol ta' l-aggravju tal-konvenut jikkoncerna l-element tal-pussess da parti tas-socjeta` appellata, li skond hu la gie ppruvat u lanqas fil-fatt ma jista' jezisti u dan ukoll peress li hu biss kellu l-pussess materjali ta' din il-bicca ghalqa u hu biss kien effettivament jiehu hsiebha sa mis-sena 1993.

L-appellant konvenut qieghed jissottometti li f'kaz li s-socjeta` appellanti qed tikkampa xi dritt derivanti mill-kuntratt ta' akkwist, huwa allura jirrileva li jezisti "*overlapping*" bejn il-pjanta tas-sit li kull parti annettiet mal-kuntratt relattiv ghaliha. L-appellant akkwista l-art qabel Farr Limited u dan ifisser li l-pussess ta' l-art _de_ _quo_ gia` kien f'idejh. Ifisser ukoll li l-venditur ma setax iggarantixxa l-pacifiku pussess lis-socjeta` appellata meta dan kien gia` ghadda l-istess porzjoni art lilu.

Fil-fehma kunsidrata tal-Qorti, trattandosi hawn ta' azzjoni ta' spoll, mhux lecitu ghal xi parti li tidhol fil-petitorju. Jekk verament kien hemm xi dubbji dwar il-konsistenza jew il-konfigurazzjoni ta' l-art akkwistata sija 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. Ghalhekk, dan l-aggravju, kif dedott, qieghed jigi respint in kwantu sollevat f'kawza ta' spoll.

23. Fir-rigward tal-pussess attwali, l-appellant jghid illi skond ma rrizulta mill-provi prodotti l-unika darba li s-socjeta` attrici marret vicin il-bicca art in kwistjoni kien meta l-perit inkarigat mis-socjeta` appellata mar fuq l-art ghall-fini ta' xi kejl li ha – daqstant ma jammontax ghall-prova ta' pussess. L-appellant inoltre sostna li hu kien ha l-briga li kull xahar jew xahrejn jidhol fl-art _de_ _quo_ u jzommha nadifa. Jghid ukoll li mhux ikkontestat lanqas il-fatt illi hu kien hammel din il-bicca art sa mill-1993 meta hu kien hammel il-"*plot*" kollu tieghu.

24. Bilkemm ghandu jinghad, riferibbilment ghal dan l-aggravju li fejn jidhol apprezzament ta' provi ta' fatt, din il-Qorti ma tiddisturba qatt leggerment dik l-evalwazzjoni li

tkun saret mill-Qorti ta' l-ewwel grad, dik cioe` li quddiemha jkunu tressqu l-provi.

Fil-kors tat-trattazzjoni orali, li giet irregistrata, l-Avukat tal-konvenut (ara fol. 217) *inter alia* qal hekk:
"Issa bhala fatti m'huwiex kontestat li l-konvenut kellu hajt fuq wara tal-*plot* tieghu u li dan il-hajt iddemolieh *in parte* u li qieghed fil-fazi ta' kostruzzjoni ta' hajt gdid iktar fond ....."

Ghalkemm l-appellant baqa' jishaq li fejn bena hu kien fil-pussess tieghu, meta xehed, fost ohrajn, il-perit Rene` Buttigieg, mahtur espert gudizzjarju ghall-fini tal-mandat ta' inibizzjoni mitlub mis-socjeta` appellata, dan ma qabilx ma' dak li sostna l-konvenut. Hemm inoltre deposizzjonijiet ohrajn moghtijin mill-periti Joseph Saliba, u Anthony Fenech Vella, u minn Bernard Farrugia, li ghalkemm ilkoll kienu xhieda "*ex parte*", jaghtu bizzejjed piz, f'dik li hija prova ta' Gatt, almenu sa grad ta' probabbilita`, li jxejnu dak li qieghed jallega l-konvenut. Minn ezami akkurat tal-provi u minn dak li ddeliberat il-Qorti f'dan il-kuntest, hemm bizzejjed provi li juru li s-socjeta` attrici zgur kellha d-detenzjoni ta' l-art in kwistjoni. Bil-fatt li, kultant zmien, il-konvenut u l-gâr tieghu, Edward Cassar, kienu jiehdu l-briga li jnaddfuha mill-inkonvenjent ta' ingombru ta' skart, b'daqstant ma jfissirx li huma akkwistaw pussess fuq din l-art jew li s-socjeta` attrici ma baqghetx fil-pussess taghha. Il-mottiv 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 iggib maghha (ara Appell Civil, 9 ta' Marzu 1992, in re: C. Cardona vs F. Tabone et).

Dini l-Qorti hija ghalhekk tal-fehma li dan l-aggravju huwa wkoll infondat ghax mhux sorrett mill-provi u qieghed jigi respint.

Dwar l-appell intavolat mis-socjeta` appellata dwar il-kontro-talba tal-konvenut

25. L-ewwel Qorti, wara li laqghet it-talbiet kollha attrici kontra l-konvenut appellant investiet ukoll il-kontro-talba

avanzata mill-konvenut u spiccat biex laqghetha u dan billi ppref iggiet lis-socjeta` attrici “zmien tlett xhur mil-lum sabiex l-istess socjeta` attrici tipprocedi a bazi tal-pretensjonijiet taghha ta’ proprjetarja ta’ l-art fuq imsemmija u tirrizerva li tipprovdi dwar it-tieni parti tat-talba rikonvenzjonali wara li jkun ghadda z-zmien moghti .....” u b’dana li “l-ispejjez tal-kontro-talba huma rizervati”. Fost il-konsiderazzjoni li hadet l-ewwel Qorti insibu dik illi kienet haga ammissibbli li ssir talba rikonvenzjonali f’azzjoni ta’ spoll “li mill-banda ’l wahda bl-ebda mod ma hija sejra tfixkel l-istitut ta’ l-azzjonijiet possessorji izda, rispettando dan l-ghan, ghandha twassal ghas-soluzzjoni permanenti ta’ min huwa l-proprjetarju legittimu u dana apparti mill-kwistjoni tad-detenzjoni attwali”.

26. In succint, is-socjeta` attrici tikkontendi li darba li hi, bhala l-possessur, stabbiliet l-pussess taghha fuq l-art, hija ma tistax tigi ikkundannata jew ordnata biex, f’kawza ta’ spoll deciza favoriha, tiddeduci in gudizzju xi pretensjoni ulterjuri – *se mai* haga bhal din kienet tinkombi fuq il-konvenut fi procedura separata. L-azzjoni ta’ spoll hija intiza biex tipprotegi lil min jaghmilha mid-disturbattiva fil-pussess tieghu. Li kieku l-konvenut ma kkommettiex l-ispoll, is-socjeta` appellata ma kellha ghalfejn tiehu ebda azzjoni gudizzjarja.

Min-naha tieghu, il-konvenut Norman Cutajar wiegeb li l-appell tas-socjeta` attrici kien infondat. Il-kontro-talba tieghu tqanqlet a bazi tad-dikjarazzjoni tal-kontro-parti attrici li tghid li hija kienet proprjetarja ta’ l-art *de quo*. Darba li saret dikjarazzjoni bhal din biex isservi bhala bazi ta’ l-azzjoni attrici – dikjarazzjoni li huwa ‘*del resto*’ jikkontesta – huwa kien allura legalment u proceduralment intitolat li jipproponi kontro-talba ta’ jattanza u l-ewwel Qorti kienet konsegwentement ghal kollox korretta meta akkordatlu din it-talba rikonvenzjonali.

27. Din il-Qorti, wara li kkunsidrat dak li gie estensivament sottomess mill-kontendenti, hija tal-fehma li l-aggravju tas-socjeta` attrici huwa legalment fondat. Ghalkemm jirrizulta li dak li jidher li anima l-ewwel Qorti biex tammetti l-kontro-talba kien bil-ghan li possibilment

ikun hemm rizoluzzjoni finali, naha jew ohra, rigwardanti t-titolu ta’ proprjeta` ta’ l-art spoljata, din il-Qorti bir-rispett jidhrilha li l-“konfuzjoni” taz-zewg azzjonijiet f’istanza wahda, azzjoni possessorja u ohra petitorja – ma tistax issir jew tigi permessa jew ittollerata, ghax b’daqstant tigi stultifikata l-azzjoni ta’ spoll privileggjat kif intiz mil-legislatur. Kif gie ritenut fil-kawza in re: Generoso Cutajar – vs – Emmanuel Cutajar moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta’ Ottubru 1953,
“il-ligi u d-dottrina legali ma jippermettux f’kawza ta’ din ix-xorta (i.e. kawza ta’ spoll) hlief eccezzjonijiet dilatorji. Huwa dan illi jaghmilha differenti mill-azzjoni petitorja fejn il-fondament u l-iskop taghha huma r-rikonoxximent u t-tutela tad-dritt. Huwa ghalhekk li l-gurisprudenza tipprojbixxi l-kumulu taz-zewg azzjonijiet: dik possessorja u dik petitorja”.

(ara wkoll id-decizjonijiet in re: Massa – vs – Padre A. Pace noe, Qorti ta’ l-Appell, 27 ta’ Mejju 1912; u Paul Buttigieg – vs – Raymond Buttigieg, Qorti ta’ l-Appell, 6 ta’ Ottubru 1910).

28. Il-fatt wahdu li s-socjeta` attrici ppremettiet li hija “s-sid tal-porzjoni numru 1 mill-artijiet maghrufa bhala Tal-Harruba, Swieqi ....” ma kienx bizzejjed biex jikkonverti l-azzjoni ta’ spoll f’ohra petitorja. Meta l-konvenut thalla jipproponi kontro-talba ta’ jattanza, li giet milqugha mill-ewwel Qorti, dan il-fatt gab il-konsegwenza li l-ispoljat, filwaqt li gie ddikjarat vindikat fit-talbiet tieghu u moghti ragun, gie ordnat li, entro terminu specifikat, kellu jgib il-prova tat-titolu ta’ proprjeta`. Fil-fehma tal-Qorti dan kien jezorbita ghal kollox minn semplici kawza ta’ spoll. It-talbiet tas-socjeta` attrici kif dedotti fl-att tac-citazzjoni ma kienu qatt iwasslu biex jikkonferixxu xi titolu ta’ proprjeta` favoriha dwar l-art li giet spoljata mill-pussess taghha.

Ghalhekk l-aggravju tas-socjeta` attrici dwar dik il-parti tas-sentenza li laqghet il-kontro-talba huwa fondat u qieghed jigi milqugh l-appell incidentali hekk interpost.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi, fl-ewwel lok tichad l-appell interpost mill-konvenut u tikkonferma din il-parti

tas-sentenza appellata in kwantu laqghet it-talbiet tas-socjeta` attrici; fit-tieni lok, tilqa' l-appell tas-socjeta` attrici, kif rapprezentata, u ghalhekk qeghda tirriforma s-sentenza appellata minn kif moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' Frar 2001, billi tirrevoka dik il-parti fejn laqghet il-kontro-talba tal-konvenut u dan billi tichad l-istess kontro-talba tal-konvenut bl-ispejjez gudizzjarji taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenut, hlief dawk relattivi ghall-ewwel istanza in kwantu jirreferu ghall-kjamat fil-kawza li jibqghu kif hemm deciz dwarhom mill-Qorti ta' l-ewwel grad.

Ghal kull buon fini, din il-Qorti qeghda tiddeciedi wkoll li tirrespingi l-appell incidentali interpost mill-konvenut Cutajar kif fuq inghad a spejjez tieghu.

< Sentenza Finali >

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