MALTA

# QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

## MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tas-17 ta' Mejju, 2005

Citazzjoni Numru. 107/2002

Marcel Mizzi

vs

Tarcisio Cremona

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur ppremetta illi huwa proprjetarju u fil-pussess ta’ porzjon art fi Triq Pawlu Portelli, Victoria, Ghawdex, liema art tikkonfina minn naha tal-lvant ma’ beni proprjeta’ ta’ u fil-pussess tal-konvenut jew ta’ xi socjeta’ illi taghha huwa ghandu l-kontroll u ta’ terzi cioe’ l-ahwa Zammit;

Illi l-linja divizorja bejn l-art ta’ l-attur u dik fil-pussess tal-konvenut kienet delimitata precizament u definittivament sa minn qabel mal-konvenut akkwista l-art tieghu;

Illi minkejja dan, f’xi gurnata illi tigi wara t-28 ta’ Awissu tas-sena korrenti, il-konvenut jew xi hadd imqabbad minnu, qabad u pogga diversi kantuni fil-proprjeta’ ta’ l-attur, diversi piedi aktar ‘il gewwa fil-proprjeta’ ta’ l-attur, sabiex bihom jiddelimita dak li huwa jippretendi illi ghandha tkun il-linja medjana bejn il-komproprjetajiet rispettivi;

Illi dan l-agir jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin da parti tal-konvenut ghad-dannu ta’ l-attur;

Illi minkejja illi gie interpellat anke b’ittra ufficjali sabiex jiddesisti milli jkompli bil-pretensjonijiet tieghu u jnehhi l-kantuni de quo, il-konvenut irrifjuta li jaghmel dan.

Talab l-attur ghaliex l-Qorti m’ghandhiex:

1. tiddikjara illi l-konvenut ikkommetta spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu ta’ l-attur meta f’xi gurnata illi tigi wara t-28 ta’ Awissu tas-sena korrenti (2002), il-konvenut jew xi hadd imqabbad minnu qabad u pogga diversi kantuni fil-proprjeta’ ta’ l-attur, diversi piedi aktar ‘il gewwa fil-proprjeta’ ta’ l-attur, sabiex bihom jiddelimita dak li l-konvenut jippretendi illi ghandha tkun il-linja medjana bejn il-proprjetajiet rispettivi;

2. tikkundanna lill-konvenut, sabiex fi zmien qasir u perentorju illi jigi prefiss, l-istess konvenut jirreintegra lill-attur fil-pussess pjen ta’ l-imsemmija art billi jnehhi dawn il-kantuni;

3. fin-nuqqas, tawtorizza lill-attur sabiex jaghmel ix-xoghlijiet necessarji huwa a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali ta’ Settembru 2002 u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni; b’riserva ta’ kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lill-attur;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu flimkien mal-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut li eccepixxa:

1. fl-ewwel lok, in linea preliminari, li l-esponenti m’huwiex il-legittimu kontradittur peress illi l-proprjeta’ meritu tal-vertenza qeghdha fil-pussess tas-socjeta’ Tarsons Limited u ghaldaqstant Tarcisio Cremona ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju peress illi t-talbiet attrici in kwantu diretti lejn l-eccipjenti personalment huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

2. fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-proprjeta’ illi fuqha sar l-allegat spoll, ilha fil-pussess tas-socjeta’ Tarsons Limited ghal diversi snin, kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu flimkien mal-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal taghha tat-24 ta’ April, 2003, fejn irrimettiet il-process lill-Assistent Gudizzjarju sabiex quddiemu jigu kompilati x-xhieda;

Ezaminat l-istess xhiedha;

Ezaminat id-dokumenti esebiti;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkunsidrat:

Din hi azzjoni ta' spoll rigwardanti porzjoni art gewwa l-belt ta' Victoria, Ghawdex, liema art hi sita f'Triq Pawlu Portelli, u fuq liema l-attur jghid li ghandu titolu ta' proprjeta'. Fil-premessi tac-citazzjoni tieghu, konfermata minnu fid-dikjarazzjoni annessa u guramentata, l-attur jispjega l-ispoll filli l-konvenut, f'xi gurnata wara t-28 ta' Awissu, 2002, pogga diversi kantuni f'din l-art 'il gewwa mil-linja ta' delimitazzjoni li taqsam l-art ma' dik tal-konvenut. Trattasi ta' azzjoni ta' spoll huwa assodat mill-gurisprudenza u d-dottrina legali li l-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt ta' l-ispoll; fil-waqt li huwa pacifiku li din l-azzjoni hija moghtija mhux biss lis-sid u lill-possessur, anke in mala fede, izda anke lid-detentur, ukoll li jkun jiddetjeni prekarjament, cioe' minghajr ebda kawza guridika. Fattur iehor li jehtieg li jigi accertat hu li l-azzjoni tkun ittiehdet fit-terminu ta' xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll, jew allegat tali. Dwar dan l-ahhar fattur, pero', ma jidhirx li hemm kontestazzjoni.

Issa, l-element determinanti f'din il-kawza huwa dak tal-pussess materjali u 'di fatto' indipendentement minn kull titolu ta' proprjeta' vantata mill-attur, ghaliex dwar l-att li jinghad li jikkostitwixxi l-ispoll, konsistenti, kif gia accennat, filli tqeghdu l-kantuni fuq l-art li l-attur jippretendi li hi tieghu, hemm provi bizzejjed cari, li dawn effettivament tpoggew.

Meta xehed l-attur (l-ewwel permezz ta' affidavit u sussegwentement viva voce) stqarr illi l-awtur tal-konvenut (Agostino Axiaq) kien xtara f'kejl ta' mitjen u hdax punt sitta u sebghin (211.76) metri kwadri izda b'kollox biegh mitejn u disgha u tletin (239) metri kwadri, li

minnhom tnejn u sebghin (72) metri kwadri, deskritti bhala kuritur wiesa' seba' piedi, nbieghu lil Tarcisio Zammit, u l-kumplament f'kejl ta' mija seba' u sittin (167) metri kwadri nbieghu lill-konvenut in aggunta ma' tnax-il filata 'l fuq mill-qatran ta' l-imsemmi kuritur. Imbaghad, ghamel referenza ghall-pjanta, folio 63, u sostna li l-linja markata 'AB' kien 'retaining wall', ohxon tlett piedi u kollu ta' proprjeta' tieghu, li fih kien hemm kisra fil-punt markat 'C', u zied jghid li meta l-konvenut bena kien twaqqa' l-hajt li meta rega' nbena sar f'linja dritta. L-attur irrefera wkoll ghall-materjal u ingenji li kienu jithallew b'mera tolleranza mill-konvenut f'proprjeta' li jallega li hi tieghu, u fir-rigward liema, f'silta mehuda mill-kontro-ezami tieghu, jghid li l-konvenut "kien jitfa' fit-triq u izjed 'il isfel fil-proprjeta' taghna; ahna konna nhalluh ghaliex ma konniex infittxu. Imma hu gieli kien jghid illi ghandu seba' piedi….". Minn dan u l-assiem tax-xhieda, kemm tieghu u ohrajn, jidher, u hekk ikkonvinciet ruhha din il-Qorti, li l-kontestazzjoni taggira fuq l-istrixxa ta' seba' piedi fejn kienu jithallew l-ingenji u l-materjal, u l-linja ta' demarkazzjoni tal-proprjetajiet rispettivi.

Il-kawza, pero', hija wahda possessorja u mhux petitorja fejn allura kontestazzjonijiet ta' dan il-generu m'ghandhomx *locus standi*. L-attur kellhu f'din it-tip ta' kawza jipprova l-pussess materjali u 'di fatto'; invece ddedika u bbaza l-provi tieghu fuq fatti pertinenti f'gudizzju fil-petitorju. Fi kliem iehor, kemm f'kejl biegh Agostino Axiaq, f'liema sura kien originarjament dak li l-attur sejjah bhala "retaining wall", u kif rega' nbena, huma fatturi ghal kollox irrilevanti f'kawza possessorja ta' spoll bhalma hi din. Veru li l-attur isemmi l-katuni bhala l-kawzali proprja ta' l-ispoll izda in sosteniment ghal din il-kawzali kellhu u kien fid-dover li jipprova li fejn tqieghdu l-kantuni kellhu hu l-pussess materjali fuq l-art in kwistjoni. Dan il-fatt, fil-fehma tal-Qorti, ma giex dimostrat u ghalhekk mhix din l-azzjoni (ta' spoll) li kienet kompetenti li tigi ezercitata. Xejn m'hu ta' beneficcju ghall-attur, anka, dato ma non concesso, li huwa l-proprjetarju tad-dritt, billi hu wkoll setgha jkun l-awtur ta' spoll u molestja. Li kien determinanti f'din il-kawza kien li l-attur jipprova l-pussess tieghu fuq l-art fejn tpoggew il-kantuni proprju ghaliex "hu

l-fatt fiziku tal-pussess li hu rilevanti ghall-materja ta' spoll gialadarba jkun eskluz li l-persuna spoljata tkun qed tiddetjeni l-fond b'mera tolleranza". U fil-kuntest tat-tolleranza jirrizulta li mhix applikabbli ghall-attur u hi eskluza fil-konvenut li jsostni li l-materjal u l-ingenji thallew fl-art imsejha strixxa jew kuritur bil-kunsens tat-terz, li skond il-kuntratt tal-akkwist tal-5 ta' Frar 1981 (folio 26), huwa l-proprjetarju. In kwantu ghall-kantuni, l-att spoljattiv allegat fil-kawzali, minn imkien ma rrizulta jekk tpoggewx f'art 'il gewwa mir-'retaining wall', li hi ndubbjament proprjeta' u fil-pussess materjali ta' l-attur.

Ghaldaqstant, u raggunti dawn il-konkluzjonijiet, m'hemm ebda utilita' li tinvesti l-eccezzjonjiet tal-konvenut.

Taqta' u tiddeciedi ghalhekk li tichad it-talbiet ta' l-attur bl-ispejjez kontra tieghu fil-waqt li tirriservalu kull azzjoni lilu spettanti "si et quatenus".

**< Sentenza Finali >**

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