MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-1 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 936/1998/1

Vincent Camilleri.

-vs-

Sylvia Cutajar.

Il-Qorti;

Rat l-att taċ-citazzjoni ppreżentata fis-6 ta' Mejju, 1998 li permezz tagħha l-attur ippremetta:

Illi b'kuntratt tal-15 ta' Marzu, 1985 atti Nutar John Gambin saret id-diviżjoni ta' l-assi ereditarji ta' Carlo u Giuseppa konjuġi Camilleri, ġenituri tal-kontendenti;

Illi f'dan l-att ta' qasma, fejn kienu kompartecipi wkoll erbat

aħwa oħra tal-kontendenti, lill-istanti pperveniet bix-xorti l-Ewwel porzjoni metri l-konvenuta rċeviet it-Tielet prozjoni;

Illi ‘inter alia’ fost l-assi kien hemm l-art denominata “Ta’ Wied il-Qoton” fil-limiti ta’ Birżebbuġa;

Illi l-istanti messietha minn din l-aħħar imsemmija art il-porzjonijiet markati bl-ittri “D” u “DD” mentri lill-konvenuta ġew assenjati l-porzjonijiet “E” u “EE”;

Illi l-art de quo kienet okkupata mill-bidwi u b’hekk ma setgħux jiġu stabbiliti l-qsami fuq l-art qabel ma l-kawża inizjata kontra l-bidwi tiġi definita per sentenza tal-Qorti tal-Appell ta’ l-20 ta’ April, 1995, in re “Vincent Camilleri et –vs– Salvu Spiteri” (Rikors Numru 7/B/85);

Illi in segwitu għall-ivvakar tal-bidwi mill-art ġie inkarigat il-Perit Ian Zammit biex jagħti l-posti fit-termini tal-kuntratt tad-diviżjoni surreferit;

Illi l-attur ma qabilx mal-posti kif stabbiliti mill-perit u/jew mid-disinjatur inkarigat minnu billi dawn ma jirriflettux u ma humiex konformi mal-kejl u l-kontenut tal-porzjonijiet rispettivi;

Illi in effetti l-konvenuta li għandha l-porzjonijiet tagħha mill-art imsemmija adjaċenti għal dawk ta’ l-attur gia’ żviluppat porzjoni assenjata lilha u f’dan l-iżvilupp invadiet il-porzjoni ta’ l-attur;

Illi l-konvenuta nonostante li ġiet interpellata tipprestina kollox fl-istat li kien konfermement mal-kuntratt ta’ qasma surreferit, hi baqgħet inadempjenti;

Għalhekk titlob lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m’għandhiex;

1. tiddikjara u tiddeċiedi illi qsami stabbiliti mill-Perit Ian Zammit ma humiex konformi mal-konfigurazjoni, kejl u kontenut mal-porzjonijiet assenjati rispettivament lill-kontendenti mill-art ta’ Wied il-Qoton limiti Birżebbuġa bil-kuntratt ta’ diviżjoni tal-15 ta’ Marzu, 1985 atti Nutar John Gambin;

2. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuta nvadiet, biex xogħolijiet minnha esegwiti fuq waħda mill-porzjonijiet lilha assenjata, il-porzjoni assenjata lill-attur;

3. tinnomina Perit Arkitett biex jistabilixxi l-posti u qsami bejn il-porzjonijiet li ppervenew lill-kontendenti fil-parametri tal-preċitat kuntratt ta’ diviżjoni;

4. tikkundanna, okkorrendo, lill-konvenuta sabiex terġa’ tirripristina lill-attur dak il-kejl ta’ art kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju li ġie meħud lill-istanti mill-istess konvenuta;

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċċjali ta’ l-1 ta’ April, 1998, kontra l-konvenuta nġunta minn issa għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta ppreżentata fl-1 ta’ Ottubru, 1998 li permezz tagħha eċċepiet;

1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li mhux minnu illi l-esponenti nvadiet proprjeta’ ta’ l-attur.

2. Illi kien fuq insistenza ta’ l-istess attur li tqabbad il-perit Ian Zammit u dan, wara li aċċeda fuq il-post, stabbilixxa l-posti tal-partijiet u kkonferma liema kienet il-proprjeta’ li attwalment għandha tgawdi l-esponenti u hija bniet fil-

proprjeta' hekk definita u stabbilita mill-istess perit mingħajr ma daħlet, b'ebda mod, fil-proprjeta' ta' l-attur. Fil-fatt skond il-kejl tal-istess perit, fuq il-pjanta, l-esponenti setgħet daħlet bi tlett metri tul fil-proprjeta' li ġiet assenjata lill-attur iżda din għażlet li titlef l-istess strixxa ta' tlett metri, sabiex tirrenja l-paċi bejn l-aħwa. Hija għalhekk permezz tal-preżenti, una volta intavolata din il-kawża, qegħda żżomm fermi d-drittijiet tagħha dwar l-istess.

3. Illi l-esponenti tagħmel riferenza għall-kuntratt imsemmi mill-istess attur u tiċċita l-parti segwenti u cioe': "Il-partijiet kollha proprio et nomine jiddikkjaraw ruħhom kuntenti u sodisfatti bil-mod kif saru dawn id-diviżjonijiet. Partikolarment huma qegħdin in forza ta' dan l-istess kuntratt jirrinunzjaw reċiprokament għad-drittijiet ta' ekwiparazzjoni li huma għandhom kontra xulxin u naxxenti minn dawn iż-żewġ diviżjonijiet. Huma qegħdin jaċċettaw l-immobbli li ġew assenjati lilhom 'tale quale' u fl-istat attwali li jinsabu fihom illum u bis-servitujiet kollha li jistghu tal-volta jaggravawhom. Jiddikjaraw ukoll illi ma għandhom u ma jippretendu kontra xulxin ebda drittijiet jew pretensjonijiet ta' kwalunkwe indole jew natura f'dan ir-rigward, cioe, rigward din id-diviżjoni." Illi għalhekk, anke jekk stess l-attur għandu xi raġun f'dak li qiegħed jippretendi, bil-fatt li huwa stess aċċetta li ma għandu dritt ta' ebda natura kontra l-esponenti, una volta li l-esponenti mxiet skrupolosament ma' dak stabbilit mill-perit imqabbad mill-istess partijiet kollha konċernati sabiex jagħmel il-posti, l-attur ma jista' jivvanta ebda drittijiet kontra l-esponenti. Fi kliem ieħor il-partijiet kienu qablu li jappuntaw lill-perit Ian Zammit bħala l-persuna teknika sabiex tistabilixxi hija l-konfini ta' kull parti u għalhekk *una volta* li l-attur issottometta ruħu – anzi kien hu li għażel lill-perit – għal din id-diviżjoni u aċċertazzjoni

tal-artijiet ta' kull parti, ma jistax issa, għax ma jaqbilx, jivvanta drittijiet li m'għandux.

4. Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti processwali kollha u l-verbal tal-5 ta' Lulju, 2006 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi l-attur qed jallega li l-konvenuta ħaditlu parti mill-proprjeta' li hija indikata fil-kuntratt ta' divisjoni li kien sar bejniethom u ħuthom l-oħra tal-15 ta' Marzu, 1985. F'dan il-kuntratt kienet ġiet diviża l-proprjeta' li kellhom in komuni l-aħwa Camilleri. Il-partijiet f'din il-kawża messhom fost oħrajn, proprjetajiet adjaċenti. Dawn kienu maqsuma minn ħajt tas-sejjieħ. Jirriżulta illi meta l-konvenuta waqqgħet dan il-ħajt inqalgħu l-problemi li wasslu biex infetħet din il-kawża u dan għaliex l-attur qed isostni illi;

1. Il-ħajt li tellgħet il-konvenuta ma telax fejn kellu jitla' u ġiet invasa l-proprjeta' tiegħu;

2. il-btieħi u /jew maqjel li kienu skond hu parti mir-razzett kellha jkunu mal-*plot* tiegħu; u

3. il-bir ħdejn ir-razzett kien parzjalment taħt il-proprjeta' tiegħu u allura huwa kellu dritt għal dan il-bir.

Il-problemi nqalgħu prinċipalment għal żewġ raġunijiet; l-ewwel nett għaliex meta sar l-att tad-diviżjoni ma sarx kejl b'mod professjonali billi l-għelieqi in kwistjoni kienu f'idejn il-bidwi illi wara ġie sgombrat (u anke għaliex dak iż-żmien bejn il-partijiet ma kienx hemm kwistjonijiet) u mbagħad għax meta

l-konvenuta waqqgħet il-ħajt divisorju minflok żammet il-wisa' preċedenti (żewġ piedi u nofs) tellgħet wieħed ta

disa’ pulzieri; ma’ dan wieħed irid izid li l-art tal-attur qegħda iktar fil-gholi minn dik tal-konvenuta.

Illi din hija forma ta’ azzjoni rivendikatorja fejn l-attur qed jitlob li jintradd lura l-art in kwistjoni għalkemm iċ-ċirkostanzi tagħha jixbhu iktar lill-azzjoni *finum regundorum* li xorta wahda pero’ għandha diversi elementi komuni ma’ l-azzjoni rivendikatorja.

Hu magħruf tradizzjonalment illi f’kawża simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta’ dubbju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet Borg vs Buhagiar. F’dik il-kawża intqal illi kwalunkwe dubbju għandu *jimmilita favur il-konvenut possessur.* Din hija biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista’ jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar fit-23 ta’ Ottubru, 2001 (Onor. Imhallef R Pace). Fiha ġie ċitat ukoll l-awtur Torrente li qal hekk;

“*La rivendicażione e’ la principale delle azioni petitorie ed e’ concessa a favore di colui che si afferma propietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene. L’attore in ocnformita’ delle regole generali, ha l’onere di dimostrare il suo diritto; percio’ se l’acquisto non w’a titolo originario. Ha l’onere di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originale. A voler andare all’infinoto, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di probatio diabolica).*”

Fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet xi ftit tant illi l-Qorti

ta’ l-Appell fil-kawża fl-ismijet John Vella et vs Sherlock Camilleri mogħtija fit-12 ta’ Dicembru, 2002 adottat posizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi; “*Il-Qrati*

tagħna, konsapevoli bid-diffikolta' li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li jagħmel in forza tal-actio publicana. Hekk fil-kawża Attard nomine vs Fenech deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, 'che l' azione intentata dell'attore nel suo libello quale procuratore dell'assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocaoria e la publicana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l'attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che e' ricevuto nel foro che le dette due ażioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto (ara wkoll Fenech vs Debono – Prim'Awla – 14 ta' Mejju, 1935)."

Il-Qorti tħoss li l-aħjar mod li ssolvi l-vertenza hija li tieħu l-aggravji ta' l-attur waħda waħda u tara jekk dawn l-aggravji humiex ġustifikati fil-kwadru ukoll ta' l-eċċezzjonijiet intavolati mill-konvenuta. L-ewwel eċċezzjoni hija fattwali u għalhekk l-attur irid dejjem jipprova l-każ tiegħu fil-waqt li t-tieni eċċezzjoni hija fis-sens li ladarba l-partijiet kienu kuntenti bil-kuntratt ta' divisjoni ma jistax issa jattakka l-konfini. Il-Qorti ma thossx li din l-eċċezzjoni hija ġustifikata għaliex l-attur mhux qed jattakka d-divisjoni *ut sic* izda l-qasma li saret wara mill-Perit Zammit li għaliha ma hemm ebda riferenza fl-ebda kuntratt.

Fir-rigward tal-ħajt jidher li l-konvenuta wara illi waqqgħet il-ħajt li kien jifred il-proprjetajiet li kif gia' spjegat kien ta' wisa' ta' żewġ piedi u nofs tellgħet ieħor ta' disa' pulzieri u dan ittella fuq il-naħa ta' l-attur li hija ogħla minn tagħha. Is-soluzzjoni ta' l-espert tekniku hija li għandha tittella qoxra oħra

biex il-ħajt jerġa' jiġi kif kien. Bir-rispett kollu din is-soluzzjoni għalkemm tista' tidher prattika m'hijiex

legalment aċċettabbli u l-istess espert meta ġie inġunt biex jixhed qal meta mistoqsi mill-Qorti jekk il-ħajt riedx jitla' mill-art fejn għandha livell inferjuri irrisponda fl-affermattiv. Iktar qabel qal; "*Kif qed nara jien bħala bniedem tekniku irid jitla' n-naħa ta' isfel tal-fond il-baxx u mhux jitla' fin-nofs għax il-wisa' tal-ħajt kif qed naraha jien hija ta' min hu l' fuq* (fol 211 *et sequitur*).

Għalhekk hu ċar li l-ħajt għandu jinbena fuq in naħa ta' isfel u cioe' in-naħa tal-konvenuta u mhux kif tellgħetu l-istess konvenuta. It-talba attriċi f'dan is-sens hija għalhekk ġustifkata u ma tiġix solvuta jekk jitwessa l-ħajt mill-ġdid għaliex inkella l-konvenuta tkun qed timpinġi fuq l-art ta' l-attur.

Fir-rigward tal-btieħi jew maqjel il-perit tekniku kkonkluda illi *bla dubju ta' xejn il-kamra / rażżett tmur mal-plot D1 tal-attur fil-waqt li l-maqjel imur mal-Plot E1 tal-konvenut(a).*

Bir-rispett kollu l-Qorti ma taqbilx ma' din il-konklużjoni għas-sempliċi raġuni illi l-kuntratt ta' diviżjoni jindika ċar li l-porzjoni assenjata lill-attur *tinkludi kamra u rażżett zghir* (fol 17) fil-waqt li dik adjaċenti assenjata lill-konvenuta ma tinkludi xejn minn dan. Il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni ta' l-attur li kemm il-Perit Zammit u kemm l-espert nominat minnha ipprovaw jirranġaw ċerti diskrepanzi li kien hemm fil-kejl oriġinali billi jżidu il-porzjon tal-konvenuta. Dan ħadd ma seta' jagħmlu għaliex il-partijiet iddikjaraw ruħhom sodisfatti bid-diviżjoni; jekk kien hemm xi zball dan ma kienx il-mod li jiġi rettifikat. Għalhekk anke l-kamra u razzett jappartjeni għal porzjon proprjeta' ta' l-attur.

Il-Qorti għalhekk tħoss li l-attur ipprova l-każ tiegħu kemm fir-rigward tal-ħajt u kemm fir-rigward tar-razzett, ċertament ai termini ta' l-azzjoni pubblikana, anzi fil-fehma tal-Qorti lil hinn minn kull dubbju. Jibqa' allura l-bir. Il-perit tekniku kkonkluda

li hemm żewġ soluzzjonijiet izda l-aħjar waħda kienet li jinbena ħajt adekwat li jimxi fl-istess direzzjoni tal-ħajt D1 E1. Billi l-bir jidher li qiegħed taht iż-żewġ proprjetajiet il-Qorti taqbel li għandu jindena ħajt li jifred iż-żewġ proprjetajiet anke fil-bir biex il-partijiet ma jkollhomx iktar x'jaqsmu ma' xulxin. Dan għandu jsir skond il-linji ffissati mill-perit tekniku anke jekk jistgħu ma jkunux issa kompatibbli ma' dak li ddeċidiet il-Qorti fir-rigward tar-razzett. Il-ħajt pero' għandu jinbena a spejjeż ta' l-attur għaliex qed isir għall-benefiċċju tiegħu. Rigward l-ispejjeż tal-kawża l-Qorti tħoss li billi l-fatti specje tal-kawża huma ta' l-azzjoni *finum regundorum* u wkoll għax il-konvenuta mxiet fuq il-linji traċċjati minn espert, dawn għandhom jinqasmu ugwalment.

Għal dawn il-mottivi l-Qorti tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tilqa' t-talbiet attriċi u għalhekk;

1. tiddikjara li l-qasmi stabbiliti mill-Perit Ian Zammit ma kinux konformi mal-kejl stabbilit mill-att ta' diviżjoni;

2. tiddikjara li l-konvenuta invadiet il-proprjeta' assenjata lill-attur fl-istess att;

3. tinnomina lill-AIC Joseph Ellul Vincenti biex jistabilixxi l-posti fil-parametri tal-kuntratt ta' diviżjoni u fil-parametri ta' din is-sentenza u senjatament li l-ħajt diviżorju jiġi demolit u jittella fuq il-livell baxx imsemmi proprjeta' tal-konvenuta u li r-razzett jiġi assenjat lill-attur fil-waqt li l-attur hu awtorizzat biex a spejjeż tiegħu jibni ħajt fil-bir kif jiddiriġih l-istess perit;

4. tilqa' l-aħħar talba kif fuq indikat.

Ix-xogħlijiet f'kull każ għandhom isiru taħt is-superviżjoni

ta' l-AIC Joseph Ellul Vincenti bl-assistenza ta' l-Avukat Dottor Joseph Bonnici jekk ikun il-każ.

L-ispejjeż tal-kawża hlief dawk imsemmija, għandhom jiġu sopportati bejn il-partijiet f'ismha indaqs izda dawk ta' l-esekuzzjoni tas-sentenza (*eccetto* fir-rigward tal-bir) għandhom ikunu a kariku tal-konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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