MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta ta' l-10 ta' Lulju, 2008

Avviz Numru. 42/2004

Francesco sive Cikku Fenech

Vs

John Pace

Il-Qorti:-

Rat l-avviz pprezentat mill-attur fir-Registru ta' din il-Qorti nhar is-sitta w ghoxrin (26) ta' Jannar 2004 fejn talab li l-konvenut jigi zgumbrat prevja d-dikjarazzjoni opportuna li kwalunkwe titolu li talvolta seta' kellu jigi terminat, tordnalu sabiex fi zmien qasir u perentorju li tipprefiggi dina l-Qorti johrog u jizgombra minn porzjon raba u minn kull binja ezistenti fl-istess, liema porzjon raba tinsab fl-ghalqa denominata 'Tat- Torba' kontrada omonima, fil-limiti ta' H'Attard w immarkata bil-kulur roza fl-annessa pjanta Dok. 'A', u dan stante li qed jokkupa l-istess minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Ai fini ta' kompetenza gie dikjarat li l-valur lokatizzju tar-raba mertu tal-kawza, ma jeccedix il-hamsin lira Maltin (Lm50).

Bl-ispejjez u l-konvenut ingunt in subizzjoni.

Rat in-nota t'eccezzjonijiet tal-konvenut ipprezentata l-Qorti nhar it-tlettax (13) ta' Frar 2004 fejn eccepixxa s-segwenti:-

1. Illi preliminarjament, l-attur jrid juri li r-raba in kwistjoni hija tieghu.

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju, l-eccipjenti jiddetjeni r-raba *de quo* b'titolu ta' kera minghand l-Avukat Dr. Patrick Spiteri, li ghandu jigi kjamat in kawza.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota ta' l-attur pprezentata fl-ewwel (1) ta' Marzu 2004 li permezz taghha esebixxa kuntratt datat sitta (6) ta' Novembru 1973 redatt minn Nutar Joseph Spiteri li gie markat bhala Dok. FF 1, li jindika li l-attur kien xtara l-ghalqa mertu tal-kawza minghand is-Sinjorina Zoe Naudi u Charles u Yvonne, ahwa Naudi.

Il-konvenut **John Pace** xehed nhar il-wiehed w ghoxrin (21) t'Ottubru 2004 fejn stqarr li fis-sena elfejn (2000) huwa kien qed jinnegozja mal-Avukat Dr. Patrick Spiteri u dan spicca billi kellu jaghtih xi somma flus w ghalhekk kien hadu jara l-ghalqa mertu tal-kawza, u kien qallu li kienet tieghu u kienu ftehmu li sabiex jaqta ftit mid-dejn li kellu mieghu, huwa kien ser jiehu din l-ghalqa b'titolu ta' kera ghall-perjodu ta' ghoxrin sena. Huwa ghalhekk hallsu l-qbiela w irritornalu c-cekkijiet *post dated* li kien tah. Kienu ftehmu li huwa kellu jhallas tlett mitt lira (LM300) qbiela fis-sena. Jghid li dan il-ftehim kien baqa biss bid-diskors w ghalkemm l-Avukat Dr. Patrick Spiteri kien ippromettielu li jghamlu xi kitba bejniethom, dan baqa' m'ghamillu xejn minn dan.

Jghid li l-ghalqa riedha sabiex ipoggi xi zmiemel li kellu jew li jibni xi stallel. Huwa mar ghand Nutar u dan qallu li sabiex japplika ghal xi permessi mal-MEPA kellu bzonn il-permess tas-sid jew li l-MEPA tkun f'posizzjoni li tinnotifika lis-sid u dan irid ma jopponix. Fil-fatt kien applika u kien kiteb li sid il-post l-Avukat Dr. Spiteri u dan kienx oppona ghal tali zvilupp.

Jghid li beda bix-xoghol u sahansitra anke dahhal id-dawl u l-ilma. Kien jara lill-attur fl-ghalqa vicina, izda dan qatt ma qallu xejn, ghalkemm azzjonijiet hziena kien jghamillu fis-sena li jorbotlu l-kelb max-xatba u hu kien jibza minnu. Qal li sahansitra anke b'pistol f'idejh rah. Jghid ukoll li xi sena u nofs wara li beda jibni, dan beda jghidlu biex johroglu mill-ghalqa ghax hemmhekk kien tieghu. Huwa qallu li kien akkwista l-ghalqa u li mieghu ma kellux x'jaqsam.

Huwa ghalhekk mar jaghmel ricerka fid-dipartiment tal-Ghammieri u fil-*Joint Office* sabiex jara jekk l-ghalqa kienitx registrata fuq l-attur, pero ma rrizultax li kien il-kaz. Jghid li l-ghalqa li kien jokkupa, kien fiha inqas minn tomna, kif jidher mill-pjanta minnu esebita w immarkata bhala Dok. JP.

In kontr'ezami jghid li kien qatalu s-somma ta' sitt elef lira Maltin (Lm6,000), ghalkemm kellu jiehu aktar minghandu. Jghid li l-Avukat Dr. Spiteri qatt ma kien talbu sabiex jirrilaxja l-ghalqa. Jghid li *post dated cheques* kellu hafna u li kien uza whud minnhom f'xi negozju u li dakinhar li xehed, kien baqghalu ferm inqas. Mistoqsi jekk l-Avukat Dr. Spiteri qattx kellmu fuq xi biegh ta' din l-ghalqa, jghid li le u ricerki fuq l-Avukat Dr. Spiteri huwa qatt m'ghamel, izda jaf li l-Avukat Dr. Spiteri kellu hafna nkwiet.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta tal-wiehed w ghoxrin (21) t'Ottubru 2004 fejn il-Qorti kienet innominat lil-Perit Godwin Abela sabiex jiddentifika fuq pjanta, l-art deskritta fil-kuntratt tas-sitta (6) ta' Novembru 1973 akkwistata mill-attur u jindika fl-istess pjanta l-art li tinsab fil-pusess tal-konvenut.

Rat ir-rikors tal-Perit Tekniku datat erbgha (4) ta' Novembru 2004 fejn talab lil din il-Qorti tipprovdilu skorta adegwata mill-pulizija ai fini ta' buon ordni dakinhar li ser jzomm l-access.

Rat ukoll id-digriet ta' din il-Qorti tat-tlettax (13) ta' Mejju 2005 fejn il-Perit Tekniku gie ordnat, fuq talba tad-difensuri tal-kontendenti, sabiex jghamel *survey* tal-art in kwistjoni biex jiddentifika l-parti 'n kontestazzjoni.

Rat li fis-seduta tat-tlettax (13) t'Ottubru 2006, il-Perit Tekniku halef ir-relazzjoni tieghu konsistenti f'*survey* fejn fuqha hemm indikat is-segwenti:-

a. L-art jew ghalqa tal-attur tal-kejl ta' circa 2,456 metri kwadri bil-konfini mmarkati bl-ahdar.

b. L-art tal-attur li tinsab maghluqa bil-*fence* ta' kejl ta' circa 664 metri kwadri w allegatament uzata mill-konvenut, immarkata bil-*hatching* ahmar.

c. Il-binjiet fuq l-art in kwistjoni jidhru mmarkati bil-blu skur.

d. L-isqaq jew passagg pubbliku jidher mmarkat bil-blu.

Semghet lil **l-Avukat Dr. Patrick Spiteri** jixhed nhar it-tmintax (18) ta' Frar 2008 fejn qal li huwa sar jaf lil konvenut bhal it-Tezorier jew Segretarju tal-Msida Football Club. Jghid illi huwa kien ighin lil dan il-*club* finanzjarjament. Qal li jiftakar li fis-sena 1999 l-konvenut kien avvicinah u kien talbu jekk kellux xi bicca xoghol ghalih u huwa kien iqabdu jahsillu l-karozza u jghamillu xi affarijiet simili ta' *handy man*. Jaf li kien ihobb iz-zwiemel w ghalhekk kien johodlu hsieb iz-zwiemel li kellu l-Marsa. Qal li jiftakar li fis-sena 2000 il-konvenut kellu xi problema b'xi ziemel minn tieghu ghaliex ma kellux fejn izommu w ghalhekk kien offrilu sabiex izommu f'parti tal-ghalqa li kellu imqabbla ghandu minghand l-attur li kienet cirkondata bil-*fence*. Meta gie muri l-pjanta esebita a fol. 43 tal-atti, huwa gharaf dik il-parti tar-raba mqabbla lilu,

bhala dik immarkata bil-kulur ahmar. Jghid li huwa kellu imqabbel ghandu kemm dik il-parti li hemm immarkata bl-ahmar fuq il-pjanta, kif ukoll parti ohra, li huwa ghamel cirku bil-blu.

Ikkonferma li l-ftehim li kellu mal-konvenut u cioe li juza l-ghalqa bi buona volonta tieghu, kien wiehed verbali u li ghax-xoghol li kien jghamillu, kien ihallsu. Jikkonferma li qbiela minghandu, qatt ma kien ircieva. Jghid li fis-sena 2001, l-konvenut kien bena xi kmamar fuq din l-art u dan minghajr il-kunsens tieghu. Qal li fil-fatt kien offirlu li jghinu mal-attur jekk igib il-permessi relattivi minghand il-MEPA. Jghid li kemm il-darba ghaddielu kelma tajba ma l-attur u jikkonferma li ktieb tal-kera, l-konvenut, mieghu ma kellux. Jghid pero li kien offra wkoll lill-konvenut s-somma ta' hames mitt lira Maltin (LM500) u cioe l-valur tal-kmamar li kien bena.

Jghid li fis-sbatax (17) ta' Mejju 2003, huwa kien iltaqa mal-konvenut u kien qallu li l-attur ma xtaqx li huwa jkompli jokkupa l-art, peress li l-kirja tieghu kienet giet terminata. Huwa fil-fatt kien offrilu bicca raba ohra f'Burmarrad, izda ma riedx u kien qallu li kien ser ikellem lill-attur direttament.

Mistoqsi kif kienet giet terminata il-kirja li kellu ma l-attur, jghid li spiccat biz-zmien. Mistoqsi jekk kienx iffirma d-dokumentazzjoni mal-MEPA ghall-konvenut, jghid li ma jiftakarx. Huwa jichad b'mod kategoriku li kien ta xi titolu lill-konvenut fuq l-art imqabbla ghandu. Jghid li lill-konvenut kien qallu li ma kienx ser igedded il-kirja ma l-attur u dan f'nofs is-sena 2002. Huwa esebixxa l-kirja li kellu mal-attur, liema dokument gie mmarkat bhala Dok. PS a fol. 74.

Illi nhar l-erbgha (4) ta' Marzu 2008 l-attur esebixxa x-xhieda li kien ta l-Avukat Dr. Patrick Spiteri fil-guri fl-ismijiet 'Republika ta' Malta vs John Pace', liema xhieda, fil-fehma tieghu, hija differenti minn dik moghtija f'dawn il-proceduri.

Illi nhar id-disgha (9) t'April 2008 rega' xehed **l-Avukat Dr. Patrick Spiteri** u qal li huwa ma setax isib il-pjanta li kien hemm esebita mal-iskrittura tat-tmienja w ghoxrin (28) ta' Settembru 1994 esebit fl-atti w immarkata bhala Dok. PS. Jghid illi huwa kien hallas l-ahhar qbiela lill-attur f'Settembru 2002. Mistoqsi x'kienu z-zewg cekkijiet (Dok. Z) li kienu ntestati f'isem John Pace, x-xhud ighid probabilment kienu gew moghtija lilu fil-bidu tal-istagun tal-*football* bhala *sponsor* minghandu ghat-*team* tal-Msida. Mistoqsi jekk jafx xi haga dwar id-dokumenti 'X' u 'X 1' jghid li dawk kienu notifiki tal-MEPA u m'huwiex cert li kien rahom qabel. Jghid li fil-fatt fuq dawn id-dokumenti, firma tieghu ma hemmx, ghalkemm l-indirizz fuqhom huwa tieghu. Mistoqsi jekk qattx ircieva dawn id-dokumenti d-dar, ighid li ma jiftakarx.

Rat in-nota ta' sottomissjoni tal-attur esebita fl-atti a fol. 112 et seq u dik tal-konvenut esebita a fol. 121 et seq.

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet fis-seduta tal-ghaxra (10) ta' Gunju 2008.

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tikkoncerna talba maghmula mill-attur sabiex din il-Qorti tordna l-izgumbrament tal-konvenut minn porzjon art kif imsemmi fl-avviz stante li fil-fehma tieghu qed jokkupa l-istess art minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Minn naha tieghu l-konvenut in linea preliminari, jecepixxi li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu u fit-tieni lok qed ighid li huwa kellu titolu ta' qbiela moghti lilu mill-Avukat Dr. Patrick Spiteri.

Dwar il-kwistjoni tat-titolu, l-attur pprezenta l-kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tas-sitta (6) ta' Novembru 1973 esebit a fol. 10 et seq minn fejn jirrizulta li l-attur kien akkwista porzjon raba fil-limiti ta' H'Attard.

Illi jirrizulta mir-relazzjoni prezentata mill-Perit Tekniku AIC Godwin Abela li l-art mertu tal-kawza hija l-istess art deskritta fil-kuntratt fuq imsemmi.

Konsegwentement, din il-Qorti sejra tieqaf hawn dwar din l-eccezzjoni preliminari, peress li fil-fehma taghha, ma treggix.

Dwar il-mertu, l-attur ighid li l-konvenut qed jokkupa l-art minghajr titolu validu fil-ligi.

Jinghad, kif del resto gie sollevat fis-sentenza **Carmelina Camilleri et vs Paul Mifsud et pro et noe et** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell (Appelli Inferjuri) tat-tnax (12) t’Awissu 1994 li

“*Saru komunissimi l-kawzi li jimpustaw fuq i-kawzali bla titolu talbiet ghar-ripreza ta’ pusess ta’ fond jew ta’ zgumbrament, pero kif intqal f’diversi okkazzjonijiet minn din il-Qorti – bla titolu – guridikament timporta okkupazzjoni ta’ fond li sa mill-bidu nett ma kinitx okkupazzjoni ta’ fond, li sa mill-bidu nett ma kienitx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens abbusivament bi vjolenza, b’arbitriju jew klandestinament, liema llegalita ppredurat sal-mument li tkun giet proposta l-kawza. ‘Bla titolu’ ma tfissirx – bhala kawzali – xi kwalita ta’ titolu li seta kien hemm, imma issa, wahda mill-partijiet tirritjeni li m’ghadux jissusisti, w ghalhekk ikun hemm bzonn dikjarazzjoni gudizzjarja li t-titolu li kien hemm intilef, spicca, jew b’xi mod iehor m’ghadux validu, minhabba xi ragunijiet ta’ zmien, morozita, non-osservanza tal-kundizzjonijiet tat-titolu u simili. Anke l-prekarju huwa titolu – artikolu 1839 -1941 tal-Kap 16 - proprju ghaliex l-okkupazzjoni inizjali tkun legittima ghaliex bil-kunsens tas-sid. U meta dan jittermina t-titolu billi jirtira l-kunsens xorta wahda dik is-sitwazzjoni ma tistax tigi deskritta bhala ‘bla titolu’ – dejjem fil-perspettiva guridika li nholqot minhabba l-ligijiet specjali li wara l-1919 inholqu biex biddlu sensibbilment ir-regoli tradizzjonali tal-kuntratti ta’ lokazzjoni, komodat u ohrajn – li jolqtu l-uzu tal-fondi mmobiljari*.”

Inghad ukoll fis-sentenza **<u>Emmanuel A Bonello noe vs Francis Fenech</u>** deciza fl-ghoxrin (20) ta' Mejju 2004:

"*Illi tajjeb li wiehed jifhem ukoll x'jkun qieghed jitfisser meta attur jixli lill-imharrek li qieghed izomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frazi tfisser li l-parti mharrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli ghal-post minnha mizmum. Il-frazi 'bla titolu' ghandha titqies li legalment, iggib maghha ghamla ta' okkupazzjoni li, sa mill-bidu nett taghha, ma kienitx konsentita, jew ghaliex tkun wettqet minghajr ir-rieda ta sid il-post li jkun, jew ghaliex tkun ittiehdet b'mod abbusiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-mohbi tas-sid, liema llegalita tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawza. F'kaz bhal dan, is-setgha tal-Qorti biex tisma kawza bhal din tieqaf malli jirrizulta li l-imharrek kellu tassew titolu*."

Issa f'dan il-kaz jirrizulta li l-attur kien kera l-art mertu tal-kawza lil certu Avukat Dr. Patrick Spiteri ghaz-zmien stipulat fl-iskrittura esebita.

Jirrizulta wkoll li waqt li l-art kienet f'idejh, huwa ta permess lill-konvenut, sabiex jaghmel uzu minnha b'mod partikolari, sabiex izomm iz-zwiemel tieghu hemm.

Il-konvenut ighid li fil-fatt kien kera din il-porzjon raba' ghal ghoxrin sena, ghaliex l-Avukat Dr. Spiteri kien qallu li l-art kienet tieghu. l-Avukat Dr. Patrick Spiteri pero dan jichdu u jghid li kien qallu li l-art mhix tieghu u li hu qatt m'accetta qbiela minghandu w in oltre, qatt ma krielu l-art, izda hallih juzha b'mera tolleranza.

Illi l-attur jghid li huwa ma kien jaf xejn dwar ir-relazzjoni li kien hemm vigenti bejn l-konvenut u l-Avukat Dr. Patrick Spiteri, izda meta l-Avukat Dr. Patrick Spiteri kien ttermina l-kirja, huwa ried l-art lura u kien ghalhekk li ghamel il-kawza 'n kwistjoni, sabiex jitlob lil Qorti tizgombra lill-konvenut minn l-art li kien qed jokkupa.

Illi l-konvenut ighid li huwa m'insistiex ma l-Avukat Dr. Patrick Spiteri sabiex il-ftehim ikun bil-miktub, izda hemm kien u hu kien obbliga ruhu li jhallsu s-somma ta' tlett mitt

lira Maltin (LM300). Dan pero l-Avukat Dr. Patrick Spiteri jichdu b'mod kategoriku u jghid li r-relazzjoni ta' bejniethom kienet wahda ta' mera tolleranza u li fil-fatt meta kien qallu li kien ittermina l-qbiela kien talbu bil-kelma t-tajba sabiex johroglu 'l barra u sahansitra anke kien offrilu post alternattiv, izda dan nonostante, ma riedx.

Issa, kif tajjeb osservat il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza taghha fl-ismijiet **<u>Mary Anderson et noe vs Guza Jones et</u>** deciza nhar is-sebgha (7) ta' Dicembru 2005 li:

"*Innegabilment, it-tolleranza jew il-prekarju, sakemm jibqghu jezistu, jiggusitifkaw il-godiment fuq il-haga izda, una volta l-volonta tal-koncedent li jtemm ir-rapport isir maghruf, dan igib ic-cessjoni ta' dan l-istess dritt ta' tgawdja u mhux mistenni jew tollerat minn, b'approfittar jippretendi li jivvanta drittijiet proprji, li ma baqalux. L-uniku obbligu tieghu jibqa dak ta' restituzzjoni lura tal-haga lil koncedenti.*"

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti qed tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut u tilqa t-talba attrici, b'dan li qed tipprefiggi termninu ta' xaghrejn sabiex il-konvenut jizgombra mill-ghalqa denominata "Tat-Torba" kontrada omonima fil-limiti ta H'Attard.

Bl-imghax u l-ispejjes ta' din il-kawza jigu sopportati mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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