MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tal-31 ta' Lulju, 2008

Citazzjoni Numru. 45/2008

Michael Cremona

Vs

John Mary sive Jimmy Frendo

Il-Qorti,

Din hi kawza ta' spoll fejn l-attur qieghed isostni li l-konvenut bena hajt divizorju bejn l-ghalqa proprjeta' tieghu u dik fil-pusses tal-attur, bil-konsegwenza li ghalaq il-mezz ta' dhul ghall-ghalqa li qeghda fil-pussess tal-attur.

Rat ir-rikors guramentat gie prezentat fis-6 ta' Mejju 2008 u fih jinghad li l-attur ghandu fil-pussess tieghu porzjon art agrikola li tifforma parti mit-territorju Ta' Kaccaturi, fil-limiti tax-Xaghra, Ghawdex tal-kejl ta' cirka tlett mija u hamsin metri kwadri (350mk) jew kejl verjuri, u konfinanti mit-

tramuntana mal-ghalqa tal-konvenut, nofsinhar ma' beni ta' Joseph Cremona u punent ma' ben ta' Carmela Buttigieg, ghal liema ghalqa l-attur ighaddi minn gewwa l-art tal-konvenut li tmiss mat-Triq Ghajn Qamar.

Ricentement u precizament is-Sibt 26 ta' April 2008, il-konvenut gab xi haddiema fl-ghalqa tieghu u bena hajt tas-sejjiegh gholi madwar erbgha piedi fuq in-naha ta' nofsinhar tal-ghalqa tieghu bejn l-ghalqa tieghu u dik fil-pussess tal-attur, b'gebel li kien gab fil-ghalqa tieghu xi gimghat qabel.

Dan il-hajt li ben l-konvenut ghalaq ghal kollox l-access tal-atur ghal din l-ghalqa li qeghda fil-pussess tieghu.

Bl-agir tieghu l-konvenut wettaq spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tal-attur.

Il-konvenut talab li l-Qorti:-

1. Tiddikjara li l-konvenut wettaq spoll ricenti u privileggat ghad-dannu tar-rikorrent.
2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi moghti jirreintegra l-ispoll vjolenti u klandestin minnu kommess billi jigi kundannat jiftah mill-gdid il-passagg li minnu kien jghaddi l-attur ghall-ghalqa billi jnehhi dik il-parti tal-hajt li bena li qed timblokka l-access.
3. F'kaz li inutilment ighaddi t-terminu li jigi moghti, tawtorizza lill-attur jesegwixxi x-xogholijiet kollha li huma mehtiega ta' tnehhija tal-hajt fejn dan qed jimblokka l-passagg li minnu kien ighaddi l-attur ghall-ghalqa tieghu, ghas-spejjez tal-konvenut taht id-direzzjoni ta' perit nominat mill-Qorti.

Ir-risposta guramentata prezentata fis-16 ta' Gunju 2008 (fol. 9), il-konvenut eccepixxa:-

1. Il-kawza hi nfondata fil-fatt u fid-dritt.
2. Din il-kawza ta' spoll hi mproponibbli ghaliex b'sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et deciza minn din il-Qorti fil-21 ta'

Novembru 2006, liema decizjoni ma gietx appellata, gie defenittivament dikjarat li l-art illum proprjeta' tal-konvenut hi libera minn kwalunkwe servitu' ta' passagg favur l-attur f'din il-kawza, Michael Cremona, u permezz ta' l-istess sentenza Michael Cremona gie inibit b'mod kategoriku milli jezercita passagg ossia access minn fuq l-art tal-konvenut odjern. Ghalhekk il-kwistjoni odjerna giet diga' definita fi kwistjoni petitorja b'sahha ta' gudikat u ma tistax tigi trattata mill-gdid f'azzjoni possessorja bhal dik odjerna.

3. Fit-tieni lok, f'dan il-kaz m'hemmx it-tlett elementi kontemplati mil-ligi sabiex tirnexxi azzjoni ta' spoll u ghalhekk ukoll it-talbiet tal-attur ghandhom jigu michuda.

4. Il-konvenut ma rcieva l-ebda talba interpellatorja datata 30 ta' April 2008. Ghalhekk anke jekk jintlaqghu t-talbiet tal-attur, l-ispejjez ghandu jaghmel tajjeb ghalihom hu.

Semghet ix-xhieda li ressqu l-kontendenti u ghamlet access fil-post fl-14 ta' Lulju 2008.

Rat l-atti tal-kawza **Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et** deciza minn din il-Qorti (diversament presjeduta) fil-21 ta' Novembru 2006.

Rat il-verbal tad-9 ta' Lulju 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:

1. Il-fatti rilevanti ghal din il-kawza huma s-segwenti:-

(a) Fis-16 ta' Marzu 2007 il-konvenut xtara minghand Luigia Sultana[1] porzjon art tal-kejl 1060 metri kwadri maghrufa bhala Ta' Firdien, limiti Xaghra, Ghawdex, *"...l-intier imiss grigal ma' sqaq li jinfed fi Triq Ghajn Qamar, lvant in parti ma' beni ta' Michael Cini u in parti ma' beni tal-familja Attard, tramuntana u majjistral in parti ma' beni ta' l-werrieta Frangisk Sultana u hutu u in parti ma' beni tal-werrieta ta' Carmelo Vella u lbic ma' beni tal-eredi ta' Felic Cremona."*. Fil-kuntratt jinghad li *"il-vendituri jiddikjaraw li minn fuq l-art mibjugha ma jezisti l-ebda dritt*

[1] Kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Enzo Dimech.

ta' passagg favur terzi.". L-art tidher fil-pjanta Dok. GG1 fejn hemm l-isem tal-konvenut Jimmy Frendo filwaqt li fil-pjanta a fol. 14 hi ndikata bl-ittra "A".

(b) L-attur hu iben Joseph Cremona, proprjetarju tal-ghelieqi murija fil-pjanta Dok. GG1 bil-kulur ahdar u isfar (fil-pjanta a fol. 14 murija bl-ittri "C" u "B"). L-art murija bil-kulur ahdar kienet inxtrat fl-1954 u kienet mertu tal-kawza **Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et** (Cit. nru. 28/01) deciza minn din il-Qorti fil-21 ta' Novembru 2006. F'dik il-kawza (*actio negatoria*) l-attur kien wiehed mill-konvenuti, u l-atturi kienu qeghdin jitolbu dikjarazzjoni fis-sens li fuq l-art tal-awturi tal-konvenut ma kien jezisti l-ebda servitu' ta' passagg favur l-attur u missieru. Il-Qorti laqghet it-talba tal-konjugi Sultana, u ddikjarat li l-art li llum hi proprjeta' tal-konvenut hi libera minn kull servitu' ta' passagg favur l-art ta' Joseph Cremona u inibit ***".... lill-konvenuti milli jezercitaw passagg ossia access minn fuq l-art imsemmija ta' l-atturi."***.

(c) L-art murija bil-kulur isfar fid-Dok. GG1[2] (li hi l-mertu ta' din il-kawza) kienet originarjament proprjeta' ta' Michael Cremona (in-nannu patern tal-attur). Din l-ghalqa kienet tifforma parti minn art akbar proprjeta' ta' Michael Caruana (msejha tal-Kaccaturi) u li kienet tinkludi l-ghalqa murija fl-istess dokument u delinejata bil-kulur roza[3]. Tant hu hekk li fil-kawza **Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et,** l-attur kien xehed: *"Qed nesebixxi pjanta markata dokument MC1 fejn qed nuri bil-kulur kannella d-dar ta' missieri, bil-kulur isfar il-passagg li niftakarni nghaddu minnu minn ckuniti u li ghadna nghaddu minn sal-lum, l-ghalqa bil-kulur ahmar hija l-ghalqa ta' missieri li kie xtara minghand Maria Bajada maghrufa Ta' Concetta fl-1954, l-ghalqa bil-kulur vjola hija l-ghalqa tal-atturi, l-ghalqa markata bil-kulur ahdar hija l-ghalqa tan-nannu Mikiel Cremona li wara l-mewt tieghu kienet inqassmet bejn uliedu izda missieri kien messu band'ohra u mhux minn dan it-territorju. Minn fuq dan ir-raba' nghaddu ftit ukoll billi parti minnu jinsab bejn l-ghalqa taghna u l-art tal-atturi. L-ghelieqi markati bil-kulur griz huma tal-familja Vella u cioe' tat-tfal ta' Carmelo Vella li kien maghruf Tad-*

[2] Murija bl-ittra "B" fil-pjanta a fol. 14.
[3] Murija bl-ittra "D" fil-pjanta a fol. 14.

Denli, li kellu f'idejn l-art ta' missieri bi qbiela meta kien xtraha missieri."[4]. Mal-affidavit hemm pjanta li turi bl-iktar mod car li l-art in kwistjoni kienet tifforma parti minn art akbar (murija bil-kulur ahdar) proprjeta' ta' Michael Cremona u li kellha faccata fuq Triq Ghajn Qamar[5]. Dak li qal l-attur gie konfermat minn missieru (Joseph Cremona): *"L-ghalqa ta' missieri meta dan miet fl-1958, kienet messet lil hija Felice Cremona u cioe l-parti li tinsab bejn l-art tieghi u l-art tal-atturi fuq in-naha tal-Grigal, kif ukoll zewg bicciet zghar fuq in-naha tal-Lbic, filwaqt li l-bqija tar-raba' fuq in-naha tax-Xlokk tal-ghalqa tieghi kien mess lil huti Ganni u t-tfal tal-mejjet Angelo Cremona."*[6].

(d) Permezz ta' att ta' divizjoni li sar fit-30 ta' Awwissu 1986 fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Spiteri (Dok. ES2), l-art li kienet ta' Michael Cremona inqasmet fi tlett porzjonijiet bejn uhud mill-werrieta ta' Michael Cremona (Felic Cremona, John Cremona u werrieta ta' Anthony Cremona). L-art indikata bil-kulur isfar giet assenjata lil Felic Cremona (hu missier l-attur), filwaqt li l-art ta' taht (dik li ghandha faccata fuq Triq Ghajn Qamar) giet assenjata parti lill-werrieta ta' Anthony Cremona u parti lil John Cremona[7]. **F'dan il-kuntratt ma jissemma xejn dwar drittijiet ta' passagg minn fuq porzjon ghall-ohra.** L-awtrici tal-konvenut issostni li Felic Cremona kien ighaddi mill-porzjon art li ghandha faccata fuq Triq Ghajn Qamar.

(e) B'kuntratt li sar fid-9 ta' Settembru 2004 fl-atti tan-nutar Dr. Kristen Dimech (Dok. ES3) saret il-qasma tal-wirt ta' Felic Cremona (miet fid-9 ta' Mejju 1998). Missier l-attur, bhala wiehed mill-werrieta ta' huh, gie assenjat *"Porzjon diviza mill-art deskritta fuq bin-numru tmienja (8), maghrufa bhala Ta' Kaccaturi, limiti Xaghra, Ghawdex bil-kejl din il-porzjon diviza ta' cirka tliet mija u sebgha u hamsin metri kwadri (357mk), u konfinanti, majjistral mal-porzjoni diviza mill-istess art li aktar 'l isfel ser tigi*

[4] Fol. 28 tal-process tal-kawza **Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et** (Cit. nru. 28/01).

[5] Ara pjanta a fol. 14 – L-art indikati bl-ittri "B" u "D" kienu jifformaw parti wahda proprjeta' ta' Michael Cremona (in-nannu patern tal-attur).

[6] Affidavit a fol. 26 tal-process **Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et** (Cit. nru: 28/01).

[7] Ara pjanta a fol. 30 tal-process **Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et** (Cit. nru: 28/01).

assenajta lill-kondividenti ahwa Cremona ulied il-mejjet Angelo Cremona, nofsinhar ma' beni ta' Guzepp Cremona, u punent ma' beni ta' Katarina Vella, markata bil-kulur ahmar u bl-ittra "A" fuq il-pjanta u site plan hawn annessi u markati dokument I", cjoe' il-porzjon art murija bil-kulur isfar fid-Dok. GG1[8].

(f) Meta l-konvenut xtara l-art, bejn l-art tieghu u dik ta' Joseph Cremona (li gie assenjat mill-wirt ta' huh, Felic Cremona) ma kienx hemm hajt divizorju izda qsami b'gebel (ara ritratt Dok. A a fol. 5). Sussegwentement, il-konvenut bena hajt tas-sejjiegh kontinwu (ara ritratt Dok. B a fol. 5 fejn hemm il-marka "X") b'mod li l-attur ma jistax ighaddi ghall-ghalqa ta' missieru hlief billi jaqbez minn fuq dan il-hajt tas-sejjiegh. Fiz-zmien li nbena l-hajt il-konvenut kien hawwel il-ful. Jidher li minkejja dak li gie ordnat fis-sentenza moghtija fil-21 ta' Novembru 2006 l-attur xorta baqa' jghaddi mill-art tal-konvenut, ghalkemm qieghed jargumenta li kien qieghed ighaddi biex jidhol fl-art ma' gemb dik li kienet mertu tal-kawza **Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et** (Cit. nru. 28/01). L-attur spjega wkoll li l-moghdija hi dik murija bil-kulur isfal fil-pjanta a fol. 14.

2. Hu maghruf li l-azzjoni ta' spoll hi ntiza biex ma thalli lil hadd li jiddisturba stat ta' fatt b'mod arbitrarju u r-rizultat finali ghandu jkun li jerga' jpoggi l-haga fl-istat li kienet qabel. F'dan ir-rigward l-Artikolu 791(1) tal-Kap. 12 jipprovdi:-

791. (1) Il-konvenut f'kawża ta' spoll magħmula fi żmien xahrejn minn dak in-nhar li jkun sar l-ispoll, ma jista' jagħti ebda eċċezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun raġa' qiegħed il-ħaġa fl-istat ewlieni u raġa' qiegħed għal kollox fl-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll, f'dak iż-żmien illi, skond iċ-ċirkostanzi, jiġi mogħti lilu fis-sentenza, bla ħsara ta' jeddijiet oħra tiegħu.

Azzjoni li ghandha tlett (3) elementi biex tirnexxi:-

---

[8] Murija bl-ittra "B" fil-pjanta a fol. 14.

a. Il-pussess ta liema xorta hu –*"hu maghruf illi l-pussess mehtieg hu dak materjali u 'de facto', ikun x'ikun, u mhux mehtieg il-prova li l-attur ghandu dritt ta' propjeta' jew ta' servitu' fuq il-haga li minnha huwa gie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Anzi hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu semplici detenzjoni".* **("Kaptan Stefano Xuereb vs Nobbli Charles Sant Fournier" -** (Qorti ta' l-Appell, 12 ta' Dicembru 1952[9]);

b. L-att spoljattiv;

c. Il-kawza trid issir fi zmien xahrejn mid-data tal-ispoll.

3. Peress li l-kawza hi ta' spoll il-Qorti m'ghandix tinvestiga kwistjonijiet ta' natura petitorja, ghalkemm mill-provi rrizulta inekwivokabilment li l-porzjon art li kienet giet assenjata lil Felic Cremona kienet tifforma parti minn ghalqa ikbar li ghandha faccata fuq Triq Ghajn Qamar, u liema ghalqa kienet oggett tal-kuntratt ta' qasma tal-wirt ta' Michael Cremona li sar bejn l-ahwa Cremona. Illum il-gurnata l-porzjon tal-ghalqa li ghandha faccata fuq Triq Ghajn Qamar hi mitluqa u abbandunata u fl-eventwalita' li ssir kawza petitorja jista' jkun rilevanti l-Artikolu 448 tal-Kodici Civli li jipprovdi: *"jekk il-fond ikun sar maghluq minn kull naha minhabba bejgh, tpartit, jew qasma, dawk li jkunu bieghu, partu jew qasmu ghandhom jaghtu l-moghdija, bir-rigel, bil-bhima jew bil-karrettun, skond il-kaz, minghajr l-ebda indennizz."*.

Fir-rigward tat-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut, il-Qorti hi tal-fehma li s-sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet **Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et** (Cit. nru: 28/2001) deciza fil-21 ta' Novembru 2001, stabbilit li art ohra proprjeta' ta' missier l-attur (dik markata bl-ittra "C" fil-pjanta a fol. 14) ma kenitx tgawdi minn servitu' ta' passagg minn fuq l-art tal-konvenut. Il-Qorti ma taqbilx li l-kwistjoni dwar l-ezistenza o meno ta' servitu' ta' passagg favur l-art mertu ta' din il-kawza giet determinata fl-imsemmi gudikat. Hu veru li f'dik l-azzjoni l-Qorti ddikjarat

[9] Volum XXXVI.i.292.

li l-art tal-konvenut hi libera minn servitu' ta' passagg, pero' dan fil-konfront tal-proprjeta' li missier l-attur kien xtara fl-1954. Tant dan hu minnu li fil-parti dispozittiva l-Qorti ddikjarat: ***"Tiddikjara lli l-art ta' l-atturi msemmija fic-citazzjoni hija libera minn kwalunkwe servitu' ta' passagg a favur ta' l-art tal-konvenut Joseph Cremona deskritta wkoll fic-citazzjoni."***.

Il-Qorti m'ghandix dubju (anke min dak li rat fuq il-post fl-access li sar fl-14 ta' Lulju 2008) li minkejja s-sentenza li nghatat fil-21 ta' Novembru 2006, l-attur kien qieghed ighaddi mill-ghalqa li xtara l-konvenut sabiex jahdem ir-raba' proprjeta' ta' missieru (assenjata lilu mill-wirt ta' huh Felic Cremona) li hi mertu ta' din il-kawza. Ovvjament meta qieghed jaghmel hekk ikun ifisser li jista' jibqa' diehel ukoll fir-raba' li kienet mertu tal-kawza citazzjoni numru 28/2001, meqjus li l-art mertu tal-kawza odjerna tmiss ma' dik mertu tac-citazzjoni numru 28/2001. Fil-fehma tal-Qorti l-pern tal-kwistjoni kollha hi jekk in vista' ta' l-ordni moghtija fis-sentenza tal-21 ta' Novembru 2006 li permezz taghha l-attur (flimkien ma' missieru) gie inibit *"....milli jezercitaw passagg ossia acccess minn fuq l-art imsemmija ta' l-atturi"* peress li l-proprjeta' li kien xtara missieru fl-1954 (murija bl-ittra "C" fil-pjanta a fol. 14) ma kenitx tgawdi servitu' ta' passagg, jistax xorta jaghti lok ghal pussess. Il-kawza fl-ismijiet **Stephen Farruiga vs Richard Farrugia et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Frar 1995 u konfermata mill-Qorti ta' l-Appell fit-13 ta' Ottubru 1998, kienet tittratta kawza ta' spoll fejn l-attur kien qieghed jallega li nbidlet is-serratura tal-bieb ta' barra tal-fond li kellu fil-pussess tieghu. Qabel inbidlet is-serratura kien inhareg mandat ta' inibizzjoni kontra l-attur li permezz tieghu gie inibit milli jidhol fil-fond. L-ewwel qorti osservat li f'dawn ic-cirkostanzi l-attur ***"Gie allura b'ordni tal-Qorti ezawtorat minn kull pussess li seta' kellu fuq il-fond. Pussess li ma jergax materjalment jakkwista qabel ikun hemm ordni ohra tal-Qorti li tirrevoka l-mandat ta' inibizzjoni taghha mahrug kontra tieghu. Hu ma jistax allura validament isostni li gie spussessat minn pussess li ma kellux, li gie se mai michud lilu b'ordi gudizzjarja."***. Il-Qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn dan l-insenjament m'ghandux

japplika ghal kaz taghna. Hemm ordni ta’ Qorti, li llum hi gudikat, li l-attur m’ghandux ighaddi minn fuq l-art li llum hi proprjeta’ tal-konvenut. Dan irrispettivament mill-fatt li f’dik il-kawza l-kwistjoni kienet jekk tezistix servitu’ ta passagg favur il-proprjeta’ markata bl-ittra “C” fil-pjanta a fol. 14. Kif tista’ din il-Qorti tirreintegra lill-attur fil-pussess li tnehhilu permezz ta’ sentenza li llum hi gudikat fejn fil-parti dispozittiva gie dikjarat: *“Konsegwentement tinibixxi lill-konvenuti milli jezercitaw passagg ossia access minn fuq l-art imsemmija ta’ l-atturi.”* ? Ordni li hi fis-sens li l-attur u missieru gew imwaqqfa milli jidhlu fl-art li llum hi proprjeta’ tal-konvenut. Fil-fehma tal-Qorti ma tistax taghti lura pussess materjali li tnehha lill-attur permezz ta’ sentenza tal-istess Qorti.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad it-tieni (2) eccezzjoni, tilqa’ t-tielet (3) eccezzjoni u ghalhekk tichad it-talbiet tal-attur. Fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni m’hemmx x’jinghad in kwantu fiha sempliciment inghad li t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u tidher li saret bhala introduzzjoni ghall-eccezzjonijiet l-ohra.

Spejjez tat-tieni eccezzjoni a karigu tal-konvenut, filwaqt li l-ispejjez l-ohra huma a karigu tal-attur.

< Sentenza Finali >

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