MALTA

# QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

## MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-14 ta' April, 2009

Citazzjoni Numru. 102/2008

Joseph Spiteri u martu Josephine Spiteri

Vs

Felix Sciberras

Il-Qorti;

Fl-20 ta’ Ottubru 2008 l-atturi pprezentaw kawza ta’ spoll in kwantu jsostnu li bejn il-15 u 20 ta’ Settembru 2008 il-konvenut kien dahal f’raba’ li hi proprjeta’ ta’ l-atturi u li ghandhom il-pussess taghha u waqqa’ xi hitan bil-gaffa li jiccirkondawha u nehha materjal ta’ kostruzzjoni li l-atturi kienu poggew sabix jibnu l-hitan tas-sejjiegh. Ghalhekk talbu lill-qorti sabiex tiddikjara li:

a. Il-konvenut ikkommetta spoll vjolenti u klandestin a danu tal-atturi.

b. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju johrog mill-ghalqa li dahal fiha u jerga' jqieghed kollox fl-istat li kien fih.
c. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xogholijiet necessarji ta' tiswija tal-hajt jew hitan li twaqqghu, a spejjez tal-konvenut, taht id-direzzjoni ta' perit.

Permezz ta' risposta guramentata prezentata fid-19 ta' Novembru 2008 (fol. 10) il-konvenut ikkontesta li l-art meritu tal-kawza tinsab fil-pussess ta' l-atturi, u jsostni li qeghda *"f'idejn l-eccipjent u z-zijiet tieghu materjalment imma wkoll b'titolu ta' lokazzjoni."*.

Il-qorti semghet il-provi, it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet u rat l-atti kollha tal-kawza.

Il-fatti huma s-segwenti:

a. L-atturi huma sidien ta' raba' maghrufa bhala ta' Bardon u ta' Birrixa, Sannat, Ghawdex.
b. Ir-raba' kienet mikrija lil Felice Sciberras.
c. Fl-14 ta' Dicembru 2004 l-atturi pprezentaw rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Qbejjel ghal Ghawdex u Kemmuna[1] kontra Felice Sciberras fejn talbu r-ripreza tar-raba' minhabba bzonn ghall-uzu personali.
d. Fit-13 ta' Novembru 2007 l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tat permess ta' zvilupp lill-attur (numru 1718/03) *"To construct a cattle farm for the purpose of relocating existing farm presently adjacent to Gozo General Hospital."*. Il-permess ta' zvilupp inghata fuq il-porzjonijiet art murija fil-pjanta Dok. MS7 (delinejati bl-iswed skur). Il-porzjon raba' meritu ta' din il-kawza hi nkluza fil-permess numru 1718/03[2].
e. Permezz ta' rikors prezentat fl-4 ta' Ottubru 2007 (fol. 13) fl-atti tar-rikors numru 6/2004, l-attur talab permess sabiex bhala kawzali jzid ir-raguni li kien hareg permess ta' zvilupp u skond l-Artikolu 4(2)(b) tal-Kap.

---

[1] Rikors numru: 6/2004.
[2] Ara wkoll xhieda li nghatat minn Mark Cini quddiem il-Bord fis-seduta tas-6 ta' Dicembru 2007.

199[3] ghandu dritt li jitlob li jinghata lura l-pussess tar-raba'.

f. F'dawk il-proceduri:-

i. Fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2008 id-difensur ta' l-intimat iddikjara li *".....stante l-produzzjoni tal-permess ghal bini bil-pjanti annessi mir-rikorrenti, l-intimat qieghed jaccetta illi* ***johrog minn dik il-parti milquta bil-permessi immedjatament****, salv dejjem il-likwidazzjoni mill-bord tal-kumpens dovut lill-intimat fuq dik il-bicca art tkun xi tkun id-decizjoni finali dwar ir-rikors."*.

ii. Fis-seduta tal-24 ta' April 2008 id-difensur ta' l-intimat iddikjara li mill-ahhar udjenza *"....ir-rikorrenti dahal f'zewg qatghat mertu ta' dan ir-rikors, li fuqhom ma hemm l-ebda permessi tal-bini, u f'wahda minnhom qata' l-wicc li kien hemm waqt illi fl-ohra ma qatghux ghaliex it-tifel tal-intimat qabdu fil-fatt, u ghal hekk qed jipprotesta dwar dan l-agir tar-rikorrenti."*.

iii. B'digriet moghti fil-5 ta' Gunju 2008, il-Bord iddikjara li *"l-unika pendenza li ghad baqa' bejn il-partijiet, tirrigwarda biss l-art mhux milquta b'dan il-permess, u cioe' dik li tigi l barra mill-art indikata fil-pjanta MC3."*.

Azzjoni ta' spoll ghandha tlett (3) elementi:

a. Il-pussess ta' liema xorta jkun, anke jekk ikun illegittimu jew abbuziv;

b. L-att spoljattiv;

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

Skond l-Artikolu 791(1) tal-Kap. 12:

*"Il-konvenut f'kawza ta' spoll maghmula xahrejn minn dak in-nhar li jkun sar l-ispoll, ma jista' jaghti ebda eccezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun raga' qieghed il-haga fl-istat ewlieni u raga' qieghed ghal kollox fl-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll, f'dak iz-zmien illi, skond ic-*

---

[3] *"Jehtieg ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal skopijiet ta' residenza, negozju jew industrjali."*.

*cirkostanzi, jigi moghti lilu fis-sentenza, bla hsara ta' jeddijiet ohra tieghu."*.

Fir-realta' l-kwistjoni principali bejn il-kontendenti hi jekk il-porzjon raba' meritu ta' din il-kawza kenitx parti mill-ftehim li sar u li wassal lid-difensur ta' l-inkwilin sabiex fil-procediment quddiem il-Bord jiddikjara[4] li *"...qieghed jaccetta illi johrog minn dik il-parti milquta bil-permessi immedjatament....."*. Ukoll jekk wiehed kellu jaqbel mar-ragunament li ghamel il-Bord fid-digriet tal-5 ta' Gunju 2008 li l-inkwilin stess bil-verbal li sar fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2008 kien accetta li johrog mill-art kollha milquta bil-permess ta' zvilupp, b'daqshekk ma jfissirx li l-konvenut kien tilef jew irrinunzja ghad-detenzjoni tar-raba' in kwistjoni.

Wara li l-qorti kellha l-opportunita' li tisma' x-xhieda, hi moralment konvinta li rrispettivament jekk ir-raba' in kwistjoni kenitx inkluza fil-ftehim li sar fil-procediment quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ghal Ghawdex u Kemmuna, fir-realta' l-atturi ma tawx prova li fil-mument ta' l-allegat spoll kienu fil-pussess tal-porzjon raba' meritu ta' din il-kawza. Fil-fehma tal-qorti, il-fatt li xi xahrejn qabel l-attur waddab ftit gebel fir-raba' in kwistjoni ma kienx bizzejjed sabiex jinghad li kellu l-pussess (ara kontro-ezami ta' l-attur fis-seduta tas-16 ta' Jannar 2009). Dan iktar u iktar meta l-attur kien jaf li hemm kwistjoni dwar jekk il-ftehim kienx jinkludi l-porzjon raba' meritu ta' din il-kawza. Sahanistra permezz ta' ittra legali datata 24 ta' Gunju 2008 mibghuta mill-avukat Dr Albert Camilleri ghan-nom ta' l-inkwilin u wliedu kien iddikjara li l-ftehim kien biss fuq l-art li *"....fuqha hargu l-permessi tal-bini u dwar l-kumplament tal-art jiddecidi l-Board."* u li *"Il-mittenti ghalhekk f'ismhu u f'isem huthu u missierhu javvzawk u jiddiffidawk milli tidhol f'ebda parti mill-art li ghadha f'idejhom ghax jaghmlulek kawza ghall-spoll."* (fol. 24). Il-qorti hi tal-fehma li l-gebel tqieghed wara li kienet intbaghatet din l-ittra, tant li l-attur xehed li l-gebel

[4] Dikjarazzjoni li, skond il-verbal li kien sar fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2008, saret fil-prezenza ta' l-inkwilin (Felice Sciberras).

tqieghed fir-raba' lejn l-ahhar ta' Gunju jew bidu ta' Lulju (fol. 46).

L-attur stess iddikjara li *"Ma ghamilt ebda xogholijiet f'dan il-perjodu bejn Gunju u Settembru fl-art, forsi kont nidhol nittawwal xi ftit."*. Fir-rigward ta' jekk wara li ntefa' l-gebel l-attur baqax jidhol fl-art, ma tressqitx prova sodisfacenti in kwantu l-attur stess ighid li *"forsi"* kien baqa' jidhol biex jittawwal. Il-kelma *"forsi"* turi stat ta' incertezza li ghall-qorti m'hijiex prova sodisfacenti u anzi l-qorti hi konvinta li m'huwiex veru li l-attur kien baqa' jmur fir-raba'. Anzi l-qorti hi tal-fehma li l-gebel intefa' fir-raba', wara l-ittra tal-24 ta' Gunju 2008 tal-avukat Dr Camilleri, proprju sabiex l-atturi jaraw x'ser tkun ir-reazzjoni tal-konvenut u jagixxu skond il-kaz.

Inoltre, il-qorti m'hijiex tal-fehma li jista' jinghad li xi zmien qabel it-tqeghid tal-gebel l-atturi diga' kellhom l-pussess tar-raba'. Tant hu hekk li dakinhar stess li nghata d-digriet mill-Bord (5 ta' Gunju 2008) l-attur kien illimita ruhu li jibaghat ittra legali lil Michael Sciberras u interpellah sabiex ihallas lura parti mill-kumpens li kienu hallsu l-atturi relattiv ghall-valur ta' zara' li kien gabar mir-raba'. Kieku kien mod iehor kull min jidhol f'bicca art u per ezempju jaqta' xi prodott li jkun kabbar haddiehor, jista' facilment jargumenta li b'dak l-att ikun dahal fil-pussess tar-raba'. Il-qorti ma taqbilx ma' dan it-tip ta' ragunament.

Il-qorti lanqas ma tikkondividi l-fehma ta' l-atturi li dan il-kaz ghandu xi similarita' mal-kawza fl-ismijiet **Stephen Farrugia vs Richard Farrugia et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Frar 1995, fejn il-qorti kienet ikkonkludiet li l-attur kienet tilef il-pussess materjal ta' fond b'ordni tal-qorti. F'dik il-kawza l-ordni kienet tikkonsisti f'mandat ta' inibizzjoni li permezz tieghu l-attur kien gie inibit milli jidhol fil-fond. Fil-kaz tal-lum kull m'ghandna hu digriet moghti mill-Bord wara li l-inkwilin kien ipprotesta ghall-incident fejn l-attur kien dahal f'zewg porzjonijiet art li skond l-inkwilin ma kienux parti mill-ftehim li kien sar bejn l-attur u l-familja Sciberras. Fid-digriet tal-5 ta' Gunju 2008 il-Bord iddikjara li l-attur ma kien ghamel xejn hazin meta dahal f'dawn iz-zewg porzjonijiet raba', wara li kkonkluda li

l-art kienet inkluza fil-permess ta’ zvilupp mahrug mill-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-pendenza li kien ghad baqa’ kienet biss dwar l-art mhux inkluza fil-permess 1718/03. Id-digriet moghti fil-5 ta’ Gunju 2008 ma fih l-ebda ordni kontra l-konvenut sabiex ma jidholx fl-art. Lanqas ma saret xi dikjarazzjoni mill-konvenut li kien irilaxxa d-detenzjoni ta’ l-art jew li kien qieghed jirrinunzja ghad-detenzjoni. F’dan il-kuntest u b’riferenza ghal dak li nghad iktar qabel, tista’ tkun rilevanti s-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Vassallo Gatt nomine vs Joseph Camilleri proprio et nomine** deciza fis-26 ta’ Jannar 2006 fejn gie dikjarat li f’subbasta ghalkemm il-pussess formali ta’ l-immobbli jghaddi ghand il-kompratur bil-liberazzjoni finali, dan ma jfissirx li necessarjament il-pussess fiziku jghaddi f’idejn il-kompratur.

**Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda tilqa’ l-eccezzjoni tal-konvenut fis-sens li l-atturi ma tawx prova tal-pussess u ghalhekk tichad it-talbiet ta’ l-atturi bl-ispejjez kontra taghhom. Salv u mpregudikat kwalsiasi dritt iehor li jista’ ghandhom sabiex jirriprendu lura l-pussess ta’ l-art in kwistjoni.**

**< Sentenza Finali >**

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