MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-28 ta' April, 2009

Citazzjoni Numru. 53/2008

Mary Ann armla ta’ Frank Attard, Janette mart John Agius, Miguel Attard, Cornelia mart Paul Vella, Victoria mart Francis Bonello u Margaret mart Michael Hil

Vs

Francis Mercieca, Salvina Mercieca, Kevin Mercieca u Cynthia mart Mario Camilleri

Il-Qorti;

Permezz ta’ din il-kawza l-atturi qeghdin isostnu li l-konvenuti dahlu f’porzjon art (kejl ta’ cirka 195 metru kwadru) mit-territorju maghruf bhala Ta’ Taqsis, fil-limiti tal-Munxar, Ghawdex li kien inxtara minn Francis u Mary Ann konjugi Attard fl-14 ta’ Gunju 1973, u mmolestaw lill-atturi fil-pussess li jgawdu. Ghalhekk talbu li l-qorti tiddikjara li l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi molestja skond l-Artikolu 534 tal-Kodici Civili, u sabiex fi zmien qasir u perentorju l-konvenuti jigu kundannati jergghu

jaghtu l-pussess ta’ l-art lill-atturi u jpoggu kollox kif kien, u fin-nuqqas tordna li x-xoghol isir mill-atturi ghas-spejjez tal-konvenuti u taht is-supervizjoni ta’ perit inkarigat mill-qorti.

Permezz ta’ risposta guramentata prezentata fit-8 ta’ Lulju 2008 (fol. 17) il-konvenuti eccepew li:

1. It-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt kif ukoll fil-fatt.

2. Illi fl-ewwel lok huwa sottomess li l-esponenti Kevin Mercieca u Cynthia mart Mario Camilleri m’huwiex legittimi kontraditturi f’din il-kawza in kwantu huma qatt ma okkupaw u qatt ma kellhom pretensjonijiet dwar l-art in kwistjoni.

3. Illi, fil-mertu huwa wkoll kontestat li l-atturi qatt kienu fil-pussess ta’ l-art in kwistjoni.

4. Illi huwa wkoll ikkontestat li l-atturi ghandhom titlu fuq l-art okkupata mill-esponenti in kwistjoni.

5. Illi fit-tielet lok, u nterment minghajr pregudizzju ghall-premess, huwa sottomess li din l-art ilha okkupata mill-esponenti Francis u Salvina Mercieca sa mill-1974 bil-kunsens, barka u pjena konoxxenza tal-predecessur fit-titolu ta’ l-atturi stess, u cioe’ Francesco Attard li miet ricentement fis-7 ta’ Ottubru 2007. Dan kif se jigi dettaljatament ippruvat f’din il-kawza. Ghalhekk, fi kwalunkwe din il-kawza saret ferm oltre t-terminu ta’ sena provdut mill-ligi.

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess ukoll, huwa sottomess li din l-art giet fil-fatt akkwistata minn Francis Mercieca minghand l-imsemmi Francesco Attard stess permezz ta’ kuntratt tat-8 ta’ Gunju 1974 atti Nutar Joseph Spiteri u ghalhekk huwa kien u ghadu gustifikat li jokkupaha. L-istess Francesco Attard, li tieghu l-atturi huma eredi, iddikjara kemm–il darba, inkluz fi proceduri tal-Qorti u fl-atti ta’ applikazzjoni ta’ registrazzjoni mad-Dipartiment ta’ l-Artijiet maghmula mill-esponenti Francis u Salvina Mercieca, li l-art li kienet u ghadha okkupata

mill-istess konvenuti hija dik li giet mibjugha lilhom mill-konvenuti bil-kuntratt imsemmi.

7. Illi inoltre, fuq l-art in kwistjoni, Francis u Salvina konjugi Mercieca ghandhom certifikat ta’ titolu assolut rilaxxjat mir-Registru ta’ l-Artijiet bin-numru LRA 1797/06.

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:-

1. Il-kawza li saret mill-atturi hi *actio manutenionis*. L-attrici Mary Ann hi mart il-mejjet Frank Attard, u l-atturi l-ohra huma werrieta tieghu. Il-kwistjoni qeghda dwar porzjon art li tinsab fi Triq ta’ Luvier fit-territorju Ta’ Taqsis, limiti tal-Munxar, Ghawdex. Il-konvenuti bdew jaghmlu zvilupp f’din il-porzjon art, u min-naha taghhom l-atturi jpremettew li dan it-territorju kien inxtara mill-aventi kawza taghhom prmezz ta’ kuntratt li sar fl-14 ta’ Gunju 1973 fl-atti tan-nutar Dr Joseph Spiteri u liema territorju jsostnu li jinsab fil-pussess taghhom.
Min-naha taghhom il-konvenuti jsostnu li l-porzjon art in kwistjoni kienet inxtrat mill-konvenuti Francis u Salvina konjugi Mercieca b’kuntratt tat-8 ta’ Gunju 1974 fl-atti tan-nutar Dr Joseph Spiteri. F’dan il-kuntratt jinghad li Frank Attard qieghed ibiegh lil Francis Mercieca ***“....bicca art fabrikabbli mill-ghalqa ta’ Taqsis, limiti tal-Munxar, ta’ Ghawdex, tal-kejl ta’ wiehed u ghoxrin pied faccata b’mija fond ta’ forma rettangolari u tmiss mill-lvant ma’ trieq proggettata bla isem, nofsinhar ma’ gid tal-venditur u tramuntana ma’ gid ta’ Guza Galea, libra u franka.”*** (fol. 116). Ma’ l-att ma gietx annessa pjanta li tidentifika l-porzjon raba’ li kien qieghed jixtri l-konvenut minghand Frank Attard. Dan il-kuntratt hu ezempju klassiku tar-rwol importanti li ghandhom in-nutara fit-thejjija tal-kuntratti u sabiex jizguraw li dak li jinghad fil-kuntratt hu mera tal-volonta’ tal-partijiet. Id-deskrizzjoni li nghatat fil-kuntratt hi fjakka u m’hijiex bizzejjed ghal fini ta’ identifikazzjoni tal-art. Fil-fehma tal-qorti n-nutar kellu jinsisti mal-partijiet li jipprovdu pjanta li tidentifika l-art oggett tal-kuntratt, liema pjanta kellha tigi annessa mal-kuntratt ta’ bejgh. Il-kwistjonijiet kollha li nqalghu matul is-

snin facilment kienu jigu evitati kieku n-nutar insista li ssir pjanta *to scale* li tidentifika l-art u tigi annessa ma' l-istess att.

Mill-provi rrizulta wkoll li Frank Attard kellu kwistjoni mal-familja Galea li kienu xtraw porzjon mill-art ta' Taqsis, limiti tal-Munxar, Ghawdex minghandu u li skond il-kuntratt li ghamel il-konvenut fit-8 ta' Gunju 1974 (fol. 116) tikkonfina ma' l-art tal-familja Galea. F'dan ir-rigward kien hemm kawza fl-ismijiet **Joseph Galea et vs Francesco sive Frank Attard et** (Cit. nru: 96/1994). F'dak il-kaz ukoll kien hemm kwistjoni dwar l-identifikazzjoni ta' l-art li kienu xtraw il-familja Galea.

2. Skond l-Artikolu 534 tal-Kodici Civili:

534. Kull min, waqt li jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' ħaġa immobbli, jew ta' universalità ta' ħwejjeġ mobbli, jiġi mmolestat f'dak il-pussess, jista', fi żmien sena mill-molestja, jitlob li jinżamm f'dak il-pussess, basta li ma jkunx ħa b'idejh dak il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza jew bil-moħbi, jew ma jkunx kiseb mingħandu dak il-pussess b'titolu prekarju.

L-elementi ta' din l-azzjoni huma:-

(a) Il-pussess, li ma jridx ikun ittiehed minghand il-konvenut bi vjolenza jew bil-mohbi u li jrid ikun *animo domini* (f'dan il-kuntest ara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Carmen Dalli et vs Anthony Laferla** deciza fis-6 ta' Ottubru 1999);
(b) Il-molestja li jistghu jkunu ta' fatt jew ta' dritt. Din ta' l-ahhar tikkonkretizza ruhha f'kazijiet ta' kontestazzjoni (gudizzjali jew extra-gudizzjali) li jsiru kontra l-pussess ta' l-attur;
(c) L-azzjoni trid issir fi zmien sena minn meta ssehh il-molestja.

3. B'riferenza ghat-tieni eccezzjoni, irrizulta li l-konvenuta Cynthia Mercieca, mart il-konvenut Kevin Mercieca, ma kenitx involuta f'dan il-kaz. Mhux l-istess

jista’ jinghad fir-rigward ta’ Kevin Mercieca li kien qieghed jassisti lil missieru (il-konvenut Francis Mercieca) fil-progett li kellhom ghall-izvilupp ta’ l-art. Il-qorti m’ghandix dubju dwar il-partecipazzjoni ta’ Kevin Mercieca, jekk kellha tasal ghal konkluzjoni li f’dan il-kaz hemm l-elementi kollha mehtiega sabiex tirnexxi l-azzjoni possessorja li ghamlu l-atturi.

4. Mill-provi rrizulta kif l-atturi ma kienux jigu nfurmati b’dak li kien jaghmel l-awtur taghhom Frank Attard. Hekk per ezempju kkonfermaw li ma kienux inghataw dettalji dwar il-kawza fl-ismijiet **Joseph Galea et vs Francesco sive Frank Attard et** (Cit. nru: 96/1994) li eventwalment giet ceduta mill-atturi. Il-konvenuti Francis u Salvina konjugi Attard kienu pprezentaw applikazzjoni (numru 1797/2006) fir-Registru ta’ l-Artijiet sabiex jinghataw certifikat ta’ titolu fir-rigward tal-porzjon art meritu tal-kawza. Fuq din il-porzjon art kienet saret kawzjoni minn Frank Attard (LRCG 20/05) b’riferenza ghall-applikazzjoni li ghamlu l-familja Galea. Irrizulta kif **fil-21 ta’ Mejju 2007** l-istess Frank Attard kien ikkancella din il-kawzjoni minghajr ebda rizerva; *“Partial cancellation of caution LRCG 20/05 inscribed over the plot of land tat-Taqis limits of Munxar, Gozo, only in so far as it overlaps on LRAG 1797/06....Otherwise the caution is to be retained firm, and unimpaired.”* (fol. 207). Dikjarazzjoni li giet iffirmata minnu fl-ufficcju tar-Registru ta’ l-Artijiet; *“....nispjega li jiena kont akkumpanjajt lil missier il-mara fl-ufficju tar-Registru tal-Artijiet xi sentejn ilu. Missier il-mara kien qalli ili kellu appuntament ma’ Francis Attard f’dan l-ufficcju u kien missier il-mara li talabni biex nakkumpanjah. Dakinhar ma kien hemm l-ebda argumenti bejn Francis Attard u missier il-mara. Ghadni niftakar lil Francis Attard, anzi ghadni qieghed niftakru jiffirma quddiemi biex titnehha l-caution......Wara li kien iffirma Francis Attard ma kellna l-ebda kwistjonijiet ma’ Francis Attard”* (xhieda ta’ Mario Camilleri li nghatat fit-12 ta’ Dicembru 2008). Il-qorti hi tal-fehma li fuq bazi ta’ probabilita’ Francis Attard kien irtira l-kawzjoni ghaliex f’dak iz-zmien kien accetta li l-art kienet proprjeta’ tal-konjugi Mercieca, u li wkoll ma kellux pussess ta’ l-art. Sussegwentement f’Ottubru 2007

inhareg certifikat ta' titolu favur il-konvenut Francis Mercieca (fol. 209). Il-qorti ma tista' tara l-ebda raguni ohra ghalfejn fil-prezenza tal-konvenuti Francis Mercieca u Mario Carmilleri, Attard kien irtira l-kawzjoni **biss** fuq il-porzjon art meritu ta' din il-kawza u zamma ferma ghal kumplament. Ghalkemm hu minnu li kien baghat ittra ta' oggezzjoni meta l-konvenuti kienu originarjament applikaw ghall-permess ta' zvilupp fuq l-art[1], dan kien kwazi sentejn qabel li rtira l-kawzjoni li kien ghamel fuq din il-porzjon art. Ir-raguni tghidlek li fil-21 ta' Mejju 2007 Francis Attard ma kienx ser ihassar il-kawzjoni limitatament fir-rigward ta' l-art in kwistjoni jekk kien ghadu jinsisti li l-art hi proprjeta' tieghu. F'kull kaz, ukoll jekk **ghall-grazzja ta' l-argument biss** wiehed kellu jghid li Attard kellu, f'dak iz-zmien, il-pussess materjali ta' l-art certament li f'dak l-istadju ma baqax pussess *animo domini*; *"Ai fini del mantenimento del potere di fatto, non occorre da parte del possessore l'esplicazione di continui e concreti atti di fruizione e di possesso sulla cosa, ma e' sufficiente che questa, anche in relazione alla sua particolare destinazione, possa continuare a considerarsi rimasta nella virtuale disponibilita',* ***salvo che non risulti esteriorizzato, attraverso chiari ed inequivocici segni, l'animus derelinquendi****."* (*Il Possesso*, Maurizio de Tilla, Giuffre' Editore 2005 pagna 11). Il-qorti tkompli ssahhah il-fehma taghha meta tikkunsidra dak li xehed Francis Attard fil-kawza **Joseph Galea et vs Francesco sive Frank Attard et** (Cit. nru: 96/1994) xahar qabel (seduta tal-24 ta' April 2007 li saret quddiem l-Assistent Gudizzjarju, ara fol. 165-166), meta fuq domandi ta' l-avukat tal-konjugi Mercieca kkonferma li:-

a. Kien il-konvenut Francis Mercieca li ghazel il-porzjon art, ghaliex riedha vicin id-dar tieghu sabiex ikun jista' jghaddi ghaliha;

[1] Ara ittra legali datata 1 ta' Gunju 2005 a fol. 231, *"it would appear that the above mentioned Samwel Formosa has applied on behalf of Francis Mercieca of Villa Mercieca, Triq Ras il-Bajjada, Munxar, Gozo, to build on land which belongs to my client. I therefore advise you to investigate the area on which the proposed development is being requested and to compare the title deeds."*.

b. L-art li giet trasferita lil Francis Mercieca kienet dik li giet immarkata b'zewg sinjali biz-zebgha mill-istess Mercieca. Mill-provi rrizulta li fuq il-parti ta' wara tal-hajt divizorju (in-naha tal-punent) Francis Mercieca kien ghamel zewg sinjali biz-zebgha kulur iswed.

Minn din id-deposizzjoni pjuttost jirrizulta li Attard ma kienx qieghed jikkontesta fejn kienet tinsab l-art oggett tal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti Mercieca (8 ta' Gunju 1974 atti nutar Dr Joseph Spiteri), imma li ma kellhomx dritt ghaliha ghaliex din kienet giet trasferita lilhom bil-kundizzjoni li Francis Mercieca igiblu permess ta' zvilupp

5. Il-qorti hi tal-fehma li l-atturi ma rnexxielhomx jaghtu prova li kellhom pussess; *"Dan il-pussess huwa certament rekwizit essenzjali ta' din l-azzjoni; u ghad li l-ligi taghna tghid illi l-pussess manutenibbli b'din l-azzjoni hu 'ta' liema xorta jkun', hu x'inhu, sewwa jew vizzjat, l-azzjoni minghajr dan il-pussess, li hu l-qofol u l-bazi taghha, ma hix ezercibbli."* (**Gracie Agius vs Angiolina Cutajar** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Civili) fit-13 ta' Frar 1959, Vol. XLIII.i.97). Paul Vella xehed li wara li kien izzewweg lil Cornelia Attard, bint Francis Attard, kien beda jzomm karru u ziemel fl-art. Il-qorti m'hijiex moralment konvinta li tressqu provi sodisfacenti li bejn it-3 ta' Gunju 2007 u 3 ta' Gunju 2008 (data tal-prezentata tal-kawza) iz-ziemel u karru kienu qeghdin jinzammu fl-art in kwistjoni, tant li Joseph Vella xehed[2]: *"Matul is-sena elfejn u sebgha (2007) ma kienx hemm hadd illi qed jaghmel uzu minnha din l-art. Iz-ziemel ma kienx ghadu hemmhekk.....It-tinda ma ghadhiex hemmhekk. Forsi ilha xi sentejn li tnehhiet. Ma regghetx saret fuq il-post din it-tinda."* (fol. 94). Paul Vella m'huwiex parti ghal dan il-procediment. Mid-deposizzjoni tal-avukat ta' l-atturi jirrizulta li meta kien sar l-access fil-kawza **Joseph Galea et vs Francesco sive Frank Attard et** (Cit. nru: 96/1994), kien jidher li l-art ma tinhadimx. Il-qorti ma taqbilx mat-tezi tal-atturi li l-art in kwistjoni kienet f'idejn *".....Francis Attard u wara l-mewt*

[2] Seduta tat-12 ta' Novembru 2008 (fol. 93).

tieghu, f'idejn itfal tieghu." (fol. 249[3]). Ghalkemm jargumentaw li *".... ma jista' qatt jinghad li l-konvenuti kellhom il-pussess ta' din l-art...."*, il-konvenuti m'ghandhomx l-oneru li jaghtu prova li l-art kienet fil-pussess taghhom. F'azzjoni possessorja l-oneru tal-prova ta' pussess hu fuq l-atturi. Inoltre, minkejja li jirrizulta li l-art in kwistjoni kienet tifforma parti minn territorju ikbar li Francis Attard kien xtara b'att fl-atti tan-nutar Joseph Spiteri tal-14 ta' Gunju 1973, b'daqshekk ma jfissirx li l-art meritu tal-kawza kienet ghadha proprjeta' tieghu.

Ghal dawn il-motivi:

(a) Tilqa' t-tieni eccezzjoni fil-konfront ta' Cynthia Mercieca u ghalhekk tillibera lill-istess mill-osservanza tal-gudizzju, izda tichad l-eccezzjoni fir-rigward tal-konvenut Kevin Mercieca.

(b) Tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-talbiet kollha ta' l-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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

[3] Nota ta' sottomissjonijiet prezentata fl-4 ta' Marzu 2009.