MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tad-29 ta' April, 2010

Citazzjoni Numru. 1029/2006

John Mary Vella (ID Nru. 264051M) u b'digriet tal-20 ta' April 2007 l-atti gew trasfuzi f'isem William Vella u Ruth Galea stante l-mewt ta' l-attur John Mary Vella; William Vella u b'digriet datat 5 ta' Novembru 2008 l-atti gew trasfuzi f'isem Jacqueline Vella eredi ta' zewgha William Vella attur li miet nhar is-7 ta' Gunju 2008; u Ruth Galea Vella

kontra

Joseph Bartolo u martu Mary Bartolo ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti :

Rat ir–rikors guramentat prezentat fit-<u>23 ta' Jannar 2007</u> li jaqra hekk -

1. Illi l-esponenti huma l-proprjetarji ta' porzjon diviza mill-ghalqa limiti ta' Hal Luqa msejha ta' Hal Saflieni, tal-kejl ta' cirka elfejn u hamsa u disghin metri kwadru (2095m2) konfinanti mil-Lbic ma' Triq Garibaldi, min-nofsinhar ma' triq pubblika u mill-majjistral ma' beni tar-Reverendu Sacerdot Dun Salvatore Sammut jew l-aventi kawza tieghu u liema proprjeta' kienet inxtrat permezz ta' kuntratt datat tlieta (3) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u tmenin (3/5/1980) u ppubblikat fl-atti tan-nutar Dr. Gerard Spiteri Maempel.

2. Illi l-intimati dahlu jokkupaw din l-art minghajr ebda jedd u m'ghandhom l-ebda titolu fuqha.

3. Illi l-intimati debitament interpellati sabiex johorgu mill-art baqghu inadempjenti.

Ighidu ghalhekk l-intimati ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex-

1. Tiddikjara li l-intimati m'ghandhom l-ebda titolu fuq il-porzjon diviza mill-ghalqa limiti ta' Hal Luqa msejha ta' Hal Saflieni, konfinanti mil-Lbic ma' Triq Garibaldi, min-nofsinhar ma' triq pubblika u mill-majjistral ma' beni tar-Reverendu Sacerdot Dun Salvatore jew l-aventi kawza tieghu tal-kejl ta' cirka elfejn u hamsa u disghin metri kwadri (2095m2).

2. Tiffissa terminu qasir u perentorju li fih il-konvenuti ghandhom jizgumbraw minn gewwa l-art fuq imsemmija.

3. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi dik is-somma li tigi likwidata mill-Qorti, permezz ta' periti nominandi, bhala kumpens ghall-okkupazzjoni llegali ta' l-art meritu tal-kawza u dan sal-gurnata li l-konvenuti jizgumbraw minn gewwa l-art u l-atturi jinghataw lura l-pussess taghha.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat il-lista tad-dokumenti u tax-xhieda li jinsabu annessi mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fis-16 ta’ Frar 2007 li taqra hekk –

1. Fl-ewwel lok, u in linea preliminari, it-talbiet attrici kif postulati huma guridikament insostenibbli peress li l-konvenut Joseph Bartolo jokkupa l-fond de quo b’titolu validu fil-Ligi, u dan kif jista’ jigi ppruvat waqt l-andament tal-kawza, u ghaldaqstant irid ikun hemm talba ad hoc ghax-xoljiment tal-istess titolu.

2. Fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes billi huma nfondati kemm fil-fatt u fid-dritt stante li mhux minnu illi l-konvenut Joseph Bartolo qieghed jokkupa l-porzjoni diviza ta’ l-ghalqa de quo minghajr titolu validu skond il-Ligi stante li l-istess konvenut kien gie moghti d-dritt li jokkupa u juza l-porzjoni diviza ta’ l-ghalqa de quo minghand l-atturi.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jinghataw waqt l-andament tal-kawza.

Rat id-dikjarazzjoni mahlufa tal-konvenut, kif ukoll il-lista tad-dokumenti u tax-xhieda li jinsabu annessi mar-risposta guramentata.

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti diversament presjeduta tal-20 ta’ April 2007 fejn wara l-mewt tal-attur John Mary Vella fil-mori tal-kawza l-atti kienu trasfuzi f’isem l-eredi tieghu William Vella u Ruth Galea.

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti diversament presjeduta tal-5 ta’ Novembru 2008 fejn wara l-mewt tal-attur William Vella fil-mori tal-kawza l-atti kienu fil-kaz tieghu kienu trasfuzi f’isem l-eredi tieghu Jacqueline Vella.

Qieset il-provi li tressqu.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-atturi.

Rat id-digriet taghha tal-21 ta' Jannar 2010 fejn din il-Qorti halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum in difett ta' ostakolu.

Rat li ma kien hemm l-ebda ostakolu sabiex is-sentenza tinghata llum.

Ikkunsidrat -

Il-fatti tal-kaz fil-qosor kienu dawn –

L-attur John Mary Vella kien xtara u akkwista l-art mertu ta' din il-kawza sitwata Hal-Luqa bis-sahha ta' kuntratt tat-3 ta' Mejju 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel (fol 4 u 5). Ftit granet qabel it-3 ta' Mejju 2004, il-konvenut dahal u okkupa din l-art. L-attur baghat ittra legali lill-konvenut sabiex johrog mill-art (fol 6) segwita minn ittra ohra tas-7 ta' Awissu 2004 (fol 7).

Gara li l-attur kellu art ohra din id-darba sitwata l-Gudja u nqala' disgwid fis-sens li l-ewwel ghamel konvenju ta' bejgh dwarha ma' terzi mbaghad ghamel ftehim iehor dwar l-istess art mal-konvenut. Dan kien fi zmien meta l-attur kien mifxul ghax kien ghadha kif mietet martu. Naturalment il-konvenju mal-konvenut ma kienx validu. Peress li l-konvenut kien hallas xi flus, l-attur kien lest iroddhomlu.

Kien wara dan id-disgwid li l-konvenut qabad u okkupa l-art mertu ta' din il-kawza u ghalaqha permezz ta' bieb tal-hadid b'mod li cahhad lill-atturi minn kull access. Huwa kien ippropona lill-atturi li jiehu dik l-art flok l-art l-ohra tal-Gudja. Din il-proposta kienet pero' rifjutata mill-atturi. Ma sar l-ebda ftehim u kwalsiasi diskors skambjat bejn il-partijiet kien bla pregudizzju.

Il-konvenut ikkonferma li huwa okkupa l-art in kwistjoni sabiex jirranga mal-parti l-ohra dwar l-ghalqa l-ohra. Ma ressaq l-ebda evidenza li turi li akkwista xi titolu ghal dik l-art.

Ikkunsidrat –

Il-bazi ta' l-azzjoni attrici hi fondata fuq l-allegazzjoni li l-konvenut Joseph Bartolo qed jokkupa minghajr titolu validu fil-ligi porzjon diviza mill-ghalqa limiti ta' Hal Luqa msejha ta' Hal Saflieni tal-kejl ta' circa elfejn u hamsa u disghin metri kwadru konfinanti mil-Lbic ma' Triq Garibaldi, min-nofsinhar ma' triq pubblika u mill-majjistral ma' beni tar-Reverendu Sacerdot Dun Salvatore Sammut jew l-aventi kawza tieghu, liema art l-attur John Mary Vella kienet xtara u akkwista skond kuntratt tat-3 ta' Mejju 1980 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel (DOK JV1).

L-interpretazzjoni ta' dak li tfisser '*okkupazzjoni bla titolu'* hija migbura fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tat-12 ta' Awissu 1994 fil-kawza **"Camilleri et vs Mifsud et"** fejn inghad li dik l-espressjoni –

timporta okkupazzjoni ta' fond li sa mill-bidu nett ma kienetx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens, abbuzivament, bi vjolenza, b'arbitriju jew klandestinament, liema llegalita' pperdurat sal-mument li tkun giet proposta l-kawza.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri tas-27 ta' Gunju 1953 fil-kawza fl-ismijiet **"Zammit vs Hili"** (Vol.XXXVII.I.577) inghad hekk –

ma hux dubitat li r-regola generali hi li l-'onus probandi' hu fuq min jafferma fatt u mhux fuq min jinnegah : ei incumbit probatio qui dicit, non ei qui negat. L-attur qieghed jghid li l-fond hu detenut prekarjament mill-konvenut, u kwindi jista' jidher 'prima facie' li l-piz tal-prova ta' l-allegazzjoni tieghu, dik cioe tal-prekarjeta', hu mixhut fuq l-attur. Izda spiss jigri illi waqt li l-kawza tkun miexja l-piz tal–prova jghaddi fuq il-parti l-ohra, ghax jista' jkun gie stabbilit fatt li juri 'prima facie' li t-tezi tal-attur hi sostenuta.'

Ikkunsidrat –

Mill-assjem tal-provi akkwiziti jirrizulta sodisfacjentement ippruvat li l-konvenuti qabdu u okkupaw l-art in kwistjoni

abbusivament, minghajr il-kunsens tal-atturi u minghajr titolu validu fil-ligi, sabiex juzaw dik l-okkupazzjoni minghajr jedd ta' xejn bhala *merce di scambio* fil-kwistjoni l-ohra li kellhom mal-atturi dwar l-art tal-Gudja.

Il-kwistjoni ta' l-konvenju ta' l-art tal-Gudja mhix mertu tal-kawza tal-lum u mhux kompitu ta' dik il-Qorti li tghaddi gudizzju dwar l-imgieba tal-partijiet f' dik il-materja. Certament pero' kompitu ta' din il-Qorti li tiddeciedi dwar il-kwistjoni tal-art ta' Hal-Luqa u ghalhekk din il-Qorti tafferma minghajr diffikulta' ta' xejn li huwa inaccettabbli f'sistema guridiku bhal taghna fondat fuq *the rule of law* fejn persuna bhall-konvenut jippretendi li ghandu jithalla jiehu l-ligi b'idejh (u sahansitra jippretendi l-komprensjoni tal-Qrati) sabiex ipatti ghal pretiza ngustizzja li seta' garrab band'ohra mill-istess atturi. Jekk fil-kaz tal-Gudja il-konvenut deherlu li garrab ksur tad-drittijiet tieghu, kellu kull jedd ifittex rimedju skond il-ligi, izda dak ir-rimedju ma kellu qatt jinkludi li jaqbad art ohra li tappartjeni lil min jippretendi li naqas fil-konfront tieghu, u jokkupaha sabiex jaghmel pressjoni fuq il-parti l-ohra biex tirranga mieghu.

Din il-Qorti taghmel riferenza ghal bran mix-xhieda ta' l-attrici Ruth Galea Vella (fol 60) –

Domanda:
B'hekk dahal jigifieri? Jigifieri bejnkom u Bartolo qatt ma sar kuntratt?

Xhud (L-attrici) :
Le.

Domanda:
Sar konvenju?

Xhud :
Le.

Domanda :
Sar xi kera?

Xhud:

Le.

<u>*Domanda*</u>*:*
Saret xi qbiela?

<u>*Xhud*</u>*:*
Le ghax missieri dejjem riedu johrog 'il barra biex nirrangaw."

Issir riferenza <u>wkoll</u> ghax-xhieda tal-konvenut (fol 68) li ssostni l-istanza attrici -

<u>*Domanda*</u>*:*
Ara sur Bartolo nghid sew illi fil-mument qed tokkupa bicca ghalqa msejha ta' Hal-Saflieni fi Triq Garibaldi Hal Luqa, iva jew le?

<u>*Xhud*</u> *(Il-konvenut):*
Iva.

<u>*Domanda*</u>*:*
Tista' tghidilna x'titolu ghandek biex okkupajtha, xtrajtha din l-art?

<u>*Xhud*</u>*:*
L-art ma xtrajtiex.

<u>*Domanda*</u>*:*
Krejtha din l-art?

<u>*Xhud*</u>*:*
Ma nwegibx.

<u>*Domanda*</u>*:*
Hadtha b'cens din l-art?

<u>*Xhud*</u>*:*
Ma nwegibx.

…………

<u>*Domanda*</u>*:*

Mela ta' Triq Garibaldi m'ghandekx titolu ta' xejn, iva jew le?

Xhud:
Ta' Garibaldi dhalt fiha jien biex nirrangaw minhabba l-ghalqa l-ohra.

Ghal din il-Qorti, din l-istqarrija tal-konvenut hija ammissjoni cara u inekwivoka ta' karenza ta' titolu da parti tieghu. Ghalhekk l-ewwel talba attrici hija fondata. Peress li t-tieni talba hija konsegwenzjali ghall-ewwel talba, din il-Qorti se tiddeciedi dwarha konformement aktar 'il quddiem.

Ikkunsidrat -

Ma jistax jinghad l-istess dwar it-tielet talba ghar-raguni li din il-Qorti ma tistax tillikwida kumpens ghall-okkupazzjoni tal-art kif pretiz mill-atturi jekk mhux fuq l-iskorta ta' provi sodisfacjenti u accertati li jispetta lill-atturi li jressqu. Fil-kaz tal-lum, dan certament ma sarx. Ghax ghalkemm fit-tielet talba, tissemma' l-hatra ta' periti nominandi, fil-kors kollu tal-kawza, l-atturi ma ressqu l-ebda talba ghall-hatra ta' perit tekniku sabiex jirrelata dwar il-kumpens pretiz mill-atturi. Fl-istess waqt l-atturi ma gabu l-ebda prova alternativa ghal relazzjoni teknika sabiex isostnu l-pretensjoni taghhom. Inoltre fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom, l-atturi ma jaghmlu l-ebda riferenza ghal xi provi dwar din it-tielet talba. Lanqas ma jressqu sottomissjonijiet fir-rigward. Ghalhekk din il-Qorti ma tistax tillikwida kumpens lanqas *arbitrio boni viri.*

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza kif gej –

<u>Fl-ewwel lok</u>, tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

<u>Fit-tieni lok</u>, tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-konvenuti m'ghandhom l-ebda titolu fuq il-porzjon diviza mill-ghalqa limiti ta' Hal Luqa msejha ta' Hal Saflieni, konfinanti mil-Lbic ma' Triq Garibaldi, min-nofsinhar ma' triq pubblika u mill-majjistral ma' beni

tar-Reverendu Sacerdot Dun Salvatore jew l-aventi kawza tieghu tal-kejl ta' cirka elfejn u hamsa u disghin metri kwadri (2095 m.k.) propjeta' tal-atturi.

Fit-tielet lok, tilqa' t-tieni talba attrici u tipprefigi terminu perentorju ta' xahar mil-lum sabiex il-konvenuti jizgumbraw mill-art fuq riferita.

Fir-raba' lok, tichad it-tielet talba attrici.

Fil-hames lok, tordna li l-ispejjez tal-kawza jithallsu in kwantu ghal terz mill-atturi u in kwantu ghal zewg terzi mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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