MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-1 ta' Marzu, 2011

Citazzjoni Numru. 11/2010

Michael Caruana

Vs

Mario u Maria konjugi Grech

Permezz ta’ din il-kawza l-attur qieghed jitlob li l-konvenuti jigu zgumbrati minn porzjon art maghrufa bhala Ta’ l-Ispizjar, limiti fl-Gharb, Ghawdex b’kejl ta’ mija u dsatax-il metri kwadri (119 mk) u murija fi pjanta annessa mar-rikors guramentat, in kwantu jsostni li hi mikrija lilu minghand il-Gvern u l-konvenuti m’ghandhomx titolu fuqha. Qieghed jitlob ukoll li l-qorti tordna lill-konvenuti sabiex inehhu l-access li holqu ghal din il-porzjon art.

Permezz ta’ risposta guramentata prezentata fit-18 ta’ Frar 2010 (fol. 36) il-konvenuti wiegbu li:-

1. L-attur ma setax jezercita l-kawza odjerna peress illi r-raba' li dwaru hemm il-kawza odjerna tappartjeni lill-Gvern ta' Malta (Ufficju Kongunt) u allura l-attur la m'humiex is-sid imma qieghed jippretendi dritt ta' l-okazzjoni fuqha ma jistax jimxi bil-kawza odjerna. Illi din it-tip ta' azzjoni (ta' zgumbrament) ma tistax issir minn inkwilin, f'dan il-kaz allegat inkwilin, li ma jakkwista l-ebda dritt reali fuq l-oggett imma ghandu semplici dritt personali li l-inkwilin jakkwista u ma tatix lok ghal xi dritt reali fuq il-haga. Ghalhekk l-inkwilin jipposjedi l-haga f'isem il-lokatur u azzjoni reali ma tikkompetix lilu. *"La locazione non trasferisce al conduttore che un diritto di godimento, e non lo costituisce che semplice setentore del possesso della cosa a nome del proprietario locatore" Istituzioni di Diritto Civile Italiano*, Avv Emedio Pacifici Mazzioni, Libro III, Parte terse, Tieni Edizzjoni, 2 pagna 3.

2. Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghal premess, l-art mertu tal-istess kawza dejjem kienet accessorja ghal fond bin-numru 20, Triq il-Madonna tal-Virtu, Gharb, Ghawdex li hija mikrija validament lill-istess konvenuti. Illi fil-fatt, kif ser jigi ppruvat dettaljatament waqt is-smiegh tal-istess kawza, l-art 'de quo' li isservi bhala mandra ghal istess fond giet mikrija mill-Monsinjur Carmelo Zammit, rapprezentant tal-Kurja Arciveskovili ta' Malta li fil-fatt irrediga speci ta' pjanta li qieghda fil-Kurja liema pjanta turi l-estensjoni ta' dan il-fond. Illi l-istess konvenuti fil-fatt ghandhom l-unika access ghal dina l-mandra filwaqt li l-istess attur m'ghandu l-ebda access ghal istess art mertu ta' dina l-kawza.

<u>Fatti</u>.

1. L-attur jikri minghand l-Ufficcju Kongunt raba' maghrufa bhala Ta' l-Ispizjar, limiti tal-Gharb, Ghawdex. Skond ir-ricevuti
2. Il-konvenuti kienu krew minghand il-Kurja l-fond numru 20, Triq il-Madonna tal-Virtu, Gharb, Ghawdex. Irrizulta li l-fond kien originarjament nghata b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Maria Camenzuli.
3. Permezz ta' ittra datata 24 ta' Marzu 1992 l-avukat Michael Grech kien kiteb ghan-nom tal-konvenuti u talab li

dan il-fond jinghata lilhom b'kera. Fil-fatt il-kirja saret ghalkemm il-konvenuti ma pprezentawx skrittura ta' lokazzjoni ghaliex isostnu li ma nstabitx fir-records tal-Kurja[1]. Fid-dokument intestat *"Archbishop's Curia – Property Management System"* li jinsab a fol. 111 ghandna konferma li l-lokazzjoni kienet saret. F'dan id-dokument il-proprjeta hi deskritta bhala: *"Ta' l-Ispizjar, 20 Triq il-Madonna tal-Virtu, Gharb, Ghawdex."*.

4. Fil-parti ta' wara hemm porzjon art li tidher fir-ritratti a fol. 68 u li hi oggett tal-kawza. Fis-seduta tas-16 ta' Marzu 2010 il-kontendenti ghamlu dikjarazzjoni li jaqblu li l-art in kwistjoni hi dik murija bil-kulur isfar fil-mappa a fol. 12.

5. L-art hi accessibbli minn setah li hemm quddiem il-bieb ta' barra tal-fond mikri lill-konvenuti (ara ritratti a fol. 40 u 41) kif ukoll min-naha l-ohra tal-istess proprjeta (ara ritratt Dok. AR1 a fol. 68).

6. F'ittra datata 30 ta' April 2003 (fol. 108) li d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt ta' dak iz-zmien kien baghat lil Raymond Bonnici, property manager tal-Kurja, infurmah li *"It appears that the property in dispute is covered by Property Forms nos 2743-0040-0010 and 2743-0040-005 (copies attached.)"*. Tal-ewwel tirreferi ghall-fond mikri lill-konvenuti, u tat tieni tirreferi ghall-art mikrija lill-attur (ara property forms tal-Kurja a fol. 112 u fol. 101). Din l-ittra kienet intbaghatet wara li fis-17 ta' Dicembru 2002 l-konvenuti pprezentaw ittra ufficjali (fol. 47) kontra l-attur u l-Kummissarju tal-Artijiet dwar il-porzjon art oggett ta' din il-kawza. Fi twegiba li kien ta Michael Caruana (fol. 48) qal li l-art ma tifformax parti mill-fond li krew il-konvenuti u li kien biss f'dak iz-zmien li l-konjugi Grech dawru l-art b'cint.

7. F'ittra datata 21 ta' Mejju 2003 (fol. 105) li l-Kurja baghatet bi twegiba ghall-ittra tat-30 ta' April 2003, jinghad hekk: *"We refer to your letter dated 30 April 2003. We are enclosing site plan for property reference 2743 0400 0005. In respect of property reference 2743 0400 0010 we*

---

[1] Vincent Gilson, Direttur tal-Ufficcju Kongunt, xehed li *"Fejn il-Qorti qed timmarka bil-kulur roza fuq dok. VG6, jienghad skond id-dettalji li tnizzlu mill-Kurja, li kien hemm private agreement ma' Grech. Minn naha tal-ufficcju taghna tlabnihom biex jaghtuna kopja ta' skrittura privata pero gejna infurmati li ma tezistiex."* (fol. 99).

only have a rough sketch of the property which we are enclosing. We should suggest a site inspection is carried out on both properties."[2]. Fis-survey sheet originali li tirreferi ghall-art tal-Ispizjar li parti minnha hi mikrija lil Michael Caruana (fol. 106) kien hemm inkluz iktar proprjeta. Jidher li l-Kurja emendat din is-survey sheet sabiex il-bini li jidher fuq in-naha ta' nofsinhar[3] gie eskluz (ara survey sheet a fol. 102 li Vincent Gilson ikkonferma li kienet annessa mal-Property Form li l-Ufficcju Kongunt ircieva minghand il-Kurja fid-19 ta' April 2005). Meta tqabbel dan id-dokument mal-mappa a fol. 12 tal-atti, fejn il-partijiet iddikjaraw li tidher markata bil-kulur isfar l-art oggett ta' din il-kawza, l-art in kwistjoni ma gietx eskluza meta l-Kurja rrevediet il-pjanta. F'xhieda li kien ta Raymond Bonnici fit-28 ta' April 2005 fil-kawza **Michael Caruana vs Emanuel Custo et** (38/2004) kien spjega li l-pjanti gew emendati ghaliex *"…. Indunajna li fuq il-pjanti precedenti kien sar zball….. Li ahna bhala Kurja baghtna ricentement lill-Joint Ofice huwa in segwitu ghal din is-sentenza u dana qed nghidu fis-sens illi fost il-konsiderazzjonijiet li hande meta emendajna l-pjanta kienet ukoll is-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell"* (fol. 16-17).

8. L-attur isostni li l-art li qieghed jikri minghand l-Ufficcju Kongunt tinkludi din il-porzjon art u li l-konvenuti qeghdin jokkupawha illegalment.

9. Il-porzjon art in kwistjoni hi accessibbli biss mill-proprjeta mikrija lill-konvenuti.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

1. Jibda biex jinghad li l-ewwel eccezzjoni hi minghajr bazi. Ghalkemm l-attur qieghed jippretendi li hu biss inkwilin tal-porzjon art meritu tal-kawza, b'daqshekk ma jfissirx li m'ghandux dritt jipprocedi gudizzjarjament kontra terzi sabiex jirrilaxxaw l-art in kwistjoni li jippretendi li hi mikrija lilu. Anzi l-inkwilin ghandu dritt ta' azzjoni kontra min ikun qieghed jokkupa l-fond bla titolu (ara sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell[4] fil-kawza **Michael Caruana**

---

[2] Kopja ta' survey sheet u skizz annessi ma' din l-ittra jinsabu a fol. 106 u 107.
[3] Dak markat bil-kulur isfar.
[4] Imhallef Philip Scibberas.

vs Emanuel Micallef et deciza fl-10 ta' Lulju 2003). Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

2. Fil-meritu l-oneru tal-prova hu fuq l-attur. Il-konvenuti jikkontestaw li l-porzjon art in kwistjoni hi mikrija lill-attur. Min jallega jrid jipprova, u ghalhekk fl-ewwel lok hu l-attur li jrid jaghti prova li l-porzjon art oggett tal-kawza hi nkluza fil-kirja li ghandu[5]. Jekk l-attur ma jirnexxilux jaghti din il-prova, l-azzjoni tieghu ma tistax tirnexxi u l-kaz jieqaf hemm. Fis-seduta tas-16 ta' Marzu 2010 id-difensur tal-attur iddikjarat li *".... l-kirja li ghandu l-attur hija precedenti ghall-kirja tal-konvenuti, issostni wkoll li fil-kirja tal-konvenuti m'hemmx inkluz l-art mertu ta' din il-kawza."* (fol. 54). Fl-affidavit l-attur xehed: *"Il-fatt li jien inkwilin ta' din ir-raba' gie ikkonfermat b'sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) konfermata ukoll b'decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell ta' l-10 ta' Lulju 2003, kif ukoll b'decizjoni ohra fl-ismijiet Michael Caruana vs Emanuel Custo et (Avviz numru: 38/2004). Dawn iz-zewg kawzi kelli naghmilhom ghaliex kien hemm persuni li okkupaw partijiet mit-territorju ta' l-Ispizjar, u z-zewg kawzi rbahthom."*. L-attur jidher li m'huwiex japprezza li gialadarba l-konvenuti ma kienux parti f'dawk il-proceduri, dawk is-sentenzi ma jistghu qatt ikunu ta' hsara ghalihom[6]. Permezz ta' nota prezentata fis-17 ta' Frar 2010 (fol. 10) l-attur ipprezenta traskrizzjoni ta' xhieda li nghatat minn Rosario Galea mill-Ufficcju Kongunt u Raymond Bonnici mill-Kurja fil-kawza **Michael Caruana vs Emanuel Custo et** (Avviz numru: 38/2004), u jsostni li dawn huma prova li l-kirja li jgawdi tinkludi l-porzjon art oggett ta' din il-kawza. Il-qorti ma taqbilx wara li qieset li:-

a. Il-proprjeta li krew il-konvenuti minghand il-Kurja tifforma wkoll parti mit-territorju maghruf bhala tal-Ispizjar. F'dan il-kuntest hi rilevanti kif fil-pjanta li saret mill-Kurja fl-1996 u li ntbaghatet lill-ufficcju Kongunt flimkien mal-*Property Form*, il-fond numru 20 hu inkluz fl-art ta' l-Ispizjar (ara dokument a fol. 126). Pjanta li giet emendata biss wara s-sentenza li nghatat mill-Qorti tal-

---

[5] Ara sentenza **Joseph Zammit vs Joseph Hili** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Gunju 1953 (Volum XXXVII.i.577).
[6] Artikolu 237 tal-Kap. 12.

Appell f'Lulju 2003, cjoe' ferm wara li saret il-kirja lill-konvenuti.

b. Qabel l-attur gie rikonoxxut bhala inkwilin mill-Kurja, jidher li originarjament kienet inghatat lil Michaelangelo Cassar. Pero' m'hemmx prova sodisfacenti li l-art li nghatat lil Cassar, u fir-rigward ta' liema eventwalment gie rikonoxxut l-attur, kienet tinkludi l-porzjon li dwarha hemm din il-kawza. Wiehed ma jridx jinsa li hemm indikazzjoni li Cassar kellu wkoll xi art b'enfitewsi temporanja fl-istess triq u fejn hemm mibnija djar. Fil-fatt l-attur stess ipprezenta ricevuti ta' hlas ta' cens (ara fol. 59-63) li jghid li jirreferu ghall-fond tal-konvenuti (fol. 55). Wara Cassar gie rikonnoxut Luigi Camenzuli ghan-nom tal-eredi ta' Cassar[7]. Ghall-perjodu mis-26 ta' Dicembru 1987 l-avviz ghall-hlas hareg f'isem L. Camenzuli u M. Caruana. Wara l-mewt ta' Camenzuli jidher li l-ircevuti bdew johorgu f'isem l-attur ghan-nom tal-werrieta ta' Cassar (ara wkoll deposizzjoni li kienet inghatat minn Monsinjur Carmelo Zammit fil-kawza **Michael Caruana vs Emanuel Micallef et** Avviz 40/1992 fejn spjega li r-rikonoxximent tal-attur sehh wara l-mewt ta' Luigi Camenzuli li qal li miet fil-5 ta' Novembru 1991 – fol. 75[8]). Il-qorti qeghda tifhem li l-Kurja rrikonoxxiet lill-attur meta fid-29 ta' Mejju 1992 thallset qbiela ta' Lm13 fir-rigward ta' art maghrufa tat-Tafla u l-art tal-Ispizjar (ara ricevuta a fol. 115). Mill-provi l-qorti m'hijiex moralment konvinta li l-ftehim verbali li ghamel l-attur mal-Kurja kien ippreceda l-ftehim li ghamlu l-konvenuti. Inoltre, meta xehed l-attur in kontro-ezami (seduta tat-8 ta' Gunju 2010 – fol. 142) qal li kien ghamel ftehim mal-Monsinjur Carmelo Zammit u li *"Tani l-proprjeta l-Monsinjur fl-ahhar tal-elf disa' mija u wiehed u disghajn (1991) jew fil-bidu tat-tnejn u disghajn (1992)"* (fol. 143). Il-qorti ma tifhimx kif jista' jkun minnu li kif ighid l-attur il-ftehim li ghamel mal-Monsinjur Zammit kien jinkludi l-art oggett tal-kawza, meta

[7] Il-qorti qeghda tifhem li Luigi Camenzuli hu l-istess persuna li flimkien ma' ohtu Maria kienu jghixu fil-fond numru 20 li eventwalment il-konvenuti krew minghand il-Kurja wara l-mewt tal-ahwa.

[8] Interessanti kif jidher li meta l-Kurja rrikonoxxiet bhala inkwilin lill-attur, din kienet ghat-territorju kollu tal-Ispizjar meta m'hemmx dubju li Caruana m'ghandux fil-pussess l-art kollha.

tqies ukoll li halla dawn is-snin kollha jghaddu qabel ma pprezenta kawza kontra Grech sabiex jipprova jiehu taht idejh l-art in kwistjoni, u sahansitra ma ccaqlaqx meta snin ilu iccirkondawha permezz ta' fence u wara b'hajt. Ir-raguni tghidlek li dan m'huwiex atteggjament normali. Il-verzjoni li ta iben l-attur li kawza kontra Grech ma saritx qabel ghaliex missieru kien qieghed jistenna li l-ewwel jigu decizi z-zewg kawzi l-ohra, m'hijiex verosimili ghal din il-qorti u anzi hu tentattiv fjakk biex jipprova jiggustifika n-nuqqas ta' missieru. L-attur ikompli jitfa' d-dubju meta qal: *"Mistoqsi jekk jiena ghamiltx xi qasma bejn ir-raba' tieghi u ta' Grech, nghid illi ma nistax nghid iva jew le, jista' jkun. Qed jigi suggerit lili illi jiena u Grech konna ftehmna fil-post fejn ghandu jkun hemm il-qasma bejn ir-raba tieghi u l-mandra mertu ta' din il-kawza u li sahansitra jien kont ghidt lil Grech biex jidhol metru 'l gewwa u kien accetta, jiena nwiegeb ili jista' jkun. Jiena lluma ma niftakarx, ghadda wisq zmien."* (fol. 142).

Il-qorti m'hijiex konvinta li l-attur ressaq provi sodisfacenti li l-porzjon art in kontestazzjoni hi inkluza fil-kirja li jgawdi. Hu veru li l-pjanta li hemm fir-records tal-Kurja tinkludi l-art oggett ta' din il-kawza, pero jidher li din saret fl-1996 (ara deposizzjoni ta' Raymond Bonnici li nghatat fit-28 ta' April 2005 fil-kawza **Michael Caruana vs Emanuel Custo et** – fol. 16). Dan meta l-konvenuti Grech kienu diga' krew il-proprjeta minghand il-Kurja. Ma hemmx provi kif fl-1996 il-Kurja waslet sabiex tiddeciedi li l-estensjoni tal-art kienet dik li tidher fid-Dokument RG1, li sussegwentement giet emendata. Dan fi zmien meta kif rajna l-konvenuti kienu diga' qeghdin jikru l-fond numru 20. Il-qorti tara wkoll nuqqas ta' certezza min-naha tal-Kurja, meta tqies:-

i. Dak li rrizulta wara s-sentenza tal-10 ta' Lulju 2003 li nghatat mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Michael Caruana vs Emanuel Micallef et** (Avviz 40/1992), u li jidher li wassal lill-Kurja tirrevedi l-pjanta li ghamlet fl-1996 billi eskludiet xi bini inkluz il-fond mikri lill-konvenuti. Ma nghatat l-ebda spjegazzjoni min-naha tal-Kurja ta' kif waslet sabiex eskludiet parti mill-ambjenti li qabel kienu nkluzi fil-pjanta li saret fl-1996.

ii. Il-fatt li l-Kurja ma kienitx kapaci taghti taghrif konkret lill-Ufficcju Kongunt meta rceviet l-ittra tat-30 tat-30 ta' April 2003 u llimitat ruhha biex tghid: *"We would suggest a site-inspection is carried out on both properties."* (fol. 105). Fl-ittra tat-30 ta' April 2003 l-Ufficcju Kongunt kien qieghed jitlob taghrif minghand il-Kurja sabiex tinfurmah sa fejn kienet tasal il-proprjeta mirkija lill-attur u lill-konvenuti. Stat ta' incertezza li jidher li qatt ma nstabet soluzzjoni ghalih, tant li qatt ma sar l-ezercizzju li gie suggerit mill-Kurja fl-ittra tal-21 ta' Mejju 2003 (fol. 105).

iii. Il-fatt li jidher li l-ftehim li l-Kurja ghamlet mal-konvenuti kienet tinkludi art. F'dan il-kuntest issir riferenza ghad-dokument a fol. 38 fejn hemm skizz tal-proprjeta li jidher li krew il-konvenuti minghand il-Kurja. L-iskizz jinkludi bicca art, u mill-provi li tressqu rrizulta li l-uniku art li hemm mal-fond numru 20, Triq il-Madonna tal-Virtu, Gharb hi proprju l-art oggett ta' din il-kawza. Sahansitra mir-ricevuta VG5 a fol. 110 jirrizulta li l-kirja mal-konvenuti kienet retroattiva mis-16 ta' Awwissu 1989. L-attur stess meta xehed in kontro-ezami qal: ***"Jiena bhala fatt naf illi l-mandra kienet f'idejn l-ahwa Camenzuli."***, li kienu jokkupaw il-fond qabel il-konvenuti. Hu minnu li l-konvenuti ma pprezentawx skrittura ta' lokazzjoni[9], pero m'hemmx dubju li kienu krew il-fond. Il-qorti temmen il-verzjoni tal-konvenuti li ilhom jokkupaw l-art in kwistjoni minn meta ghamlu l-ftehim mal-Kurja minghajr ebda xkiel, u fih innifsu dan hu prova li tikkorabora l-verzjoni taghhm li l-art kienet inkluza fil-kirja. Kien biss fl-ahhar tal-2002 li qamet il-kwistjoni meta Grech saru jafu li l-attur kien ghamel applikazzjoni biex jinkludi din il-porzjon art f'applikazzjoni li ghamel taht l-iskema ta' Registrazzjoni ta' Art Agrikola.

iv. Il-pjanta li l-Kurja baghatet lill-Ufficcju Kongunt flimkien mal-*Property Form* li tirrelata ghall-fond li krew il-konvenuti (fol. 112 u 113 [ara wkoll fol. 107]) m'hijiex tindika l-fond numru 20, Triq il-Madonna tal-Virtu,

[9] M'hemmx certezza jekk kenitx saret skrittura ta' lokazzjoni. Fid-dokument a fol. 111 jissemma Private Agreement filwaqt li fil-Property Form jinghad li m'hemmx ftehim bil-miktub (fol. 112).

Gharb. Il-qorti waslet ghal din il-konkluzjoni billi ghamlet paragun bejn dak li jidher fl-iskizz a fol. 113 u l-pjanta M3 a fol. 35 li pprezenta l-attur permezz ta' nota tas-17 ta' Frar 2010 u li fiha ddikjara li dokument M3 hi *"Pjanta li turi l-proprjeta tal-konvenuti mmarkata bir-roza (recte orancjo), u l-access li huma jippretendu mmarkat bi vlegga."* (fol. 10).

F'dan ix-xenarju l-attur ma rnexxilux jikkonvinci lill-qorti li l-porzjon art b'kejl ta' 119 metri kwadri hi nkluza fil-kirja li jgawdi u ghalhekk hi tal-fehma li m'hemmx lok li taghmel iktar konsiderazzjonijiet in kwantu jikkoncerna d-dritt li jippretendu li ghandhom il-konvenuti fuq l-istess art.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti spejjez a karigu taghhom.
2. Tichad it-talbiet tal-attur.

Spejjez a karigu tal-attur salv ghal dawk relatati mal-ewwel eccezzjoni.

< Sentenza Finali >

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