MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF ANNA FELICE

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 1237/2005

George Spiteri

vs

Carmelo Zahra li b'digriet tal-Qorti ta' l-20 ta' Settembru 2006, l-atti gew trasfuzi f'isem Carmela mart Charles Camilleri, John, Maryanne mart Ray Camilleri u Rita mart Victor Attard, ahwa Zahra; u Emmanuela Zahra

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni mressqa minn George Spiteri, li, wara li ppremetta illi:

Kif irrizulta minn kuntratt datat 24 ta' Lulju 1968, fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras (Dokument A, Dokument A1 huwa kopja dattilografata ta' l-istess kuntratt), l-awtur ta' l-atturi – cioe' George Spiteri – kien proprjetarju ta' l-ghalqa msejha tal-Huxliefa, fil-kontrada Madliena, limiti tal-

Gharghur, qed tigi annessa pjanta li tindika fejn qeghda l-istess ghalqa (Dokument B1 u B2) li ghandha kejl ta' tomna, siegh u tlett kejliet cioe' kejl ta' cirka elf u tlett mija u hamsin metru kwadru (1,350 m.k.) u tikkonfina mit-Tramuntana u mil-Lvant ma' beni tal-Militar jew aventi kawza, min-Nofsinhar ma' raba' ta' Giovanni Fenech jew aventi kawza u mill-Punent ma' sqaq, libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha. George Spiteri kien xtara din il-proprjeta' minghand Emmanuele Gauci u Pietro Gauci. Ma' l-istess kuntratt ta' akkwist kien hemm ukoll pjanta;

George Spiteri miet fl-1 ta' Mejju 1980 u martu Angolina Spiteri mietet fl-10 ta' Settembru 1993, huma hallew bhala eredi lit-tmien uliedhom;

Ulied George Spiteri qasmu l-proprjeta' li hallew il-ġenituri taghhom permezz ta' kuntratt ta' divizjoni u assenjazzjoni kif ser jinghad;

Din il-proprjeta' mertu ta' din il-kawza ghaddiet ghand l-attur permezz ta' kuntratt ta' divizjoni u assenjazzjoni ppubblikat min-Nutar Dr. Alex Sciberras Trigona fis-17 ta' Marzu 2003 (Dok. C). Dan il-kuntratt ukoll jiddeskrivi l-ghalqa bhala mhux imqabbla jew mikrija (Art. 1 tal-kuntratt);

Il-konvenuti qed jokkupaw l-istess ghalqa minghajr ebda titolu validu fil-ligi u peress li l-konvenuti ma ghandhom ebda jedd li jibqghu jokkupaw l-istess ghalqa;

Interpellati sabiex jizgombraw mill-ghalqa in kwistjoni permezz ta' zewg ittri datati 24 ta' Frar 2004 u 10 ta' Ottubru 2005 (Dok. D1 u D2), il-konvenuti baqghu inadempjenti;

Anke ma' l-ufficjali governattivi konnessi ma' l-Agrikoltura, l-ahhar bidwi li fuqu kienet miktuba din l-art qabel ma hadha George Spiteri kien certu Bertu Aquilina mill-Gharghur. L-art kienet registrata fil-11 ta' Dicembru 1944 – minn meta inxtrat minn George Spiteri hadd ma kien registrat fuq din l-art. L-ghalqa b'hekk baqghet sal-lum

registrata fuq isem George Spiteri l-awtur ta’ l-attur li ghalhekk zamm il-pussess legali taghha b’mod pubbliku. Il-konvenuti bl-ebda mod ma jidhru fid-dokumenti li jirrigwardaw din l-art.

Talbu l-konvenuti jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

Prevja kull dikjarazzjoni li tkun necessarja tiddikjara li l-konvenuti qed jokkupaw minghajr titolu validu fil-ligi, l-ghalqa msejha tal-Huxliefa, fil-kontrada tal-Madliena, limiti tal-Gharghur, liema ghalqa hija indikata bil-blu fil-pjanta annessa bhala Dokument B1 u li ghandha kejl ta’ cirka elf u tlett mija u hamsin metru kwadru (1,350 m.k.) [tomna, siegh u tlett kejliet] u tikkonfina mit-Tramuntana u mil-Lvant ma’ beni tal-Militar jew aventi kawza, min-Nofsinhar ma’ raba’ ta’ Giovanni Fenech jew aventi kawza u mill-Punent ma’ sqaq, libera u franka; u b’hekk tiddikjara li l-konvenuti ma ghandhom ebda dritt li jibqghu jokkupaw l-ghalqa;

Tordna lill-konvenuti jizgumbraw mill-istess ghalqa fi zmien qasir u perentorju kif iffissat minn dina l-Qorti;

Tillikwida kumpens li l-konvenuti ghandhom ihallsu lill-attur ghall-okkupazzjoni llegali ta’ l-istess ghalqa in linea ukoll ta’ danni subiti mill-istess attur;

Tordna u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur dak l-ammont likwidat bit-tielet talba.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittri ta’ l-24 ta’ Frar 2004 u ta’ l-10 ta’ Ottubru 2005 u bl-interessi.

Il-konvenut ingunt biex jidher ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, li in forza taghha eccepew illi:

L-eccipjenti ma qed jokkupaw l-ebda art fil-Madliena, kif indikat fic-citazzjoni, li skont il-pjanta hija maghrufa ta' Huxliefa, u li ghandha bhala wahda mill-konfini taghha sqaq. Illi l-pjanta qed tindika raba' li huwa taghhom, imma mhux dak indikat fid-deskrizzjoni.

Ir-raba' li huma jokkupaw fil-Madliena huwa proprjeta' taghhom (hlief ghal dak li hu mqabbel minghand il-Gvern) u ilu ghandhom f'pussess kontinwu u bla interruzzjoni u uti dominus, barra ukoll titlu iehor, u dan kollu sa mhux anqas mill-1969.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament presjeduta, li permezz tieghu, il-Qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Carmela mart Carmel Camilleri, John, Maryanne mart Ray Camilleri u Rita mart Victor Attard, ahwa Zahra, dan wara l-mewt ta' Carmelo Zahra.

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta' Jannar, meta l-Qorti hatret lill-Perit Arkitett Joseph Ellul Vincenti biex jirrelata dwar il-kawza.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-fuq imsemmi perit.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku minnu konfermata bil-gurament fis-seduta tat-30 ta' April 2009.

Rat it-twegibiet tal-perit tekniku ghall-mistoqsijiet lilu maghmula in eskussjoni.

Rat il-verbal tas-seduta ta' l-24 ta' Gunju 2010, fejn id-difensur tal-konvenuti talab u ottjena l-fakolta' li jressaq sottomissjonijiet bil-miktub. Madanakollu, dan ma sarx.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ta' l-atturi.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Permezz ta’ din il-kawza, George Spiteri qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara li l-għalqa “Tal-Huxliefa” fil-Madliena qed tiġi okkupata bla titolu mill-konvenut. Talab lill-Qorti tordna l-izgumbrament, u tillikwida kumpens għall-okkupazzjoni llegali. Il-konvenuti jsostnu li l-art li jokkupaw fil-Madliena hija proprjeta’ tagħhom u ilhom jokkupawha bħala sidien sa mill-1969.

In sostenn tat-talba tagħhom, l-attur ipprezenta kuntratt datat 24 ta’ Lulju 1968 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, li permezz tiegħu, George Spiteri, missier l-attur, xtara l-art in kwistjoni mingħand Emanuele Gauci u Pierto Gauci. Meta l-missier ġie nieqes, huwa ħalla bħala eredi lil uliedu, li qasmu l-proprjetajiet ta’ missierhom permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Alex Sciberras Trigona datat 13 ta’ Marzu 2003. Kopja ta’ dan il-kuntratt ukoll ġiet ipprezentata in atti. Permezz ta’ dan il-kuntratt, l-art mertu ta’ din il-kawza ġiet assenjata lill-attur odjern, ukoll George Spiteri.

George Spiteri, fl-affidavit tiegħu, jixhed hekk:

“*Jiena għandi 74 sena u missieri niftakru jixtriha din l-għalqa. Ngħid li missieri ġieli ħadna fuq din l-għalqa u għalhekk ngħid li naf fejn hi. Jiena, missieri dejjem kien jgħid li kienet vojta. U qatt ma semma’ li kien hemm xi bidwi jew xi ħadd jaħdimha. Fil-fatt naf li l-art qegħda registrata fl-Għammieri fuq isem missieri.*

Aħna la qatt ħadna qbiela fuq din l-għalqa u kull meta morna dejjem vojta u nieqsa mhux mizrugħa kienet.

L-għalqa bdiet tiġi kurata wara li ħuti kienu marru ikellmuh. Il-konvenuti qatt ma ġabu ebda dokument li jindika li l-għalqa kienet tiegħu.”

Carmelo Spiteri, ħu l-attur jikkonferma:

“*Għandi ngħid li jiena kont mort ma ħija Salvu fuq l-għalqa mal-Perit Godwin Abela li kien qed jieħu ħsieb il-qasma. Ngħid li għalhekk aħna konna nafu liema kienet l-art in kwistjoni. Dan il-Perit kienet qabbditu l-Qorti biex jagħmel id-divizjoni ta’ l-artijiet. Meta morna mal-Perit kien fiha biss*

haxix hazin. Nghid li wara xi zmien jiena kont ergajt mort ma' Salvu Spiteri, hija, fuq l-ghalqa ghax konna qed induru l-proprjetajiet taghna biex forsi naghmlu kumpanija wahda fejn ilkoll indahhlu l-artijiet li hadna mid-divizjoni tal-wirt ta' missierna. Kien hemm bidwi li qalilna li go dik l-ghalqa kien qed jidhol xi hadd. Hu indikalna dak ix-xi hadd bhala l-konvenut u qalilna fejn joqghod.

Din il-persuna kienet toqghod ftit 'il boghod anqas minn mil. Jiena u hija morna ghand dak li kien il-konvenut. Ghidnielu li kellna ghalqa u li kienu qalulna li hu kien qed jidhol fiha. Kien hemm il-mara li qaltilna li ma kienet taf b'xejn u talbitna biex nergghu mmorru meta jkun hemm zewgha. Meta ergajna morna, ir-ragel qalilna li l-ghalqa kienet ilha ghandhom min-nanniet u talabna x'kellna x'nuru. Jiena u hija morna ghand in-nutar u lill-konvenut hadnielu kopja tal-kuntratt. Wara xi zmien ergajna morna, qalilna li l-art li konna qed nindikaw kienet tieghu ghax kien xtraha. Ghidnielu biex jigi maghna sabiex naccertaw li konna qed nitkellmu fuq l-istess ghalqa. Pero', hu ma riedx jigi u qalli issa jaraw l-avukati."

Jikkonferma dawn il-fatti hu l-attur iehor, Salvu Spiteri.

In-Nutar Sciberras Trigona, f'xhieda moghtija viva voce quddiem il-perit tekniku, xehed illi:

"*Jiena kont ghamilt il-causa mortis li ppubblikajt fid-29 ta' Novembru 2001 u thallset it-taxxa, kif ukoll tad-divizjoni bejn l-ahwa kollha ppubblikat fis-17 ta' Marzu 2003, fejn fost ohrajn kien hemm il-proprjeta' l-ghalqa tal-Madliena L/O Gharghur, kejl ta' 1350 metri kwadri (Dok. C tal-process), fejn gie dikjarat mill-kondividenti kollha li l-ghalqa m'hijiex imqabbla jew mikrija u dan kemm abbazi ta' dak li raw il-kondividenti biex ghamlu l-att kif ukoll abbazi tal-kuntratt ta' l-akkwist minn missierhom George Spiteri li ccitajna fid-divizjoni fejn fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-24 ta' Lulju 1968, Nutar Joseph Schembri, Dok. A tal-process). L-ewwel l-istess art giet akkwistata minn George Spiteri libera u franka, kif ukoll li l-vendituri qed jittrasferixxu ukoll il-pussess ta' din l-ghalqa u ghalhekk*

jobbligaw ruhhom li jaghtu din l-istess ghalqa libera minn kull qbiela jew lokazzjoni sa Santa Marija li gejja."

In kontro-ezami xehed illi:

"*Jiena qatt ma mort personalment fuq il-post kif inhi l-uzanza normali, pero' nghid li kellimt lill-perit li qalli li l-art m'hijiex mizruha wara li ghamilli l-pjanti relattivi tal-proprjeta' kollha in kwistjoni.*"

Il-Perit Godwin Abela xehed:

"*Jien kont gejt inkarigat biex naghmel id-divizjoni tal-proprjeta' li wirtu l-ahwa Spiteri. Dan l-ezercizzju kien jinvolvi l-ispezzjoni tal-proprjeta' kollha inkluza dik rurali u fosthom l-ghalqa tal-Madliena u li jien spezzjonajt u meta mort hemm ma kien hemm hadd prezenti jahdem l-art u mill-ucuh kien jidher li m'hijiex tinhadem.*"

Ir-rapprezentanti tad-Dipartiment ta' l-Agrikoltura li xehedu quddiem il-perit tekniku sostnew li l-art in kwistjoni qatt ma kienet registrata fuq Carmelo Zahra. Huwa testwalment qal hekk:

"*Il-parti kkulurita bil-blu, li huma plots 73 u 74 fuq mappa 42 ghandhom kejl ta' tomna u zewg sighan fl-area ta' sqaq Qasqusda, gew registrati l-ewwel darba fil-11 ta' Dicembru 1944, f'isem Bertu Zammit, 10 ta' Jannar 1977, il-biljett gie trasferit f'isem Bertu Aquilina.*

Bhala sid nghid li kien il-bidwi stess.

Bertu Aquilina ghadu jidher sal-lum bhala bidwi.

Dawn iz-zewg plots gew imhejjija minn fuq il-biljett fit-22 ta' Jannar 1975 u kien ghadu registrat bhala bidwi Bertu Zammit.

Fuq il-plot 73, 74, l-isem ta' Carmelo Zahra ma deher imkien."

"*Rigward il-plots 73 u 74 bil-blu, nghid li bhala sid hemm indikat il-bidwi stess Bertu Zammit, pero' dan biss fuq dikjarazzjoni tieghu minghajr ma hemm ebda kuntratti jew wirt. Din id-dikjarazzjoni kienet saret fil-11 ta' Dicembru 1944.*"

Il-perit tekniku, wara li gabar il-provi tal-partijiet, ikkonkluda hekk:

"*Jidher car hafna li din l-art tappartjeni lill-attur George Spiteri u mhux lill-konvenuti Zahra. Jidher bic-car li l-konvenuti kienu jafu tajjeb li din l-art, la qatt akkwistawha permezz ta' xi kuntratt u lanqas ma kienet ghandhom bi qbiela. Huma dejjem sostnew li l-ghalqa kienet zdingata, hasbu li hi bla sid u dahlu jahdmuha.*"

Il-konvenut John Zahra xehed:

"*Jien ghandi 44 sena u naf tajjeb ir-raba' li qed nitkellmu fuqha u sa minn meta kont tifel zghir kont immur l-ghalqa ma' missieri. L-ghalqa hi xi nofs kilometru 'l boghod mid-dar. Missieri kien jahdimha u jizra ful, patata u anke tiben. Jien bqajt immur fl-ghalqa sa xi sena u nofs ilu. Hadd qatt, sakemm niftakar jien, ma xi hadd talabna jew kellimna fuq xi qbiela jew hlas iehor.*"

Ohtu tikkonferma:

"*Ahna qatt ma hallasna xejn lil hadd. Qatt ma hallasna qbiela lil hadd.*"

In kontro-ezami tikkonferma:

"*Le, kuntratt m'ghandniex u ilna nahdmuha hafna.*"

Emanuela Zahra, armla ta' Carmelo Zahra tikkonferma:

"*Dan ir-raba' ma konna nhallsu lil hadd qbiela fuqu. Ir-ragel dahal f'dawn il-bicciet art ghaliex kienu zdingati u hadd ma kien jahdimhom. Kienu jidhru bla ebda sid.*"

Tirrepeti:

"*Imma fuq din ir-raba' li hawn il-kwistjoni fuqha, dhalna fiha ghax emminna li ma kien hemm l-ebda sid u ghalhekk bdejna u bqajna nikkunsidrawha taghna.*

Dan ifisser li l-art ilha ghandna mill-1967 jew ftit wara. F'din ir-raba' konna nizirghu l-ewwel zmien patata u ful. Dan l-ahhar, zewgi kien jizraghha qamh. U hekk ghadna sal-lum."

Il-konvenuti f'din il-kawza jittentaw iddahhlu dubju dwar l-identifikazzjoni tal-parti in kwistjoni. Jaghmlu dan ghaliex fil-kuntratt ta' akkwist li bih missier l-attur xtara l-art wiehed mill-konfini huwa indikat bhala "sqaq". Madanakollu, il-Qorti ma tistax taqbel ma' dan ghaliex il-provi prodotti quddiem il-perit tekniku kollha indikaw l-art bl-ezatt a bazi tal-kejl taghha. Il-Qorti tat konsiderazzjoni ghax-xhieda moghtija mill-Perit Godwin Abela li kien inkarigat mill-qasma tal-wirt li spjega li indika passaggi u spjega kif passaggi jistghu jitghattew meta ghalqa ma tkunx qed tinhadem. Il-perit tekniku Ellul Vincenti jikkostata ukoll li, ghalkemm sqaq ma hemmx, "il-probabilita' hi li kien passagg minn fuq terzi dak li fil-kuntratti jissejjah bhala sqaq".

Il-Qorti tinnota li l-konvenuti, wara l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku, ma ghazlux li jitolbu l-hatra ta' periti perizjuri. L-identifikazzjoni ta' l-art hija essenzjalment kwistjoni teknika u l-Qorti ma tistax twarrabha minghajr ma jkollha ragunijiet serji biex taghmel dan.

Ikkunsidrat illi skont l-Art. 2143 tal-Kap. 16 "*min jippossjedi fond 'animo domini' ghal tletin sena jew aktar, u l-pussess tieghu matul dan iz-zmien kollu jkun kontinwu mhux interrott, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, jakkwista l-proprjeta' tieghu bil-preskrizzjoni akkwizittiva*" ("Azzopardi vs Farrugia", 23 ta' Novembru 1962 – Qorti ta' l-Appell).

Inoltre l-Art. 2107 jipprovdi illi:

"*2107. (1) Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, ghal zmien li tghid il-ligi.*"

"*Ghalhekk min jeccepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva ghandu jipprova kategorikament mhux biss il-pussess animo domini imma anke illi huwa ppossjeda minghajr interruzzjoni ghaz-zmien kollu ta' 30 sena preskritti mil-ligi. Din il-prova jridu jaghmluha l-konvenuti.*

Ir-rekwiziti biex tirnexxi dina l-azzjoni huma li l-pussess irid ikun wiehed kontinwu, mhux miksur, ghal tletin sena, pacifiku, pubbliku, (univoku) mhux ekwivoku – (cioe' juri bic-car li wiehed qieghed jippossjedi bhala sid)", ("Salomone vs Azzopardi", deciza fis-26 ta' April 2002).

Jinghad ukoll illi l-uzu a bazi ta' tolleranza inkella a bazi ta' titolu prekarju ma' jista' qatt iservi bhala bazi ghall-preskrizzjoni akkwisittiva, ikun xi jkun id-dekors taz-zmien. Dak l-uzu izomm milli tghaddi l-preskrizzjoni "ratione initii" (ara "Grima vs Calleja" – Imhallef Zammit McKeon u l-gurisprudenza hemm citata).

Fil-kawza "Farrugia vs Friggieri" (4 ta' Mejju 1956), il-Qorti rriteniet kjarament:

"*Huwa spiss wisq difficli tiddistingwi bejn att ta' tolleranza u att ta' pussess u fid-dubju ghandu jigi deciz favur il-proprjetarju. Li jekk jirrizulta xi pussess li jkun ekwivoku, dan ma jservi xejn ghall-fondament tal-preskrizzjoni.*"

Fil-kaz in ezami, din il-Qorti tqis li fil-konvenuti, meta huma jew l-aventi causa taghhom dahlu fil-proprjeta', dan l-"animo dominii" kien ghal kollox mankanti.

Emanuela Zahra tiddikjara:

"*Dhalna fiha ghax emminna li ma kien hemm ebda sid.*"

Kif irriteniet il-Qorti fil-fuq citata kawza "Grima vs Calleja":

"*Il-preskrizzjoni ta' 30 sena ma tirrikjedix la titlu u lanqas buona fede, la bhala estintiva u la bhala akkwizittiva, izda tirrikjedi pussess legittimu ta' 30 sena. U biex ikun legittimu, il-pussess irid ikun fis-sens ta' tgawdija ta' jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu nnifsu, jigifieri esklussiv u assolut, u mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-bona grazia jew tolleranza.*"

Fil-kaz in ezami, zgur li l-pussess ma kienx legittimu. Il-konvenuti u missierhom sabuha vojta u dahlu fiha ghax hasbuha li m'hi ta' hadd. F'ghajnejn il-Qorti, dan hu l-estrem tal-prekarjeta', zgur ebda fondament ghall-preskrizzjoni akkwizittiva.

L-atturi f'din il-kawza qed jitolbu ukoll kumpens ghall-okkupazzjoni llegali ta' l-art. ma ngabet lil din il-Qorti ebda prova li fuqha setghet issejjes il-kalkolu taghha, u ghalhekk, din il-Qorti qed tiffissa "arbitrio boni viri" l-ammont ta' kumpens fis-somma ta' hames mitt Ewro (€500).

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi u, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel talba kif dedotta; tilqa' t-tieni talba u tordna lill-konvenuti biex fi zmien hmistax-il gurnata jizgumbraw mill-istess ghalqa; tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' hames mitt Ewro (€500); tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi, is-somma ta' hames mitt Ewro (€500), bl-ispejjez u imghaxijiet kif mitluba.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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