MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. JOSETTE DEMICOLI

Seduta tas-26 ta' April, 2013

Citazzjoni Numru. 32/2008

First Gozo Limited

vs

John u Josephine konjugi Cordina u b'digriet tat-12 ta' Mejju 2009 giet imsejha fil-kawza Odette Grech

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat li jaqra hekk:

1. Illi s-socjeta' attrici hija proprjetarja ta' fond bl-indirizz sebgha u sebghin (77), Triq ta' Wara s-Sur, Victoria, Ghawdex, b'art annessa mieghu, liema fond gie akkwistat minnha permezz ta' kuntratt maghmul fl-atti tan-Nutar Michael Refalo fit-tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elfejn (2000) (Dok A) u liema proprjeta' tinsab fil-pussess tas-socjeta' attrici;

2. Illi dina l-proprjeta’ ghandha entrata komuni ma’ terzi fuq it-Triq ta’ Wara s-Sur, Victoria, Ghawdex;

3. Illi l-konvenuti jippretendu li huma proprjetarji ta’ bicca art ta’ erba’ kejliet accessibbli mill-proprjeta’ tal-atturi hawn fuq imsemmija tmiss mit-tramuntana, lvant u punent mal-fond appartenenti lill-attrici, illi l-konvenuti b’citazzjoni numru 224/1999 fl-ismijiet “John Cordina et vs Teddie Mizzi et” intentaw kawza kontra l-istess atturi billi ippretendew li huma kienu gew molestati fil-pussess ta’ dina l-bicca art, liema kawza kienet giet deciza mill-Qorti ta’ Ghawdex fil-25 ta’ Jannar, 2008 b’esitu sfavorevoli ghall-istess konvenuti John u Josephine Cordina, mil-liema sentenza hemm pendenti appell quddiem il-Qorti tal-Appell; illi ghalhekk jirrisulta li dina l-istess raba’ kienet u ghadha fil-pussess tal-atturi u kull pretensjoni tal-konvenuti fir-rigward hija fiergha u bla bazi fil-ligi;

4. Illi s-socjeta’ attrici qed tipprocedi b’din il-kawza sabiex tikseb id-dikjarazzjoni li din il-proprjeta’ taghha tinkludi l-qatgha ta’ erba’ kejliet pretizi mill-konvenuti, u li din ir-raba’ giet minnha akkwistata bhala parti ntegrali mill-proprjeta’ minnha mixtrija bil-kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Michael Refalo tat-13 ta’ Jannar, 2000 kopja ta’ liema qieghed tigi hawn esebita u markata dokument A;

5. Illi din il-proprjeta’ pperveniet lill-vendituri fuq dak l-att minn liberazzjoni b’subbasta fit-2 ta’ Novembru, 1999, u precedentement skond l-atti elenkati fl-annessa dikjarazzjoni rilaxxata min-Nutar Dottor Paul George Pisani tas-6 ta’ Novembru, 1995, kopja ta’ liema hi hawn annessa flimkien mal-kopja tal-atti relattivi;

Ghaldaqstant is-socjeta’ attrici qeghda titlob lil din il-qorti:

1. tiddikjara l-erba’ kejliet raba’ pretizi mill-istess konvenuti fil-parti ta’ gewwa tal-proprjeta’ fuq deskritta bl-indirizz sebgha u sebghin (77) Triq ta’ Wara s-Sur, Victoria, Ghawdex, b’art annessa mieghu, tifforma parti integrali mill-proprjeta’ akkwistata mill-istess socjeta’ attrici u hija ta’ proprjeta’ esklussiva tas-socjeta’ attrici;

Bl-ispejjes;

Il-konvenuti huma mharrka ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa qed jigu ngunti.

Rat li fir-risposta guramentata l-konvenuti eccepew hekk:

1. Illi d-domandi attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt ghaliex is-socjeta' attrici ma hijiex proprjetarja tal-porzjon art meritu ta' din il-kawza, u cjoe' il-qatgha ta' erba' kejliet illi tmiss mit-tramuntana u lvant ma' beni tas-socjeta' attrici, u mill-punent ma' beni tal-familja Zammit; kif lanqas ma hija jew kienet fil-pussess tal-istess art stante illi l-istess pussess kien minn dejjem u ghadu (hlief ghall-perijodu qasir meta l-istess pussess gie disturbat mis-socjeta' attrici jew l-awturi fit-tritolu taghha) f'idejn l-esponenti u f'idejn hadd aktar.

2. Illi b'referenza ghal kull paragrafu enumerat tar-rikors promotur, l-esponenti jiddikjaraw illi huma jaqblu illi s-socjeta' attrici hija proprjeta' ta' fond numru 77, Triq Ta' Wara s-Sur Victoria, Ghawdex izda mhux illi din il-proprjeta' tikkomprendi l-art meritu ta' din il-kawza. Fost affarijiet ohra dan jinsab konfermat anke mill-kejl tal-art indikata fil-kuntratti tal-akkwist tas-socjeta' attrici u tal-awturi taghha fit-titolu – liema kejl (tliet sighan u nofs) jikkomprendi proprju u precizament l-art annessa mal-fond 77, Triq ta' Wara s-Sur, Victoria, eskluz il-qatgha meritu tal-kawza odjerna.

3. Illi t-tieni paragrafu huwa korrett.

4. Illi t-tielet paragrafu huwa skorrett. L-esponenti gia kellhom okkazzjoni jispjegaw fil-passatt illi meta, fil-kawza 224/1999 huma ccitaw il-konfini tal-art taghhom bhala 'mit-tramuntana, lvant u punent ma' beni illum tas-socjeta' attrici dan kien rizultat biss ta' lapsus da parti tal-avukat sottoskritt waqt illi kien qed jikkopja l-konfini moghtija fil-kuntratt tal-akkwist da parti tal-awturi fit-titolu tal-esponenti. Huwa korrett jinghad illi c-Citaz Nru. 224/1999 kellha ezitu sfavorevoli ghall-esponenti, u illi s-sentenza relattiva giet appellata; izda mhux korrett jinghad illi r-raba'

kienet u ghadha fil-pussess tal-attrici. Sa immedjatament qabel ma giet prezentata c-citazzjoni mumru 30/1997 fl-ismijiet “John Cordina et vs Dolores Mifsud et”, din ir-raba’ kienet fil-pussess esklussiv tal-esponenti. Lanqas fil-mori bejn il-prezentata Ta’ dik ic-citazzjoni u ftit gimghat qabel il-prezentata tac-Ciatzzjoni numru 224/1999 is-socjeta’ attrici odjerna ma wettqet ebda att ta’ pussess fuq din ir-raba’. Kien biss meta f’Novembru 1999, bdiet taghmel xoghol ta’ tindif fl-art taghha illi s-socjeta’ attrici dahlet fir-raba’ mertu ta’ din il-kawza. Immedjatament wara dan l-att, l-esponenti ipprocedew bil-kawza 224/1999 kontra s-socjeta’ attrici odjerna. Meta, imbaghad, fit-13 ta’ April 2007, gie deciz, favorevolment ghall-esponenti, l-appell fil-kawza 30/1997, is-socjeta’ attrici rreintegrat lill-esponenti fil-pussess kemm tal-art meritu ta’ din il-kawza kif ukoll tal-passagg illi jikkonduci ghall-istess art, u l-esponenti komplew fil-pussess ta’ hwejjighom minghajr ebda molestja ta’ hadd.

5. Illi pjuttost milli dikjarazzjoni ta’ fatt, ir-raba’ paragrafu huwa dikjarazzjoni ta’ volonta’ u intenzjoni da parti tas-socjeta’ attrici u ghalhekk l-esponenti ma jistghux ghajr jirrepetu illi l-pretensjoni tal-attrici illi l-art meritu ta’ din il-kawza tifforma parti mill-proprjeta’ originarjament akkwistata minn Giuseppe Portelli fl-1915 hija nfondata u bla ebda bazi.

6. Illi l-hames paragrafu huwa skorrett inkwantu d-dikjarazzjoni tan-Nutar Pisani ma tista’ qatt tirreferi ghall-art meritu ta’ din il-kawza, ghalkemm forsi tista’ tirreferi ghall-kumplament tal-art tal-attrici.

7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Illi fis-seduta tat-12 ta’ Mejju 2009 giet ordnata l-kjamata fil-kawza ta’ Odette Grech. Dr Carmelo Galea ta ruhu b’notifikat bl-atti tal-kawza ghan-nom taghha u assocja ruhu fid-difiza li nghatat fir-risposta guramentata prezentata mill-konvenuti Cordina.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku.

Rat l-atti u d-dokumenti l-ohra kollha tal-kawza nkluz l-atti allegati u n-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Kunsiderazzjonijiet

Illi permezz tar-rikors promotur First Gozo Limited issostni li akkwistat il-fond numru 77, Triq ta' Wara s-Sur, Victoria, Ghawdex b'art annessa mieghu liema fond gie akkwistat permezz ta' kuntratt in atti Nutar Micheal Refalo fit-13 ta' Jannar, 2000. Is-socjeta' ssostni li din il-proprjeta' tinsab fil-pussess taghha. Din il-proprjeta' ghandha entrata komuni ma' terzi fuq it-Triq ta' Wara s-Sur.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet hija li l-konvenuti qeghdin jippretendu li huma proprjetarji ta' erba' kejliet accessibbli mill-proprjeta' taghha tmiss mit-Tramuntana, Lvant u Punent mal-fond tal-attrici. Permezz ta' din il-kawza ghalhekk is-socjeta' attrici qeghdha titlob dikjarazzjoni li l-erba' kejliet raba' pretizi mill-konvenuti kienet tifforma parti ntegrali mill-proprjeta' akkwistata mill-istess socjeta' attrici.

Min-naha taghhom il-konvenuti eccepew li s-socjeta' attrici mhix proprjetarja tal-porzjon art inkwistjoni u cioe' l-qatgha ta' l-4 kejliet; kif lanqas ma hija jew kienet fil-pussess ta' l-istess art stante li l-pussess kien minn dejjem u ghadu (hlief ghall-perjodu qasir meta l-pussess gie disturbat mis-socjeta' attrici jew l-awturi fit-titolu taghha) f'idejhom biss.

Kwindi huwa evidenti li l-konvenuti nvokaw a favur taghhom il-pussess tar-raba' de quo.

Din il-kawza ezercitata hija wahda ta' natura pettitorja izda mhux *actio rei vendicatoria* peress li s-socjeta' attrici qeghdha ssostni li r-raba' de quo huwa fil-pussess taghha. Infatti dwar l-estremi tal-azzjoni rivendikatorja ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Wisq Reverendu Kan. Giuseppe Cassar noe vs Emmanuele Barbara et**[1] huma:-

[1] Appell Civili deciz fis-7 ta' Ottubru 1980

(1) li l-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika u li akkwista dak id-dominju legittimament; u

(2) li l-konvenut ikun qed jippossjedi dik il-haga.

Jehtieg ghalhekk li jigi ezaminat it-titolu li s-socjeta' attrici qeghdha tivvanta u l-provi li ressqet biex tipprova t-titolu taghha:

(i) permezz tal-kuntratt tat-13 ta' Jannar 2000 is-socjeta' attrici xtrat minghand Dolores Mifsud *"id-dar f'Victoria, Gozo, Triq Wara s-Sur numru 77 b'art annessa maghha u bil-komunjoni ma' terzi ta' entrata imsaqqfa illi minnha huwa accessibbli l-istess lok ta' djar u kif suggett ghal 16c6 cens annwu u perpetwu bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha bil-pussess vakant u li huwa ndikat ahjar fuq pjanta annessa ma' att tan-Nutar Mariosa Grech tal-15 ta' April 1997".*
(ii) Inkluz f'dan il-bejgh hemm id-drittijiet litigjuzi naxxenti mill-kawzi 224/99 u 30/97.
(iii) Is-socjeta' attrici ssostni li l-fond flimkien mal-mandretta annessa mieghu kien originarjament proprjeta' ta' Francesco Portelli li kien akkwistaha b'xiri.
(iv) Dan Francesco Portelli imbaghad kien halla permezz ta' legat fit-testment tieghu tat-3 ta' Gunju 1913[2] liz-zewg uliedu subien Giuseppi u Michelangelo
"(1) la casa dove attualmente esso testatore abita, sita in Strada Dietro il-Bastione aventi ingresso commune con altri dalla porta marcata numero tredici, dallo stesso testatore comprata circa cinquanta anni addietro, e
(2)la mandretta allo stesso luogo di case congiunta – confinata da levante con beni di Luigi Portelli e da Ponente con beni di Alfonso inteso ta' Manuel"
(v) B'testment iehor tas-6 ta' Gunju 1913[3], l-istess Francesco Portelli kien ghamel testment iehor li permezz tieghu rrevoka t-testment precedenti tieghu. F'dan it-testment huwa halla s-segwenti disposizzjoni testamentarja:

---

[2] Dok A a fol 110 tal-process
[3] Dok B a fol 115 tal-process

"in terzo luogo lascia in titolo di legato ai suoi figli Giuseppe e Michelangelo la mandretta congiunta al luogo di case sito in strada Dietro il Bastione di detta Vittoria avente l'ingresso in commune con altri dalla porta evente il numero tredici di detta strada, nella quale attualmente abita lo stesso testatore";

"in quarto luogo, 'vuole che il luogo di case di sua abitazione….menzionato sia nella divisione dei beni formanti il suo asse ereditario da farsi tra I predetti suoi figli dopo seguita la sua morte, assegnato ai detti suoi figli Giuseppe e Michelangelo per loro quota di detta eredita'".

(vi) Dan Francesco Portelli miet fit-3 ta' Lulju 1913[4].

(vii) B'att fl-atti tan-Nutar Giuseppe Camilleri datat 20 ta' April 1915[5], Michelangelo Portelli *"vende e trasferesce a Giuseppe Portelli, suo fratello, la meta' indivisa di un luogo di case con mandretta seco congiunta della capacita' di tre mondelli e mezzo, sito nei detti limiti della Citta' Vittoria, Strada Dietro il-Bastione, numero ignoto, confinata da levante e mezzodi' con beni di Luigi Portelli, da ponente con beni di Graziulla vedova di Giuseppe Zammit e da tramontana con Strada, soggetta all'annuo pagamento di scudi due ossia scellini tre e pence Quattro in ragion di suo canone perpetuo, con tutti i suoi diritti e pertinenze"*

(viii) Giuseppe Portelli miet intestat[6] fis-27 ta' April 1959[7] u ghalhekk wirtuh *ex lege* uliedu Maria Rosa mart Joseph Meilak, Francesca mart Emanuel Bartolo, Emanuel, George, Maria Antonia mart Carmelo Caruana u Dolores mart John Mifsud.

(ix) Maria Rosa mietet *improle* u intestata[8] fit-30 ta' Jannar 1976[9] u kwindi wirtuha *ex lege* hutha Francesca mart Eamnuel Bartolo, Emanuel, George, Maria Antonia mart Carmelo Caruana, u Dolores mart John Mifsud.

---

[4] Dok C a fol 120 tal-process
[5] Dok D a fol. 121 tal-process
[6] Dok E u F a fol 126 u 127 tal-process
[7] Dok G a fol 128 tal-process
[8] Dok H u I a fol 129 u 130 tal-process
[9] Dok J a fol 131 tal-process

(x) Francesca amla ta' Emanuel Bartolo mietet intestata[10] fil-15 ta' Gunju 1982[11] u wirtuha *ex lege* uliedha Nazzareno u Connie mart Alfred Buttigieg, ahwa Bartolo.
(xi) Emanuel Portelli miet guvni u intestat[12] fil-31 ta' Jannar 1994[13] u wirtuh *ex lege* George, Maria Antonia mart Carmelo Caruana, Dolores mart John Mifsud, u wlied il-mejta ohtu Francesca Bartolo cioe' Nazzareno u Connie mart Alfred Buttigieg, ahwa Bartolo.
(xii) Imbaghad permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Awwissu 1995[14] fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani George Portelli, Maria Antonia mart Carmelo Caruana, u Connie mart Alfred Buttigieg bieghu lil Dolores Mifsud *"hames ottavi (5/8)indivizi ossija d-drittijiet kollha spettanti lill-vendituri mil-lok ta' djar numru sebgha u sebghin (77) fi Triq ta' Wara s-Sur, Victoria, Ghawdex, bl-art kollha mieghu annessa u bil-komunjoni ma' terzi tal-entrata imsaqqfa li minnu huwa accessibbli l-istess lok ta' djar soggett l-intier ghac-cens annwu u perpetwu ta' sittax-il centezmu u sitt millesmi (Lm0.16.6) mill-bqija liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u bil-pussess vacant, fl-istat li jinsab fih prezentement".*
(xiii) Fit-2 ta' Novembru 1999, Dolores Mifsud akkwistat il-fond fil-bejgh bl-irkant li gie deskritt bhala *"il-fond b'numru 77 sitwat fi Triq Wara s-Sur, Ir-Rabat, Ghawdex inkluza bicca art adjacenti u formanti parti integrali mill-istess fond u li hija accessibbli mill-istess fond tal-kejl superficjali ta' circa 696.75m.k. bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha".* Dan il-bejgh bl-irkant sehh peress li Dolores Mifsud ressqet proceduri sabiex il-fond jinbiegh billi ma rieditx tibqa' aktar f'komunjoni ma' Nazzareno Bartolo.

Illi l-konvenuti u l-kjamata fil-kawza ma jikkontestawx il-fatt li s-socjeta' attrici hija proprjetarja tal-fond numru 77, Triq ta' Wara s-Sur, f'Victoria, Ghawdex. Mhux kontestat lanqas li l-konvenuti, illum il-kjamata in kawza, hija proprjetarja tal-fond attigwu ukoll maghruf bin-numru 77,

---

[10] Dok K u L a fol 132 u 133 tal-process
[11] Dok M a fol 134 tal-process
[12] Dok N u O a fol 135 u 136 tal-process
[13] Dok P a fol 137 tal-process
[14] Dok Q a fol 138 tal-process

Triq ta' Wara s-Sur, Victoria, Ghawdex. Dawn iz-zewg fondi ghandhom in komun bejniethom l-entrata li tifforma l-entrata principali ghall-fond tal-istess socjeta' attrici.

Il-partijiet ghalkemm isostnu li kull parti hija proprjeta' tar-raba' inkwistjoni jaqblu li l-kejl tar-raba' mertu tal-vertenza odjerna huwa ta' 4 kejliet.

Is-socjeta' attrici pprezentat pjanta redatta mill-Perit Guido Vella. Minn din il-pjanta jidher li l-kejl tal-mandretta annessa mal-fond tas-socjeta' attrici jammonta ghal 683.1m.k.[15].

Mir-relazzjoni tal-Perit Jaccarini[16] insibu s-segwenti deskrizzjoni *"l-art li hemm fuq wara ghandha l-kejl superficjali ta' cirka 696.75m.k."*

Fil-kors tal-proceduri odjerni gie nominat ukoll il-Perit Tekniku Vincent Ciliberti li kien inkarigat sabiex izomm access fuq il-post u jaghmel il-kejl ta' l-art proprjeta' tas-socjeta' attrici (inkluz dik il-parti fejn sar bini mis-socjeta' attrici) kif ukoll ikejjel l-art mertu tal-kawza li fil-pjanta Dok EV1 jinghad li fiha kejl ta; 63.4m.k., minghajr ma jittiehed kejl tal-parti fejn hemm il-bini l-antik, liema parti l-partijiet qablu li l-bini antik hu muri fil-pjanta li hejja l-Perit Guido Vella, a fol, 245, u li minn dan il-bini twaqqghet il-parti li l-qorti mmarkat bi vlegga A, liema parti ma kellhiex titkejjel.

Il-Perit Tekniku hejja pjanta Dok VEC 1[17] li turi l-art kif imkejla, u li tinkludi zewg porzjonijiet – Porzjon A u Porzjon B - inkluza l-kamra li kienet twaqqghet kif murija fuq il-pjanta mhejjija mill-Perit Guido Vella immarkata bi vlegga bl-ittra A. Il-Porzjon B hija r-raba' mertu ta' din il-kawza.

Mir-rapport tal-Perit Tekniku jirrizulta li meta wiehed ikejjel Porzjon A flimkien ma' Porzjon B bi tnaqqis tal-kamra murija b'ittra A a fol 245, jirrizulta li:

---

[15] A fol 245 tal-process

[16] Li kien inkarigat mill-Qorti fl-atti tal-bejgh bl-irkant li permezz taghha xtrat Dolores Mifsud li hija l-awtrici fit-titolu tas-socjeta' attrici

[17] A fol 351 tal-process

(i) meta dawn jitkejjlu bil-hxuna tal-hitan eskluzi, il-kejl ikun ta’ 633.85m.k.
(ii) meta dawn jitkejjlu bil-hxuna tal-hitan inkluzi, il-kejl ikun ta’ 707.55m.k.
(iii) meta dawn jitkejjlu sac-centru tal-hitan, il-kejl ikun ta’ 670.55m.k.

Is-socjeta’ attrici ssostni li l-qorti ghandha tiehu in kunsiderazzjoni l-kejl mehud sac-centru tal-hitan. Il-konvenuti u l-kjamata in kawza jsostnu li ghandu jittiehed in kunsiderazzjoni l-kejl bazat fuq nofs il-hxuna tal-hitan tas-sejjieh ta’ madwar l-art de quo, wara li jitnaqqas il-kejl tal-kamra imwaqqa’ (il-parti markata bi vlegga u bl-ittra A) izda inkluz il-parti li l-Perit indika bhala Portion C ta’ kejl ta’ 9.9m.k. li jsostnu li ma saret l-ebda eskluzjoni relattiva ghal din l-ahhar porzjon.

Il-konvenuti u l-kjamata fil-kawza jsostnu li dan il-kejl jissarraf f’636.25m.k[18] ghall-art li definittivament hija tas-socjeta’ attrici, u 71 m.k. ghall-art li tinsab kontestata bejn il-partijiet. B’kollox ghalhekk 708.25m.k. Dan jissarraf f’kejl ferm akbar mill-kejl indikat fil-kuntratt li fuqu s-socjeta’ attrici tibbaza t-titolu taghha precizament 53.75m.k. li jigi 8.2% aktar mill-kejl li suppost akkwistat l-istess socjeta’. Huma jkomplu li jekk l-art tal-attrici titkejjel minghajr il-Porzjon B tigi li tkun fiha kejl ta’ 636.25m.k. cjoe 97.2% minn dak li suppost kien il-kejl korrett taghha ossija peresentagg ta’ 2.8% anqas minn dak korrett. U anke jekk wiehed ma jiehux in kunsiderazzjoni l-kejl ta’ 9.9m.k. ta’ Porzjon C il-persentaggi jigu: 627.35m.k. minn 654.5m.k ossija 95.8% minghajr l-art kontestata u bl-art kontestata 698.35m.k. flok 654.5m.k. ossia 1.067%.

Mir-rapport jirrizulta li l-kejl ta’ Porzjon B imkejla sac-centri tal-hitan huwa ta’ 71m.k. Dan il-kejl jaqa’ fic-cirka ta’ 4 kejliet[19].

[18] 627.35 + 9.9m.k.
[19] Kejla hija 18.735m.k.

Meta jittiehed il-kejl ta’ Porzjon A inkluz Porzjon B bl-area tal-kamra mnaqqsa mkejla sac-centru tal-hitan hemm kejl ta’ 670.55m.k. Meta jitqies dan il-kejl appena msemmi jsegwi li dan jaqa’ fl-ambitu tal-kejl ta’ cirka 3 sighan u nofs appartenenti lis-socjeta’ attrici u rizultanti mill-kuntratt ta’ akkwist. Infatti 3 sighan u nofs huwa ekwivalenti ghal 654.5m.k. Il-kejl ta’ 670.55m.k. jaqa’ fl-ambitu tal-kejl ta’ cirka ammess mil-ligi.

Ghalhekk isegwi li meta tkejlet l-art kollha li s-socjeta’ attrici tippretendi li hija proprjeta’ taghha nkluza l-art li l-konvenuti qed jippretendu li hija taghhom il-kejl jikkombaca mal-kuntratti ta’ provenjenza u ma jeccedix il-parametri accettati mil-ligi.

Illi l-argument imressaq mill-konvenuti u kjamata in kawza fuq riferut dwar il-kejl ma jistax jigi accettat. Fl-ewwel lok huma jghidu li jaqblu li ghandu jittiehed in kunsiderazzjoni mit-tliet kejliet li pprepara l-Perit Tekniku dak li huwa bazat fuq nofs il-hxuna tal-hitan tas-sejjieh ta’ madwar l-art de quo. Izda mbaghad meta jigu ghall-argumenti taghhom jikkwotaw il-kejl ta’ 627.35m.k. li huwa l-kejl ta’ Porzjon A, eskluza Porzjon B, eskluza wkoll l-area tal-kamra (20.35m.k.) bil-hxuna tal-hitan inkluzi. Mentri jekk imkejla sac-centri tal-hitan l-kejl huwa ta’ 599.m.k. Kwindi meta nikkalkulaw 599.55m.k. + 9.9m.k. + 71m.k. ghandna 680.45m.k. li jaqa’ proprju fic-cirka permess mil-ligi ta’ -5%/+5%.

Ghaldaqstant mid-dokumenti esebiti u anki mir-relazzjoni peritali jista’ jigi konkluz li s-socjeta’ attrici gabet il-prova li hija proprjetarja ta’ dawn l-erba’ kejliet raba’.

Izda oltre’ dawn id-dokumenti tressqu wkoll diversi xhieda li jikkoroboraw il-provi dokumentali. Hekk per ezempju, Dolores Mifsud (l-awtrici fit-titolu tas-socjeta’ attrici) fid-dikjarazzjoni guramentata rilaxxjata minnha spjegat li l-gardina li tigi wara dan il-fond kienet dejjem tappartjeni lill-familtha u li hadd hlief il-familja taghha ma kienu jaghmlu uzu minnha. L-istess konvenuta xehdet[20] li hija gieli

[20] Fis-seduta tad-29 ta’ Mejju 2009 a fol 324 tal-process

marret fir-raba' inkwistjoni ma' missierha u *"gieli kien hemm drabi illi nzertajt lil Dolores Mifsud jew lil xi hadd tal-familja taghha".* Xehdet li hadd ma qalilhom xejn li ghaddew mill-proprjeta' taghhom. L-istess konvenuta xehdet li *"L-uniku access ghal din ir-raba' hu mill-proprjeta' ta' Ted Mizzi pero' jien m'ghandix bil-miktub illi ghandi d-dritt li nghaddi mill-proprjeta' ta' Ted Mizzi".* L-istess konvenut in kontro-ezami[21] qal li l-uniku post minfejn jista' jaccedi ghal dawn l-erba' kejliet hu proprju minn gewwa l-proprjeta' tas-socjeta' attrici pero' m'ghandu xejn bil-miktub. Ighid li dejjem minn hemm dahal u hadd qatt ma kellmu jew waqqfu. Jikkonferma li l-fond ta' Mifsud (l-awtrici tas-socjeta' attrici) kellu bieb imma skont huwa ma kienx jissakkar u l-ewwel li ssakkar kien meta Ted Mizzi qabad u ghamel katnazz.

L-istess Ted Mizzi xehed li l-kumpanija tieghu xtrat il-fond b'gardina tal-kejl ta' 3 sighan u nofs annessa mieghu. Din il-gardina hija mdawra b'hitan tas-sejjieh ezistenti hemm ghall-mijiet tas-snin. Meta huwa nteressa ruhu ghall-bejgh sar jaf li l-proprjeta' kienet ghall-bejgh ma' l-agenzija 'Frank Salt Real Estate Ltd' mill-istess John Cordina. Ma qalulux li kien hemm xi parti mill-gardina li kienet tappartjeni lil Cordina jew li kien hemm xi dritt ta' passagg minn go l-intier tal-proprjeta'. Fil-11 ta' Awwissu 1995 is-socjeta' attrici ffirmat konvenju biex tixtri l-ishma kollha tar-razzett hlief gahs-sehem ta' Nazzareno Bartolo li ma riedx jiffirma. Kien imbaghad f'April 1996 li John Cordina u martu qalulu li huma kienu proprjetarji ta' 4 kejliet mill-gardina tar-razzett li s-socjeta' kienet se tixtri biss pero' ma tawh l-ebda dokument in sostenn ta' l-allegazzjoni taghhom.

Jirrizulta ghalhekk mhux kontestat li din ir-raba' mertu tal-vertenza odjerna hija accessibbli biss mill-fond proprjeta' tas-socjeta' attrici u dan ukoll ikompli jsahhah il-fehma ta' din il-qorti li l-art hija tas-socjeta' attrici. Dan huwa ammess mill-istess konvenuti. Din ir-raba' ghandha hitan ta' konfini matul iz-zewg nahat taghha. Infatti f'xhieda

[21] A fol 290 *et seq* tal-process

mhux kontradetta, Ted Mizzi[22] qal hekk: *"Nikkonferma li l-art li hi l-mertu ta' din il-kawza kejl ta' cirka 4 kejliet hija mdawra minn hajt tas-sejjoeh fuq zewg nahat biss. U dan huwa proprju jifforma parti mill-boundary wall ta' l-art l-ohra li tifforma parti mill-istess proprjeta' tieghi".*

F'dan l-istadju jinghad ukoll li mhux korrett dak li inghad mill-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom li huma jgawdu dritt ta' moghdija minn fuq il-proprjeta' tal-attrici u dan abbazi ta' gudikat f'dan is-sens. Meta wiehed jaqra s-sentenza fl-ismijiet 'John Cordina et vs Dolores Mifsud et' (Cit Nru: 30/97) li giet konfermata mill-Qorti ta' l-Appell fit-13 ta' April 2007 din kienet kawza ta' spoll u ma stabbilit ebda dritt ta' tgawdija ta' moghdija minn fuq il-proprjeta' tas-socjeta' attrici. Kif inhuwa risaput, azzjoni ta' spoll hija purament azzjoni ta' natura possessorja.

Illi fir-risposta guramentata taghhom, il-konvenuti u l-kjamata in kawza invokaw a favur taghhom il-pussess. Kif inhu maghruf meta l-konvenut jinvoka l-pussess ma jrid iressaq l-ebda tip ta' prova izda jistrieh fuq il-presunzjoni li min ghandu l-pussess ta' l-art huwa wkoll proprjetarju taghha. Biss pero' waqt it-trattazzjoni tal-kawza l-konvenuti ressqu provi fis-sens li l-art tappartjeni lilhom abbazi tal-kuntratt tal-4 ta' Frar 1970 in atti Nutar Antonio Galea. B'referenza ghal dan l-imsemmi kuntratt jirrizulta li l-konjugi Cordina akkwistaw is-segwenti minghand Emanuele Camilleri *"l-utile dominju perpetwu i) tan-nofs indiviz tal-lok ta' djar li qieghed fl-istess Belt Vittoria, Gozo, fin-numru sebgha u sebghin (77) gia numru ghoxrin (20), fit-Triq Wara s-Sur, u ii) tan-nofs indiviz ta' madretta ftit distanti mill-istess lok ta' djar ta' cirka erba' kejliet, minghajr laqam, u tmiss Tramuntana ma' beni ta' Giuseppe Portelli, Lvant ma' beni ta' Giuseppe Portelli, Punent beni ta' Francesco Zammit u Nofsinhar beni ta' Giuseppe Cauchi".* Kif inhu evidenti f'dan il-kuntratt imkien ma jissemma' li l-access ghal din l-art pretiza huwa minn fuq proprjeta' ta' terzi jew li tgawdi xi servitu' ta' passagg minn fuq haddiehor. Anki fl-affidavit transunt fl-atti tan-

[22] Seduta tal-4 ta' Frar, 2009

Nutar Pisani fl-20 ta' Settembru 1996 ma jissemmix li biex taccedi ghall-art trid tghaddi minn fuq terzi.

Fl-affidavit tieghu l-konvenut sostna li n-nofs indiviz l-iehor ta' din ir-raba' huwa provenjenti minghand in-nannu tal-mara tieghu certu Alfonso Camilleri u pprezenta d-denunzja ta' dan l-ahhar imsemmi fejn gie dikjarat *"in-nofs indivis ta' l-utili dominju perpetwu ta' lok ta' djar b'mandretta ta' circa siegh mieghu".* Huwa evidenti pero' li l-konvenuti rrealizzaw li r-referenza ghal tali dikjarazzjoni kienet wahda fjakka u ma ssahhahx l-argument taghhom u infatti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ma baqghux jinsistu fuq tali dokument. Dan oltre' l-fatt li d-deskrizzjoni fid-denunzja ma tikkombacax mad-deskrizzjoni fil-kuntratt imsemmi fil-paragrafu precedenti.

Jirrizulta li l-konvenuti ppruvaw bi kwalunkwe mod u manjiera jsostnu li din l-art ghandhom titolu fuqha anki jekk fir-risposta guramentata eccepew biss il-pussess u imbaghad fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom insistew fuq il-pussess. Infatti l-konvenut John Cordina fl-affidavit tieghu sostna wkoll li fl-att tal-4 ta' Frar 1970 kien sar zball peress li kellu jigi trasferit l-intier u mhux biss in-nofs indiviz. Kwindi jirrizulta li l-konvenuti biddlu l-versjonijiet taghhom u dan itappan ferm il-kredibilita' taghhom.

Illi l-konvenuti sahqu hafna dwar il-pussess li huma jsostnu li dejjem kellhom ta' din l-art. Mill-provi rrizulta li din l-art kienet ghal snin shah ma tinhadimx u kienet mimlija b'sigar tal-bajtar. F'affidavit tieghu prezentat fl-atti tac-Cit Nru 30/97, il-konvenut xehed *"Peress illi jiena ma inhiex ragel tar-raba', jiena qatt ma tajt irkaptu sabiex nahem din ir-raba' izda kont immur hemm fi zmien il-bajtar sabiex naqta' l-frott".* F'dan l-istess affidavit qal hekk: *"Missier il-mara minn dejjem kien juza' dan l-access pero' gieli kien ikollu xi jghid mal-familja Portelli peress illi dawn ma kienux jiehdu pjacir li kien ighaddi minn fuqhom. Dan peress illi l-passagg kien ighaddi minn go entrata komuni, imbaghad tidhol go entrata ohra proprjeta' ta' l-istess Portelli, wara minn go midhna tal-familja Portelli u mbaghad minn fuq l-ghalqa tal-istess Portelli".* Dan jikkontrasta max-xhieda moghtija mill-konvenuti f'dawn il-

proceduri li sostnew li l-access kien wiehed liberu u hadd qatt ma waqqafhom. Ix-xhud Teddie Zammit in kontro-ezami[23] xehed li huwa dejjem jiftakar lil din l-ghalqa bil-pal tal-bajtar. Huwa xehed li jaf li din l-art qabel kienet ta' Leli Camilleri u llum ta' Ganni Cordina ghax kien jisma' lil missieru jghid hekk. Biss pero' xehed li lil Gianni u lil Leli Camilleri ma kienx jarahom jahdmu r-raba' inkwistjoni. Dan ix-xhud imur ta' sikwit f'dawn l-inhawi.

Imbaghad hemm ukoll il-kwistjoni dwar l-applikazzjoni ta' zvilupp min-naha tal-konvenuti fil-proprjeta' taghhom. Il-Perit Emanuel Vella li kien il-perit inkarigat minn dawn l-applikazzjonijiet xehed li kien hemm zewg okkazzjonijiet fejn il-konvenuti applikaw ghal zvilupp tal-proprjeta' taghhom u li fihom qatt ma ndikaw dawn l-erba' kejliet bhala nkluzi fil-proprjeta' taghhom. Referenza partikolari ghandha ssir ghat-tieni applikazzjoni li kienet tirrigwarda zvilupp ta' pool fil-gnien. Il-Perit xehed hekk[24]:

"Qieghed issa nara kopja ta' pjanta illi hi ffirmata minni fil-process 224/99 pagna 216. Fin-nineteen ninety-six (1996) Cordina kien qed jaghmel xogholijiet fid-dar. Konna applikajna biex naghmlu swimming pool u biex jirranga dan il-post. Sa fejn naf jien dan il-post ma kienx ir-residenza tal-klijent. Fin-ninety-six ('96) Cordina wrieni fejn qieghda l-proprjeta' tieghu. Kif jidher minn Dokument 'EV1' li pprezentajt illum u d-Dokument 'B' hemm id-diskrepanza fir-rigward tat-tul tal-art annessa mal-proprjeta' tal-klijent tieghi. Jiena fuq dan id-dokument 'B' a fol 217 tal-process 224/99 immarkajt skont ma qalli l-klijent. Fuq il-post jiena niehu n-notamenti. Fil-parti ta' wara tal-art jiena ma niftakarx kif dhalt. Il-points A sa B illi qieghed jimmarka l-Magistrat fuq dan id-dokument hu hajt divizorju. Jiena ma niftakarx jekk kienx hemm dan il-hajt u jekk kien hemm kif konna dhalna ghall-parti ta' wara tar-raba'.................Il-common entrance, immarkata bil-kulur iswed f'dokument 'B' ma tinfidx ghall-part retrostanti tal-art illi skont ma qalli l-klijent hi proprjeta' tieghu'. Nikkonferma li din il-pjanta tajtha lill-klijent."

[23] Seduta tat-12 ta' Mejju 2009 a fol 306 u 307 tal-process
[24] Seduta tad-29 ta' Mejju 2009 a fol 319 *et seq* tal-process

Xehed ukoll :

"Il-Qorti qieghda issa tara l-file tal-klijent. F'dan il-file ghandi l-pjanta: 'subject to carry out modifications and additions at seventy seven (77), By the Bastion Road, Victoria, Gozo'. Din il-pjanata saret fit-tmintax (18) ta' Frar elf disa' mija sebgha u disghin (1997). Qieghda fil-file tal-ufficcju, numru two two four eight (2248) u hija pjanta skalata one is to hundred (1:100). Turi t-tibdil sstrutturali li l-klijent ried jaghmel fil-proprjeta' tieghu. Nikkonferma illi l-parti tal-proprjeta' illi hi murija, il-parti tal-proprjeta' tal-klijent li hi murija f'din il-pjanta hi mill-faccata tat-triq ta' wara s-sur sal-linja fejn immarkat il-Qorti fuq id-dokument 'B' bl-ittri A sa B. Ghalhekk il-parti nett ta' wara tar-raba' tal-art nine point one metres (9.1m) b'seven point six metres (7.6m.) mhijiex murija f'din il-pjanta. Kif qeghda tara l-istess Qorti hemm hajt divizorju fuq il-parti ta' wara nett ta' din il-pjanta bid-data tat-tmintax (18) ta' Frar nineteen ninety nine (1999). U inoltre' jidher ukoll li m'hemm l-ebda apertura li taghti ghal fuq il-parti l-ohra tal-art murija fid-dokument 'B' bil-kejl disgha punt wiehed metri (9.1m.) b'sebgha punt sitt metri (7.6m.). Fil-file tal-ufficcju tieghi ghandi wkoll site plan ohra. Din is-site plan qieghda bhal pjanta li saret fl-elf disgha mija sebgha u disghin (1997) turi l-proprjeta' tal-klijent John Cordina sal-points A to B fil-pjanta dokument 'B'. Ghalhekk dawn il-kwazi erba' (4) kejliet mhumiex inkluzi".

Ghal dawn il-motivi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u l-kjamata in kawza, tilqa' t-talba attrici u ghalhekk tiddikjara l-erba' kejliet raba' pretizi mill-istess konvenuti fil-parti ta' gewwa tal-proprjeta' fuq deskritta bl-indirizz sebgha u sebghin (77) Triq ta' Wara s-Sur, Victoria, Ghawdex, b'art annessa mieghu, tifforma parti integrali mill-proprjeta' akkwistata mill-istess socjeta' attrici u hija ta' proprjeta' esklussiva tas-socjeta' attrici.

Bl-ispejjez a karigu tal-konvenuti u l-kjamata in kawza.

< Sentenza Finali >

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