MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tal-5 ta' Gunju, 2013

Citazzjoni Numru. 481/2006

Carmelo u Maria Concetta Pace

Vs

Nicholas Vassallo u Josephine Vassallo

Permezz ta’ din il-kawza l-atturi talbu lill-qorti sabiex:-

i. Tiddikjara li l-isqaq in kwistjoni f’ta’ Hax Xluq fil-limiti tas-Siggiewi hu proprjeta taghhom.
ii. Tiddikjara li l-konvenuti m’ghandhomx l-ebda drittijiet fuq l-isqaq in kwistjoni.

iii. Tiddikjara li l-konvenuti bil-kostruzzjonijiet taghhom invadew l-isqaq proprjeta tal-atturi.
iv. Tikkundanna lill-konvenuti jaghmlu x-xoghol rimedjali necessarju sabiex inehhu l-kostruzzjonijiet kollha li qeghdin fl-isqaq, u tiffissa terminu qasir u perentorju ghal dan il-ghan.
v. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghol ghal fini tar-raba' talba.

Il-konvenuti wiegbu li:-

1. It-talbiet tal-atturi huma preskritti skond l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.
2. L-atturi jridu jaghtu prova defenittiva tat-titolu li jippretendu fuq l-isqaq u fin-nuqqas it-talbiet ghandhom jigu michuda.
3. Il-konvenut kien xtara minghand Carmelo Borg b'att tan-nutar Nicola Said tal-4 ta' Ottubru 1979 u Carmelo Borg kien xtara porzjon art imsejha Ta' Gewa minghad Maria armla ta' Paolo Catania fit-3 ta' Ottubru 1945 fl-atti tal-istess nutar. Din il-porzjon art ghandha dritt ta' passagg kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh tal-provi.

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti kollha li jinkludu noti ta' sottomissjonijiet.

Il-kwistjoni hi dwar sqaq li l-atturi jsostnu li hu proprjeta' taghhom[1] meta tqies dawn il-fatturi:-

i. meta titkejjel ir-raba' li xtraw l-atturi bil-kuntratt tas-7 ta' Mejju 1982 fl-atti tan-nutar Dr Nicola Said u taghmel riferenza ghall-pjanti, issib li l-kejl ta' tomna raba' tinkludi fiha l-isqaq li jmiss mar-raba' in kwistjoni tal-atturi.
ii. L-isqaq iservi biss ghar-raba' li akkwistaw l-atturi u dan peress li hemm dizlivell mir-raba' ghat-triq.
iii. L-atturi ghamlu l-verifiki dwar l-isqaq mal-Kummissarju ta' l-Art u gew infurmati li l-isqaq m'huwiex proprjeta tal-Gvern.

---

[1] Ara raba' paragrafu tar-rikors guramentat (fol. 2).

iv. Minn ezami tal-kuntratti ta’ akkwist tal-konvenuti, ghandhom access ghar-raba’ taghhom minn bnadi ohra u mhux mill-isqaq.

B’riferenza ghall-ewwel eccezzjoni l-qorti tosserva li nghatat bla bzonn. L-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili jitratta l-preskrizzjoni f’kaz ta’ kawza ghal danni. Din il-kawza hi petitorja u ma saret l-ebda talba ghall-hlas ta’ danni. Ghalhekk ser tigi michuda.

Fil-meritu l-atturi jridu jaghtu prova li huma sidien tal-isqaq oggett tal-kawza. Dan qabel ma l-qorti tqies jekk il-proprjeta’ tal-konvenuti tgawdix minn servitu’ ta’ passagg minn fuq l-isqaq oggett tal-kawza (tielet eccezzjoni). Ghalkemm il-konvenut xehed *“L-isqaq hu tieghi”* (seduta tat-13 ta’ Lulju 2012) u l-istess qalet martu, il-qorti trid tibbaza d-decizjoni fuq id-difiza kif proposta fit-twegiba guramentata (fol. 34). Il-konvenuti ma bbazawx id-difiza taghhom fuq it-tezi li l-isqaq hu proprjeta’ taghhom.

Fl-att tal-akkwist tal-atturi tas-7 ta’ Mejju 1982 pubblikat min-nutar Dr Nicola Said (fol. 5) jinghad li Carmelo Pace:

“….. jaccetta, jakkwista u jixtri l-ghalqa fil-limiti tas-Siggiewi, kontrada Ta Haxluq u hekk ukoll denominata, tal-kejl superficjali ta’ cirka tomna raba (Tom. 1) ekwivalenti ghal cirka elf mija u erba u ghoxrin metri kwadru (1124 m2), tikkonfina mill-punent ma’ raba’ ta’ Filomena Calleja, min-Nofsinhar mal-porzjon raba ta’ Haxluq, il quddiem deskritta u mil-lvant ma’ raba’ tas-Sacerdot Don Antonio Vella bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha u bhala libera u franka minn cnus u minn pizijiet, kif tinsab delinejata fil-pjanta hawn unita Dokument A fejn hija indikata u traccata bil-kulur ahmar ………”; u

“…… jaccetta, jakkwista u jixtri porzjon maqsum mill-ghalqa fil-limiti tas-Siggiewi, kontrada Ta Haxluq u hekk ukoll denominata, tal-kejl superficjali ta’ cirka erba sighan (Tom. 0.4.0) ekwivalenti ghal cirka seba mija u disa u erbghin punt decimali erba metri kwadri (749.4m2) tikkonfina mil-lvant u min-nofsinhar ma raba tas-sacerdot

Dottor Antonio Vella, gia ta' Nazzareno Vella u mit-tramuntana mal-ghalqa Ta Haxluq precedentement deskritta bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha u bhala libera u franka minn cnus u minn pizijiet, kif tinsab delinejata fic-citata pjanta dokument A fejn hija indikata u traccata bil-kulur blu………".

Il-qorti tibda biex tosserva li l-art murija fis-*site plan* li tifforma parti mill-pjanta annessa mal-att ta' akkwist tal-atturi u mmarkata bil-kelma *site* m'hijiex dik oggett tal-kuntratt, in kwantu qeghda tindika art li xtraw il-konvenuti bl-att tal-4 ta' Ottubru 1979. Il-qorti waslet ghal din il-konkluzjoni wara li ghamlet paragun bejn il-pjanta Dok. PC4 (fol. 71)[2] u site plan (fol. 72) fejn l-art li xtraw il-konvenuti bl-att tal-4 ta' Ottubru 1979 tidher kulurita bl-ahdar.

Waqt il-kontro-ezami l-attur qal:-

- *"Fil-kuntratt ta' xiri tieghi m'hemmx indikazzjoni cara li l-isqaq kien inkluz fil-bejgh"* (fol. 86).
- *"Jien nasal ghal konkluzjoni li l-isqaq huwa tieghi minn fuq il-pjanti tal-Gvern. Kienu qaluli meta qeghdin ibieghuli li hemm l-isqaq inkluz."* (seduta tat-23 ta' April 2012)[3].

Fil-fehma tal-qorti l-atturi naqsu milli jaghtu prova li l-isqaq oggett ta' dawn il-proceduri hu inkluz fit-titolu taghhom. Ghalkemm l-attur qal li l-vendituri kienu qalulu li l-isqaq kien inkluz, il-prova tat-titolu ghandha tirrizulta mill-att ta' akkwist u mhux fuq dak li l-vendituri allegatament qalu lill-atturi meta xtraw l-art minghandhom. Inoltre, 'il fatt li:-

i. Fil-hajt divizorju li jifred ir-raba' tal-atturi mill-isqaq hemm bieb;
ii. Il-Gvern ma jippretendix li l-isqaq hu proprjeta tieghu (ara deposizzjoni ta' Herman Borg, ufficjal fid-Dipartiment ta' l-Artijiet);

[2] Pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tal-atturi.
[3] Ara wkoll ittra a fol. 19.

i. L-attur xehed li *“ ….. l-bieb li jaghti ghal gol ghalqa tieghi kien l-uniku wiehed f’dak il-passagg u ma kien hemm ebda bieb iehor li jisbokka fl-imsemmi sqaq.”*[4];

ma jfissirx li fil-kuntratt tas-7 ta’ Mejju 1982 l-isqaq gie kompriz fit-titolu tal-atturi. Dan iktar u iktar meta tqies li l-attur stess jirrikonoxxi li fil-kuntratt ta’ akkwist tieghu ***“m’hemmx indikazzjoni cara li l-isqaq kien inkluz fil-bejgh.”***.

Jinghad ukoll li:-

i. Filwaqt li fir-rikors guramentat jinghad li jekk wiehed kellu jkejjel jirrizulta li t-tomna raba’ li xtraw l-atturi tinkludi fiha l-isqaq in kwistjoni, mix-xhieda tal-attur irrizulta li t-tomna raba’ m’ghandha x’taqsam xejn peress li l-isqaq jikkonfina mal-porzjon b’kejl ta’ 749.4 metri kwadri. Kif osservaw il-konvenuti, fl-affidavit l-attur xehed: *“…. Jien kont xtrajt zewg porzjonijiet izda dik li maghha imiss il-passagg hija l-ghalqa li fil-pjanta originali kienet immarkata bil-kulur blu, u cioe’ l-ghalqa li fiha madwar erba sighan”* (fol. 67 – l-ewwel paragrafu).

ii. L-atturi pprezentaw kuntratt tal-10 ta’ Awissu 1916 atti nutar Salvatore Borg Olivier, li hemm riferenza ghalih fl-att ta’ akkwist tal-atturi. Fin-nota tat-3 ta’ Awissu 2006 (fol. 21) iddikjaraw li dan l-att *“juri minn fejn u kif akkwistaw il-predecessuri fit-titolu ta’ l-atturi.”*. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet li pprezentaw fit-8 ta’ April 2013 iddikjaraw li dan l-att juri li l-isqaq hu proprjeta taghhom u ghamlu riferenza ghall-parti tal-kuntratt fejn jissemmew il-konfini tal-art oggett tal-kuntratt: *“Tramuntana con Strada, da Mezzodi con beni di Giovanni Muscat suddetto, da Levante con vicolo e da ponente con beni di Filippo Felice del Zebbug….”*[5]. Ghalkemm l-atturi jaghmlu enfazi fuq ‘il fatt li fil-kuntratt jinghad li mil-lvant l-art oggett tal-kuntratt

[4] Dwar dan l-aspett il-qorti ghandha dubji serji kemm l-isqaq kien qieghed iservi biss l-art li llum hi proprjeta’ tal-atturi. L-indikazzjoni hi li kien iservi wkoll porzjon mir-raba’ li saret proprjeta’ tal-konvenuti Vassallo bil-kuntratt ta’ akkwist tal-1979. Hekk ukoll jatuk x’tifhem ir-ritratt prezentati mill-atturi li fihom jidher binhom meta kien ghadu tifel.

[5] Ara kopja tal-original annessa man-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi.

tikkonfina ma' sqaq[6], l-art oggett ta' dawn il-proceduri giet ukoll deskritta mill-atturi bhala sqaq. Ghalhekk dan ikompli jsahhah id-dubju tal-qorti dwar kemm it-titolu tal-akkwist tal-atturi jinkludi l-isqaq meritu tal-kawza. Inoltre, mir-ritratti mehudin mill-ajru (Dok. NV4 u NV5) jidher kif l-art li m'hemmx kontestazzjoni li hi proprjeta tal-atturi, hi kollha cirkondata minn hitan u l-isqaq jaqa' 'l barra mill-konfini tar-raba' li xtraw l-atturi li hi mdawwra b'hajt tas-sejjiegh.

iii. Mad-Dipartiment tal-Agrikoltura l-art kienet registrata f'isem Nicola Azzopardi li fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi jinghad li kien is-sid. L-isqaq oggett ta' din il-kawza ma kienx inkluz bhala parti mill-proprjeta registrata f'isem Nicola Azzopardi[7]. Fil-fatt mill-pjanta stess tad-Dipartiment, l-isqaq oggett ta' dawn il-proceduri jaqa' barra m'huwiex inkluz fil-konfini tar-raba' li bl-att tal-akkwist tas-7 ta' Mejju 1982 saret tal-atturi. Cirkostanza li tkompli ddghajjef it-tezi tal-atturi li l-isqaq hu proprjeta taghhom.

In vista ta' dak li nghad hawn fuq il-qorti m'hijiex sodisfatta li l-atturi ressqu provi sodisfacenti li l-isqaq hu kompriz fit-titolu taghhom. F'tali cirkostanzi m'hemmx htiega li tigi kkunsidrata t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti.
2. Tichad it-talbiet tal-atturi.

Salv ghal dak li jinghad hawn fuq dwar l-ispejjez relatati mal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, spejjez a karigu tal-atturi.

---

[6] Ara fol. 7 tan-nota ta' sottomissjonijiet.
[7] Ara deposizzjoni ta' Kenneth Agricultural Officer fid-Dipartiment tal-Agrikoltura (seduta tal-11 ta' Ottubru 2011 – fol. 84) u pjanta li pprezenta fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2012 (KC1) meta rega' xehed.

< Sentenza Finali >

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