MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 896/1990/1

Joseph Zerafa

vs

Joseph Axiaq u Maria Ellul ahwa Axiaq

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-2 ta' Ottubru 1990 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

Illi l-attur huwa proprjetarju tal-ghalqa maghrufa tal-Wardija fil-limiti taz-Zurrieq, li huwa akkwsita b'titolu oneruz in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said datat 28 ta' April, 1962 (Dok X). Tali ghalqa fiha kejl ta' cirka tomna erba sieghan kejla u nofs (T.1.4.1. ½) u giet akkwistata mill-attur minghand Carmela Vella u ohrajn;

Illi l-konvenuti huma proprjetarji ta' ghalqa vicina ghal dik tal-attur, li tinsab imqabbla lill-istess attur bil-qbiela ta' Lm2 fis-sena, pagabbli fil-15 ta' Awissu, ta' kull sena;

Illi l-konvenuti qed jippretendu li huma wkoll proprjetarji tal-ghalqa aktar 'l fuq deskritta, in realta di proprieta` tal-attur u li huwa akkwista bic-citat kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said datat 28 ta' April, 1962;

Illi tali pretensjoni tal-konvenuti tirrizulta mill-procedura minnhom promessa fil-Board dwar il-kuntratt ta' Kiri ta' Raba b'Rikors fl-ismijiet "Joseph Axiaq et -VS- Joseph Zerafa" fejn qed jallegaw illi l-estensjoni tal-ghalqa taghhom hija ta' cirka tlitt itmien (T.3);

Illi in realta tali estensjoni ta' tlitt itmien (T3) tikkomprendi l-estensjoni tal-ghalqa di proprieta tal-attur, li huwa akkwista bil-mod premess;

Illi ghalhekk tali pretensjoni tal-konvenuti tikkostitwixxi vjolazzjoni gravi tad-drittijiet patrimoniali tal-attur;

Talab li din il-Qorti:

Tiddikjara u tiddeciedi illi l-ghalqa maghrufa tal-Wardija fil-limiti taz-Zurrieq, li l-attur akkwista b'titolu oneruz in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said datat 28 ta' April, 1962, previa occorrendo l-identifikazzjoni tal-istess imsemmija ghalqa, hija di proprieta esklussiva tal-istess attur, u b'hekk il-konvenuti ma ghandhom ebda dritt ta' proprieta` fuq dik l-ghalqa, li invece, kif premess, hija di proprieta` esklussiva tal-attur.

Bl-ispejjes, kontra l-konvenuti ngunti personalment ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn qalu:

Illi t-talba attrici li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-ghalqa li l-eccepjenti qed jitolbu r-ripreza taghha minghand l-attur odjern fil-kawza fl-ismijiet Joseph Axiaq

et versus Joseph Zerafa pendenti quddiem il-Bord li jirregola l-Qbiela hija ta’ proprjeta ta’ l-eccepjenti u mhux ta’ l-attur;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tat-8 ta' April 1991 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. Michael Angelo Refalo bhala perit tekniku;

Rat id-digriet tas-17 ta' April 1998 li permezz tieghu, fuq talba tal-perit tekniku, gie nominat Peter Paul Caruana bhala surveyor;

Rat ir-relazzjoni ta' l-esperti teknici debitament mahluf fit-8 ta' Novembru 1999;

Rat in-nota ta' kritika ta' l-attur ghar-rapport peritali;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Din il-kawza giet istitwita mill-attur wara li, f'proceduri separati istitwiti kontra tieghu mill-konvenuti quddiem il-Bord dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba', il-konvenuti f'din il-kawza allegaw li l-estensjoni tar-raba' taghhom jinkorpora raba' li l-attur isostni li akkwista b'titolu oneruz. Il-provi in materja huma in sintezi dawn:

B'kuntratt tat-28 ta' April 1962 fl-atti tan-Nutar Nicola Said (Dok. Z25 anness mar-relazzjoni peritali) l-attur akkwista minghand Carmela armla ta' Carmelo Vella u uliedha **"l-ghalqa fil-limiti taz-Zurrieq, kontrada 'Tal-Wardija' u hekk ukoll imsejha, tal-kejl superficjali dina l-ghalqa ta' cirka tomna, erba' sighan, kejla u nofs (Tom 1.4.1 1/2) tikkonfina mil-Lvant mat-Triq tal-Wardija u min-nahiet l-ohra kollha ma' beni ta' Publio Spiteri, b'kamra li minnha ghandhom jaghmlu uzu oltre l-**

ghalqa mibjugha anke l-proprjetarji ta' raba' iehor vicin, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha u bhala soggetta ghal passagg bir-rigel u bil-bhima versu l-imsemmi raba' ta' Publio Spiteri, u bhala libera u franka minn kwalunkwe piz".

Skond il-provenjenza ndikata fl-istess kuntratt, Carmelo Vella kien akkwista terz mill-istess ghalqa mill-wirt tal-ġenituri tieghu u zewg terzi b'xiri minghand hutu permezz ta' kuntratt ta' l-4 ta' Ottubru 1946 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza (Dok. P1 anness mar-relazzjoni peritali). F'dan il-kuntratt insibu l-istess deskrizzjoni ta' l-ghalqa mixtrija mill-attur.

L-attur jikkontendi li l-ghalqa minnu akkwistata tikkomprendi l-porzjonijiet immarkati A, B u C fil-pjanta redatta mill-espert surveyor Peter Paul Caruana (Dok. PPC anness mar-relazzjoni peritali). Mhuwiex kontestat li ilu jahdem dawn il-porzjonijiet ghal diversi snin u li l-porzjoni B tmiss ma' proprjeta` tal-konvenuti. Il-konvenuti pero` jikkontendu li l-porzjonijiet A, B u C huma wkoll proprjeta` taghhom.

L-attur xehed li sa qabel ma akkwista l-ghalqa kontestata, din kienet f'idejn il-familja tieghu bi qbiela ta' Lm1 fis-sena u difatti kienet thallas il-qbiela ommu. Minghand il-konvenuti ghandu raba' bi qbiela ta' Lm2 fis-sena u li jmiss mar-raba' li xtara.

L-attur ipproduca bhala xhud lil certu Indri Vella li qal li fuq il-post ikun jista' jindika l-ghalqa peress li mar kemm-il darba izda li mbaghad ma attenda ghall-ebda access. Dan Indri Vella qal ukoll li jekk jigi biex jindika l-ghalqa fuq il-post, dan ikun minn fuq dak li qaltlu martu meta kienu gharajjes. Pero` qatt ma sema' lill-familja tal-mara jghidu li kellhom xi ghalqa ohra fil-lokalita`. Meta Carmela Vella riedet tbiegh, offrietha lilu izda l-ewwel saqsa lill-attur, li kien jahdimha, jekk kienx interessat jixtriha hu. B'hekk xtraha l-attur u hu ha s-senserija.

L-attur ipproduca lil ohtu Rosi Zerafa li xehdet waqt access fl-ghalqa in kwistjoni u qalet li r-raba' li kienu

qeghdin fih kien ta' huha. Tiddeskrivieh bhala "zewg hbula jaghmlu mal-isqaq inghidulhom 'Il-Hofra'; u wkoll iz-zewg hbula li wahda minnhom taghmel mat-triq u l-habel ta' warajh". Tghid li kienu jhallsu l-qbiela ta' dan ir-raba' lil Karmenu Vella u ommha kienet tibghatha bil-flus ghand ohtu Katerin, mart Indri Vella.

Madanakollu rrizulta lill-periti teknici li r-raba' li l-attur qieghed ighid li akkwista permezz tal-kuntratt fuq imsemmi ghandu l-konfin ta' Triq il-Wardija fuq il-**punent** u mhux fuq il-**lvant** kif hemm indikat sija fil-kuntratt ta' akkwist ta' l-attur sija f'dak precedenti fejn kien akkwista Carmelo Vella.

Fin-nota ta' kritika tieghu l-attur isostni li tali diskrepanza "tista' tirrizulta minn zball marginali ta' konfini wiehed fil-kuntratt ta' akkwist ta' l-esponenti" u li "jekk kien hemm zball fl-irjihat fl-ewwel kuntratt tali zball gie ripetut fit-tieni kuntratt".
Galadarba l-attur qieghed jallega zball - u mhux f'att notarili wiehed izda fi tnejn - certament kien jispetta lilu li jipprova b'certezza li kien hemm tali zball. Izda dan m'ghamlux. Difatti anki jekk stess kellu jigi accettat li l-izball fl-atti notarili msemmija kien biss wiehed tipografiku u li l-konfini tat-triq kellu jigi ndikat bhala "punent", tibqa' diffikolta` dwar il-konfini l-ohra deskritti bhala **"u min-nahiet l-ohra kollha ma' beni ta' Publio Spiteri"**.

<u>Min hu dan Publio Spiteri li jissemma' fl-atti notarili izda li l-attur ma jsemmix waqt il-gbir tal-provi?</u> L-uniku xhud li gie mistoqsi dwar Publio Spiteri kien Indri Vella li wiegeb li ma jafx min kien. Lanqas ma jsemmi l-attur minn min jintuza, jekk jintuza, d-dritt ta' passagg imsemmi fil-kuntratt ta' akkwist tieghu, bhalma lanqas isemmi min huma l-persuni l-ohra li juzaw, jekk juzaw, il-kamra li ghandu fl-ghalqa u li skond il-kuntratt ta' akkwist tista' tintuza' mill-proprjetarji ta' raba' iehor vicin.

<u>Liem'huma l-beni ta' Publio Spiteri?</u> Mis-*survey sheet* (Dok. MAR anness mar-relazzjoni) jirrizulta li r-raba' in kwistjoni, u cioe` l-porzjonijiet A, B u C huma konfinati mill-punent ma' Triq il-Wardija, mit-tramuntana minn sqaq,

min-nofsinhar minn sqaq u mil-lvant ma' beni tal-konvenuti. Mela anke jekk stess kellu jigi accettat li kien hemm zball tipografiku fil-konfini tat-triq, xorta l-konfini l-ohra ma jaqblux ma' dak li jirrizulta mill-istess atti notarili.

Ma jistax ma jigix osservat ukoll li fid-denunzja addizzjonali ta' Carmelo Vella, l-awtur ta' l-attur, giet dikjarata ghalqa "measuring about 2 tumoli called tan-Nigret in the limits of Zurrieq". La l-kejl u lanqas il-lokalita` ma jaqblu ma' dak li akkwista l-attur. Il-perit tekniku osserva li l-lokalita` tan-Nigret hija pjuttost fil-qrib tar-raba' in kwistjoni izda fid-dokumenti l-ohra huwa dejjem indikat bhala li huwa fil-lokalita` ta' Bubaqra.

Fid-dokumenti esibiti mill-konvenuti wkoll insibu xi diskrepanzi:

Fil-kuntratt ta' divizjoni ta' l-4 ta' Marzu 1866 fl-atti tan-Nutar Michelangelo Zammit (Dok. JM1 u JM2 annessi mar-relazzjoni), ipperveniet lil Publio Abdilla *"chiusa di terra posta nei limiti del Zorrico in contrada tal Uardia, denominata collo stesso nome consistente in tre lenze con un albero di carrubo, della capacita` di tumulo uno, e mondelli tre in circa, confinata da levante con beni di Paolo Farrugia da mezzodi con beni di Salvatore Mangion, e da ponente e tramontana con strada pubblica, libera e franca"* (sottolinear tal-Qorti).

Fil-kuntratt ta' transazzjoni/kwittanza tat-18 ta' Lulju 1926 fl-atti tan-Nutar Francesco Zammit (Dok. JM3 u JM4 annessi mar-relazzjoni) dehru ulied Publio Abdilla u assenjaw, *inter alia*, lil Antonio Abdilla *"clausura nei limiti del Zurrico contrada ta Bubakra appellata tal Uardija capace un tumulo tre mondelli confina da ponente e tramontana con beni di Grazia Vella"* (sottolinear tal-Qorti). Jirrizulta mill-kuntratt tas-7 ta' Ottubru 1946 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza (Dok. P1 anness mar-relazzjoni) li omm l-awtur ta' l-attur Carmelo Vella kien jisimha proprju Grazia Vella. Id-diskrepanza ovvja bejn din id-deskrizzjoni tal-konfini tal-punent u tat-tramuntana mid-deskrizzjoni fil-kuntratt ta' divizjoni precitat ma gietx spjegata mill-konvenuti.

Sussegwentement pero` fl-atti tal-bejgh b'licitazzjoni ta' immobbli li jidher li kienu gejjin mill-wirt ta' Antonio Abdilla (tlieta mill-proprjetajiet liberati kienu gew assenjati lilu permezz tal-kuntratt ta' transazzjoni/kwittanza msemmi u fid-digrieti tas-17 ta' Marzu 1936 u tas-26 ta' Marzu 1936 jinghad li l-immobbli msemmija jappartjenu flimkien lil Giuseppe Abdilla, Paolo, Antonia, Carmelo, Michel'Angelo, Luigi, Ludovico u Francesca, ahwa Abdilla; mill-kuntratt ta' transazzjoni/kwittanza jirrizulta li dawn huma kolla hut Antonio) msemmi fil-paragrafu precedenti, giet liberata favur Ludovico Abdilla *"l-ghalqa 'tal-Wardija' fil-limiti taz-Zurrieq, fil-kontrada 'Ta' Bubaqra', tal-kapacita' superficjali ta' tomna u tliet sighan tmiss <u>mit-Tramuntana ma' l-isqaq, mill-Punent ma' Strada Wardija</u>, u min-Nofsinhar ma' beni ta' Grazia Vella"* (sottolinear tal-Qorti). Hawn ukoll terga' tissemma' Grazia Vella izda b'konfini ferm differenti minn dak li ssemma' fil-kuntratt ta' transazzjoni/kwittanza imsemmi.

Nonostante d-diskrepanzi msemmija, hemm konvergenza bejn il-kuntratt ta' divizjoni ta' l-1866 u l-liberazzjoni ta' l-1936 fis-sens li ta' l-ewwel jindika l-konfini tal-punent u tat-tramuntana bhala *"strada pubblica"* u ta' l-ahhar jindika l-konfini tal-punent bhala *"Strada Wardija"* u tat-tramuntana bhala *"sqaq"*. Huwa veru, kif ighid l-attur fin-nota tieghu, li hemm distinzjoni bejn sqaq u triq pubblika, izda ma jirrizultax li l-isqaq li jezisti fit-tramuntana huwa sqaq privat u stante li l-kuntratt sar fl-1866 il-Qorti ma jidhrilhiex li seta' kien hemm wisq differenza bejn wicc it-triq u wicc l-isqaq. Jigi notat inoltre li fid-deskrizzjoni ta' l-1866 hemm indikat li fl-ghalqa in kwistjoni hemm *"un albero di carrubo"*; mill-pjanta redatta mill-espert surveyor jirrizulta li l-uniku post fejn hemm sigar tal-harrub huwa fil-porzjon C, cioe` f'parti mir-raba' kontestat.
F'dawn ic-cirkostanzi ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma li l-attur ma rnexxilux jipprova mqar fuq bilanc ta' probabilita` li l-ghalqa in kwistjoni (u konsistenti fil-porzjonijiet A, B u C fil-pjanta Dok. PPC) hi proprjeta` esklussiva tieghu.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-talba attrici.

Bl-ispejjez kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

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