MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2006

Citazzjoni Numru. 771/2002

PKJK Company Ltd u Ralph Spiteri u martu Modesta Spiteri u b'digriet tad-9 ta' Novembru, 2004 Noel Spiteri, Maria Rita sive Marika Fenech nee Spiteri u Anthony Spiteri assumew l-atti tal-kawza f'isimhom flimkien mas-socjeta' attrici PKJK Company Ltd u minflok l-atturi Ralph u Modesta sive Maude konjugi Spiteri.

-vs-

Anthony Abela u martu Alfreda Abela.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fil-5 ta' Lulju, 2002 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi huma co-proprjetarji ta’ bicca art denominata tal-Widien f’Bahar ic-Caghaq, limiti tal-Gharghur, tal-kejl circa tomna liema art hija konfinanti nofsinhar bi propjeta ta’ Giuseppe Borg jew aventi kawza minnu. Mill-Lvant mal-wied, mit-tramuntana propjeta ta’ George Mifsud jew aventi kawza minnu.

Illi l-konvenut abbuzivament u bl-ebda dritt legali, inkorpora parti sostanzjali tal-art tal-atturi fl-izvilupp tad-dar residenzali tieghu, u dana kif jidher mill-pjanta hawn annessa u indikati bil-kulur blu u mmarkata ‘A1’, fil-waqt li l-parti orangio u mmarkata ‘A2’ fl-istess pjanta hija r-*road area* li inkorpora ukoll bhala parti mill-izvilupp tieghu, liema art hija ukoll tal-atturi.

Illi l-konvenut ammetta mal-atturi diversi drabi li huwa inkorpora l-imsemmija art propjeta tal-atturi fl-izviluppi tieghu u sahansitra anke, offra art alternattiva liema offerta ma gietx accettata billi dak li offra ma kienx ekwivalenti la fil-valur u lanqas fid-daqs ta’ l-art li ttiehdet mill-attur.

Illi l-konvenut gie interpellat recentement permezz ta’ ittra ufficjali ta’ ghaxra ta’ Mejju 2002, fejn gie interpellat sabiex inehhi kull zvilupp li huwa ghamel fuq l-art propjeta’ tal-atturi u sabiex jirritorna l-istess porzjon art fl-istat prestina taghha; izda minkejja din l-interpallanza, il-konvenut baqa’ inadempjenti.

Ghalhekk jitlob lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex;

1. tiddikjara li l-art in kwistjoni ossija dik il-porzjon art indikata bhala ‘A1’ u ‘A2’ fil-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok ‘X’ giet abbuzivament inkorporata fl-izvilupp tal-konvenut, u tappartjeni u hija propjeta tal-atturi

2. tiddikjara li l-konvenut abbuzivament u minghajr ebda dritt legali approprja u inkorpora bhala tieghu l-imsemmija porzjonijiet art fl-izvilupp tieghu

3. tordna lill-konvenut inehhi kull zvilupp li hu ghamel abbuzivament fuq l-art imsemmija u jirritoraha lill-atturi fl-istat prestinu taghha u tiffissa terminu qasir u perentorju ghal dan l-iskop

4. fin-nuqqas li l-konvenut jottempera ruhu mat-talba precedenti, tawtorizza l-atturi stess jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega a spejjez tal-istess konvenut.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li hu minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi mahlufa minn Philip Wismayer, I.D. 660245(M) u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti pprezentata fit-23 ta' Dicembru, 2002 li permezz taghha eccepixxew;

1. Fl-ewwel lok, l-parti indikata bil-kulur blu u mmarkata "A1" fuq il-pjanta annessa Dok X mac-citazzjoni attrici ilha fil-pussess ta' l-eccipjenti ghal izjed minn ghaxar snin u l-atturi jridu jipprovaw it-titolu taghhom fuq dina l-art;

2. Illi l-eccipjenti la ghandhom il-pussess u lanqas id-detenzjoni tal-parti orangio u mmarkata "A2" fil-pjanta annessa u mmarkata Dok 'X' mac-citazzjoni attrici stante li tali parti ex admissis illum hija triq pubblika u ghalhekk it-talbiet attrici kif dedotti kontra l-eccipjenti huma legalment infondati;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-Ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tad-9 ta' Novembru, 2004.

Rat ir-relazzjoni ta' l-AIC Joseph Ellul Vincenti.

Rat l-atti processwali u l-verbal tal-12 ta' Ottubru, 2005 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat.

Illi l-atturi qed jirreklamaw illi l-konvenuti abusivament approprjaw ruhhom u nkorporaw bhala taghhom zewg porzjonijiet art indikati minnhom fic-citazzjoni bhala A1 u A2 fid-dokument minnhom esebit u mmarkat bhala X. Din l-art indikata bhala kejl ta' cirka tomna fl-istess citazzjoni kienu akkwistawha permezz ta' att pubblikat mill-kompjant Nutar Joseph Abela fl-1970. Wara dan giet akkwista fl-ishma ndikati mill-atturi. Il-konvenuti qed jeccepixxu illi l-art indikata bhala A1 ilha fil-pussess taghhom iktar minn ghaxar snin fil-waqt li dik markata A2 hija triq pubblika u certament ghalhekk ma gietx approprjata minnhom.

Illi din hija azzjoni rivendikatorja tipika fejn l-atturi qed jitolbu li jintraddu lura l-art in kwistjoni.

Hu risaput tradizzjonalment illi f'kawza simili l-attur irid jipprova t-titolu tieghu minghajr ebda ombra ta' dubbju – ara per ezempju s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell moghtija fl-1958 fil-kawza fl-ismijiet Borg vs Buhagiar. F'dik il-kawza ntqal illi kwalunkwe dubbju ghandu *jimmilita favur il-konvenut possessur.* Din hija biss ezempju ghaliex hemm diversi sentenzi ohra simili. Wiehed jista' jsib rassenja dettaljata taghhom fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti fl-ismijiet Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar fit-23 ta' Ottubru, 2001. Fiha gie citat ukoll l-awtur Torrente li qal hekk;

La rivendicazione e' la principale delle azioni petitorie ed e' concessa a favore di colui che si afferma propietario di

un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene. L'attore in ocnformita' delle regole generali, ha l'onere di dimostrare il suo diritto; percio' se l'acquisto non w'a titolo originario. Ha l'onere di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originale. A voler andare all'infinoto, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di probatio diabolica).

Fis-snin ricenti din il-posizzjoni ccaqalqet xi ftit tant illi l-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijet John Vella et vs Sherlock Camilleri moghtija fit-12 ta' Dicembru, 2002 adottat posizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi *l-Qrati taghna, konsapevoli bid-diffikolta' li ssir tali prova u fl-interess tal-gustizzja accettaw il-possibilta' li l-attur jirnexxi fil-kawza li jaghmel in forza tal-actio publicana. Hekk fil-kawza Attard nomine vs Fenech deciza mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, 'che l'azione intentaa dell'atore nel suo libello quale procuratore dell'assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocaoria e la publicana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l'attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che e' ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto. (Ara ukoll Fenech vs Debono – Prim'Awla 14 ta' Mejju, 1935).*

L-izvolgiment kemm tal-fatti u kemm tal-mod kif imxiet il-kawza kkomplikaw mhux ftit l-*iter* tal-istess kawza. Kif gia' inghad l-atturi, fic-citazzjoni ndikaw kejl ta' tomna. Iktar 'il quddiem, per esempju fit-trasferiment ta' l-ishma tas-socjeta'

kummercjali ACIT lil dik attrici l-kejl sar cirka tomna u nofs. Meta fil-mori tal-kawza l-attur Ralph Spiteri u martu

ttrasferew sehemhom mill-art lil uliedhom taht titolu ta' donazzjoni fl-ewwel att gie ndikat li kienu qed jittrasferixxu cirka tomna, billi nofs tomna giet esproprjata mill-Gvern ghall-formazzjoni tat-triq. Ftit wara sar att korrettorju fejn intqal li dan inghad bi zball u ma kienet saret ebda esproprjazzjoni u ghalhekk kienet qed tigi trasferita tomna u tlett sieghan art (jew elf, sitt mija u sitta u tmenin metri kwadri). Dan il-fatt gab ir-reazzjoni gustifikata tal-konvenuti illi anke talbu l-isfilz tat-tieni kuntratt liema talba giet michuda ghaliex hu car li dan il-kuntratt ghandu jifforma parti mill-atti tal-kawza. Il-Qorti madankollu akkordat lill-konvenuti jippresentaw risposta ulterjuri ghan-nota tal-osservazzjonijiet attrici, li l-konvenuti ppresentaw debitament u naturalment fiha ghamlu accenn qawwi ghal dan il-fatt.

Qabel pero' wiehed jidhol iktar fuq dan il-punt irid jigu ezaminati dettaljatament il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku. Il-Qorti qed tirriproducihom kif saru;

a. Ghalkemm fl-ebda kuntratt tal-atturi ma hemm pjanta li turi bil-preciz l-art ta' l-atturi, pero' l-fatti kif gia' spjegati hawn fuq juru bic-car illi l-ghalqa tal-konvenuti hi dik li qed jallegaw li hi taghhom;

b. Rigward il-porzjon ta' art li l-atturi qed jghidu li l-konvenut hadilhom, cioe' il-parti A1 Dok FW1 is-sottoskritt jghid li vera li l-konvenuti approprjaw ruhhom minn bicca art ta' l-atturi. Peress li l-hitan ta' l-ghelieqi illum ma jezistux, il-kejl ta' din l-art hu jidher li hu circa mija u ghoxrin metru kwadru.

c. Rigward il-bicca ta' l-art A2 Dok FW1 is-sottoskritt irid jghid li biex wiehed ikun jista' jaghti bidu ghal xi bini, il-Public Works (Department) jimponi li s-sid irid jiftah nofs it-triq quddiem il-plot tieghu. F'dan il-kaz il-konvenut ma setax jiftah it-triq sa nofs il-wisa' taghha ghax it-triq kienet prorprjeta' ta' l-atturi u ried il-permess

taghhom jew jixtri din l-art qabel jiftah u jifforma nofs it-triq. Il-konvenut ghazel mod iehor u waqqa' l-hitan. Fetah u fforma triq fuq l-art tal-atturi. L-area tal-art li l-konvenut ha ghall-formazzjoni tat-triq hija ta' cirka mija u sittin metru.

Ghaldaqstant is-sottoskritt jikkonkludi illi l-konvenut approprja art tal-atturi kemm biex ikabbar l-art ghall-bini tal-villa tieghu kif ukoll ghal formazzjoni u ftuh ta' nofs it-triq.

Il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku allura ma jhallu lok ghal ebda dubbju li l-konvenuti bnew fuq il-proprjeta' li l-atturi kienu akkwistaw permezz tal-kuntratt imsemmi. Meta ghamlu dan, il-konvenuti nkorporaw parti mill-proprjeta' fejn kellha ssir it-triq u l-parti l-ohra li fil-fatt inkorporawha mall-proprjeta' taghhom. B'dan il-mod estendew anke l-proprjeta' taghhom indirrettament ghaliex ma kellhomx ghalfejn ihallu l-parti li kellha tinfetah ghal got-triq.

Fil-verita l-atturi kkomplikaw kemm setghu il-kaz taghhom b'diversi modi. L-ewwel meta damu s-snin biex istitwew il-proceduri odjerni. Imbaghad meta fid-diversi atti biddlu l-kejl tal-proprjeta' u iktar ricenti meta sar il-kuntratt ta' donazzjoni fl-2004 illi ghamel riferenza ghall-esproprjazzjoni ghat-triq. Xi sena wara, meta ndunaw li dan seta' jkun ta' xkiel ghalihom fil-kawza, l-ahwa Spiteri u l-attur inizjali Ralph Spiteri ghamlu att korrettorju fejn qalu li dik id-dikjarazzjoni saret bi zball. Il-Qorti m'hijiex ser tkun daqstant *naive*, kif jinghad bl-ingliz, li temmen din it-tieni dikjarazzjoni u ser tiehu il-provvedimenti opportuni, izda dan ma jbiddilx is-sustanza ta' l-azzjoni u cioe' li l-konvenuti approprjaw ruhhom minn art li ma kinitx taghhom.

L-eccezzjonijiet tal-konvenuti kienu fis-sens tradizzjonali u

cioe' li poggew fuq l-atturi l-oneru tal-prova. Il-Qorti thoss li dan l-atturi ghamluh u anke jekk kif gia' spjegat ikkomplikaw l-affarijiet, il-konvenuti ma jistennewx li ghax

dan sar huma ghandhom jigu premjati ta' li ghamlu. L-ewwelnett il-konvenuti ma opponew ebda titolu huma ghaliex l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwistiva ma saritx jekk mhux b'termini mhux cari illi allura l-Qorti ma ghandhiex ghalfejn tinvestiga. Aktar minn hekk il-konvenuti *kienu jafu* li qeghdin jokkupaw art mhux taghhom ghax kien l-istess Perit inkarigat minnhom li talab *realignment* tal-mod kif kellha ssir it-triq biex ikunu jistghu jibnu minghajr ma jitilfu spazju. Il-perit tekniku bir-ragun ghamel enfasi hafna fuq dan. Allura ebda preskrizzjoni akkwisittiva ma tista' tapplika; barra minn dan ghalkemm ghaddew iktar minn ghaxar snin minn meta saret l-okkupazzjoni certament ma ghaddewx tletin sena. Kif gia' inghad ghall-preskrizzjoni ta' l-ghaxar snin jehtieg kemm titolu u kemm *bona fede*; u t-tnejn huma nieqsin f'dan il-kaz.

Fir-rigward imbaghad ta' l-eccezzjoni l-ohra fil-waqt li hu minnu li parti mill-art hija triq, dan ma jaffetwax il-fatt illi bis-sahha ta' l-usurpazzjoni l-konvenuti setghu ikabbru l-bini taghhom billi hadu parti li ppertmettilhom igawdu minn spazju li kellu jittiehed minn band'ohra.

Is-sentenzi citati mill-konvenuti ma humiex ta' ghajnuna ghalihom. Il-Qorti thoss li ghandha fil-kaz in esami, tadotta l-pozizzjoni li hadet il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza Vella vs Camilleri ghaliex hu car li l-konvenuti, billi ma kellhom ebda titolu fuq il-parti uzurpata, ittentaw japprofittaw ruhhom minn certi sitwazzjonijiet li sviluppaw fil-kawza, anke jekk uhud minnhom gabuhom b'idejhom l-istess attur. Barra minn dan huma kienu jafu ben tajjeb li nkorporaw art ta' haddiehor ma' taghhom.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u u tilqa' t-talbiet attrici billi;

1. tiddikjara li l-art in kwistjoni hija proprjeta tal-atturi;

2. tiddikjara li l-konvenuti abuzivament inkorporaw il-porzjon A1 mall-bini tieghu u l-porzjon A2 mat-triq pubblika;

3. tikkundanna lill-konvenuti inehhi kull zvilupp li qieghed fuq proprjeta' ta' l-atturi u cioe' cirka mija u ghoxrin metru kwadru, mill-porzjon A1 fi zmen tlett xhur mil-llum;

4. tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xogholijiet huma a spejjes tal-konvenuti;

Ix-xoghlijiet f'kull kaz ghandhom isiru taht is-supervizjoni ta' l-AIC Joseph Ellul Vincenti.

L-ispejjes, minhabba f'dak li nghad fir-rigward tal-kuntratti pubblikati fl-2004 u 2005 ghandhom jigu sapportati kwantu ghal terz mill-atturi u zewg terzi mill-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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