MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-25 ta' April, 2006

Citazzjoni Numru. 297/2002/1

Angelo u Maria Rosaria konjugi Spiteri

vs

Publius Despott u bintu Annmarie Despott

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fl-14 ta' Marzu, 2002, li *in forza* taghha wara li ppremetta illi:

L-atturi huma proprjetarji tal-fond numru tmienja (8) Pjazza Dun Tarcis (gia Zabbar Road) Marsascala li huma xtraw permess tal-att pubblikat minn Nutar Victor Bisazza fl-1 ta' Frar, 1988 (Dok A);

Il-konvenuti huma proprjetarji tal-fond numru 25 Sqaq San Gwakkin Marsascala li l-konvenut xtara fit-23 ta' Gunju, 1989 permezz ta' att pubblikat mill-istess Nutar (Dok B);

Il-parti ta' wara tal-fond tal-atturi tigi fuq Sqaq San Gwakkin u l-fondi f'dak il-punt huma adjacenti;

Fuq l-istess parti ta' wara tal-fond tal-atturi, hemm parti li tidhol 'il gewwa u dan ghaliex xi snin ilu l-isqaq kien se jitwessa; infatti huwa biss il-hajt (ta' wara) tal-atturi li huwa mdahhal 'il gewwa;

Il-konvenut abusivament fetah rewwieha jew tieqa zghira taghti ghal fuq din il-parti u anke ghamel komunikazzjonijiet tal-ilma u drenagg konsistenti f'*pipes* jew katusi fuq l-istess parti u meta f'Settembru 1998 l-atturi ittentaw (fil-fatt gabu l-permessi necessarji) biex jaghlqu din il-parti il-konvenut kisser it-travu li kien pogga l-bennej u *kwindi* ostakola li jsir dan ix-xoghol.

Il-konvenut ghadu qed jostakola dan ix-xoghol;

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara li l-parti imsemmija ta' wara l-fond numru 8 Pjazza Dun Tarcis Marsascala hija proprjeta' tal-atturi esklussivament;

2. tordna l-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju jaghlaq ir-rewwieha jew tieqa zghira li fetah u jnehhi l-komunikazzjonijiet imsemmija konsistenti f'*pipes* u katusi li qieghed fuq l-istess parti;

3. tawtorizza lill-atturi biex f'kaz li ma jaghmilx dan, jaghmlu x-xoghol necessarju huma *a spejjes* tal-konvenuti, taht supervizzjoni ta' perit arkitett li ghandu jigi f'kull kaz nominat.

Bl-ispejjes, inkluzi l-ittri ufficjali tal-19 ta' Frar, 1999 u 19 ta' Jannar, 2001; il-konvenuti huma ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-noti tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti illi *in forza* taghha eccepew illi:

1. Fl-ewwel lok dak li inbena mill-eccipjenti ilu hekk mibni snin twal u ma sarx la illegalment u anqas abbuzivament.

2. Fit-tieni lok ma jirrizultax li l-parti ta' wara tad-dar tal-atturi u li tigi fl-isqaq minnhom imsemmija hija proprjeta' taghhom billi din baqghet hekk mhux mibnija.

3. B'riserva ta' eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat l-affidavits imressqa mill-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

L-atturi huma proprjetarji tal-fond numru 8, Pjazza Dun Tarcis (gia Zabbar road), Marsascala, li huma xtraw b'kuntratt tal-1 ta' Frar, 1988. Il-konvenuti ghandhom proprjeta' numru 25, Sqaq San Gwakkin, Marsascala, li xtraw b'kuntratt tat-23 ta' Gunju, 1989. Iz-zewg proprjetajiet huma adjacenti fis-sens li fuq wara tal-fond tal-attur, fejn ghandu gnien, il-hajt jaghti ghal go Sqaq San Gwakkin, ezatt ma' genb il-fond tal-konvenuti. In-naha l-ohra tal-fond tal-atturi fuq wara, hemm zewg fondi, wiehed terran u l-iehor li jigi fuq dak tal-atturi, bin-numri 23 u 24, Sqaq San Gwakkin (bejn dawn il-proprjeta' u l-fond tal-konvenuti hemm il-hajt tal-gnien tal-atturi). Meta l-proprjetarji tal-fondi 23 u 24 riedu jirrinovaw il-proprjeta', fejn qabel, mal-faccata, kien hemm kamra zghira bit-*toilet*, dan gie inkorporat mal-bini 'l gdid b'mod li l-faccata tad-

dar nharget ‘l barra u okkupat l-*area* tal-kamra z-zghira. Il-bini tal-konvenuti johrog ukoll sal-istess linja tal-fondi 23 u 24, u fil-kamra fl-isqaq, il-konvenuti ghamlu *toilet*, u mal-hajt tieghu fil-genb fethu tieqa, wahlu *pipe* tad-drenagg u poggew tank li rabtuh mal-hajt. Dan setghu jaghmluh peress li l-hajt tal-gnien tal-attur kien ghadu metru ‘l gewwa mil-linja tal-bini, u, ghalhekk, bejn il-fondi 23 u 24 u dak bin-numru 25 tal-konvenuti, hemm dahla li l-atturi jghidu li hi proprjeta’ taghhom; huma, fil-fatt, fethu din il-kawza biex il-konvenuti jigu ordnati jaghlqu it-tieqa u jnehhu l-katusa u t-tank li tpoggew fil-proprjeta’ taghhom.

Il-konvenuti mhux qed jghidu li dik l-*area* ta’ art (li hi mdahhla ‘l gewwa fl-isqaq) hija taghhom, izda qed jghidu li l-isqaq kollu huwa pubbliku, u ghalhekk, setghu jifthu twieqi u jwahhlu katusi mal-hajt li jaghti ghal-sqaq pubbliku; fil-fatt, l-konvenut jghid li dak kollu li sar ghal fuq l-isqaq, sar ghax *“hija parti minn dan l-isqaq pubbliku”*. Min-naha l-ohra, meta l-Kummissarju tal-Artijiet gie mitlub jindika jekk dik il-porzjoni art hijiex tal-Gvern, irrelata li *“the land in question is not owned by the Government”*.

Mhux kompitu ta’ din il-Qorti tipprova tara ta’ min hi l-bicca art *in kwistjoni*, izda biex jirnexxu fit-talbiet taghhom, l-atturi jridu juru li dik l-art hija taghhom. Il-kuntratt tal-akkwist tal-atturi ma hu ta’ ebda ghajnuna ghax isemmi biss it-trasferiment tal-fond bil-bitha mieghu. Jinghad ukoll f’dan il-kuntratt li l-fond *“ghandu bir komuni”* ma’ zewg mezzanini go Sqaq San Gwakkin, u fond iehor fi Sqaq iehor. Dan il-bir jidher li jinsab fl-*area* art ikkontestata go Sqaq San Gwakkin. Din id-deskrizzjoni, *pero’*, ma tindikax li l-bir hu fil-proprjeta’ akkwistata mill-atturi; il-fatt li s-sidien tal-fond mixtri mill-atturi ghandhom dritt juzaw il-bir, flimkien mas-sidien ta’ tlett fondi ohra, ma jfissirx li fejn hemm il-bir hu taghhom. Anzi l-fatt li dak il-bir qieghed hemm ghall-uzu ta’ erba’ fondi, jimmilita kontra li jkun fi proprjeta’ ta’ xi wiehed mis-sidien ta’ dawk il-fondi.

L-atturi qed jibbazaw il-pretenzjoni taghhom l-aktar fuq cirkustanzi indiretti. Qed jargumentaw li la fondi 23, 24 u 25 johorgu ‘l barra go Sqaq San Gwakkin, dik id-dahla hi anamola jekk ma tkunx proprjeta’ taghhom; la darba ukoll

mhiex tal-Gvern, allura la tmiss mal-gnien tal-fond taghhom, bil-fors li hija taghhom. Il-Qorti tfakkar li min jezercita l-*ao reivindicatoria*, kif inhi l-azjoni tal-attur, irid jipprova b'mod konvincenti li l-art reklamata hi tieghu. F'dan il-kaz, l-atturi resqu dak li jista' jissejjah bhala *"circumstantial evidence"*, izda ma resqu ebda prova diretta li tikkonferma l-allegazzjoni taghhom. Hemm hafna *"circumstantial evidence"* li jindikaw il-kuntrarju, u l-Qorti mhix konvinta li l-atturi irnexxew juru li l-art *in kwistjoni* hi proprjeta' taghhom. Hemm, biex niehdu ezempji, c-cirkustanza li l-bir qieghed f'post accessibbli mill-erba' fondi li jistghu jaghmlu uzu minnu, u dan minghajr htiega li xi proprjetarju tal-fondi jaccedi ghand jew fuq xi wiehed minnhom. Hemm ic-cirkustanza li x-xogholijiet lamentati mill-konvenuti saru fl-1990, u ghal 10 snin shah l-atturi ma resqu ebda ilment. Hemm ukoll il-fatt li l-bitha tal-atturi, fuq wara fejn tmiss ma' Sqaq San Gwakkin, hija xi zewg sulari aktar 'l isfel mill-isqaq; fil-fatt bejn il-bitha u l-art taht Sqaq San Gwakkin hemm metru blat u n-naha l-ohra, taht l-Sqaq, hemm il-bir imsemmi aktar qabel. Meta tqies li din il-bicca art *in kontestazzjoni* hija f'livell hafna ghola mill-gnien tal-atturi, difficcili li wiehed jikonkludi li l-art kienet taghmel parti mill-gnien anness mal-fond tal-atturi. Hemm ukoll ic-cirkustanza, li meta l-perit Ronald Muscat Azzopardi kiteb lill-Kummissarju tal-Art biex jindaga fuq dik l-art, huwa kiteb li l-klienti tieghu, l-atturi, kienu qed japplikaw *"for the acquisition of a small portion of land"* adjacenti l-fond tal-atturi; jekk l-atturi riedu jakkwistaw dik l-art, allura kienu jafu li ma kienetx taghhom. Il-hafna giri li l-attur jghid li ghamel fl-ufficcju tad-Dipartiment tal-Artijiet biex isir jaf fuq il-provenjenza ta' dik l-istess art, ikomplu juru kemm l-attur, fl-ahjar ipotesi, ma kienx konvint bil-pretensjoni tieghu fuq dik l-art.

Dawn huma cirkustanzi li jdahhlu dubbju fit-titolu pretiz mill-atturi, titolu li kif inghad, mhux bazat fuq kuntratti jew fuq pussess, izda fuq cirkustanzi *"by default"*. Meta tqies id-diversi cirkustanzi li jimilitaw kontra t-tezi tal-atturi, din il-Qorti thoss li ghandha tikkonkludi li l-atturi ma irnexxielhomx jippruvaw, b'mod sodisfacenti, li l-art *in kwistjoni* hija taghhom.

Hu veru li l-forma tal-isqaq, b'din id-decizjoni, ma tkunx wahda lineali, *pero'*, hija haga komuni f'Malta li l-isqaqin antiki jserpu u ma jkollhomx bini f'linja dritta jesporgu ghall-fuqhom, u mix-xhieda ta' Carmelo Mercieca, li ilu midhla tal-isqaq ghal snin twal, jidher ukoll li dan l-isqaq ilu zminijiet twal b'dik il-konfigurazzjoni.

Din il-Qorti ma tatx wisq importanza ghall-permessi li nhargu lill-partijiet mill-awtorita' kompetenti ghall-izvillup li huma riedu jaghmlu, u dan peress li permessi johorgu dejjem soggett ghad-drittijiet tat-terzi. Fuq kollox, meta l-attur indaga jekk setax jizvilluppa dik il-bicca art zghira, l-Awtorita' tal-Ippjanar qaltlu biss li seta' jizvillupha *"jekk l-art in kwistjoni hija proprjeta' tieghek"*.

Din il-Qorti mhux qed tghid u ma tridx tghid li l-art *in kwistjoni* hija proprjeta' tal-konvenuti; ghal-fini ta' din il-kawza qed tghid biss l-atturi ma jirnexxielhomx jippruvaw li dik il-porzjoni art hija proprjeta' taghhom. La darba din il-premessa ma tirrizultax, jaqghu allura t-talbiet l-ohra tal-atturi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad it-talbiet kollha tal-atturi.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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