MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 79/1994/1

Richard Zammit .

vs

Maria xebba Caruana,

Charles Cini,

Emanuel Cini,

Modesta mart Eucharistico Cini, u l-istess Eucharistico Cini, u b'degriet tat-30 ta' Gunju, 1999 il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Modesta sive Maudie Cini minflok Eucharistico Cini li miet fil-mori tal-kawża .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta illi:

Illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond li jikkonsiti f'ġardina, ġia dar, li kellha l-aċċess tagħha minn triq il-Kwartieri, Victoria, Għawdex, filwaqt li l-ġardina ġia annessa mal-istess dar, hija aċċessibbli minn triq Zenqa, tal-kejl l-intier ta' ċirka erba' mija u disgħin metru kwadru (490 m.k.) u konfinanti mill-Lvant ma' Triq Zenqa, punent ma' Triq il-kwartieri, u tramuntana in parti ma' beni ta' Emmanuel Camilleri jew aventi kawża minnu u in parti ma' beni ta' terzi, libera u franka, liema fond l-attur kien akkwista permezz ta' att ta' xiri fl-atti tan-nutar Dottor Paul George Pisani tal-ewwel (1) ta' Mejju, 1991, (Dok A) .

Li l-konvenuti speċjalment il-konvenuti Charles u Emmanuel aħwa Cini qeghdin jivvantaw titolu fuq dan il-fond, tant li kienu istitwew rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' Inibizzjoni kontra l-attur (Mandat Numru 464/1993) liema rikors kien baqa' ma ġiex dekretat wara li sar verbal fl-atti tal-istess rikors, iżda li fil-frattemp il-konvenuti kienu wegħdu u kellhom jipproċedu b'kawża sabiex jipproteġi ħwejjiġhom;

Li minflok ma istitwew proċeduri legali kif ippromettew il-konvenuti llimitaw ruħhom sabiex joqgħodu jinbxu lill-attur u jiddisturbawh fit-tgawdija tal-pussess tiegħu billi daqqa jaqilbulu l-ħitan u daqqa jħarbtulu l-wiċċ ;

Li dan l-aġir tal-konvenuti huwa abbużiv u llegali u ma għandux jiġi aktar tollerat .

Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara u tiddeċidi li l-ġardina ġia dar li kellha l-aċċess tagħha minn triq il-kwartieri Victoria, Għawdex fil-waqt li l-ġardina ġia annessa mal-istess dar imsemmija aċċessibbli minn triq Zenqa, tal-kejl l-intier ta' erba' mija u disgħin metru kwadru (490m.k.) konfinanti mill-Lvant ma' Triq Zenqa, punent ma' Triq il-kwartieri u tramuntana ma' beni ta' terzi akkwistata mill-attur permezz

ta' kuntratt ta' xiri in atti nutar Dottor Paul George Pisani tal-ewwel (1) ta' Mejju, 1991 hija proprjeta' esklussiva tal-istess attur ;

2. Konsegwentement tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom responsabbli tad-danni sofferti mill-attur kaġunati minnhom fil-fond fuq imsemmi liema danni jistgħu jiġu likwidati f'ġudizzju separat ;
3. Tinibixxi lill-konvenuti li huma personalment, jew permezz ta' terzi persuni jidħlu fil-fond imsemmi mingħajr il-kunsens tal-attur inkella jagħmlu xi ħaġa oħra fl-istess fond .

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attur debitament maħlufa minnu .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi :

1. Illi d-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi Eucaristico Cini, Modesta Cini, Carmelo Cini u Emmanuel Cini huma proprjetarji ta' l-art in kwistjoni li huma akkwistaw b'kuntratt tas-7 ta' April 1990 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Spiteri minn għand Emmanuel Camilleri li kien akkwista l-istess proprjeta' min għand il-mejjet Prokuratur Legali Giuseppe Benedetto Saliba li kien akkwistaha mingħand ommu u l-mejta ħutu permezz ta' testment tad-9 ta' April 1951 fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci . L-imsemmija Vincenza Gauci akkwistat l-imsemmija proprjeta' permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-21 ta' Frar 1951 fl-atti tan-Nutar Francesco gauci mill-eredita' tal-ġenituri tagħha Joseph u Marianna konjuġi Saliba, li kienu għamlu fondazzjoni ta' ġiuspatronat favur binhom Saċerdot Giogio Saliba b'kuntratt tas-6 ta' Diċembru 1899 fl-atti tan-Nutar Onorato Ġiovanni Refalo .

2. Illi bla preġudizzju tal-premess skond il-provenjenza tal-kuntratt ta' akkwist tal-attur u ċioe' l-kuntratt tal-5 ta' Mejju, 1897 fl-atti tan-Nutar Onorato Ġiovanni Refalo il-Patrijiet Frangiskani kkonċedew b'titolu

ta' enfitewsi temporanja biċċa art oħra li m'għandha x'taqsam xejn mal-proprjeta' trasferita lill-attur stante li l-art li ikkonċedew b'enfitewsi temporanja kienet f'Zenqa Street mingħajr aċċess għal ġo Quarter Street u għalhekk mhijiex l-istess art in kwistjoni proprjeta' tal-konvenuti .

3. Illi għalhekk l-art tal-attur hija biċċa art differenti mill-proprjeta' tal-konvenuti u dan kif jista' faċilment jiġi provat mill-kuntratti relattivi li jiġu esebiti waqt it-trattazzjoni tal-kawża .

4. Illi t-talbiet attriċi għalhekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż .

5. Salv kull eċċezzjonijiet oħra .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti maħlufa minn Maria Caruana .

Rat id-digriet tagħha tad-19 ta' Ottubru 2001 fejn innominat lill-A.I.C. Edward Scerri bħala perit tekniku sabiex ikejjel il-biċċa raba delinejata fuq pjanta esebita mill-konvenuta Maudie Cini fl-istess ġurnata .

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku ppreżentata fis-17 ta' Diċembru 2002 u minnu maħlufa fl-24 ta' Jannar 2003 .

Rat il-verbal tagħha tad-9 ta' Mejju 2007 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawża l-attur qed jitlob dikjarazzjoni li l-art fiċ-Ċittadella ta' Għawdex u deskritta fiċ-ċitazzjoni hija proprjeta' esklussiva tiegħu . Konsegwentement talab ukoll illi l-konvenuti jiġu dikjarati responsabbli għad-danni minnhom ikkaġunati f'din il-proprjeta' u li jinżammu milli jidħlu fiha mingħajr il-kunsens tiegħu .

Il-konvenuti da parti tagħhom jippretendu illi din l-art kienet ġiet akkwistata minn uħud minnhom permezz tal-kuntratt indikat fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tagħhom . Isostnu wkoll illi l-provenjenza illi fuqha l-attur ibbaża t-titolu ta' akkwist tiegħu, m'għandha xejn x'taqsam ma' l-art in kwistjoni, għaliex dik l-art ma' kellhiex aċċess għal Triq il-Kwartieri, kuntrarjament għal dak li ġie dikjarat fil-kuntratt li biha xtara l-attur .

Mill-ftit provi li ġew prodotti jirriżulta illi l-attur xtara mill-poter tal-Ekonomat Provinċjali tal-Provinċja maltija tal-Patrijiet Franġiskani Minuri Konventwali "*d-dirett dominju annwu u temporanju għaż-żmien kollu rimanenti mill-konċessjoni enfitewtika temporanja li kienet saret għall-perojodu ta' disgħa u disgħin (99) sena b'effett mill-ħamsa (5) ta' Mejju tal-elf tmien mija u sebgħa u disgħin (1897) b'att tan-Nutar Giovanni Refalo tal-istess data u r-relattiv canone annwu u temporanju ta' sebgħin ċenteżmu (Lm0.70,0) u l-proprjeta' assoluta wara l-iskadenza tal-istess enfitewsi fuq ġiardina, ġia dar li kellha l-aċċess tagħha minn Triq il-Kwartier, Victoria, Għawdex, filwaqt li l-ġiardina ġia annessa mal-istess dar imsemmja hija aċċessibbli minn Triq Zenqa, tal-kejl l-intier ta' ċirka erba' mija u disgħin metri kwadri (490m.k.) u konfinanti mil-lvant ma' Triq Zenqa, punent ma' Triq il-Kwartier u tramuntana in parti ma' beni ta' Emamnuel Camilleri jew aventi kawża minnu u in parti ma' beni ta' terzi …*" [1] Din l-art ġiet indikata fuq pjanta u *site plan* annessi ma' l-istess att[2] .

Mid-depożizzjoni ta' **Patri Guido Muscat** li kien deher għall-Franġiskani fuq il-kuntratt ta' xiri mill-attur, ħareġ illi Richard Zammit kien avviċinah biex jixtri l-art in kwistjoni, li dik il-ħabta kienet qed tinħadem minnu, f'isem ommu li kellha l-istess art b'titolu ta' qbiela . L-enfitewsi temporanea li kien hemm fuq l-istess art kienet għadha ma skaditx, imma ċ-ċenswalista kienet irrinunzjat id-drittijiet tagħha a favur ta' omm l-attur . Biex sar il-kuntratt ma' l-attur huwa mexa fuq l-informazzjoni li kellu minn din il-konċessjoni enfitewtika u speċifikament fuq il-kuntratt ta'

---

[1] Ara Dok. A anness mac-citazzjoni a fol. 6 – 7 tal-process .
[2] Dokti. B u C a fol. 9, 10 .

ċens tal-1897 in atti Nutar Onorato Giovanni Refalo. Kien mar ukoll fuq il-post ma' l-attur sabiex isir il-kejl u pjanta relattiva għall-fini tal-kuntratt . In segwitu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, kien ġie avviċinat mill-konvenuta Maria Caruana li allegat illi dik l-art kienet tagħha u ma kienux saru riċerki sewwa .
L-attur **Richard Zammit** spjega illi huwa kien ilu li għamel il-konvenju dwar din l-art sa minn tliet snin qabel ma' sar il-kuntratt fl-1991 . Kien stenna daqshekk għaliex kien qed jibża minn xi esproprjazzjoni mill-gvern kif kien ġralu dwar proprjeta' oħra li kellu fiċ-Ċittadella li tteħditlu sabiex tiġi konvertita f'muzew . L-art in kwistjoni kien ilu minn żmien qabel jaħdimha f'isem ommu u ħadd ma kien ikellmu jew qatt iddisturbah fil-pussess tagħha . Il-konvenuti bdew jivvantaw pretensjonijiet fuqha minn meta sar il-kuntratt ta' akkwist minnu .

Il-konvenuti baqgħu qatt ma xehdu u ftit li xejn ipproduċew provi . Jidher madankollu illi huma qed jippretendu illi l-art in kwistjoni tifforma parti mill-proprjeta' fl-istess inħawi taċ-Ċittadella li huma kienu akkwistaw bis-saħħa ta' kuntratt in atti Nutar Joseph Spiteri tas-7 ta' April 1990 . Kopja ta' dan il-kuntratt baqgħet qatt ma ġiet esebita, imma mill-kopja ta' kuntratt ta' donazzjoni kien sar minn uħud mill-konvenuti lil ommhom Modesta Cini, jirriżulta illi huma kienu qed jirreferu għall-fond immarkat bin-numri : 5, 6, 7, 8 u 9 Triq il-Kwartier, Victoria[3] . Provi sabiex jissostanzjaw din il-pretensjoni pero' baqgħu qatt ma ressqu .

Fil-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika għal 99 sena li kienet saret fl-1897 u li fuqha l-attur qed jibbaża t-titolu tiegħu, l-art hemmhekk konċessa kienet ġiet deskritta bħala : " … *la giardinetta posta nel Gran Castello della Citta' Vittoria … marcato col numero dieci, consistente in tre pezzi di terre con due cisterne, della capacita' di mondelli due e misure cinque, confinante da levante con strada, da mezzodi con beni degli eredi di Michele Grech*

[3] Dok. B a fol. 98 u pjanta esebita minn Maudie Cini bħala Dok. MC 1 a fol. 117 .

e con beni di … Gaetano Montanaro, da ponente con strada in parte … " . [4]

Imbagħad mir-relazzjoni tal-perit tekniku l-A.I.C. Edward Scerri li ha l-miżurazzjonijiet ta' l-art in kwistjoni u għamel pjanta, jirriżulta illi din l-art tkejjel preċiżament 477 metri kwadri, parti għal 2 sigħan u 5.5 kejliet, maqsumim fi tliet porzjonjiet u hemm tliet ibjar ġo fiha[5] .

Għalhekk, minkejja illi l-konvenuti jallegaw fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tagħhom, illi l-art deskritta fil-konċessjoni enfitewtika tal-1897 m'għandhiex aċċess għal Triq il-Kwartier, jirriżulta mid-deskrizzjoni mogħtija fuq l-att retattiv illi dik l-art kienet tinfed għal żewġ toroq, waħda fil-lvant u oħra fil-punent, li għalhekk ma jistgħu jkunu xejn ħlief triq Zenqa minn naħa u Triq il-Kwartier minn naħa l-oħra .

Jirriżulta wkoll illi l-kejl f'dak il-kuntratt u dak li sab fuq il-post il-perit Scerri, huwa kważi identiku, u jvarja biss b'nofs kejla u ċioe' 9.38 m.k.

Sew fil-kuntratt, kif ukoll fuq il-post instab illi l-art hija maqsuma fi tliet porzjonijiet .

Hekk ukoll filwaqt illi fil-kuntratt ta' ċens ingħad illi l-art fiha żewġt ibjar, fuq il-post instabu tlieta .

F'dak il-kuntratt issemma illi l-ġiardina kienet immarkata bin-numru għaxra, mentri l-fond akkwistat mil-konvenuti kellu n-numri 5, 6, 7, 8 u 9, imma ma kenitx tinkludi wkoll in-numru 10 .

M'hemmx dubbju għalhekk illi l-art in kwistjoni hija l-istess waħda deskritta fil-konċessjoni enfitewtika ta' l-1897 . Bil-kuntratt tiegħu ta' l-1 ta' Mejju 1991,[6] l-attur akkwista d-dirett dominju għaż-żmien li kien baqa' fuq l-art konċessa in enfitewsi temporanja bl-att tal-1897 u l-assoluta proprjeta' fuq l-istess art wara l-iskadenza ta' dik il-

[4] ara kopja fotostatika tal-kuntratt a fol. 18 tal-process .
[5] ara pjanta Dok. ZC 1 a fol. 135 .
[6] Dok. A a fol. 6 - 10 tal-process .

konċessjoni . M'hemm xejn x'jindika illi din l-art jew xi parti minnha tista' tifforma parti mill-proprjeta' akwistata mill-konvenuti bil-kuntratt tan-nutar Spiteri msemmi fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tagħhom . Għaldaqstant jirriżulta sodisfaċentement illi t-talbiet attriċi safejn jirrigwardaw it-titolu ta' l-attur fuq l-art in kwistjoni, huma ġustifikati u jimmeritaw konferma . Mhux l-istess jista' jingħad pero' dwar it-talba sabiex il-konvenuti jiġu miżmuma responsabbli għad-danni kkaġunati lill-attur . Ma nġiebet lanqas l-iċken ħjiel ta' prova dwar dawn l-allegati danni u għalhekk din it-talba żgur li ma tistax tintlaqa' .

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti :

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-ġiardina ġia dar li kellha l-aċċess tagħha minn Triq il-Kwartieri, Victoria, Għawdex, filwaqt li l-ġardina ġia annessa mal-istess dar imsemmija aċċessibbli minn Triq Zenqa, tal-kejl l-intier, kif stabilit mill-perit tekniku ta' erba' mija sebgħa u sebgħin metru kwadru (477m.k.) konfinanti mil-lvant ma' Triq Zenqa, punent ma' Triq il-Kwartieri u tramuntana ma' beni ta' Emanuel Camilleri jew aventi kawża minnu in parti u in parti ma' beni ta' terzi, akkwistata mill-attur permezz ta' kuntratt ta' xiri in atti Nutar Dottor Paul George Pisani tal-ewwel (1) ta' Mejju 1991, hija proprjeta' esklussiva ta' l-istess attur ;

2. Tiċħad it-tieni talba billi ma rriżultatax; u

3. tilqa' t-tielet talba u tinibixxi lill-konvenuti milli kemm personalment, jew permezz ta' terzi, jidħlu fil-fond imsemmi mingħajr il-kunsens ta' l-attur, inkella jagħmlu xi ħaġa oħra fl-istess fond .

L-ispejjeż jitħallsu kwantu għal żewġ terzi mill-konvenuti u terz mill-attur .

< Sentenza Finali >

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