MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tas-7 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 191/1997/1

Ganni Attard u
Rita mart Gorg Spiteri minnu legalment separata.

vs

Michael u martu Rita Attard.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew illi:

Illi l-atturi huma proprjetarji fi kwoti ugwali u indiviżi bejniethom tad-dar numru erbgħin (40) Triq Ħamet, Xagħra, b'ħames bibien oħra bla numru, fl-art annessa magħha, libera u franka;

Illi inkluża ma' din id-dar hemm ukoll ir-raba kollu akkwistat mill-attur John Attard b'diversi kuntratti; u

sussegwentement l-istess Ganni Attard trasferixxa lill-attriċi l-oħra Rita Spiteri nofs indiviż mill-istess mobbli b'titolu ta' donazzjoni b'att ieħor tan-Nutar Paul George Pisani tas-sitta u għoxrin (26) ta' April, elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995);

Illi dawn l-immobbli, illi lkoll flimkien jiffurmaw korp wieħed, imissu minn naħa tax-xlokk ma' beni tal-konvenuti illi huma mifrudin minn dawk tal-atturi b'sies;

Illi xi żmien ilu, il-konvenuti jew min minnhom kienu qabbdu kuntratturi iqattgħu parti minn dan is-sies, u infatti l-konvenuti kienu qaxxru parti minn dan l-istess sies, b'tali mod u manjiera illi huma użurpaw parti mill-proprjeta' tal-atturi, u inoltre huma b'hekk dgħajfu lk-kumplament tal-proprjeta' tal-atturi stante illi din tilfet l-istabbilita' tagħha bit-tqaxxir tas-sies illi kien isostniha;

Illi l-atturi jriduilli l-konvenuti jagħmlu tajjeb għall-aġir tagħhom u għal konsegwenzi preġudizzjevoli għall-istess atturi billi jdrġgħu jimlew dik il-parti tas-sies illi qaxxru b'materjal idoneu okkorrendo taħt is-superviżzjoni ta' perit nominand.

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

1. Tiddikjara illi intom ma kellhom ebda dritt illi taqtgħu xi parti mis-sies illi kien jservi ta' diviżjoni bejn il-fond tagħkom u dak tal-atturi, u illi konsegwntement dan it-tqaxxir sar abbużivament u bi preġudizzju għad-drittijiet tal-atturi;

2. Konsegwentement tikkundannakhom sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi lilkom prefiss intom tirripristinaw l-istess sies billi timlew il-vojt illi tqatta' minnkom b'materjal idoneu, liema xogħlijiet għandhom isiru taħt id-direzzjoni ta' perit nominand;

3. fin-nuqqas tagħkom illi twettqu x-xogħlijiet neċessarji fiż-żmien prefiss, tawtorizza lill-atturi illi jwettqu dawn l-istess xogħlijiet huma a spejjeż taghkom.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti.

Bir-riserva ta' kwalunkwe azzjoni għad-danni eventwalment spettanti lill-atturi.
Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi konfermata bil-ġurament ta' Rita Spiteri.

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

1. Preliminarjament in-nuqqas ta' "locus standi Iudicii" tal-attriċi Rita mart Gorg Spiteri.

2. Fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi t-talbiet attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt, peress li l-konvenut ma vvjola ebda dritt tal-attur, u fi kwalunkwe każ kwalunkwe xogħol li sar fuq is-sies in kustjoni sar bi qbil mal-istess attur.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti konfermata minn Michael Attard.

Rat id-digriet tagħha tal-5 ta' Diċembru 1997 fejn innominat lill-A.I.C. Guido Vella bħala perit tekniku f'din il-kawża.

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit tekniku ppreżentata fit-2 ta' Diċembru 2003 u minnu maħlufa fid-19 ta' Mejju 2004.

Rat il-verbal tagħha tat-28 ta’ Marzu 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.

Rat in-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ikkunsidrat:

Illi l-atturi qegħdin jallegaw li f'xi żmien qabel ma ppreżentaw il-kawża preżenti, l-konvenuti permezz ta' kuntrattur mqabbad minnhom, qattgħu parti mis-sies proprjeta' tagħhom u formanti parti mill-art annessa mad-dar indikata fiċ-ċitazzjoni. B'hekk qed jgħidu illi dawn, billi jipposjedu l-art ta' taħt dan is-sies, użurpaw parti mill-proprjeta' tagħhom u dgħajfu s-solidita' tal-bqija ta' l-istess proprjeta'. Permezz ta' din il-kawża l-atturi għalhekk qed jitolbu dikjarazzjoni li dan it-tqaxxir sar abbużivament u bi preġudizzju għalihom u li l-konvenuti jiġu ordnati fi żmien qasir jirripristinaw l-istess sies billi jimlew il-vojt li tqatta' minnhom b'materjal idoneju u fin-nuqqas jiġu awtorizzati jagħmlu dan ix-xogħol huma stess taħt id-direzzjoni ta' perit nominat għal dan il-fini.

Il-konvenuti eċċepew preliminarjament illi l-attriċi m'għandhiex *locus standi iudicii* fil-kawża. Fil-mertu mbagħad ċaħdu li vvjolaw xi drittijiet ta' l-attur, u sostnew illi kull ma għamlu sar bi qbil ma' l-istess attur.

Jirriżulta illi l-attriċi akkwistat in-nofs indiviż tal-fond indikat fiċ-ċitazzjoni mingħand l-attur permezz ta' att ta' donazzjoni tas-26 ta' April 1995 in atti Nutar Dr. Paul George Pisani,[1] u għalhekk bħala komproprjetarja ta' dan il-fond m'hemmx dubbju illi għandha *locus standi* biex tippromuovi din il-kawża. L-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti qed tiġi għalhekk minnufih miċħuda.

Fil-mertu mbagħad l-atturi qegħdin jallegaw illi blata formanti parti mis-sies proprjeta' tagħhom ġiet imkissra mill-konvenuti meta dawn ġew biex iħammlu l-art tagħhom taħt l-istess sies. Sa fejn għalhekk l-atturi qed jippretendu illi l-konvenuti użurpaw parti mill-art tagħhom bix-xogħlijiet minnhom imwettqa, u li huma jridu li tiġi repristinata, wieħed jista' jgħid li qed jeżerċitaw l-***azzjoni rivendikatorja***, għalkemm dan mhux speċifikat f'daqstant kliem fil-kawża tagħhom.

[1] Dok. G a fol. 21 - 22 tal-process

Kif intqal mill-Qorti ta’ l-Appell fil-kawża: “**Giuseppe Buhagiar vs Guzeppi Borg et**” (17.11.1958 vol. XLII. Pt. I. p. 569):

“*Jekk l-oġġett tal-kawża hu biċċa art li qegħdha fil-pussess tal-konvenut, u li l-attur jippretendi li hi tiegħu u jrid jeħodha minn idejn il-konvenut, l-azzjoni eżerċitata mill-attur hi dik rivendikatorja.*

F’din l-azzjoni l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-propjeta’ fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika. Mhux biżżejjed li hu talvolta jipprova li dik il-ħaġa mhix tal-konvenut; imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu, għax ***‘melior conditio possidentis’****. U ġie dejjem ritenut mill-Qrati tagħna fuq l-istregwa ta’ prinċipji ammessi universalment mid-dottrina u mill-ġurisprudenza, bażati fuq liġijiet bħal tagħna, illi dik il-prova li hi eżatta mir-rivendikant hemm bżonn li tkun kompleta u konklusiva, b’mod li kwalunkwe dubju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-possessur konvenut. U anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah, jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubju.”*

Għalhekk biex ikunu jistgħu jintlaqgħu it-talbiet ta' l-atturi, dawn iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-parti tas-sies li qegħdin jallegaw li tkissret mill-konvenuti. Mill-kuntratti kollha esebiti mill-atturi sabiex jipprovaw il-provenjenza tad-diversi porzjonijiet formanti parti mill-proprjeta' tagħhom fl-inħawi,[2] imkien ma jissemma dan is-sies ħlief f'att wieħed, fejn huwa mogħti bħala r-riħ tan-nofsinhar.[3] Terġa' l-ebda wieħed mill-kopji ta' dawn il-kuntratti li ġew esebiti mill-atturi ma huwa akkumpanjat mill-pjanti jew *survey sheets* annessi magħhom, ħlief għall-istess kuntratt fejn jissemma dan is-sies.[4] Imma l-perit tekniku irnexxielu jidentifika proprju din il-parti tas-sies bħala dik illi tqaxxret fix-xogħlijiet intrapriżi mill-konvenuti. Huwa wasal għal din il-konklużjoni billi pparaguna l-pjanta annessa mal-kuntratt fejn jissemma s-

[2] Dokti. A, B, C, D, E u F a fol. 5 - 20
[3] Dok. D a fol. 14
[4] ara pjanta u survey sheet a fol. 16

sies bħala riħ tan-nofsinhar,[5] mal-pjanta annessa mad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' l-ewwel mara tiegħu.[6] Il-parti tas-sies in kwistjoni hija dik immarkata bl-ittri "B" u "C" fuq riproduzzjoni ta' din il-pjanta li huwa rrediġa w annetta mar-relazzjoni tiegħu.[7] Jispjega wkoll kif l-*alignment* ta' din il-parti tas-sies inbidel mil-lbiċ għax-xlokk, proprju bl-iskavazzjonijiet mwettqa mill-konvenuti.[8]

Lanqas jista' jkun hemm xi dubbju illi dawn l-iskavazzjonijiet saru fuq inkarigu tal-konvenut. Hemm diversi xhieda okulari li raw ix-xogħol isir taħt is-sies in kwistjoni,[9] u Pinu Attard, li għamel xi ġimgħa fuq il-post jaħdem bil-gaffa, HIMAC u trukkijiet stqarr illi: "*L-għalqa kienet mimlija ġebel imdaqqas li kellna nnaddfu biex l-art tkun tista' tintuża għall-agrikoltura. Kien hemm blata maqlugħa xi pied 'l barra mill-wiċċ tal-preċipizzju, li kien fiha xi sitt metri kwadri bħala kejl minn fuq, u kienet xi żewġ filati jew tlieta aktar 'l isfel minn wiċċ il-preċipizzju*." Allega wkoll illi l-attur qal lill-konvenut: "*Mela dik il-blata neħħiha għax dik tiegħek.*" [10]

Mikieli Attard stess xehed illi kien hemm ftehim ma' l-attur dwar x'kellu jitqaxxar u kif huwa kien a spejjeż tiegħu ser jerġa' jibni l-ħajt li l-attur kellu fit-tarf tas-sies. L-avukat Michael Caruana li ġie avviċinat mill-kontendenti wara li kien ġia laħaq sar l-iskavar, ukoll kkonferma li l-partijiet kienu laħqu xi forma ta' ftehim.[11] Imma kif sewwa jsostnu l-atturi fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom, jekk kien sar xi ftehim li jinvolvi drittijiet fuq beni mmobbli, u hawnhekk ġialadarba l-attur, minn jeddu jew mhux, kien ser iċedi l-ispazju ta' din il-blata a favur tal-konvenut, tali ftehim kellu jiġi redatt f'forma ta' kuntratt pubbliku *ad*

---

[5] ibid.
[6] Dok. I a fol. 25
[7] Dok. G 23 a fol. 99
[8] ara paragrafu 32 u 35 ta' l-istess relazzjoni a fol.135
[9] ara depożizzjoni ta' : Charles Agius , Dok. G 3 anness mar-rapport peritali; Raymond Vella, Dok. G 5; Joseph Vella, Dok. G 6; Dr. Michael Caruana, Dok. G 7; Koronato Mifsud, Dok. G 8; u Pinu Attard Dok. G 9.
[10] ara xhieda ta' Pinu Attard a fol. 81
[11] ara xhieda ta' Dr. Caruana a fol. 76 – 77 .

validitatem,[12] ħaġa li ma hemm ebda prova li saret f'dan il-każ.

Jirriżulta għalhekk sodisfaċentement illi l-konvenuti tassew użurpaw parti mill-art proprjeta' ta' l-atturi, li rriżultat wara l-iskavazzjonijiet ta' parti mis-sies fejn kien hemm din il-blata kemm xejn distakkata mill-kumplament tas-sies. Il-perit tekniku kkalkula illi l-ispazju li ttieħed mill-konvenuti huwa ta' xi tmintax-il metru kwadru (18m.k.), u konsapevoli mid-diffikultajiet prattiċi li l-atturi jerġgħu jiġu reintegrati fit-tgawdija ta' din il-parti tas-sies, huwa ssuġġerixxa illi dawn għandhom minflok jiġu kkumpensati monetarjament għall-ispazju mitluf u ffissa s-somma ta' elfejn lira maltija (Lm2000) għal dan il-għan.

Il-Qorti, waqt illi tapprezza d-diffikultajiet li l-atturi jiġu reintegrati *in kind*, kif qed jitolbu fiċ-ċitazzjoni tagħhom, u għalhekk taqbel mal-perit tekniku illi minflok dawn għandhom jieħdu xi forma ta' kumpens, tħoss illi s-somma stabilita mill-istess perit tekniku hija xi ftit esaġerata, tenut kont il-qies ta' l-ispazju ggwadanjat u l-użu ferm limitat li seta' jsir minnu, hekk kif kien ippustjat f'tarf ta' sies. Għal dan il-fini jidher illi s-somma ta' elf lira maltija (Lm1000) għandha tkun ferm aktar adegwata.

Għar-rigward tat-talba l-oħra biex jiġi rinforzat is-sies, taqbel ukoll mal-perit tekniku fis-sens illi: "*Jirriżulta mill-provi li l-blat li qatta' l-konvenut kien ġia maqtugħ minn wiċċ is-sies. Għaldaqstant ma jistax jingħad li l-istabilita' tal-proprjeta' ta' l-atturi ġiet imdgħajfa, u għalhekk il-konvenuti ma huma dovuti jagħmlu ebda xogħol sabiex jirrinforzaw il-blat tas-sies*." [13]

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

1. tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-konvenuti ma kellhom ebda dritt illi jqattgħu xi parti mis-sies illi kien iservi ta' diviżjoni bejn il-proprjeta' tagħhom u

[12] art.1232 et seq. tal-kap. 16
[13] para. 43 tar-rapport peritali a fol. 137

dik ta' l-atturi, u li konsegwentement dan it-tqaxxir sar abbużivament u bi preġudizzju għad-drittijiet ta' l-atturi;

2. rigward it-tieni u tielet talba, billi fiċ-ċirkostanzi r-reintegrazzjoni in materia mhix prattikament possibbli, tordna illi minflok din għandha ssir f'forma monetarja, u dan billi l-atturi jiġu kkumpensati b'somma ta' flus ekwivalenti għall-ispazju li ġie użurpat mill-konvenuti, f'ammont ta' elf lira maltija (Lm1000) li qed tiġi ffissata għal dan il-fini.

L-ispejjeż għandhom jitħallsu kollha mill-konvenuti .

< Sentenza Finali >

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