



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta ta' l-4 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 143/1992/1

Victor Mercieca .

VS

John Vella .

Il-Qorti,

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

Illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond numru mija u ħmistax (115) fi sqaq fi Triq Bullara, Xagħra, Għawdex, inkluż l-isqaq, u wkoll ta' żewġ biċċiet raba aċċessibbli mill-imsemmi sqaq, waħda tal-kejl ta' ċirka mija u tmenin metri kwadri (180 m.k.), konfinanti tramuntana ma' beni ta' George Mercieca jew l-aventi kawża tiegħu, lvant ma' beni tal-eredi ta' Giovanni Muscat, u nofsinhar ma' beni ta' Emanuel Vella, u l-oħra tal-kejl ta' ċirka dsatax metri

Kopja Informali ta' Sentenza

kwadri (19 m.k) li hija annessa mal-imsemmi fond bin-numru mija u ħmistax (115);

Illi riċentement u ċioe' madwar sena ilu l-konvenut għadda wire tal-kurrent elettriku minn ġod-dar tiegħu għal ġor-rimessa proprjeta' tiegħu wkoll traversanti l-isqaq u ftit tal-ġranet ilu minkejja li sarulu diversi interpellazzjonijiet permezz ta' ittri interpellatorji, uffiċjali w anke protest ġudizzjarju biex ineħhi l-imsemmi wire tal-kurrent elettriku minn ġol-isqaq, għadda wkoll hose-pipe għall-provvista tal-ilma;

Illi l-aġir tal-konvenut jikkostitwixxi ksur tal-jeddijiet tal-attur u vjolazzjoni tal-proprjeta' permezz ta' użu bla permess li jippreġudika d-dritt tal-attur fit-tgawdija ta' ħwejġu.

Talab lill-konvenut jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara illi bl-aġir tiegħu u ċioe' l-wire tal-kurrent elettriku u l-hose-pipe li huwa għadda minn ġo l-isqaq, huwa kiser il-jeddijiet ta' terzi u ċioe' tal-attur permezz ta' użu bla permess tal-istess proprjeta';

2. sussegwentement tikkundannah ineħhi kemm il-wire kif ukoll il-hose-pipe minn ġo l-isqaq u jħallieh liberu minn kull ostaklu u tipprefiġġilu terminu għal dan il-fini.

Bl-ispejjeż inklużi tal-ittra interpellatorja tad-29 ta' Settembru, 1992, tal-ittra uffiċjali tal-15 ta' Ottubru 1992 u tal-protest ġudizzjarju tas-17 ta' Novembru, 1992, u bl-ingunzjonji għas-subizzjoni illi għaliha l-konvenut minn issa jinsab imħarrek.

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

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut fejn eċċepixxa illi:

1. Illi fl-ewwel lok l-attur irid jindika ċar x'tip ta' azzjoni huwa qiegħed jeżerċita.

Kopja Informali ta' Sentenza

2. illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju, l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu għall-ispazju minn fejn għaddej il-wire u l-hose pipe oġġett tal-kawża;

3. illi mingħajr preġudizzju għall-premess l-azzjoni attriċi hija nfondata fid-dritt u fil-fatt u dan għaliex x'hix minnu li b'xi mod il-jeddijiet tal-konvenut ġew ippreġudikati mill-konvenut.

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess l-azzjoni attriċi hija nfondata fid-dritt u fil-fatt u dan għaliex m'hix minnu li b'xi mod il-jeddijiet ta' l-attur ġew ippreġudikati mill-konvenut.

salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut minnu maħlufa.

Rat il-verbal tagħha tas-16 ta' Jannar 2008 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

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

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

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-attur qed jitlob li l-konvenut jiġi ordnat ineħhi *wire* tal-kurrent elettriku u *hose-pipe* għall-ilma li huwa dendl minn naħa għall-oħra ta' l-isqaq imsemmi fiċ-ċitazzjoni, u dan wara li jiġi dikjarat li huwa kiser il-jeddijiet tiegħu b'użu bla permess ta' dan l-isqaq. Il-konvenut jgħid illi dendl dawn l-oġġetti sabiex iwassal il-kurrent elettriku mid-dar ta' missieru għall-kamra li huwa għandu fin-naħa l-oħra ta' dan l-isqaq, biex b'hekk ikun jista' jutilizza spiera li hemm taħt din il-kamra u jwassal l-

ilma permezz tal-*hose-pipe* għall-istess fond ta' missieru.
1

B'referenza għall-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut, l-attur iddikjara fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet tiegħu li huwa kien qed jeżercita dik it-tip ta' azzjoni kontra l-hekk imsejjiha *molestia di diritto*. Jgħid ir-**Ricci** f'dan ir-rigward: "*Per la molestia di diritto e' invece, tenuto il locatore a garantire il conduttore, perche' essa si risolve in un attacco al diritto stesso di colui che ha affittato; e poiche' chi loca la cosa sua deve assicurare il conduttore che esso potra' sulla medesima esercitare il diritto concessogli, quindi e' che se questa sicurezza viene meno od e' giuridicamente scossa, il locatore e' tenuto a risponderne.*"²

Gie spjegat mill-Qrati tagħna illi: "... *il-molestja ta' dritt hija dik li jkollha bħala oġġett tagħha pretensjoni fuq il-proprjeta' tal-ħaġa, jew fuq kwalunkwe smembrament tal-proprjeta' (per eżempju, servitu'), jew anki fuq il-pussess fis-sens strett tal-kelma - liema pretensjoni tikkostitwixxi offiża permanenti lill-proprjeta' jew lill-pussess, u tattakka d-dritt stess tal-lokatur fuq il-ħaġa tiegħu; għalhekk trid tkun pretensjoni eżercitata kontra l-lokatur b'mod li hu biss, u mhux il-konduttur, ikollu dritt jirrespingiha.*"³

Din hija appuntu l-azzjoni kontemplata fl-artikolu 1553 tal-kap. 16, u tispetta lil **lokatur** meta l-inkwilin ikun ġarrab molestja ta' dritt minn terza persuna li tkun qed tippretendi xi dritt fuq il-fond mikri. Fil-każ in eżami m'għandna l-ebda lokazzjoni, imma l-konvenut, kif stqarr fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet responsiva tiegħu, jidher li qed jaċċetta illi l-kawża odjerna hija waħda ta' dan it-tip. Fi kwalunkwe każ pero' billi l-attur, bħall-lokatur, jippretendi li jippossjedi drittijiet ta' proprjeta', u kif sewwa sostna l-konvenut fl-

¹ Ara pjanta Dok. JV 4 redatta mill-A.I.C. Emanuel Vella u esebita a fol. 123 tal-process

² Corso Teorico - Pratico di Diritto Civile vol. VIII Ed. 1886 para. 91; ara wkoll :-Troplong, Locazione, nri. 265. 267 u 270; Baudry, Locazione, vol. I, nri. 521 u 534; Digesto Italino, Locazione no. 105

³ kollez. Vol. XXXVIII. I. 115: Appell Superjuri: G. Caruana vs C. Caruana et.; ara wkoll : vol. LXVI PT. ii. Appell Superjuri: E. Sammut vs A. Mizzi; vol. XXIV. I. 602; App. /Civ. 19.2.51: Farrugia vs Cassar; u Prim'Awla : 5.10.51: Caruana vs Darmanin.

eċċezzjonijiet tiegħu, irid qabel xejn jipprova t-titolu ta' proprjeta' tiegħu fuq l-isqaq in kwistjoni,⁴ jew ta' l-inqas fuq dik il-parti li fuqha l-konvenut waħĥal l-oġġetti in kwistjoni.⁵

Jirriżulta mid-dokumenti eseбити illi:

1. Permezz ta' kuntratt ta' *datio in solutum* tat-13 ta' Ottubru 1977, l-attur akkwista mingħand missieru Fortunato Mercieca s-segwenti proprjeta' : "(a) 1/2 (nofs) indiviż t'a mandretta imsejĥa "ta' Bullara" limiti Xagħra, Gozo - konsistenti f'żewg biċċiet separati: (i) waħda tal-kejl ta' ċirka 1 mon 4 mis (siegħ u erba' kejljet) tmiss tramontana beni ta George Mercieca, Ivant beni tall-eredi ta Ganni Muscat, nofsinhar beni ta' Emanuele Vella; (din tidher li hi l-area immarkata '180m²' fuq il-pjanta Dok. A a fol. 6) u (ii) l-oħra tal-kejl ta' ċirka kejlja u tmiss tramontana beni tall eredi ta' Ganni Muscat, Ivant beni ta George Mercieca, nofsinhar mal-fond infraskritt;" (din tidher li hija l-area immarkata 19m² fuq l-istess pjanta); u "(b) il-lok ta' djar, fi Triq Bullara, Xagħra, Gozo, numru 115 (mija u ĥmistax), dari numru 78 (tmienja u sebgħin) - imiss tramontana beni ta' Maria Sultana, **nofsinhar ma' sqaq**, li jiżbokka fuq triq Bullara, Ivant u punent beni ta' George Mercieca..." (din tidher li hija d-dar indikata bin-numru '115' fuq l-istess pjanta). Bħala provenjenza tar-raba ingħad illi "*l-imsemmija mandretta 'ta' Bullara', deskritta fuq fil-paragrafu lettera "a" kienet ġiet mixtrija mill-istess assenjanti, durant iż-żwieġ tiegħu ma marthu illum mejta Carmela Mercieca nee Cremona, mill-poter ta' Giuseppe Mercieca u oħrajn fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci tas 27/10/1942...*" Dwar il-fond numru 115, Triq Bullara, ingħad illi dan : "... kien ġie mibni mill-istess assenjanti Fortunato Mercieca durant l-istess żwieġ tiegħu ma Carmela Mercieca nee Cremona, illum mejta, fuq biċċa art li lilhu kienet ġiet assenjata fid-Diviżjoni bonarja li kienet saret bejn l-istess assenjanti Fortunato Mercieca u ĥuthu fis-sena 1942 ... ftit wara il mewt ta' misserhu Francesco Mercieca, li kien miet fil-bidu tas sena 1942..."⁶

⁴ Ara pjanta Dok. A annessa mac-citazzjoni u l-oħra Dok. JV 4 redatta mill-A.I.C. Emanuel Vella a fol. 123 tal-process .

⁵ ara ritratti Dok. JV 5 u Dok. JV 6 a fol. 124 .

⁶ Dok. VM 6, kopja tal-kuntratt in atti Nutar Dr. A. Galea a fol. 91 .

2. Permezz ta' kuntratt ta' transazzjoni tat-28 ta' Settembru 1988 Emanuel Mercieca, hu l-attur, u martu assenjaw b'titolu ta' *datio in solutum* lill-attur u martu: "*wiehed minn erbatax parti (1/14) indiviżi ossia kull dritt lilhom spettanti minn żewġ biċċiet raba' imsejha "ta' Bullara" ġia annessi mad-dar numru mija u ħmistax (115) Triq Bullara, Xagħra, Għawdex u cioe': (a) waħda tal-kejl ta' ċirka mija u tmenin metri kwadri (180m²) u tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' George Mercieca, Ivant ma' beni tal-eredi ta' Ganni Mifsud u nofsinhar ma' beni ta' Emanuel Vella, libera u franka; u (b) l-oħra tal-kejl ta' ċirka dsatax il-metru kwadru (19m²), u tmiss mit-tramuntana ma' beni tal-eredi ta' Ganni Mifsud, Ivant ma' beni ta' George Mercieca u nofsinhar ma' beni tal-komparenti Victor Mercieca, libera u franka;...*" ⁷ (Għalkemm mal-kuntratt kienu ġew annessi pjanta u *site-plan* tar-raba trasferita, ma giet esebita l-ebda kopja tagħhom fil-kawża).

3. Bl-istess kuntratt ukoll l-attur u martu akkwistaw mill-poter ta' ħuh Joseph Mercieca, is-sehem ta' wiehed minn erbatax parti (1/14) indiviżi oħra mill-istess raba'. ⁸

4. Bis-saħħa ta' kuntratt tal-25 ta' April 1994, l-attur u martu minn naħa u l-istess Joseph Mercieca f'ismu proprju u f'isem ħutu msiefrin: Michael, Saviour u George, ikkoreġew il-kuntratt preċedenti tal-1988 fis-sens li l-kejl tar-raba hemmhekk imsemmi kellu jkun ta' mitejn u ħamsa u sebgħin metri kwadri (275m.k.) u sebgħa u għoxrin metri kwadri (27m.k.) rispettivament u "*mhux kif erronjament ndikat fl-imsemmi kuntratt.*" ⁹ (F'dan il-kuntratt kienu wkoll ġew annessi pjanta u *site-plan*, imma kopja tagħhom baqgħet ma gietx esebita f'dawn l-atti).

⁷ Dok. VM 7 a fol. 95 - 96: kopja ta' kuntratt in atti Nutar Dr. P. G. Pisani

⁸ *ibid.* a fol. 98

⁹ Dok. VM 8, kopja tal-kuntratt in atti Nutar Dr. P. G. Pisani a fol. 100 – 101 .

5. Permezz tal-kuntratt tas-27 ta' Ottubru 1942, Giuseppe, Antonio u Emanuele aħwa Mercieca ulied Francesco, bieghu lil ħuhom Giorgio: "(a) *tliet quarti indiviżi min, ossia id-drittijiet ta'ħhom kolla ta' proprjeta' fuk il lok ta' djar li kighed ix-Xaghra, Gozo, fin-numru disa' u sebghin (no 79) ta' strada Bullara; u (b) circa sieh u nofs mil mandretta li hemm ma' l'istess lok, li imissu fit-tramontana u l'vant ma' beni ta' Giovanni Muscat, u f'nofsinhar mal porzjon infrascritta mill'istess mandretta li sa tigi assenjata lil Fortunato Mercieca...*" Lil ħuhom Fortunato bieghulu: : "*circa sieh u nofs iehor mill'istess mandretta unita ma' l-imsemmi lok ta' djar, consistenti f'zewg bicciet separati, il wahda ta' circa sieh u erba kejljet, li tmiss fit-tramontana mal bicca mibjuha lil Giorgio Mercieca, fil-lvant mal-beni ta' Giovanni Muscat, u f'nofsinhar mal-beni tal-eredi ta' Grazio Attard; u l-oħra ta' cirka kejla, tmiss fit-tramontana mal beni ta' Giovanni Muscat, fil-lvant mal porzioni ta' Giorgio Mercieca u f'nofsinhar ma' beni tal-istess Fortunato Mercieca u dina il kejla hija soggetta għas-servitu passiva tal-lok ta' djar fuq mibjuh lil Giorgio Mercieca li huwa kontigwu magħha...*" Għe spjegat fl-istess kuntratt illi: "*Dawna l'istabili hekk mibjuha gejjin mil wirt u successjoni tal-ġenituri tal contraenti aħwa Mercieca, Francesco u Giorgia ġia konjugi Mercieca... Skond divisjoni bonarja li għamlu il comparenti, il lok ta' djar fuk imsemmi mess lill'erba comparenti Giorgio, Emanuele, Antonio u Giuseppe aħwa Mercieca, u lil comparenti Fortunato Mercieca bħala sehem corrispondenti ġie lilu assenjat is-sit li fuku huwa bena id-dar fin-numru tmienja u sebajn (no 78) ta' strada Bullara, u kamra terrena bl-arja sovrastanti mill'imsemmmmi lok ta' djar fuq mibjuh lil Giorgio Mercieca."*¹⁰

6. Il-kopja ta' permess tal-bini datat il-15 ta' Diċembru 1933, tindika li f'dik id-data l-fond "78 Strada Bullara, Caccia" kien ġia jeżisti.¹¹

¹⁰ Dok. VM 1, kopja dattilografata ta' kuntratt in atti Nutar Francesco Gauci a fol. 76 -77 .

¹¹ Dok. VM 3 a fol. 81 .

7. Permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tat-28 ta' Ottubru 1937 Francesco Mercieca, f'isem martu Giorgia, biegħ lill-ibnu Giorgio: "*bicca raba' imsejha ta-Bullara, illi kgheda fil contrada omonima fl'imsemmija Xaghra, ta' cirka sieh, confinata mil punent ma' l'imsemmija triq, mit tramunata ma beni ta Giuseppe Teuma, u mil lvant u nofsinhar ma beni ta' Fortunato Mercieca...*"¹²

8. B'kuntratt ta' l-1 ta' Frar 1990 il-konvenut akkwista mingħand l-imsemmi George Mercieca "*bicca raba imsejha 'ta' Bullara' fi Triq Bullara, Xaghra, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka mija u erbghin metri kwadri (140m.k.) u tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' Emmanuel Mercieca, punent ma' Triq Bullara u **nofsinhar ma' sqaq** ... kif ahjar murija fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa u markata Dokument "A".*" (Din hija dik il-parti immarkata "(George Mercieca) John Vella" fuq il-pjanta Dok. A a fol. 6 tal-proċess, kif ukoll l-area immarkata "*proprijeta' ta' John Vella*" fuq il-pjanta Dok. JV 4 a fol. 123). Gie dikjarat fl-istess kuntratt illi: "*l-immobli in vendita ippervena lill-venditur b'titolu oneruz b'att tan-Nutar Francesco Gauci tat-tmienja u ghoxrin (28) t'Ottubru ta' l-elf disa' mija u sebgha u tletin (1937).*"¹³

9. Mill-pjanta redatta mill-A.I.C. Carmelo Borg u esebita mill-attur fil-mori tal-kawża, jirrizultaw il-qisien attwali tal-biċtejn art li kien akkwista l-attur mingħand missieru, flimkien ma' dawk ta' l-isqaq in kwistjoni. Dawn iġibu total ta' tliet mija u żewġ metri kwadri (302m.k.).¹⁴

Huwa minnu illi fil-kuntratt li bih il-konvenut akkwista l-art tiegħu ġewwa dan l-isqaq, ir-riħ tan-nofsinhar jingħata bħala li jmiss ma' "sqaq", u allura kif sewwa jargumenta l-attur, dan jellimina l-possibilita' li l-konvenut għandu bi proprjeta' xi parti mill-istess sqaq. Imma dan żgur li mhux biżżejjed biex jipprova li l-isqaq huwa ta' l-attur. Mill-

¹² Dok. VM 4 a fol. 85, kopja dattilografata ta' kuntratt in atti Nutar Francesco Gauci

¹³ Dok. VM 5 a fol. 888, kopja ta' kuntratt in atti Nutar Dottor P. G. Pisani

¹⁴ Dok. VM 2 a fol. 80

kuntratti kollha li ġew esebiti l-unika wieħed li jista' jagħti ħjiel li l-attur għandu xi titolu fuq l-isqaq, huwa fil-kuntratt deskritt fil-paragrafu "7" hawn fuq, fejn ingħad illi l-art illum tal-konvenut, kienet tmiss mil-lvant u nofsinhar ma' beni ta' Fortunato Mercieca, li mingħandu akkwista l-attur. Imma l-kuntratti l-oħra kollha jindikaw il-kuntrarju, u m'hemm x'juri li l-attur b'xi mod akkwista dan l-isqaq mingħand missieru, jekk dan ta' l-aħħar xi darba kellu titolu fuqu.

Hekk naraw illi:

(i) fil-kuntratt deskritt hawn fuq fil-pargrafu "1", li bih l-attur stess akkwista d-dar numru 115, Triq Bullara (dari numru 78), li proprju tmiss ma' din l-art tal-konvenut minn naħa tal-punent, ingħad illi min-nofsinar din tmiss ma' "sqaq, li jizbokka fuq Triq Bullara", u allura jista' jintuza kontra l-attur l-istess argument li huwa ġab fir-rigward tal-konvenut;

(ii) l-attur isostni illi l-isqaq jifforma parti ntegrali mill-artijiet li huwa kien akkwista wkoll bl-istess kuntratt; imma kieku dan kien minnu, r-rih tan-nofsinar tad-dar ma kienx jingħata sempliċement bħala "sqaq" imma x'aktarx bħala "beni oħra li ġew trasferiti lil Victor Mercieca bl-istess kuntratt";

(iii) il-kejl globali li ngħata għall-artijiet li l-attur akkwista bl-istess kuntratt kien ta' "siegħ u nofs", u ċioe' mitejn wieħed u tmenin metru kwadru punt erbgħa (281.4m.k.), mentri mill-pjanta redatta mill-A.I.C. Carmelo Borg u msemija fil-paragrafu "9" hawn fuq, jirriżulta li jekk jiġi nkluż l-isqaq, il-kejl komplessiv ikun ta' tliet mija u żewġ metri kwadri (302m.k.), diskrepanza ta' għoxrin punt sitta metri kwadri (20.6m.k.);

(iv) il-korrezzjoni ta' dan il-kejl li sar bil-kuntratt imsemmi fil-paragrafu "4" hawn fuq, ma jista' jkollu ebda effett għall-fini ta' din il-kawża, billi sar wara li l-istess kawża kienet ġia ġiet istitwita;

Kopja Informali ta' Sentenza

(v) anke l-kejl ta' mija u tmenin metru kwadru (180m.k.) li l-attur jagħti fiċ-ċitazzjoni odjerna, jirrifletti dak li kien ġie indikat fil-kuntratt ta' akkwist tiegħu, u dakinhar li ġiet intavolata l-kawża ma ssemma xejn dwar żbalji li seta' kien hemm fil-kejl f'dak il-kuntatt.

Il-kuntratti apparti, naraw ukoll illi l-attur innifsu fid-depożizzjoni tiegħu jammetti illi l-isqaq in kwistjoni mhux kollu tiegħu, anzi jgħid illi 'l fuq minn tiegħu dan jappartjeni lil min għandu proprjeta' hemmhekk, inkluż għalhekk lil ċertu Camilleri u George Mercieca.¹⁵ Għalhekk bi kliemu stess l-attur iwaqqa' t-teżi kollha li fuqha bena din il-kawża u ċioe' li huwa kien akkwista l-isqaq in kwistjoni bħala parti ntegrali mill-art ta' ċirka siegħ u nofs bid-diversi kuntratti ndikati hawn fuq, mingħand missieru u ħutu.

F'tali ċirkostanzi ma jistax jingħad illi l-attur ipprova, fi grad ta' ċertezza meħtieġa fil-kamp ċivili, illi huwa għandu drittijiet ta' proprjeta' fuq l-isqaq in kwistjoni, u għalhekk m'hemm l-ebda ħtieġa li din il-qorti tindaga oltre, biex tara jekk kienx hemm xi molestja da parti tal-konvenut bl-oġġetti li dendel minn naħa għall-oħra ta' dan l-isqaq.

Għal dawn il-motivi, filwaqt illi tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut, tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

¹⁵ ara depożizzjoni ta' l-attur in kontro-ezami a fol. 186 – 187 .