MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-12 ta' Gunju, 2008

Avviz Numru. 41/1999/1

Frank Portelli

-vs-

Emanuel Portelli

Il-Qorti,

Rat l-avviz prezentat fl-4 ta’ Mejju 1999 li permezz tieghu l-attur talab li l-konvenut jigi kkundannat biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti jizgombra definittivament mill-art maghrufa bhala “Tax-Xini” fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex bil-kejl ta’ cirka nofs tomna parti ghal hames mija u sittin metri kwadri (560m.k.) li tmiss mill-punent ma’ Triq Duru, mil-lvant mal-wied ix-Xini u min-nofsinhar ma’ art ippossjeduta mill-konvenut liema art tappartjeni lill-Kummissarju ta’ l-Art u tinsab mikrija ghand l-attur u dan previa d-dikjarazzjoni li l-konvenut qed jokkupa l-istess art minghajr titolu validu.

Għall-fini ta’ kompetenza jiġi dikjarat illi l-valur lokatizzju ta’ din l-art huwa ta’ inqas minn ħamsin lira Maltija (Lm50) fis-sena.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata mill-konvenut Emanuel Portelli (fol. 4) fejn eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u dan stante li l-konvenut Emanuel Portelli m’hu qed jokkupa l-ebda raba li hija lokata lill-attur Frank Portelli;

2. Illi l-konvenut għandu lokati f’ismu mingħand id-Dipartiment ta’ l-Artijiet diversi porzjonjiiet ta’ raba fl-inħawi “Tax-Xini” fil-limiti tan-Nadur, Għawdex u dan ir-raba’ ilhu jinħadem mill-konvenut u fil-pussess tiegħu għal snin twal.

3. Illi kulma għamel il-konvenut kien illi fl-aħħar xhur irranġa rampa ossia mogħdija li twassal għal dan ir-raba’ kif ukoll rifed ħitan li biż-żmien kienu qed jimxu ‘l isfel;

4. Illi l-attur qatt ma kellu l-pussess jew ħadem xi raba li jinsab fil-limiti “Tax-Xini”.

Semgħet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawża nkluż in-noti ta’ sottomissjonijiet li ġew prezentati mill-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta’ Frar 2008 minn fejn jirriżulta li l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Il-fatti tal-każ fil-qosor huma s-segwenti:-

(a) Il-kawża tittratta l-porzjon art ndikata bin-numru tnejn (2) fil-pjanta a fol. 115 tal-kejl ta’ circa ħames mija u sittin metri kwadru (560 mk).
(b) L-art hija proprjeta’ tal-Kummissarju tal-Artijiet.

(c) Permezz ta' skrittura privata (fol. 124) il-Kummissarju tal-Artijiet ta b'lokazzjoni *in solidum* raba' tal-kejl ta' erbgha u ghoxrin elf mitejn u disgha u tletin metri kwadri (24,239mk) maghrufa bhala tax-Xini, limiti tan-Nadur, Ghawdex lil Joseph Camilleri, Rose Grech, Carmel Portelli, Maria Muscat, Emanuel Portelli (il-konvenut), Pawlu Sultana, Wenzu Buttigieg, Francis Portelli (l-attur), Manuela Buttigieg. Kull wiehed minn dawn l-inkwilini jhallas is-sehem tieghu mill-qbiela komplessiva ta' hamsin euro u tnejn u tmenin centezmu (€50.82) ekwivalenti ghal Lm21.82, skond il-porzjon tal-art li kull inkwilin qieghed jahdem skond ir-records tad-Dipartiment. Fil-file tad-Dipartiment hemm pjanti (li m'humiex iffirmati) li juru kif din l-art hi maqsuma bejn il-firmatarji ta' dan il-ftehim. Fl-iskrittura ta' lokazzjoni jinghad li l-ftehim *"…..ihassar u jissostitwixxi kull ftehim iehor li kien hemm qabel……"*.

(d) L-attur iffirma dikjarazzjoni (datata 4 ta' Awwissu 1993 – fol. 137) fejn iddikjara lill-Kummissarju tal-Artijiet li ilu jahdem ghal xi ghaxar snin art tal-kejl ta' hames mija u tnejn u sittin (prezubilment metri kwadri ghaliex fid-dokument m'hemmx specifikat) (562) mill-art tax-Xini.

(e) Il-konvenut iffirma dikjarazzjoni (datata 4 ta' Awwissu 1993 – fol. 134) fejn iddikjara lill-Kummissarju tal-Artijiet li ilu jahdem ghal tletin (30) sena art tax-Xini tal-kejl ta' hmistax-il elf tlett mija u tnejn u sebghin metri kwadri (prezubilment metri kwadri ghaliex fid-dokument m'hemmx specifikat) (15,372). F'din id-dikjarazzjoni jinghad: *"land acquired from father and other tenant."*.

(f) L-istrixxa art mertu tal-kawza taqa' proprju bejn zewg porzjonijiet art li dwarhom m'hemmx kontestazzjoni li jinhadmu mill-konvenut u li jikri minghand il-Kummissarju tal-Artijiet.

(g) Mal-Kummissarju tal-Artijiet l-art mertu tal-kawza hi registrata li qeghda tinhadem mill-attur u qieghed ihallas qbiela ta' euro u dsatax-il centezmu (€1.19) ekwivalenti ghal Lm0.51 fis-sena (ara ricevuti a fol. 17-19). Min-naha tieghu l-attur qieghed ihallas qbiela fl-ammont ta' tnejn u tletin euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€32.22) ekwivalenti ghal Lm13.83 fis-sena (ara ricevuti a fol. 163-167). Il-hlas, kemm fir-rigward ta' l-attur u wkoll tal-konvenut, imur lura ghas-sena 1982 cjoe' meta bdiet il-kirja.

(h) Kif rajna l-art fl-intier taghha fiha kejl ta' 24,239 metri kwadri u tithallas qbiela fl-ammont ta' hamsin euro u tlieta u tmenin centezmu (€50.83) ekwivalenti ghas-somma ta' Lm21.81. Bhala proporzjon u dejjem fuq il-bazi tar-records tad-Dipartiment tal-Artijiet, dan ifisser li l-attur ghandu 566.54 metri kwadri filwaqt li l-konvenut ghandu circa 15,363.21 metri kwadri ta' art.

2. Ikun utli li jigi riprodott fil-qosor dak li xehed Vincent Gilson[1] (ufficjal mid-Dipartiment tal-Artijiet):-

- L-art tifforma parti minn territorju ikbar li nghatat b'enfitewsi lil Pietru Pawl Tabone u lil Angelo Buttigieg permezz ta' kuntratt datat 18 ta' April 1883. Il-koncessjoni ghalqet fl-1981.
- L-art kollha nqasmet f'hames tenements (5) separati. L-art mertu ta' din il-kawza tifforma parti mit-tenement numru Z50468.
- Il-kirja ta' dan it-tenement hi wahda, pero' l-Gvern qieghed jircievi l-qbiela b'mod separat minghand l-inkwilini skond il-porzjon registrata f'isimhom u fiz-zmien li sar l-ftehim ta' lokazzjoni *"…hemm pjanti minn fejn jirrizulta li kull wiehed mill-inkwilini kellu l-parti tieghu ta' l-art"* (fol. 113).
- Il-kontendenti jhallsu l-qbiela. L-attur ihallas Lm0.51 fis-sena filwaqt li l-konvenut ihallas Lm13.83 kull sena (fol. 139).
- Il-kwestjonarju kien sar sabiex min ikun qieghed jahdem xi porzjon art li tkun proprjeta' tal-Gvern u jrid jigi rikonoxxut bhala inkwilin, iressaq talba f'dan is-sens lid-Dipartiment tal-Artijiet.
- Minn dak li ra mill-file tad-Dipartiment, *"….jidher illi dawn il-pjanti, partikolarment dik a fol. one one five (115) tal-process, saret qabel gie ffirmat il-ftehim li hemm a fol. one two four (124), jigifieri l-ftehim ta' kera"* (fol. 147).
- Skond minuta li hemm fil-file tad-Dipartiment bid-data tat-23 ta' Novembru 1993, il-ftehim ta' lokazzjoni kien gie ffirmat.

[1] Seduta tas-27 ta' Lulju 2007 (fol. 113-114) u tat-18 ta' Ottubru 2007 (fol. 147-148).

- Ghalkemm il-kirja hi wahda *“…..kull bidwi jhallas is-sehem tieghu tal-qbiela **b’mod indipendenti mill-iehor**”* (enfazi tal-Qorti - fol. 148).

3. Jibda biex jinghad li *“gjaladarba huma l-atturi li qed jallegaw l-okkupazzjoni bla titolu……dawn htiegilhom, almenu prima facie, jiddemostraw il-korrettezza u l-validita’ ta’ din il-premessa u asserzjoni taghhom”* (**Francis Schembri et vs Francis Grech** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) fit-13 ta’ Settembru 2007). Minn qari tal-ftehim ta’ lokazzjoni (li m’hemmx dubju li gie ffirmat matul l-ahhar xhur tas-sena 1993) il-Qorti qeghda tifhem li l-Gvern kien qieghed jirrikonoxxi l-qasma tal-qbiela skond il-parti li kull inkwilin gie rikonoxxut li qieghed jahdem mill-istess sit. Hu evidenti li l-Gvern bhala s-sid kien qieghed japprova l-qsim tal-art bejn il-varji inkwilini u kien qieghed jigi identifikat il-porzjon mill-art li kull wiehed mill-inkwilini kellu l-jedd li jahdem. Il-pjanti li hemm fil-file tad-Dipartiment, kopja ta’ liema gew esebiti, jikkonfermaw proprju li l-art inqasmet fizikament skond il-parti li kull inkwilin gie rikonoxxut li qieghed jahdem. Pero’ l-Gvern ried jirrizerva favur tieghu d-dritt li kull inkwilin jinzamm responsabbli *in solidum* ghall-obbligazzjonijiet li kull wiehed minnhom kien qieghed jassumi meta ffirma l-ftehim ta’ lokazzjoni fir-rigward tal-art kollha u rrispettivament ta’ liema porzjon mill-art kien qieghed jahdem. Dan ifisser li per ezempju f’kaz ta’ morozita’ fil-hlas ta’ kera ta’ wiehed mill-inkwilini, il-Gvern ghandu dritt li jdur fuq kull wiehed mill-inkwilini skond il-pattijiet pattwiti fl-istess ftehim.

4. Hu evidenti wkoll li fl-istadju tal-ftehim il-Gvern mexa fuq l-informazzjoni li tawh il-bdiewa stess (ara kwestjonarji a fol. 130-138). Ghalkemm il-konvenut isosnti li hu kien fil-pussess tal-art inkluz dik mertu ta’ din il-kawza ghall-perjodu ta’ iktar minn hamsin (50) sena, meta pprezenta l-kwestjonarju ddikjara li jahdem art b’kejl ta’ **15,372 metri kwadri** (fol. 134). Kif rajna, jekk wiehed kellu jzid il-kejl tal-istrixxa art mertu ta’ din il-kawza dan kellu jigi dikjarat li hu ta’ circa 15,934 metri kwadri. Min-naha tieghu

l-konvenut ma kkontestax dak li hemm dikjarat fid-dokument a fol. 134 u li wara kollox gie ffirmat minnu. Inoltre, meta l-konvenut iffirma l-ftehim mal-Gvern kien qieghed jaqbel li s-sehem tal-qbiela dovut minnu hu ta' Lm13.83 (fol. 124 – fejn tidher il-firma tal-konvenut ma' gemb din ic-cifra). Din issarraf f'art li fiha kejl ta' 15,363.2 metri kwadri, u cjoe' tista' tghid li hu l-kejl identiku ghal dak li l-konvenut iddikjara li qieghed jahdem fil-kwestjonarju (15,372 - fol. 134). Il-konvenut xehed: *"Irrid nzid li ghal habta ta April 1992 wara li kont ilni kwazi ghaxar snin ma nhallas kien baqghat ghaliha l-Gvern u talabni nimmarka fuq il-pjanta fejn huwa r-raba li jiena nahdem u li fuqu kont inhallas ic-cens u kemm kien hemm kejl tar-raba tieghi. Kont hadt lill-Perit Karmenu Borg tan-Nadur u huwa kien gie fir-raba kollu u kejjel il-bicca tieghi kollha (dik immarkata fil-pjanta) u kien ghamilli l-hawn annessa pjanta. Kont mort hadt dina l-pjanta lil tal-Lands gewwa r-Rabat Ghawdex"* (fol. 155) Kompla jghid *"Nghid li ftit taz-zmien wara kienu regghu baghatu ghaliha tal-Lands u kienu talbuni niffirma karta li jiena ghandi dak ir-raba kollu kif immarkat mill-perit Karmenu Borg fuq il-pjanta tieghu u li jiena dejjem hdimt… Fin-nofs ma kien hemm ebda qasma li kienet tghajjat jew tinhadem minn hadd iehor"* (fol. 155-156). Il-konvenut ghamel hafna enfazi fuq l-asserzjoni li l-art kif murija fil-pjanta ffirmata mill-perit Carmelo Borg hi dik li kien ilu snin twal jahdem u li kien indika lill-ufficjali tad-Dipartiment bhala l-art li kellu f'idejh. Fil-pjanta li pprezenta l-konvenut (fol. 168) u li ggib il-firma tal-perit Carmelo Borg jissemma l-kejl ta' 15,935metri kwadri u tinkludi fiha l-porzjon art li hi mertu ta' din il-kawza. Pero' fil-kwestjonarju li ffirma l-konvenut stess (fol. 134) iddikjara li jahdem art li fiha kejl ta' 15,372. Il-konvenut ma ta l-ebda spjegazzjoni ghalfejn din id-diskrepanza. Inoltre, l-ftehim li ffirma mal-Gvern ma jirriflettix dan l-istat ta' fatt, cjoe' li l-konvenut ghandu art b'kejl ta' 15,935 metri kwadri. M'huwiex minnu li l-ftehim li ffirma l-konvenut ma' sid ir-raba' hu bazat fuq il-pjanta li ffirma l-perit Carmelo Borg. Id-differenza bejn il-kejl li ffirma ghalih il-konvenut (15,363.2 mk) u l-kejl dikjarat fil-pjanta ta' Carmelo Borg (15,935 mk) hu ta' 571.80 metri kwadri. Kejl li tista' tghid hu dak tal-art mertu tal-kawza. Fatturi li jikkontrastaw mal-asserzjoni li ghamel il-konvenut

li qal li meta mar jiffirma l-ftehim il-pjanta li kien intwera ma kienx fiha l-porzjon numru tnejn (2) li tidher fil-pjanta a fol. 115; *"Kif ghidt meta jiena mort niffirma l-Lands il-parti ta' l-art li kienet immarkata kienet biss dik delinjata bil-kulur ahdar."*.[2] Fic-cirkostanzi l-Qorti hi tal-fehma li mill-atti jirrizulta li fir-realta' l-ftehim li ghandu l-konvenut mal-Gvern m'hijiex biex hu jahdem l-art kollha li jiddetjeni. F'dan il-kaz hu rrilevanti kemm il-konvenut ilu jahdem ir-raba' (inkluz il-porzjon mertu ta' din il-kawza) u l-fatt li l-porzjon art mertu tal-kawza tigi lejn in-nofs tal-art li jiddetjeni l-konvenut. Dak li jghodd hu l-ftehim li l-kontendenti ghandhom mas-sid u mhux kemm il-konvenut kien ilu bhala fatt jahdem l-art (fattur li l-konvenut ghamel hafna enfazi fuqu u ressaq ukoll xhieda[3] sabiex jikkoraboraw il-verzjoni tal-fatti moghtija minnu). Il-Qorti tasal sabiex tikkonkludi li fuq bazi ta' probabilita' l-art mertu tal-kawza ghandu dritt jahdimha l-attur u mhux il-konvenut. Hu maghruf li ***"id-dententur ta' wahda minn dawk il-porzjonijiet ta' raba tal-Gvern hekk divizi jista' jagixxi kontra d-detenturi tal-porzjonijiet l-ohra b'dawk l-azzjonijiet li l-proprjetarju ta' fond jista' jezercita kontra l-proprjetarju ta' fond iehor"*** (Volum XXXIII.ii.114). L-attur hu rikonoxxut minn sid ir-raba' bhala l-inkwilin tal-porzjon art li hi mertu ta' din il-kawza u ghandu kull dritt li jiehu passi sabiex l-art tghaddi f'idejh, irrispettivament ta' kemm jista' jkun ilha tinhadem mill-konvenut li ghalkemm jippretendi li ghandu dritt fuqha ma ressaqx provi bizzejjed sabiex jissostanzja l-argument li l-istrixxa art in kontestazzjoni tifforma parti mill-art li dwarha ghandu ftehim mas-sid.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut, tilqa' t-talba tal-attur u ghal finijiet ta' zgumbrament qeghda tiffissa terminu ta' tletin (30) gurnata mil-lum.

Spejjez kollha kontra l-konvenut.

---

[2] Seduta tat-22 ta' Jannar 2008 (fol. 177).
[3] Mary Josette Grima, Espedito Said, Joseph Portelli u Mario Vella.

< Sentenza Finali >

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