MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-6 ta' Lulju, 2010

Citazzjoni Numru. 23/2010

Peter Paul u Maria Assunta konjugi Vella

Vs

Vincent u Josephine konjugi Zammit

Din hi kawza ta' spoll fejn l-atturi qeghdin isostnu li l-konvenuti wettqu spoll bejn il-31 ta' Jannar 2010 u 1 ta' Frar 2010 meta dahlu f'raba proprjeta taghhom li tinsab fl-inhawi Ta' Wara s-Sur, Victoria, Ghawdex u qattghu kwantita ta' sigar tal-bajtar tax-xewk u qasab. Ghalhekk talbu li l-qorti:-

1. Tiddikjara li l-konvenuti wettqu spoll meta bejn il-31 ta' Jannar 2010 u 1 ta' Frar 2010 dahlu fir-raba' proprjeta u fil-pussess tal-atturi li tinsab fl-inhawi ta' Wara s-Sur limiti ta' Victoria, Ghawdex u qatghu sigar tal-bajtar tax-xewk u l-qasab li kien fiha.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa l-qorti jirreintegraw lill-atturi fil-pussess tal-art billi jergghu jhawwlu s-sigar tal-bajtar tax-xewk u pjanti tal-qasab.
3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghol ghas-spejjez tal-konvenuti.

Min-naha taghhom il-konvenuti jsostnu li f'dan il-kaz m'hemmx l-elementi mehtiega sabiex tkun tista' tirnexxi kawza ta' spoll[1].

Jirrizulta li:-

a. B'kuntratt datat 4 ta' Marzu 2005 pubblikat min-nutar Dr Kristen Dimech (fol. 5) il-konvenuti xtraw minghand Carmela Mizzi porzjon raba' fl-inhawi Ta' Wara s-Sur, Victoria, Ghawdex b'kejl ta' cirka 233 metri kwadri. Fil-kuntratt jinghad li ***"Din il-bicca raba' tinkludi wkoll kamra bla saqaf minghajr numru u minghajr isem hemm kostruwita u bir biswit l-istess kamra."***. Fl-att issir riferenza ghall-pjanta annessa ma kuntratt pubblikat dakinhar stess mill-istess nutar (fol. 7) li turi r-raba' oggett tal-kuntratt.
b. B'kuntratt datat 25 ta' Jannar 1985 pubblikat min-nutar Dr Joseph Spiteri (fol. 76) il-konvenuti xtraw zewg porzjonijiet raba' minghand Margerita Micallef li jinsabu fl-istess inhawi. Wahda minnhom fiha kejl ta' 280 metri kwadri u murija f'pjanta Dok. A annessa mal-istess kuntratt, u hi l-art li min-naha tat-tramuntana tikkonfina mar-raba' tal-atturi. Fil-fatt fil-kuntratt jinghad li mit-tramuntana l-art tikkonfina *"...in parti ma' beni ta' Isidoru Mizzi u in parti ma beni ta' Giuseppe Mizzi....."*. Isidoru Mizzi kien ir-ragel ta' Carmela Mizzi li minghandha xtraw l-atturi.

Iz-zewg porzjonjiet art jikkonfinaw ma' xulxin. Fir-realta' l-kwistjoni bejn il-kontendenti hi sa fejn tasal l-art li xtraw, in kwantu kull wiehed mill-kontendenti qieghed jippretendi li t-titolu tieghu jinkludi l-art li dwarha hemm il-kwistjoni. Skond l-attur l-art li dwarha hemm kontestazzjoni fiha kejl

[1] Risposta guramentata prezentata fit-30 ta' Marzu 2010.

ta’ xi sitta u erbghin metri kwadri (46mk). Art li jidher li tinsab f’livell iktar gholi mill-kumplament tar-raba’ li xtraw l-atturi bil-kuntratt tal-4 ta’ Marzu 2005. Il-konvenuti jippretendu li fejn kien hemm il-kamra hu wkoll proprjeta’ taghhom. Kamra li skond Michael Zammit, hu l-konvenut, *“.... u ta’ tahtha kienu mibnijin fl-ghalqa ta’ taht.”* (fol. 109). M’hemmx dubju li l-kwistjoni dwar il-proprjeta trid tigi rizolta darba ghal dejjem fi proceduri petitorji u mhux f’kawza ta’ spoll, u f’liema procedura ikollu jsir, fost affarijiet ohra, paragun bejn it-titoli rispettivi li ghandhom l-kontendenti u l-awturi taghhom.

Il-kawza ta’ spoll titqies bhala wahda ta’ ordni pubbliku, fejn hu bizzejjed li tinghata prova ta’ pussess u l-ispoll. L-ghan taghha hu li jigi evitat li wiehed jaghmel gustizzja b’idejh. Kif sewwa ntqal mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Emanuel Debono et vs Carmela Borg et** deciza fis-26 ta’ Ottubru 1989, il-ligi m’hijiex interessata dwar id-drittijiet ta’ proprjeta’ li talvolta jista’ jkollu min wettaq l-ispoll izda hi ntiza biex tiskoragixxi u ma tippermettix lil dan milli jiehu l-ligi b’idejh. Fil-kawza **Francis Scicluna vs Carmelo Attard et** deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili[2] fit-3 ta’ Lulju 1992, il-qorti qaelt li *“...l-proprjeta tal-oggett spoljat hi irrilevanti ghall-azzjoni ta’ spoll. Kif hu irrilevanti it-titolu li bih l-attur qed jokkupa l-ghalqa. Dan it-titolu jista jkun biss rilevanti bhala prova – fejn hi mehtiega – illi l-okkupazzjoni u pussess tal-attur ma kienitx wahda ta’ mera tolleranza, f’liema eventwalita il-konvenuti setghu kienu intitolati li jirriprendu l-pussess taghha.”*. Il-pussess mehtieg fil-kawza ta’ spoll hu l-pussess materjali, u l-attur m’ghandux bzonn li jaghti prova li ghandu dritt ta’ proprjeta jew servitu’, jew titolu iehor fuq il-haga. F’dan il-kuntest jekk l-attur jirnexxi fl-azzjoni ta’ spoll, min ikun wettaq l-ispoll ma jkollux id-drittijiet tieghu pregudikati.

Mill-provi li tressqu l-qorti ghandha dubji serji kemm xi hadd mill-partijiet fir-realta’ kellu l-pussess materjali ta’ dik il-parti mill-art li dwarha kull parti tippretendi li hi kompriza fit-titolu tieghu. Li hu zgur hu li qabel l-atturi pprezentaw il-kawza kienet diga’ tezisti kwistjoni bejn il-kontendenti

[2] Imhallef J. Said Pullicino.

dwar proprjeta ta’ min hi dik il-parti mill-art fejn kien hemm kamra li llum iggarfet u s-sigar tal-bajtar. Tant hu hekk li jirrizulta li fis-7 ta’ Jannar 2010 il-konvenut irnexxielu jottjeni affidavit ta’ Carmela Mizzi li hi l-awtrici tal-atturi. F’dan l-affidavit Carmela Mizzi tat dettalji sa fejn kienet testendi l-art li bieghet lill-attur. Fih iddikjarat: *“Illi jiena* ***qatt ma kont proprjetarja tal-kamra u ta’ fejn hemm il-weraq, li tinsab fuq in-naha ta’ fuq u biswit l-ghalqa li jiena bghett lil Peter Vella, liema kamra hija fil-pussess u propjeta ta’ Vincent Zammit. Lil Vella jiena beghtlu biss sal-hajt li jinkludi l-bir, izda qatt ma stajt inbeghlu fejn hemm il-kamra ghax din ma kinitx tieghi.*** *”* (fol. 55). Verzjoni li nbidlet f’affidavit li l-istess Carmela Mizzi ghamlet fil-11 ta’ Jannar 2010 (fol. 94) fuq talba tal-atturi, u li fih iddeskriviet kif waslet biex taghmel l-affidavit tas-7 ta’ Jannar 2010.

Wara li l-qorti kellha l-opportunita’ tisma’ lill-partijiet jiddeponu quddiemha hi tal-fehma li l-pussess materjali li kull parti qeghda tinvoka ta’ din il-porzjon art tant zghira, hu wiehed ekwivoku u m’hijiex f’posizzjoni li tikkonkludi li l-mizien ghandu jxaqqleb lejn il-verzjoni tal-atturi li qalu li kienu jidhlu biex fis-sajf jaqtghu l-bajtar tax-xewk u fi Frar jaqtghu l-qasab. Pjuttost tasal sabiex tikkonkludi li din kienet art mitluqa fejn il-bajtar tax-xewk kien qieghed jikber minghajr ebda kontroll. Inoltre, ghalkemm l-atturi jsostnu li tant l-art kienet fil-pussess taghhom li hi wkoll registrata mad-Dipartiment ikkoncernat sabiex ikunu jistghu jiehdu sussidju fuq il-prodott agrikolu (ara ritratt mehud mill-arju a fol. 48), dan il-fatt wahdu ma jissarrafx f’pussess materjali.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta’ u tiddecidi l-kawza billi filwaqt li tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti qeghda tichad it-talbiet tal-atturi. Spejjez a karigu tal-atturi.

< Sentenza Finali >

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