



MALTA

**QORTI CIVILI**  
**PRIM' AWLA**  
**ONOR. IMHALLEF**  
**ANNA FELICE**

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2015

Citazzjoni Numru. 908/2006

**Kevin Zammit u Margaret Zammit**

**VS**

**Carmel Galea**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Kevin Zammit u Margaret Zammit li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-art fil-kontrada tal-Brolli ukoll maghrufa bhala Ta' Sansajna fil-limiti ta' Birzebbugia.

L-intimat kien ha din l-art b'titolu ta' tolleranza minn missier Kevin Zammit skond skrittura (Dok A u pjanta Dok B).

Bl-ittra ufficjali Dok C l-intimat gie mitlub biex jirritorna l-art u t-titolu ta' tolleranza tieghu gie effettivament terminat.

L-intimat l-ewwel irrisponda billi qal li akkwista l-art permezz ta' preskrizzjoni izda imbaghad rtira tali allegazzjoni ta' akkwist permezz ta' preskrizzjoni u allega li ghandu titolu ta' qbiela.

Bhala fatt l-intimat la akkwista l-art permezz ta' preskrizzjoni u lanqas ghandu titolu ta' qbiela.

Skond il-ftehim Dok. A fil-kaz li s-sid jitlob l-izgumbrament tal-intimat, l-istess intimat intrabat li jhallas lis-sid tlett liri Maltin (Lm3) kuljum sakemm is-sid ikollu l-pussess materjali tal-proprjeta' tieghu.

L-intimat naqas li jirritorna l-art lis-sid u illum l-gurnata ghandu jhallas lis-sid penali ta' Lm177 u cioe' Lm3 kuljum mis-7 ta' Awwissu 2006 sas-6 ta' Ottubru 2006 b'riserva ghal penali ulterjuri sad-data tal-izgumbrament finali.

Intalbet din il-Qorti biex jigi dikjarat li:

- a) L-intimat qieghed jikkupa l-art minghajr titolu legali;
- b) Li huwa debitur tar-rikorrenti fl-ammont ta' Lm177 rapprezentanti l-penali mis-7 ta' Awwissu 2006 sas-6 ta' Ottubru 2006;
- c) L-intimat jigi kkundannat ihallas tali penali ta' Lm177 lir-rikorrenti; u
- d) Li din l-Onorabbli Qorti tordna li l-intimat jizgumbra mill-art in kwistjoni fi zmien qasir u perentorju.

B'riserva ghal danni in konnessjoni ma' okkupazzjoni illegali u penali sad-data tal-finali ritorn tal-art.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata ta' Carmel Galea li in forza taghha gie except illi:

Fl-ewwel lok Kevin u Margaret Zammit ma ghandhomx interess guridiku stante li ma humiex il-propjetarji u kwindi l-intimat ghandu jigi lliberat mill-osservanza u dan anke fid-dawl tal-eccezzjonijiet li se jinghataw aktar `l isfel.

Fit-tieni lok huwa jichad li qatt iffirma d-dikjarazzjoni unilaterali datata 19 ta' Mejju 1989 u dan kif ser jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza.

Fil-meritu l-esponent jaghmel referenza ghall-ittra ufficcjali responsiva t'Awwissu 2006 u jafferma dak li hemm fiha u jinsisti li illum huwa l-propjetarju esklussiv in vista ta' l-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta; ghalhekk it-talbiet tarrikorrenti Zammit ghandhom jigu michuda.

Minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso li l-ewwel tliet eccezzjonijiet jigu michuda, fil-perkors tal-okkupazzjoni tal-art meritu tal-kawza, l-esponent eregga diversi stabbli u nkorra diversi spejjez sabiex izomm l-art meritu tal-kawza fi stat tajjeb; u allura ghandhom jigu likwidati l-ispejjez minnu inkorsi fit-terminu ta' dak li jiddisponu l-Artikoli 540 et seq. tal-Kap. 16 u in partikolari l-applikazzjoni tal-Artikolu 550, senjatament ghall-*'jus retentionis'*.

Fi kwalunkwe kaz ma huma dovuti l-ebda penali u dan kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semghet xhieda viva voce.

Rat id-dokumenti esibiti.

Rat ir-rapport tal-perit arkitett Godwin Abela minnha stess mahtur sabiex jirrelata limitatament ghall-indentifikazzjoni tas-sit.

Rat it-twegibiet in eskussjoni.

Rat it-traskrizzjonijiet tax-xhieda moghtija quddiem il-perit tekniku.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza ir-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li Carmel Galea qed jokkupa minghajr titolu art proprjeta' taghhom. Minbarra l-izgumbrament, qed jitolbu wkoll kundanna ghall-penali miftiehem permezz ta' skrittura datata 19 ta' Mejju 1989.

Carmel Galea jeccepixxi l-preskrizzjoni skond l-Art. 2143 tal-Kodici Civili. Jichad li qatt iffirma xi dikjarazzjoni. Finalment isostni li huwa dejjem jibqagħlu dritt għall-kumpens tal-ispejjez li għamel fil-proprjeta'.

Minkejja li ma gietx sollevata f'eccezzjoni, fil-kaz in ezami l-ewwel kwezit li kien jehtieg li jigi konsidrat kien fil-fatt l-identifikazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni u dan peress illi l-intimat qajjem hafna dubbji fir-rigward. Kien precizament minhabba din il-kwistjoni illi l-Qorti hatret perit tekniku li, minkejja li wasal għal diversi konkluzjonijiet li marru oltre mill-

parametri tal-hatra lilu moghtija, ma halla ebda dubbju dwar il-fatt illi s-sit mertu tal-kawza li qiegħed jigi reklamat mill-atturi huwa fil-fatt l-istess sit li huwa prezentement okkupat mill-intimat. Il-Qorti nnotat ukoll fil-kuntest it-twegibiet tieghu għad-domandi lilu magħmula in eskussjoni. Minkejja li ma qabilx mal-konkluzjonijiet peritali, l-intimat ma nsistiex fuq il-hatra ta' periti addizzjonali.

Issa kif inhu risaput, f'materji ta' natura teknika, l-Qorti ma twarrabx rapport ta' perit tekniku minnha mahtur sakemm ma nkunux ngabu lilha ragunijiet gravi biex tagħmel dan.

Is-sottomissjonijiet finali tal-intimat in kritika tar-rapport peritali ma jwasslux lil din il-Qorti tiskarta l-istess għal dak li jirrigwarda l-identifikazzjoni tal-proprjetà.

Mill-provi prodotti jirrizulta illi John Zammit, missier ir-rikorrenti, akkwista l-proprjetà permezz ta' kuntratt datat 2 ta' Jannar 1970 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, minghand Spiridione Zammit li kien akkwistaha minghand Michele Sciberras fil-11 ta' Novembru 1969 (ara dokument a fol. 12). John Zammit halla l-proprjetà lil ibnu Kevin, ir-rikorrenti (ara dokument a fol. 21).

Ikkunsidrat illi:

Victor Vella, ufficcjat inkarigat fl-ufficcju tar-registrazzjoni tal-bdiewa jikkonferma illi Carmel Galea kien gie registrat bhala bidwi li jahdem l-art in kwistjoni fil-25 ta' Marzu 1991. Dan sar fuq talba tal-istess bidwi li kien iddikkjara lil sid ir-raba bhala

John Zammit. Ma' din it-talba ghar-registrazzjoni Carmel Galea kien ipprezenta formola tal-kunsens li tidher li hi ffirmata minn John Zammit (ara fol. 37 et seq.).

Finalment ir-rikorrenti pprezentaw kopja awtentikata ta' dokument (ara fol. 4) li permezz tieghu Carmel Galea ddikjara li ser jahdem ir-raba bla titolu. Huwa ntrabat ukoll li jhallas penali ta' Lm3 kuljum jekk jonqos milli jirritorna l-proprjeta' malli jigi mitlub. Carmel Galea jichad li qatt iffirma dan id-dokument. Il-firma mad-daqqa t'ghajn tidher identika ghal dik fuq il-formola mimlija mill-istess Carmel Galea fid-Dipartiment tal-Agricoltura. Carmel Galea qatt ma talba perizja kalligrafica fir-rigward. Inoltre, Ivor Zammit, hu r-rikorrenti, jikkonferma bil-gurament illi kien prezenti meta giet iffirmata d-dikjarazzjoni. Kien fil-fatt irrediga d-dikjarazzjoni huwa stess (ara fol. 15).

L-intimat jeccepixxi l-preskrizzjoni ai termini tal-Art. 2143. L-Art. 2118 tal-Kodici Civili jipprovdi illi:

*"Dawk li jzommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħhom, ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infishom: bħal ma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji, u, ġeneralment, dawk li ma jzommux il-ħaġa bħala tagħhom infishom."*

*"Kif intqal mill-Professur Victor Caruana Galizia – Noti tad-Dritt Civili – kif kwotat fis-sentenza Salvino Testaferrata Moroni Viani vs Francis Montanaro (PA (PS) 27/6/2003 – "jigi osservat ukoll f'materja ta' pussess li min jiddetjeni b'titolu prekarju jkun qed jiddetjeni f'isem il-pussessur u "a*

*person is not a possessor if he holds things in the name of another person; such thing is possessed by the person in whose name it is held. Consequently only the person in whose name a thing is held or who possesses the thing as his own may prescribe."*

Ghalhekk din l-eccezzjoni wkoll qed tigi michuda.

Id-dikjarazzjoni ffirmata tikkonferma precizament dan l-istat prekarju. Oltre dan, fid-dokument minnu ffirmat fid-Dipartiment tal-Agricoltura, huwa jirrikonoxxi bhala sid tar-raba lil John Zammit. Kif irriteniet il-Qorti fis-sentenza Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez vs Sammut (28 ta' Marzu 2003):

*"L-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni gheluq tletin sena, u ebda opposizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi. Imma l-pussess ta' tletin sena irid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala 'causa acquisitionis' tista' tkun tacita, cioe' deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni."*

F'dawn ic-cirksotanzi, ghalhekk din l-eccezzjoni qeghda tigi michuda.



## Penali

Ir-rikorrenti qeghdin jitolbu ukoll penali ta' Lm3 kuljum ai termini tad-dikjarazzjoni ffirmata mill-intimat. Il-principji li jirregolaw l-imposizzjoni ta' penali gew ampjament elenkati fis-sentenza Falzon Sant Manduca vs Grima (Imh. J. R. Micallef 8 ta' Marzu 2005), li ghaliha din il-Qorti qed taghmel pjena referenza. Fid-dawl ta' dan l-insenjament it-talba ghall-hlas tal-penali qeghda tintlaqa'.

## Spejjez

Bir-raba' eccezzjoni tieghu, ir-rikorrenti jsostni li huwa ghandu dritt jigi kompensat ghall-ispejjez li ghamel tul iz-zmien. Fil-kuntest din il-Qorti tqis li galadarba ma saret ebda kontro-talba, din it-talba fl-eccezzjoni ma tistax tigi meqjusa minn din il-Qorti u tibqa' ghalhekk impregudikata.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha ta' Carmel Galea, tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li Carmel Galea qed jokkupa l-art fil-kontrada tal-Brolli, maghrufa bhala Ta' Sansajna fil-limiti ta' Birzebbugia minghajr titolu legali, tilqa' r-raba' talba u ghall-fini taghha timponi terminu ta' xahar mil-lum; tilqa' t-tieni u t-tielet talba u tikkundanna lil Carmel Galea ihallas lil Kevin Zammit is-somma ta' €412.41 (erba' mija u tnax-il Ewro u wiehed u erbghin centezmi) ekwivalenti ghal Lm177 (mija u seba' u

Kopja Informali ta' Sentenza

sebghin Liri Maltin) bir-rizervi kollha maghmula fir-rikors promotur.

L-ispejjez jithallsu minn Carmel Galea.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----