MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 1103/1995/1

Carmen Camilleri

v.

Salvatore Gauci u Joseph Felice għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà *Saljos Estates Limited*; l-istess Salvatore Gauci f'ismu *proprio*; Silvio Felice; u Anthony Gauci

Il-Qorti:

Preliminari:

Din hija *actio rei vindicatoria* b'talba wkoll biex il-Qorti tħassar ftehim ta' kiri.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-attriċi kienet wirtet mingħand Nicolina Grima biċċa art li tagħmel mat-territorju magħruf bħala ta' Redusa fil-limiti tal-Mosta. Il-konvenuti Salvatore Gauci u Saljos Estates Limited ħadu pussess ta' din l-art mingħajr titolu li jiswa fil-liġi u okkupawha bi ksur tal-liġi. Dawn l-istess żewġ konvenuti mbagħad krew l-art lill-konvenuti l-oħra, Joseph Gauci u Silvio Felice, b'kitba tal-14 ta' Diċembru 1982, u għalhekk dawn ta' l-aħħar qegħdin iżommu l-art mingħajr titolu li jiswa fil-liġi.
Billi għalxejn sejħet lill-konvenuti biex joħorġu mill-art tagħha, l-attriċi fetħet din il-kawża u qegħda titlob illi l-Qorti:
"1. tgħid illi hija s-sid ta' l-art fit-territorju ta' Redusa illi wirtet mingħand Nicolina Grima;
"2. tgħid illi l-konvenuti Joseph Gauci u Silvio Felice ħadu pussess ta' din l-art mingħajr titolu li jiswa fil-liġi u okkupawha bi ksur tal-liġi;
"3. tgħid illi l-kiri li sar bil-kitba ta' l-14 ta' Diċembru 1982 ma jiswiex, u għalhekk il-konvenuti Joseph Gauci u Silvio Felice qegħdin iżommu l-art mingħajr titolu li jiswa fil-liġi; u
"4. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju jiżgumbraw mill-art ta' l-attriċi."

Qiegħda titlob ukoll l-ispejjeż ta' din il-kawża u wkoll dawk tal-kawża fl-ismijiet Salvatore Gauci et versus Carmen Camilleri et (ċitazzjoni 206/1994)[1].
Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:
"1. l-attriċi ma għandhiex *locus standi* għax l-art mhix tagħha;
"2. il-konvenuti Joseph Gauci u Silvio Felice ilhom fil-pussess paċifiku ta' l-art b'titolu ta' kera għal aktar minn għaxar snin; u
"3. il-konvenuti Salvatore Gauci u Saljos Estates Limited m'okkupawx bi ksur tal-liġi l-art li mhijiex ta' l-attriċi."

---

[1] Din kienet kawza ta' jattanza fejn, bi provvediment moghti fl-1 ta' Gunju 1995, l-attrici tallum kienet inghatat zmien ta' tliet xhur biex tiftah din il-kawza tallum.

Is-sentenza appellata

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fid-29 ta' Mejju, 2006 bil-mod segwenti:
"Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tiċħad it-talbiet ta' l-attriċi u tikkundannaha tħallas l-ispejjeż tal-kawża u, wara li rat l-art. 412 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, tikkundannaha tħallas ukoll l-ispejjeż tal-kawża fl-ismijiet Salvatore Gauci et versus Carmen Camilleri et (ċitazzjoni 206/1994)."

U dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Il-kwistjoni f'din il-kawża hija jekk l-art hijiex ta' l-attriċi jew le. Jekk l-art tassew hija ta' l-attriċi, il-fatt illi l-konvenuti Joseph Gauci u Silvio Felice kellhom "il-pussess paċifiku" b'titolu ta' kera għal iżjed minn għaxar snin huwa irrelevanti għall-għanijiet tal-proprjetà (għalkemm jista' jkollu relevanza għall-għanijiet tat-talba għal żgumbrament), għax pussess b'titolu ta' kera ma hu pussess xejn iżda biss detenzjoni, u ma jiswiex għall-użukapjoni, la dik ta' għaxar snin u lanqas ta' tletin sena.

"L-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' *locus standi* tiddependi fuq jekk l-art hijiex ta' l-attriċi jew le; iżda dan huwa l-meritu tal-kawża, u għalhekk din l-eċċezzjoni ma tistax titqies bħala waħda preliminari.

"Billi fiċ-ċitazzjoni stess l-attriċi tistqarr illi l-pussess legali ta' l-art qiegħed f'idejn il-konvenuti Salvatore Gauci u Saljos Estates Limited, qiegħed fuqha l-oneru li turi illi dawk il-konvenuti ma għandhomx jedd għal dak il-pussess għax il-jedd ivesti fiha bħala sid.

"Li l-art ma hijiex tal-konvenuti ma hemmx dubju.

"L-art kienet parti minn art akbar li nqasmet b'kuntratt ta' l-4 ta' Marzu 1986 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat[2]. Il-konvenuti Salvatore Gauci u Saljos Estates Limited dehru

---

[2] *Foll.* 99 *et seqq.*

fuq il-kuntratt bħala kondividenti billi kellhom ishma mhux maqsuma ta’ l-art, u deher ukoll kuratur għas-sidien mhux magħrufa ta’ l-art meritu tal-kawża tallum.

“Il-konvenut Salvatore Gauci stess meta xehed quddiem din il-qorti stqarr illi l-art meritu tal-kawża ma hix tiegħu u daħal fiha biex “jieħu ħsiebha”[3]. Għalkemm l-avukat tiegħu wasslitu biex igħid illi kien jokkupa l-art meritu tal-kawża sa minn qabel ma sar il-kuntratt ta’ diviżjoni fl-1986, dak il-pussess ma jiswa xejn, kemm għax pussess ta’ sehem mhux maqsuma ma hux pussess “mhux ekwivoku” kif trid il-liġi[4] u kif ukoll għax, meta Salvatore Gauci u Saljos Estates Limited dehru fuq il-kuntratt ta’ diviżjoni li fih l-art kienet assenjata lil sidien mhux magħrufa, kisru kull preskrizzjoni billi għarfu li l-jedd fuq l-art ma kienx imiss lilhom iżda lis-sidien mhux magħrufa.

“Madankollu, f’azzjoni revindikatorja ma hux biżżejjed għall-attur li juri illi l-konvenut ma għandux titolu fuq l-art; irid juri li hu, i.e. l-attur, huwa s-sid.

“Fil-każ tallum l-attriċi fittxet illi tagħmel dan billi turi illi:

a. l-art kienet assenjata lil Giovanna Grima b’kuntratt ta’ diviżjoni tas-17 ta’ Novembru 1907[5];

b. lil Giovanna Grima wirtitha Nicolina Grima, bintha;

c. l-attriċi wirtet lil Nicolina Grima.

“Fil-fehma tal-qorti, iżda, għalkemm l-attriċi wriet illi hija avente causa minn Giovanna Grima, ma seħħilhiex li tagħmel il-prova ta’ l-ewwel waħda minn dawn it-tliet ħoloq fil-katina li għandha twassal għal titolu f’idejha, i.e. illi l-art li dwarha saret il-kawża kienet assenjata lil Giovanna Grima b’kuntratt ta’ diviżjoni tas-17 ta’ Novembru 1907.

“Fil-kuntratt ta’ l-1907 l-art li kienet assenjata lil Giovanna Grima hija mfissra hekk:

“Ad essa Giovanna Grima col consenso ed intervento di detto suo marito accettante gli altri comparenti assegnano in pieno dominio l’altra parte della clausura suddetta appellata ta’ Dar il-Blat, tale quale si trova descritta nel detto piano di divisione; la quale consiste in porzione divisa di una sola lenza di terra di superficie mondelli tre u

3 Ara x-xiehda tal-konvenut Salvatore Gauci fis-seduta tal-11 ta’ Novembru 1999, *foll.* 106 *et seq.*

4 Art. 2017(1), Kod. Civ.

5 *Foll.* 42 *et seqq* u *foll* 78 *et seqq.*

misure otto confinante da tramontana con beni di Maria Chetcuti e da levante con vicolo … … …[6]"
"Ma hemm ebda prova illi l-art ta' Dar il-Blat (jew ta' Durumblat) imsemmija f'dan il-kuntratt hija l-istess art ta' Redusa li hija l-meritu tal-kawża tallum; anzi, mis-survey sheets esebiti bħala dokk. K3 u K4[7] jidher li ma humiex fl-istess inħawi. Fil-fatt fuq dok. K3 l-art li dwarha saret il-kawża tidher lejn it-tramuntana ta' l-art tal-Blata l-Għolja u lejn il-majjistral ta' l-art ta' Mlit, waqt illi fuq dok K4 l-art ta' Durumblat hija lejn ix-Xlokk tal-Blata l-Għolja u lejn il-lbiċ ta' Mlit. Jidher ċar, għalhekk, illi ż-żewġ artijiet ma humiex l-istess.
"Huwa minnu illi n-Nutar Anthony Abela xehed illi minn riċerki li għamel hu sab illi l-artijiet huma l-istess[8], iżda ma ġewx esebiti d-dokumenti li wasslu lin-nutar għal dik il-konklużjoni, u għalhekk ix-xiehda tiegħu ma tistax titqies bħala l-aħjar prova li trid il-liġi.
"Billi għalhekk lill-attriċi ma seħħilhiex li tagħmel il-prova illi l-art illi dwarha saret il-kawża hija tagħha, it-talbiet tagħha ma jistgħux jintlaqgħu."

L-appell ta' l-attrici:

L-attrici hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b'rikors intavolat fil-15 ta' Gunju, 2006 talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza u tilqa' t-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

Il-konvenuti appellati pprezentaw risposta fejn talbu li l-appell jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez kollha kontra l-attrici appellanti.

L-aggravju ta' l-attrici appellanti.

L-attrici jidher li resqet aggravju wiehed kontra s-sentenza hawn fuq riportata billi qed jinghad li l-ewwel Qorti m'ghamlitx apprezzament gust u ekwu tal-fatti tal-kaz u

---

6 *Foll.* 48 *et seq.* u *foll.* 79 *et seq.*
7 *Fol.* 130.
8 Ara x-xiehda tan-Nutar Anthony Abela fis-seduta tal-20 ta' Marzu 1998, *foll.* 26 *et seqq.*

tal-ligi applikabbli ghall-kaz in ezami. Infatti n-sostenn ta' l-ilment taghha l-attrici telenka, b'mod konciz, il-fatti tal-kaz biex turi kif hi, bhala eredi ta' Nicolina Grima, kellha l-proprjeta` in kwistjoni, u dan bil-mod segwenti, liema fatti, ghal ahjar intendiment ta' dan l-appell, qed jigu riprodotti verbatim f'din is-sentenza:-

"L-attrici kienet tiehu hsieb membru tal-familja paterna taghha: certa Nicolina Grima li anke ghamlet xi zmien toqghod ma' l-attrici.

"Tul iz-zmien din Nicolina Grima kienet tghid lill-attrici li ser thallilha kull m'ghandha u kienet issemmi dar u ghelieqi inkluz dik in kwistjoni. Nichlina Grima u l-attrici kienu anke jmorru jaraw dawn il-proprjetajiet, inkluz dik in kwistjoni.

"Nicolina Grima verament halliet lill-attrici bhala eredi universali taghha ghalhekk wara l-mewt ta' Nicolina Grima l-attrici bdiet il-proceduri legali li solitament isiru wara l-mewt ta' xi hadd u dan tramite Nutar tal-fiducja taghha.

"F'dan il-perjodu l-attrici dahlet fl-ghalqa flimkien ma perit biex anke sar survey ta' l-art u ghamlet konvenju biex tbiegh l-art. Anke ghamlet gate biex taghlaq l-ghalqa mit-triq.

"Darba minnhom meta marret fuq l-art in kwistjoni sabet li flok il-gate kien hemm hajt tal-gebel u saret taf li dan ghamluh il-konvenuti jew min minnhom. Uhud mill-konvenuti bdew jinsistu li l-art hija taghhom fil-waqt li ohrajn bdew jinsistu li l-art kienet mikrija lilhom.

"*Illi mix-xhieda ta' Salvatore Gauci u mill-atti jirrizulta bl-aktar mod car u inekwivoku li l-art in kwistjoni mhix tal-konvenuti u dan huwa konfermat mill-ewwel Qorti.*

"Illi mill-atti jirrizulta wkoll li l-attrici Carmen Camilleri hija successura ta' Nicolina Chetcuti (cioe` n-nanna materna ta' Nicolina Grima). Illi ghalhekk il-proprjeta` kollha li kienet ta' Nicolina Chetcuti ddevolviet lill-attrici Carmen Camilleri."

Ikkunsidrat:

Mill-fuq espost ma jidhirx li l-attrici appellanti ressqet xi argumenti li jistghu jwasslu lil din il-Qorti tvarja l-konkluzzjoni ta' l-ewwel Qorti. Huwa risput li f'azzjoni *rei vindicatoria* jispetta lil minn jallega li jressaq prova inkonfutabbli dwar it-titolu tieghu ghall-proprjeta` rivendikata. Il-fatt li l-attrici hi eredi ta' Nicolina Grima u li hi kienet tiehu hsieb din il-persuna li anke weghditha li ser thallilha l-assi taghha inkluza l-art in kwistjoni, ma jissodisfax il-prova mehtiega f'azzjoni simili. Biex l-attrici tirnexxi f'din l-azzjoni trid turi li l-proprjeta` rivendikata kienet tifforma parti mill-assi ereditarju ta' l-awtrici taghha. Inoltre ma jiswa xejn li l-attrici tghid li l-art in kwistjoni mhijiex tal-konvenuti billi f'azzjoni simili ma huwiex mehtieg li dawn juru xi titolu ta' proprjeta` fuq l-art minnhom okkupata. Ghal kuntrarju hija l-attrici li ttrid taghmel dan.

Din il-Qorti ghalhekk tikkondividi dak li sostniet l-ewwel Qorti meta qalet:
"Fil-fehma tal-Qorti, iżda, għalkemm l-attriċi wriet illi hija *avente causa* minn Giovanna Grima, ma seħħilhiex li tagħmel il-prova ta' l-ewwel waħda minn dawn it-tliet ħoloq fil-katina li għandha twassal għal titolu f'idejha, i.e. illi l-art li dwarha saret il-kawża kienet assenjata lil Giovanna Grima b'kuntratt ta' diviżjoni tas-17 ta' Novembru 1907.
"Fil-kuntratt ta' l-1907 l-art li kienet assenjata lil Giovanna Grima hija mfissra hekk:
"Ad essa Giovanna Grima col consenso ed intervento di detto suo marito accettante gli altri comparenti assegnano in pieno dominio l'altra parte della clausura suddetta appellata ta' Dar il-Blat, tale quale si trova descritta nel detto piano di divisione; la quale consiste in porzione divisa di una sola lenza di terra di superficie mondelli tre u misure otto confinante da tramontana con beni di Maria Chetcuti e da levante con vicolo … … …[9]"
"Mhemm ebda prova illi l-art ta' Dar il-Blat (jew ta' Durumblat) imsemmija f'dan il-kuntratt hija l-istess art ta' Redusa li hija l-meritu tal-kawża tallum; anzi, mis-survey

[9] *Foll.* 48 *et seq.* u *foll.* 79 *et seq.*

sheets esebiti bħala dok. K3 u K4[10] jidher li ma humiex fl-istess inħawi. Fil-fatt fuq dok. K3 l-art li dwarha saret il-kawża tidher lejn it-tramuntana ta' l-art tal-Blata l-Għolja u lejn il-majjistral ta' l-art ta' Mlit, waqt illi fuq dok K4 l-art ta' Durumblat hija lejn ix-Xlokk tal-Blata l-Għolja u lejn il-Ibiċ ta' Mlit. Jidher ċar, għalhekk, illi ż-żewġ artijiet ma humiex l-istess."

Billi tonqos il-prova tat-titolu, anke sahansitra "*on a balance of probabilities*", l-attrici qatt ma tista' tirnexxi fl-azzjoni taghha. Konsegwentement l-appell ta' l-attrici ma jistax jigi milqugh.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell ta' l-attrici qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez ta' din l-istanza ghall-attrici appellanti.

< Sentenza Finali >

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

[10] *Fol.* 130.