MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta tad-19 ta' Dicembru, 2012

Citazzjoni Numru. 1247/2011

**Carmel u Sylvia konjugi Grima**

**Vs**

**Carmelo Gauci, Anthony Gauci, Alfred Gauci, Victor Gauci**

Din hi kawza ta’ jattanza prezentata fil-15 ta’ Dicembru 2011. L-atturi qeghdin jitolbu lill-qorti sabiex tifissa terminu li ma jkunx iktar minn tlett xhur sabiex il-konvenuti jaghmlu kawza li fiha jressqu l-pretensjonjiet taghhom kif maghmula fl-atti gudizzjarji li pprezentaw. Fin-nuqqas il-qorti hi mitluba biex timponi fuq il-konvenuti s-silenzju

perpetwu dwar din il-materja. L-ilment tal-atturi huma bbazati fuq dawn il-fatti:-

1. Permezz ta’ rikors prezentat fl-**20 ta’ Ottubru 2009** (1715/2009), il-konvenuti talbu l-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni kontra l-atturi sabiex jigu inibiti milli jbieghu porzjon art f’San Pawl il-Bahar, maghrufa ta’ Imasqa b’kejl ta’ cirka 850 metri kwadri. Il-konvenuti ddikjaraw li: *“It-titolu ta’ l-esponenti huwa wiehed preskrittiv ghaliex ilhom fuq hamsin sena jipposjeduha b’mod manifest, pacifiku, pubbliku u inekwivoku minghajr ebda molestja jew opposizzjoni u ilha fil-familja minn missierhom ghal generazzjonijiet qabel dik ta’ l-esponenti.”*. Ir-rikors gie michud b’digriet moghti fid-29 ta’ Ottubru 2009.
2. Permezz ta’ protest gudizzjarju prezentat fit-**2 ta’ Frar 2010** il-konvenuti ddikjaraw li huma proprjetarji tal-art fuq imsemmija, u regghu kkonfermaw li huma proprjetarji permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva. Fil-protest jinghad li l-ghan tieghu hu biex *“....jasserixxi d-drittijiet ta’ l-esponenti fuq l-art in kwistjoni, id-dritt taghhom ta’ proprieta’ u sabiex iqieghdu lill-intimati in mala fede u sabiex jinfurmawhom bil-posizzjoni taghhom u li qed jikkontestaw kwalunkwe pretensjoni ta’ proprieta’ min-naha ta’ l-intimati u illi kwalunkwe trasferiment ta’ art fuq imsemmija ikun bi frodi jew eluzjoni tad-drittijiet ta’ l-intimati...”*.
3. Permezz ta’ protest gudizzjarju prezentat fit-**22 ta’ Dicembru 2010**, il-konvenuti regghu ghamlu l-istess pretensjonjiet.
4. Permezz ta’ rikors iehor (33/2011) il-konvenuti talbu l-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni sabiex l-atturi, fost’ohrajn, jinzammu milli jidhlu fl-art in kwistjoni. B’digriet moghti fis-7 ta’ Frar 2011 il-qorti cahdet it-talba.
5. Min-naha tal-atturi dejjem cahdu l-pretensjonijiet tal-konvenuti. Hekk per ezempju fir-rigward tal-protest tat-2 ta’ Frar 2010 cahdu l-pretensjonijiet permezz ta’ kontro-protest prezentat fit-22 ta’ April 2010. L-istess ghamlu fir-rigward tal-protest prezentat fit-22 ta’ Dicembru 2010 billi pprezentaw kontro-protest fl-10 ta’ Jannar 2011.

Il-konvenuti wiegbu li:-

1. M'hemmx l-elementi rikjesti skond l-Artikolu 403 tal-Kap. 12.
2. Ghandhom titolu validu fuq l-art in kwistjoni.

Permezz ta' twegiba guramentata ulterjuri prezentata fis-16 ta' Marzu 2011, il-konvenuti eccepew li ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex l-art in kwistjoni ma tifformax parti mill-oggett tal-kuntratt tal-1991 li biha xtraw art l-atturi[1].

Jirrizulta li permezz:-

i. Ta' kuntratt **tat-30 ta' Settembru 1991** pubblikat min-nutar Dr Anthony Gatt, l-atturi xtraw minghand Bestland Limited:-

*"....porzjoni art fabrikabbli u diviza li qeghda San Pawl il-Bahar, u ghandha faccata fuq triq gdida bla isem li tisbokka fi Triq R. Perollos tal-kejl superficjali ta' cirka sitt mija u tmienja u tletin metri kwadri (638mk) pero rigward kejl il-kumpannija qeghda tbiegh billi hemm cioe il-kejl li baqalha, u tikkonfina minn nofsinhar mal-imsemmija triq, mill-lvant in parti ma beni ta' Karlinu Gauci u in parti ma Blokk ta' flas bl-isem Sapphire Flats u in parti ma beni ta' Stanislao sive Sunny Borg, u mit-Tramuntana in parti ma art tal-Kurja Arciveskovili in parti ma beni ta' Carmelo Gatt u in parti ma beni ta' Stanislao sive Sunny Borg u punent in parti ma beni tal-Kurja Arciveskovili u in parti ma beni tal-ahwa Zarb u ohrajn kif murija bl-ahmar fuq il-pjanta hawn annessa markata dokument bl-ittra A."*.

Hu altru milli evidenti li l-art murija fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tal-1991 ma tinkludix l-art li dwarha hemm il-kwistjoni, u murija fil-pjanta a fol. 152.

ii. **Ta' ittra datata 20 ta' Mejju 2009** mibghuta mill-attur lill-prokuratur tal-Knisja Kattedrali ta' San Gwann, talab li jixtri l-art in kwistjoni[2]. Fl-ittra jinghad li kien sab *"....li*

[1] Fl-atti, ghal xi raguni, m'hemmx l-att originali. Madankollu dan jissemma fid-digriet tal-31 ta' Mejju 2012.
[2] *"Peress li jien l-iktar li ghandi interess f'din l-art biex niddritta l-konfini tieghi ma din l-art jien, Carmel Grima ta' I.D. No 19848G qed nitlob lill-proprjetarji veri cioe*

*proprju din il-bicca art hi tappartieni lil-knisja katedrali; u din l-informazzjoni tinsab fl-ufficcju tas-sur Paul Azzopardi, l-Ghammieri u iktar fi skrittura ta' file antik. Din l-ghalqa hi maghluqa u bla access hlief minn ghandi, minn l-ghalqa tal-Bidwi Victor Gauci tal-Mielah farmhouse San Pawl il-Bahar u minn proprjeta ta' Zarb/Dimech families."*.

iii. **Ta' ittra datata 2 ta' Gunju 2009**, l-Arcidjocesi ta' Malta wiegbet li *".....mir-ricerki li ghamilna ma jirrizultax li l-art indikat minnek hija, jew kienet tappartjeni lill-Knisja."*.

A bazi ta' dan it-taghrif, jidher li l-atturi bdew isostnu li l-art in kwistjoni kienet tifforma parti mit-titolu taghhom wara t-taghrif moghti mill-Arcidjocesi ta' Malta, u dan in vista tal-fatt li fil-kuntratt ta' akkwist tat-30 ta' Settembru 1991 jinghad li kienu qeghdin jixtru bil-kejl li hemm.

L-Artikolu 403 tal-Kap. 12 jipprovdi:-

*"Meta f'atti gudizzjarji, jew xort'ohra bil-miktub, persuna tippretendi li ghandha xi jedd, il-parti li trid tehles din il-pretensjoni tista' fi zmien sena mill-istess pretensjoni, titlob, b'rikors guramentat, li jigi moghti zmien lill-persuna li ppretendiet li ghandha dak il-jedd, biex iggib 'il quddiem b'kawza dik il-pretensjoni, u li, fin-nuqqas ta' dan, jigi lilha impedut li tagixxi qatt izjed ghal dik il-pretensjoni."*.

L-elementi ta' azzjoni ta' din ix-xorta huma:-

i. Millantazzjoni ta' pretensjoni;
ii. Pretensjoni li tirrizulta minn att gudizzjarju jew bil-miktub;
iii. Min jipproponi l-azzjoni jrid ikun fil-pussess tal-oggett jew tad-dritt li fuqu tigi maghmula l-millantazzjoni.

F'azzjoni ta' din ix-xorta, li min-natura taghha hi sommarja, m'ghandux ikun li l-qorti tindaga materji ta' natura petitorja. Waqt is-seduta tat-28 ta' Frar 2012 id-difensuri tal-atturi, b'riferenza ghat-talba li ghamlu l-

*l-Knisja Katedrali jew l-esekuturi tal-proprjeta taghha biex tbieghhieli, bi prezz gust u hekk jaqghu il-pretensjonijiet ta' terzi persuni ohra ghal din l-art."*.

konvenuti biex jinhatar perit tekniku biex ikejjel l-art u jirrelata jekk l-art in kwistjoni hijiex oggett tal-kuntratt ta' akkwist tal-atturi, oggezzjonaw u qalu li *".....m'ghandux isir xi ezercizzju dwar titolu li jista' ghandhom l-atturi in kwantu din hi kawza ta' jattanza."*. Ghalkemm il-konvenuti jsostnu li l-art in kwistjoni ma tifformax parti mit-titolu tal-akkwist tal-atturi u ghalhekk m'ghandhomx interess guridiku biex jipproponu din il-kawza, min jipproponi din it-tip ta' kawza m'hemmx ghalfejn jaghti prova li hu proprjetarju tal-oggett; *"....biex attur jipproponi l-azzjoni ta' jattanza huwa ghandu jipprova l-pussess tieghu fuq il-haga ad eskluzjoni ta min ikun qieghed jimmilanta l-pretensjoni tieghu."*[3]. Ghalhekk l-eccezzjoni ulterjuri ser tigi michuda.

Kawza ta' din ix-xorta trid issir fi zmien sena minn meta l-parti l-ohra taghmel il-pretensjoni taghha bil-miktub. Perjodu li fi kliem il-Qorti tal-Appell[4]:-

*'….jibda jiddekorri mill-ahhar millantazzjoni, b'mod li l-jedd ta' azzjoni li jkun intilef minhabba n-nuqqas tal-ftuh tal-kawza wara l-ewwel millantazzjoni, jigi ravvivat hekk kif dik il-pretensjoni tigi ripetuta….. Ladarba ghalhekk, il-pretensjoni in kwistjoni giet imressqa l-ahhar darba ghall-attenzjoni tal-attur nomine fit-23 ta' Jannar 2007, u din il-kawza giet istitwita entro sena minn dik id-data, din l-azzjoni ma tistax titqies perenta u ghandha tkompli tinstema' fil-meritu.'*[5].

Mill-protest gudizzjarji fuq imsemmija hu car li l-hsieb warajhom kien sabiex il-konvenuti jaghmluha cara li jippretendu li huma l-proprjetarji tal-art. Ghalhekk il-protesti gudizzjarji tat-2 ta' Frar 2010 u 22 ta' Dicembru 2010 jikkwalifikaw bhala millantazzjoni. Il-kawza saret fit-terminu preskritt mil-ligi.

---

[3] Qorti tal-Appell fil-kawza **Maestro Joseph Gatt vs Joseph Aquilina nomine** deciza fis-7 ta' April 2000.

[4] ***L-Avukat Dottor Kevin Dingli nomine vs Rebecca Bisazza et****, 18 ta' Dicembru 2009.*

[5] Ara wkoll sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' Novembru 2008 fil-kawza ***AIC Joseph Barbara et vs Joseph Bonett***.

Wara li l-qorti rat l-atti, inkluz tal-kawzi li qeghdin jinstemghu wkoll minn din il-qorti kif presjeduta[6], hi tal-fehma li m'hemmx prova li l-atturi ghandhom il-pussess tal-art. Prova li trid issir mill-atturi. F'dan ir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Joseph Atanasio et vs Giuseppi Atanasio**, tat-30 ta' April 2008 hemm gabra utli ta' gurisprudenza dwar l-element ta' pussess li jrid ikollu attur li jipproponi azzjoni ta' din ix-xorta. Il-Qorti tal-Appell osservat:

*"lanqas mhu permess illi d-dritt li tigi ezercitata l-azzjoni ta' millantazzjoni jigi estiz biex ikopri ukoll lil min jista' jkollu interess fl-azzjoni imma ma jkunx* ***l-attwali possessur ta' l-oggett*** *jew dritt li jkun qed jigi vantat mill-konvenut."* (enfazi tal-qorti).

Wahda mis-sentenzi li saret riferenza ghaliha fil-kawza fuq imsemmija hi **Spiteri Agius vs Formosa** (Vol. VIII.169)[7], fejn gie osservat:-

*"per essere sostenuta l'azione di jattanza e' necessario che l'attore provi di essere nel possesso delle cose o del diritto su cui tentano le millantazioni e di avere interesse a liberarsene.* ***Nel giudizio sommario di iattanza pero' l'attore non deve provare un giusto titolo di possesso sulla cosa controversa, e' sufficiente la prova egli de facto la possega.****"* (enfazi ta' din il-qorti).

Carmelo Gauci, wiehed mill-konvenuti, xehed li parti mill-art thaffret mill-konvenuti Grima. Il-qorti m'hijiex konvinta minn din il-verzjoni meta tqies li Grima bieghu partijiet mill-art in kontestazzjoni lil:-

i. B. Grima and Sons Limited b'kuntratt tat-30 ta' Novembru 2010 pubblikat min-nutar Dr Reuben Debono.
ii. Salvatore u Maria Dolores konjugi Grech b'kuntratt tat-30 ta' Novembru 2010 pubblikat min-nutar Dr Reuben Debono.

---

[6] Rikors numru 976/2011 – **B.Grima and Sons Limited vs Carmel Grima** u 977/2011 – **Salvatore Grech et vs Carmel Grima et**.
[7] Prim'Awla.

Fil-fatt mill-atti tal-kawzi **Salvatore Grech et vs Carmel Grima et** (Rikors 977/2011) u **B.Grima and Sons Limited vs Carmel Grima** (976/2011) diga' hemm hjiel li l-konjugi Grima ma kienux il-persuni li ghamlu t-tahmil u skavar. F'dawn il-kawzi l-atturi qeghdin ifittxu lill-konjugi Grima, fost'ohrajn, ghaliex qeghdin isostnu li ma kellhomx titolu fuq parti mill-art li bieghu bil-kuntratti fuq imsemmija. Sahansitra fil-kawza ta' spoll li fit-23 ta' Jannar 2011 Carmel Gauci flimkien ma' hutu l-ohra pprezenta kontra Carmel u Sylvia konjugi Grima u diversi persuni ohra, hu evidenti li ma jafux min mill-konvenuti f'dik il-kawza kien responsabbli[8].

Gauci qal ukoll li fejn kien ghad baqa' l-hamrija, qeghdin jahdmuha hutu Tony u Victor Gauci.

Gialadarba l-atturi ma tawx prova li jgawdu l-pussess materjali ta' xi parti mill-art, Lanqas ma jistghu jibbazaw il-pussess taghhom fuq il-kuntratt ta' akkwist tat-30 ta' Settembru 1991 meta tqies li:-

i) Il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist ma turix l-art li dwarha hemm il-kwistjoni bejn il-kontendenti bhala parti mill-art li xtraw il-konjugi Grima;

ii) Ghalkemm fil-kuntratt jinghad li l-venditrici (Bestland Limited) qeghda *"tbiegh billi hawn cioe' il-kejl li baqalha"*, din m'hijiex prova li l-art in kwistjoni hi inkluza fit-titolu tal-atturi kif qeghdin jallegaw. Bla dubju biex jigi determinat jekk dak li qed jallegaw l-atturi huwiex minnu, trid issir indagni li ma tistax issir f'kawza ta' jattanza billi wiehed jara wkoll per ezempju x'kienet l-art li akkwistat l-awtrici tal-atturi. Dan qieghed jinghad in vista tal-fatt li jidher li sakemm il-konjugi Grima rcevew l-ittra minghand il-Kurja tal-10 ta' Gunju 2009 ma jidhirx li kienu qeghdin isostnu li l-art li dwarha hemm il-kontestazzjoni kienet tifforma parti mit-titolu taghhom.

**Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda tiddeciedi l-kawza billi:-**

[8] **Carmelo Gauci et vs Carmel Grima et** (81/2011).

**1. Tichad l-eccezzjoni ulterjuri bl-ispejjez a karigu tal-konvenuti.**

**2. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni u tichad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjez kontra taghhom**.

**< Sentenza Finali >**

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