



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 2305/1998/1

Tarcisio Fenech, Lucia Fenech, Giacinta mart Tommy Agius, Maria mart Paul Galea, Melita mart John Muscat, Anġlu Fenech, aħwa Fenech, u Francis Gauci, Charles Gauci u Joseph Gauci, aħwa Gauci

Versus

A & A Properties Limited u Francis Fenech; u b'dikriet tad-19 ta' Ottubru 1999 issejthet fil-kawża Jane Fenech

Din il-kawża hija dwar proprjetà ta' biċċa art.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi kollha, Francis Fenech u l-assenti Joseph Fenech huma l-komproprjetarji ta' biċċa art f'San Pawl il-Baħar, u hija parti mill-wirt mhux maqsum tal-ġenituri tagħhom.

Bis-saħħa ta' sentenza mogħtija minn din il-qorti fid-29 ta' Mejju 1998 fl-ismijiet **Anthony Fenech *nomine versus* Anġlu Fenech** (ċitazzjoni numru 1706/1996), is-soċjetà konvenuta *A & A Properties Limited* kisbet kontra Anġlu Fenech biss dikjarazzjoni illi hija s-sid waħdieni ta' dik l-art

u illi Anġlu Fenech ma kellu ebda jedd idawwar dik l-art b'haġt. L-atturi l-oħra, iżda, ma kinux parti f'dik il-kawża u s-sentenza ma torbothomx; torbot biss lill-attur Anġlu Fenech.

Din l-art ilha fil-pussess pubbliku tal-familja Fenech, u ilha parti mill-*Fenech Service Station* (li qabel kien *Esso Service Station*), għall-aħħar tnejn u erbgħin sena qabel ma nfetħet il-kawża tallum¹, u matul dak iż-żmien kollu la l-atturi u lanqas il-ġenituri tagħhom qabilhom ma kienu mfixkla fil-pussess u fit-tgawdija tagħhom ta' dik l-art. Kien biss Tumas Fenech illi xi ħames snin qabel ma nfetħet din il-kawża tallum kien qal lil Anġlu Fenech illi xi żewġ piedi mill-art kienu tiegħu, li lilu, *i.e.* lil Tumas Fenech, dawn iż-żewġ piedi ma kienu jiswewlu xejn, u li kienu jgħoddu għal Anġlu Fenech.

Wara s-sentenza tad-29 ta' Mejju 1998, is-soċjetà konvenuta u l-konvenut l-ieħor Francis Fenech, illi jgħid illi kien xtara l-art mingħand Tumas Fenech, fittxew li jidhlu fuq l-art iżda żammewhom l-atturi li ma hemm ebda sentenza kontriehom, illi kisbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni numru 3724/1998 fit-30 t'Ottubru 1998.

L-atturi issa fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi din il-qorti:

1. tgħid illi l-atturi kollha, Francis Fenech u l-assenti Joseph Fenech huma s-sidien ta' l-art tal-kejl ta' mija u sitt metri kwadri (106m²) f'San Pawl il-Baħar, murija fuq il-pjanta² meħmuża maċ-ċitazzjoni;

2. tgħid illi l-art ilha fil-pussess kontinwu u pubbliku ta' l-atturi, ta' l-*aventi causa* (*recte*: ta' l-awturi) tagħhom, ta' Francis Fenech u ta' l-assenti Joseph Fenech sa mis-sena 1955; u

3. tikkonferma l-mandat ta' inibizzjoni numru 3724/1998 maħruġ fit-30 t'Ottubru 1998.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż ġudizzjarji, fosthom dawk tal-mandat ta' inibizzjoni.

Is-soċjetà konvenuta *A & A Properties Limited* ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. il-każ ġà kien ġudikat b'sentenza mogħtija minn din il-qorti fil-21 ta' Mejju 1998 fuq iċ-ċitazzjoni numru

¹ Il-kawża tallum infetħet fid-9 ta' Novembru 1998.

² *Fol. 7.*

1706/1996 fl-ismijiet **Anthony Fenech għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà A & A Properties Limited versus Anġlu Fenech**;

2. f'dik is-sentenza kien deċiż, fost ħwejjeġ oħra, illi Anthony Fenech *nomine* (is-soċjetà konvenuta) “huwa l-proprjetarju uniku ta' l-imsemmija biċċa art ġewwa Mosta Road, San Pawl il-Baħar”; il-pretensjonijiet ta' l-atturi kienu miċħuda wkoll fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 3237/1998;

3. f'dawk il-proċeduri l-atturi tallum ma għamlu ebda tentativ sabiex jipprovaw xi titolu ta' proprjetà fuq l-art, u fil-kawża tallum jidher li qegħdin jippretendu — bla ma jgħidu hekk espressament — illi kisbu l-art bis-saħħa ta' preskrizzjoni, u dan għalkemm is-soċjetà konvenuta kienet kisbet din l-art mingħand l-Avukat Dr Mario Felice aktar minn għaxar snin ilu, b'kuntratt ta' l-14 t'Ottubru 1985 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion, u l-Avukat Felice kien kiseb l-art b'wirt mingħand il-Konti Theuma Castelletti;

4. mhux biss l-atturi ma ressqu ebda prova biex juru illi l-art hija tagħhom, iżda wkoll qegħdin ifittxu li jixtruha mingħand is-soċjetà konvenuta;

5. għalhekk din il-kawża u l-mandat ta' inibizzjoni 3724/1998 huma “sensiela oħra ta' proċess vessatorju” maħsub mill-atturi biex igiegħlu lis-soċjetà konvenuta tbigħilhom l-art bil-prezz “irrizorju” li jridu huma;

6. b'konvenju tat-2 ta' Ottubru 1998 is-soċjetà konvenuta intrabtet li tbigħ din l-art lill-konvenut l-ieħor Francis Fenech bil-prezz ta' għoxrin elf lira (Lm20,000), li tħallsu lis-soċjetà konvenuta dak in-nhar stess; u

7. għalhekk it-talbiet ta' l-atturi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Il-konvenut Francis Fenech ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. fit-2 ta' Ottubru 1998 hu kien daħal f'konvenju f'ismu stess, u f'isem martu Jane, li bih intrabat li jikseb l-art li dwarha saret il-kawża mingħand is-soċjetà konvenuta *A & A Properties Limited*, bil-prezz ta' għoxrin elf lira (Lm20,000) li tħallas dakinhar stess tal-konvenju; għalhekk il-ġudizzju ma huwiex integru;

2. il-każ ġà kien ġudikat b'sentenza mogħtija minn din il-qorti fil-21 ta' Mejju 1998 fuq iċ-ċitazzjoni numru 1706/1996 fl-ismijiet **Anthony Fenech għan-nom u in**

rappreżentanza tas-soċjetà A & A Properties Limited versus Anġlu Fenech;

3. f'dik is-sentenza kien deċiż, fost ̄wejjeġ oħra, illi Anthony Fenech *nomine* (is-soċjetà konvenuta) “huwa l-proprjetarju uniku ta' l-imsemmija biċċa art ġewwa Mosta Road, San Pawl il-Baħar”; il-pretensjonijiet ta' l-atturi kienu miċħuda wkoll fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 3237/1998;

4. f'dawk il-proċeduri l-atturi tallum ma għamlu ebda tentativ sabiex jipprovaw xi titolu ta' proprjetà fuq l-art, u fil-kawża tallum jidher li qegħdin jippretendu — bla ma jgħidu hekk espressament — illi kisbu l-art bis-saħħa ta' preskrizzjoni, u dan għalkemm is-soċjetà konvenuta kienet kisbet din l-art mingħand l-Avukat Dr Mario Felice aktar minn għaxar snin ilu, b'kuntratt ta' l-14 t'Ottubru 1985 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion, u l-Avukat Felice kien kiseb l-art b'wirt mingħand il-Konti Theuma Castelletti;

5. mhux biss l-atturi ma ressqu ebda prova biex juru illi l-art hija tagħhom, iżda wkoll qegħdin ifittxu li jixtruha mingħand is-soċjetà konvenuta;

6. għalhekk din il-kawża u l-mandat ta' inibizzjoni 3724/1998 huma “sensiela oħra ta' proċess vessatorju” maħsub mill-atturi biex iġiegħlu lis-soċjetà konvenuta tbigħilhom l-art bil-prezz “irriżorju” li jridu huma; u

7. għalhekk it-talbiet ta' l-atturi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Fid-dawl ta' l-eċċezzjoni ta' Francis Fenech dwar in-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju, is-soċjetà attriċi talbet li tissejjaħ fil-kawża Jane Fenech, u din it-talba ntlagħhet b'dikriet tad-19 t'Ottubru 1999³; Jane Fenech għamlet tagħha l-eċċezzjonijiet ta' Francis Fenech.

L-art li dwarha saret il-kawża tallum kienet il-meritu ta' kawża oħra fl-ismijiet **Anthony Fenech *nomine versus* Anġlu Fenech**, ċitazzjoni nru 1706/1996. F'dik il-kawża, li kienet *actio rei vindicatoria*, kienu parti bħala attriċi s-soċjetà **A & A Properties Limited**, waħda mill-konvenuti fil-kawża tallum, u Anġlu Fenech, wieħed mill-atturi fil-kawża tallum. Dik il-kawża kienet inqatgħet fil-21 ta' Mejju 1998 u s-sentenza tgħid illi “l-attur *nomine* (*i.e.* is-soċjetà **A & A**

³ *Fol.* 12.

Properties Limited) huwa l-proprjetarju uniku ta' l-imsemmija biċċa art ġewwa Mosta Road, San Pawl il-Baħar”.

Din is-sentenza saret *res iudicata*; l-attur Anġlu Fenech ma jistax issa jerġa' jqanqal kontra s-soċjetà konvenuta jew kontra s-suċċessuri tagħha l-kwistjoni dwar il-proprjetà ta' l-istess art.

L-eċċezzjoni ta' *res iudicata* għalhekk, safejn tolqot l-azzjoni mressqa mill-attur Anġlu Fenech hija milqugħa.

L-azzjoni ta' l-atturi l-oħra, li ma kinux parti fil-kawża, ma hijiex milquta bir-*res iudicata* u l-azzjoni tagħhom tista' għalhekk tkompli.

L-azzjoni tallum ukoll hija *actio rei vindicatoria* u għalhekk illum huwa fuq l-atturi l-oneru tal-*probatio diabolica* biex juru t-titolu tagħhom ta' proprjetà.

Din il-prova fittxu li jagħmluha b'*affidavit* ta' l-attur Tarcisio Fenech⁴ u ieħor ta' l-attur Anġlu Fenech⁵, it-tnejn maħlufa fit-18 ta' Ġunju 2003. Li xehdu dawn l-atturi hu illi sa mill-1955 l-art li dwarha saret il-kawża kienet fil-pussess tagħhom u ta' l-awturi tagħhom. Din l-art hija parti minn biċċa art akbar li fuqha huwa mibni *Fenech Service Station*, li jiġi t-tieni wieħed fuq il-lemin fi Triq il-Mosta, San Pawl il-Baħar, int u sejjer minn Burmarrad lejn San Pawl il-Baħar.

Xehdu wkoll illi matul dawn is-snin kollha qatt ma kienu mfixkla fit-tgawdija ta' l-art u qatt ñadd ma qalilhom li daħlu fuq art ta' ñaddieħor. Fil-fatt, sal-1998, meta ngħatat is-sentenza fil-kawża l-oħra, il-pussess ta' l-art kien f'idejn l-atturi tallum, tant illi wieħed minnhom kien imħarrek bħala konvenut fl-azzjoni revindikatorja li kienet fetħet *A & A Properties Limited*.

Tassew illi *A & A Properties Limited* kienet kisbet l-art mingħand l-Avukat Mario Felice b'kuntratt ta' l-14 ta' Ottubru 1985 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion, iżda dak il-kuntratt, *res inter alios acta* għall-atturi, ma hux att ta' interruzzjoni tal-pussess jew ta' ksur tal-preskrizzjoni.

Bil-pussess mhux miksur għal żmien ta' tletin sena tinkiseb il-proprjetà bis-saħħa ta' l-użukapjoni. Il-pussessur, biex jagħmel il-prova ta' pussess mhux miksur

⁴ *Foll. 52 et seq.*

⁵ *Foll. 54 et seqq.*

għal dak iż-żmien kollu, jista' jinqeda bi presunzjonijiet *iuris tantum*, fosthom dik *probatis extremis media præsumentur* taht l-artt. 528 u 529 tal-Kodiċi Ċivili:

528. Kull persuna attwalment fil-pussess li tipprova illi fl-imgħoddi kienet ippossediet titqies, sakemm ma jiġix ippruvat il-kuntrarju, li baqgħet tippossjedi fiż-żmien ta' bejn iż-żmien il-wieħed u l-ieħor.

529. Mill-pussess attwali ma titnissilx preżunzjoni ta' pussess fl-imgħoddi, ħlief jekk il-pussessor ikollu titolu; f'dan il-każ, jekk ma jiġix ippruvat il-kuntrarju, jingħadd li hu kien fil-pussess mid-data tat-titolu.

L-atturi ma għamlux prova ta' titolu biex juru l-bidu tal-pussess tagħhom; qegħdin jistrieħu fuq ix-xhieda tagħhom li l-art kollha tas-*service station*, magħduda wkoll l-art li dwarha saret il-kawża, ilha f'idejhom jew f'idejn l-awturi tagħhom mill-1955. Għalhekk jistrieħu fuq il-preżunzjoni ta' kontinwità tal-pussess bejn l-1955 u l-1998.

Biex iwaqqgħu din il-preżunzjoni l-konvenuti ressqu x-xhieda ta' l-Avukat Mario Felice, li mingħandu kienu xtraw l-art, li parti minnha hija l-art li dwarha saret il-kawża, b'kuntratt ta' l-14 ta' Ottubru 1985. L-Avukat Felice kien xehed fl-atti taċ-ċitazzjoni numru 1706/1996 u qal illi l-pjanta mehmuża mal-kuntratt li bis-saħħa tiegħu kien bigħ lis-soċjetà konvenuta, u li turi l-irjieħ ta' l-art, kienet saret bl-għajjnuna ta' ċerta Maria Farrugia, illum mejta, illi flimkien ma' żewġha kienet taħdem l-art, u li kienet uriet l-art lid-*draftsman* tas-soċjetà konvenuta meta din kienet qiegħda tixtri l-art.

Hekk inħoloq konflitt bejn dak li xehdu l-atturi, illi l-art kienet ilha f'idejhom bla tfixkil sa mill-1955, u dak li xehed l-Avukat Felice.

Meta kien kontro-eżaminat fil-25 ta' Ġunju 2003, iżda, l-Avukat Felice xehed illi hu l-art qatt ma raha. Effettivament kien qiegħed jistrieħ fuq dak li kienet qaltlu Maria Farrugia illi, għax mejta, la tressqet biex tixhed u lanqas biex tkun kontro-eżaminata. Fil-fehma tal-qorti, ma jistax jingħad illi tassew saret prova illi l-irjieħ li kienet indikat Maria Farrugia fl-1985 kienu tassew juru l-art li kellha f'idejha.

Għalhekk lill-atturi seħħilhom juru illi kellhom pussess ta' l-art bejn l-1955 u l-1998, bi presunzjoni *iuris tantum* ta'

kontinwità matul dak iż-żmien, li hu ta' aktar minn tletin sena. Fadal li naraw jekk il-presunzjoni ta' kontinwità kinitx megħluba bi prova li l-pussess kien miksur qabel l-għeluq ta' tletin sena.

Mix-xhieda ħareġ illi l-attur Anġlu Fenech kien daħal f'negozjati ma' Tumas Fenech, direttur tas-soċjetà konvenuta, biex jixtri l-art kontestata. B'hekk wera illi għaraf illi l-art ma kinitx tiegħu u ma kienx qiegħed iżommha *uti dominus* għax sid ma jixtrix ħwejġu iżda jzommhom bis-saħħa tal-jedd ta' proprjetà. Dan il-għarfien kiser il-preskrizzjoni, kif iġid l-art. 2133 tal-Kodiċi Ċivili:

2133. Il-preskrizzjoni tinkiser jekk id-debitur jew il-pussessur jagħraf il-jedd tal-parti li kontra tagħha dik il-preskrizzjoni kienet bdiet miexja.

Dan il-ksur tal-preskrizzjoni, iżda, iġodd biss kontra l-attur Anġlu Fenech u mhux ukoll kontra l-atturi l-oħra. Fil-fatt rajna wkoll illi l-azzjoni ta' Anġlu Fenech ma tistax tirnexxi għax kontrieh hemm sentenza li saret *res iudicata*. Fadal li nqisu l-kwistjoni jekk is-soċjetà konvenuta kisbitx l-art bi preskrizzjoni ta' għaxar snin, kif qiegħda tgħid fit-tielet eċċezzjoni tagħha. Rajna illi s-soċjetà konvenuta kisbet l-art b'kuntratt ta' l-14 t'Ottubru 1985; għalhekk tista' hi wkoll tinqeda bil-presunzjoni ta' l-art. 529 tal-Kodiċi Ċivili?

Dak l-artikolu, kif rajna, joħloq presunzjoni ta' kontinwità ta' pussess bejn id-data tat-titolu u l-"pussess attwali". Rajna wkoll, iżda, illi, fil-każ tas-soċjetà konvenuta, la hemm "pussess attwali", tant illi fl-1996 kellha tiftah l-azzjoni revindikatorja — l-azzjoni tas-sid bla pussess — kontra Anġlu Fenech u lanqas kisbet pussess materjali meta sar il-kuntratt, tant illi Raymond Fenech, direttur tas-soċjetà konvenuta, xehed fil-25 ta' Ġunju 2003 illi meta s-soċjetà konvenuta xtrat l-art "ikun hemm il-pjanti, ikun hemm id-delinjazzjonijiet; aħna ma mmorrux naraw l-art kollha". Fi kliem ieħor, il-kuntratt ma jfissirx illi s-soċjetà konvenuta kisbet fl-istess waqt il-pussess materjali ta' l-art.

Għalhekk l-eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta illi kisbet l-art b'preskrizzjoni ta' għaxar snin ma tistax tintlaqa', u lanqas ma nġiebet prova illi l-pussess ta' l-atturi (ħlief dak ta' Anġlu Fenech) kien miksur.

Il-konvenut l-ieħor Francis Fenech u Jane Fenech, imsejħa fil-kawża, ma ivvantaw ebda titolu fuq l-art ħlief illi s-soċjetà konvenuta hija marbuta b'konvenju biex tbigħħielhom. Għalhekk ma għandhom ebda jedd *in re* fuq l-art iżda biss wieħed *in personam* kontra s-soċjetà konvenuta u ma jistax ikollhom jeddijiet aktar milli għandha s-soċjetà konvenuta.

Għal dawn ir-raġunijiet it-talbiet ta' l-atturi, ħlief ta' Anġlu Fenech, għandhom jintlaqgħu. Billi l-atturi kienu disa' aħwa li minnhom sebgħa biss huma rappreżentati f'din il-kawża, u t-talbiet ta' wieħed minn dawk is-sebgħa sejrjn jiġu miċħuda, l-atturi li t-talbiet tagħhom sejrjn jintlaqgħu għandhom bejniethom sitt ishma mhux maqsuma minn disgħa (6/9) tal-proprjetà. Dwar is-sehem ta' ħut l-atturi li ma humiex parti fil-kawża ma jista' jingħata ebda provvediment.

Il-qorti hekk taqta' din il-kawża:

1. tilqa' l-eċċezzjoni ta' *res iudicata* safejn tolqot l-azzjoni ta' l-attur Anġlu Fenech, u għalhekk tiċħad it-talbiet kollha ta' Anġlu Fenech;
2. tgħid illi l-art murija bl-isfar fuq il-pjanta esebita *a fol. 7* tal-proċess ilha f'idejn l-atturi jew f'idejn l-awturi tagħhom sa mill-1955, u għalhekk l-atturi ħlief Anġlu Fenech għandhom bejniethom il-proprjetà ta' sitt ishma mhux maqsuma minn disgħa (6/9) ta' l-istess art; u
3. ma tagħti ebda provvediment dwar it-tielet talba billi ebda provvediment ma hu meħtieġ.

L-ispejjeż ta' l-attur Anġlu Fenech iħallashom l-istess attur, l-ispejjeż l-oħrajn kollha, ukoll dawk tal-konvenut Francis Fenech u ta' l-imsejħa fil-kawża, tħallashom is-soċjetà konvenuta *A & A Properties Limited*.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----