



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-8 ta' April, 2005

Citazzjoni Numru. 753/1993/1

**Horace Fenech**

***Versus***

**Carmelo Schiavone u Carmelo Schiavone**

Din hija azzjoni revindikatorja.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi bi tliet kuntratti fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, wieħed tas-17 ta' Lulju 1992, ieħor tat-13 t'April 1993, u ieħor tat-12 ta' Mejju 1993, l-attur kien xtara għalqa b'żewġt ikmamar, kamra oħra żgħira, u bir. Din l-għalqa qiegħda *il-Kali*, jew *il-Qali*, kuntrata ta' Delimara, limiti taż-Żejtun u Marsaxlokk, u għandha kejl ta' *circa* ħamest elef u tmienja u ħamsin metru kwadrat (5,058 m<sup>2</sup>), aċċessibbli bil-vetturi min-naħa ta' nofsinhar minn sqaq, u tmiss mit-tramuntana ma' rdum għal fuq il-baħar, mil-lvant ma' rdum għal fuq *is-Salina*, u min-nofsinar parti ma' ġid ta' l-attur u parti ma' ġid il-werrieta ta' Giovanni Mifsud, fejn l-għalqa għandha l-aċċess għall-isqaq imsemmi fuq.

Il-konvenuti (li huma missier u ibnu) għandhom f'idejhom parti minn din l-għalqa li għandha kejl ta' xi żewġ tumoli, daqs elfejn, mitejn u tmienja u erbgħin metru kwadrat (2,248m<sup>2</sup>), u hemm fuqha l-kamra u xi strutturi oħra. Qegħdin igħidu wkoll li għandhom titolu tajjeb biex iżommu din il-biċċa tal-għalqa.

L-attur, iżda, ma jaqbilx magħhom għax qed igħid illi minn riċerki li għamel jidher bla dubju illi l-għalqa msemmija fuq, magħduda wkoll il-parti li qegħdin iżommu l-konvenuti, hija issa proprjetà assoluta tiegħu. Billi għalxejn sejjaħ lill-konvenuti biex joħroġu mill-għalqa, l-attur fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-għalqa msemmija fuq hija proprjetà assoluta tiegħu;
2. tgħid illi l-konvenuti ma għandhom ebda titolu fil-liġi biex iżommu f'idejhom parti minn din l-għalqa bil-bini li hemm fuq dik il-parti;
3. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir li jingħatalhom huma jwaqqgħu u jneħħu kull binja li għamlu fuq l-għalqa, joħroġu minnha, u jrodduha lill-attur kif kienet qabel; u
4. jekk il-konvenuti jonqsu milli jagħmlu dan, tagħti lill-attur is-setgħa li jagħmel ix-xogħlijiet kollha meħtieġa, u jħallsu l-ispejjeż il-konvenuti.

Talab ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' ittra interpellatorja tas-17 t'Awissu 1992, tal-protesti ġudizzjarji tas-16 ta' Novembru 1992 u tas-6 ta' Jannar 1993, u ta' l-ittra ufficjali tas-27 ta' Mejju 1993.

Il-konvenut Carmelo Schiavone *junior* ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. l-attur għandu juri li tħarset id-dispożizzjoni ta' l-art. 40 ta' l-Att dwar it-Taxxa tal-Mewt u Donazzjoni (Kap. 239), li kien fis-seħħ meta saru s-suċċessjonijiet *causa mortis* ta' l-awturi tiegħu;
2. l-eċċipjent għandu l-pussess ta' l-art skond il-liġi, u għalhekk lill-attur jeħtieġlu jġib il-prova tat-titolu li qed jippretendi;
3. l-eċċipjent u l-awturi tiegħu ilhom iżommu l-art f'idejhom għal aktar minn tletin sena, u għalhekk f'kull każ kull azzjoni ta' l-attur waqqgħet skond l-art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili; u

4. it-talbiet ta' l-attur huma għalhekk infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu. Il-konvenut Carmelo Schiavone *senior* ressaq l-eċċezzjoni illi huwa ma għadx fadallu interess fl-art meritu tal-kawża għaliex kien għadda din l-art lil ibnu, il-konvenut l-ieħor, b'kuntratt tat-2 t'Awissu 1993 fl-atti tan-Nutar Mario L. Felice. Ressaq ukoll tliet eċċezzjonijiet oħra li huma l-istess bħat-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-konvenut l-ieħor.

Ladarba din hija azzjoni revindikatorja, fejn l-attur qed igħid illi l-konvenuti għandhom f'idejhom proprjetà tiegħu, sewwa qal il-konvenut fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu illi tmiss lill-attur id-*diabolica probatio* biex juri t-titolu tiegħu għall-art u għalhekk iwaqqa' l-preżunzjoni ta' proprjetà li l-art. 525(1) tal-Kodiċi Ċivili joħloq favur il-pussessur. Sakemm ma ssirx din il-prova, il-pussess tal-konvenuti huwa titolu biżżejjed, li jista' jitwaqqa' biss billi l-attur juri titolu originali għall-art.

L-għerq tat-titolu li qed jippretendi l-attur huwa mfisser fil-paragrafi ħamsa sa tnax (5-12) tad-dikjarazzjoni maħlufa mill-attur<sup>1</sup>.

Il-qorti, wara li rat il-kuntratti relattivi, hija sodisfatta illi lill-attur seħħli li juri titolu fuq l-art ġej mit-22 t'Awissu 1896 u li jwassal sa għandu b'serje ta' titoli derivattivi, kif imfisser tajjeb ħafna fir-relazzjoni tan-Nutar Joseph Henry Sciriha, maħtur Perit Legali b'dikriet tat-30 ta' Novembru 2001. Bil-preżunzjoni ta' kontinwità fil-pussess li joħolqu l-artt. 528 u 529 tal-Kodiċi Ċivili — *probatis extremis media præsumentur* — dawn it-titoli ikkonsolidaw fit-titolu originali ta' l-użukapjoni — li hija titolu tajjeb għall-għanijiet ta' din l-azzjoni — sa mill-1906, wara għaxar snin<sup>2</sup>. Saret ukoll, permezz ta' ċertifikat maħruġ mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni<sup>3</sup>, il-prova li kien irid l-art. 40 ta' l-Att dwar it-Taxxa tal-Mewt u Donazzjoni (Kap. 239).

Din il-prova li għamlu l-atturi tkun biżżejjed jekk il-konvenuti ma jurux li, wara l-1906, huma kisbu l-pussess ta' din l-art u żammew dan il-pussess, bil-kwalifiki kollha msemmija fl-art. 2107(1) tal-Kodiċi Ċivili, għaż-żmien ta'

<sup>1</sup> *Foll. 4 et seq.*

<sup>2</sup> Art. 2140, Kod. Civ.

<sup>3</sup> *Fol. 120.*

tletin sena li jrid l-art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili, u hekk ikunu kisbu l-proprjetà huma wkoll b'titolu ta' użukapjoni, għalkemm ta' tletin sena, mhux ta' għaxar snin, billi l-konvenuti ma wrewx illi l-pussess tagħhom kien beda b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà. Bil-fatt illi l-attur fetaħ din il-kawża qiegħed jistqarr illi l-pussess ta' l-art ma hux f'idejh, iżda qiegħed f'idejn il-konvenuti. L-attur qiegħed igħid ukoll illi l-pussess ta' l-atturi huwa wieħed "bla titolu"<sup>4</sup>; dan ifisser illi l-attur qiegħed jaqbel mal-konvenuti illi dak li għandhom il-konvenuti huwa pussess u mhux biss detenzjoni, għax fejn ma jkunx hemm titolu ma jstax ikun hemm *causa detentionis*. Fil-fatt l-attur stqarr ukoll illi hu kien akkwista l-art mingħand min dak iż-żmien ma kellux pussess tagħha<sup>5</sup>. Fadal għalhekk li naraw jekk il-konvenuti kellhomx dan il-pussess għal żmien biżżejjed qabel ma nkiser iż-żmien bin-notifika ta' att ġudizzjarju.

Il-konvenuti qegħdin igħidu li dan il-pussess ilu f'idejhom għal aktar minn tletin sena, żmien biżżejjed biex iwaqqa' l-azzjoni ta' l-attur taħt l-art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili. Jekk lill-konvenuti jseñhilhom illi jagħmlu din il-prova, ikun señhilhom ukoll illi jwaqqgħu t-titolu ta' l-attur, li jkun għalhekk tilef it-titolu tiegħu bil-preskrizzjoni estintiva fl-istess waqt li jkun inkiseb mill-konvenuti bl-użukapjoni ta' tletin sena.

Fil-fehma tal-qorti, għalkemm huwa minnu illi lill-konvenuti señhilhom li jagħmlu din il-prova, għax urew illi għamlu atti ta' pussess materjali fuq l-art *de qua*, u dan għal aktar minn tletin sena qabel ma sar ilhom sejha b'att ġudizzjarju biex jitolqu l-art, madankollu, ma jstax jingħad illi l-pussess tagħhom kien "mhux ekwivoku". Fil-fatt l-awturi ta' l-attur ukoll kienu jagħmlu atti ta' pussess fuq l-art, kif jixhed il-fatt li saret kirja ta' parti minnha lis-servizzi inglizi fl-1952<sup>6</sup>, li baqgħet isseñħ sal-31 ta' Lulju 1963, kif tixhed il-*payment slip* relativa<sup>7</sup>, u kirja wkoll lill-gabillotti Mercieca. Din l-añħar kirja kienet għadha sseñħ sa xi

<sup>4</sup> Ara x-xieħda ta' l-attur fis-seduta tas-7 ta' Marzu 1997, fol. 222.

<sup>5</sup> *Ibid.* fol. 223.

<sup>6</sup> Fol. 184.

<sup>7</sup> Fol. 185.

għoxrin sena qabel ma nfetħet il-kawża fl-1993<sup>8</sup>, anqas minn tletin sena qabel il-ksur tal-preskrizzjoni b'att ġudizzjarju, u għalhekk il-konvenuti ma jistgħux iġid li kisbu l-proprjetà bis-saħħa ta' pussess mhux miksuri u mhux ekwivoku għal tletin sena.

Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, waqt illi lill-attur seħħlu li jagħmel prova tat-titolu tiegħu biex jegħleb il-preżunzjoni li jgawdu l-konvenuti bil-pussess, lill-konvenuti ma seħħilhomx juru li bis-saħħa tal-pussess tagħhom u l-mogħdija taż-żmien huma kisbu l-proprjetà.

Fadal il-kwistjoni mqajma fl-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Carmelo Schiavone *senior*, li jgħid illi hu ma fadallux interess fl-art għax kien bigħha lill-konvenut l-ieħor. Huwa minnu li l-missier bigħ lil ibnu, iżda l-bejgħ sar fit-2 t'Awissu 1993, meta ż-żewġ konvenuti kienu għa mgħarrfa, b'att ġudizzjarju<sup>9</sup>, li l-attur kellu pretensjoni fuq l-art. Għalhekk l-azzjoni saret sew kontra Carmelo Schiavone *senior* ukoll, skond l-art. 322(2) tal-Kodiċi Ċivili.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet ta' l-attur: tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien xahrejn millum huma joħorġu mill-għalqa li qiegħda *il-Kali*, jew *il-Qali*, kuntrada ta' Delimara, limiti taż-Żejtun u Marsaxlokk, murija fuq il-pjanta mħejjija mill-A.I.Ċ. Andrew Ellul u esebita *fol.* 432 tal-proċess, wara li jkunu neħħew minn fuqha kull binja li tellgħu huma. Fil-każ illi l-konvenuti jonqsu milli jagħmlu dan fiż-żmien li qed jingħatalhom, il-qorti tordna l-ħruġ ta' mandat ta' żgumbrament kontra tagħhom, u tagħti lill-attur is-setgħa li jneħħi hu kull binja li tellgħu l-konvenuti, u jigbor mingħandhom l-ispejjeż relattivi.

Il-konvenuti għandhom iħallsu wkoll l-ispejjeż ġudizzjarji.

## < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

<sup>8</sup> Ara l-*affidavit* mahluf minn Nazzarenu Mercieca fil-15 ta' Settembru 1993, para. 8, *fol.* 399.

<sup>9</sup> *Foll.* 104 *et seqq.*