MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2006

Citazzjoni Numru. 1103/1995/2

Carmen Camilleri

Versus

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

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 ta'

l-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 qiegħda 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 tiswiex, 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 ma hix 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* ma okkupawx bi ksur tal-liġi l-art li ma hijiex ta' l-attriċi.
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

[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.

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 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

2 *Foll.* 99 *et seqq.*

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.*

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 … … …[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.

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

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.*

ukoll l-ispejjeż tal-kawża fl-ismijiet **Salvatore Gauci *et* *versus*** **Carmen Camilleri *et*** (ċitazzjoni 206/1994).

< Sentenza Finali >

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