MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2006

Citazzjoni Numru. 2660/1999/1

Giovanna Cutajar *née* Magro

Versus

Louis Pace; u b'dikriet tas-7 ta' Frar 2003 wara l-mewt ta' Louis Pace l-kawża tkompliet fil-persuna ta' Paola Pace

Din hija kawża b'rikonvenzjoni dwar proprjetà ta' biċċa art. Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-attriċi hija s-sid tal-għalqa magħrufa bħala *taz-Zellikat* fil-Qrendi, tal-kejl ta' bejn wieħed u ieħor tlitt elef, seba' mija u tnejn u għoxrin metru kwadru (3,722m^2), li hija kienet kisbet b'kuntratt ta' diviżjoni tal-11 ta' Ġunju 1998 fl-atti tan-Nutar Joseph R. Darmanin. Il-konvenut huwa s-sid tal-għalqa li tmiss ma' dik ta' l-attriċi min-naħa ta' fuq, murija bl-ikħal fuq il-pjanta mehmuża maċ-ċitazzjoni[1]. Il-konvenut iżda jippretendi illi huwa wkoll is-sid ta'dik il-parti tal-għalqa, tal-kejl ta' madwar elf,

[1] *Fol*. 14.

ħames mija u sebgħa punt deċimali żero disgħa metri kwadri (1,507.09 m^2), li hija murija bl-aħmar fuq l-istess pjanta. Dik il-parti, iżda, tgħid l-attriċi, dejjem kienet tal-familja tagħha.

L-attriċi għalhekk f'din il-kawża qiegħda titlob illi l-qorti tgħid illi l-għalqa magħrufa bħala *taz-Zellikat* fil-Qrendi, kif murija fuq il-pjanta mehmuża maċ-ċitazzjoni, li hija kienet kisbet b'kuntratt ta' diviżjoni tal-11 ta' Ġunju 1998 fl-atti tan-Nutar Joseph R. Darmanin, hija tagħha weħedha u illi l-konvenut ma għandu ebda jedd ta' proprjetà fuq dik l-għalqa. Qiegħda titlob ukoll l-ispejjeż tal-kawża.

Il-konvenut ressaq l-eċċezzjoni illi dik il-biċċa mill-għalqa tal-kejl ta' madwar elf, ħames mija u sebgħa punt deċimali żero disgħa metri kwadri (1,507.09 m^2), li hija murija bl-aħmar fuq il-pjanta mehmuża maċ-ċitazzjoni, hija proprjetà tiegħu, u kien kisibha mingħand ħuh Andrew Pace b'kuntratt ta' bejgħ tat-13 t'April 1970, u, barra minn hekk, l-art ilha f'idejn il-konvenut, u f'idejn l-awturi tiegħu, b'pussess kontinwu u mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku, għal aktar minn erbgħin (40) sena.

Il-konvenut kompla jfisser illi huwa sid tal-parti tal-għalqa li dwarha saret il-kawża, li hija parti integrali minn dik li hu kien kiseb bil-kuntratt tat-13 t'April 1970, u li dejjem kienet tal-familja tiegħu. L-art ġiet f'idejh hekk:

- hu xtraha mingħand ħuh Andrew Pace bil-kuntratt tat-13 t'April 1970;
- Andrew Pace kien wiritha mingħand missieru (u missier il-konvenut) bis-saħħa ta' testment tat-3 ta' Marzu 1963 fl-atti tan-Nutar Nikola Said;
- missier il-konvenut kien kiseb l-art, ta' madwar ħdax-il (11) tomna, b'kuntratt tal-5 t'Ottubru 1924 fl-atti tan-Nutar Giovanni Caruana.

Minn meta l-art inkisbet fl-1924, kemm missier il-konvenut kif ukoll il-konvenut u ħutu kienu jaħdmu r-raba' kollu, magħduda l-parti li dwarha saret il-kawża.

Kompla jfisser il-konvenut illi l-art dejjem kienet f'idejh u f'idejn il-familja tiegħu b'pussess kontinwu u mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku, għal aktar minn erbgħin (40) sena. Għalhekk il-konvenut qiegħed jitlob b'rikonvenzjoni illi l-qorti tgħid illi l-għalqa magħrufa bħala *taz-Zellikat*, fil-limiti tal-Qrendi, tal-kejl ta' madwar elf, ħames mija u sebgħa punt deċimali żero disgħa metri

kwadri (1,507.09 m^2), li hija murija bl-aħmar fuq il-pjanta mehmuża maċ-ċitazzjoni, hija proprjetà tiegħu waħdu. Qiegħed jitlob ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 4846/1999.

Għall-kontro-talba l-attriċi ressqet l-eċċezzjoni illi l-art hija tagħha weħedha.

Il-kwistjoni f'din il-kawża hija jekk il-biċċa art immarkata numru tnejn (2) u murija bl-ikħal fuq il-pjanta mħejjija mill-perit tekniku maħtur mill-qorti[2] hijiex ta' l-attriċi jew tal-konvenut. Jekk l-art kontestata hija ta' l-attriċi, u għalhekk tiżdied ma' l-art li ma hemmx kontestazzjoni li hija tagħha, mela l-attriċi (flimkien ma' dawk tal-familja tagħha li kienu qasmu magħha) b'kollox għandha art tal-kejl ta' ftit anqas min tmien tumoli; jekk, min-naħa l-oħra, l-art hija tal-konvenut, u tiżdied ma' l-art li ma hemmx kontestazzjoni li hija tiegħu, mela b'kollox il-konvenut għandu art tal-kejl ta' ħdax punt deċimali erbgħa tumoli.

Wara li qieset sew ix-xhieda mressqa miż-żewġ partijiet, il-qorti hija tal-fehma illi lil ebda waħda minnhom ma seħħilha li turi illi għandha pussess mhux ekwivoku ta' l-art kontestata, b'mod illi teskludi l-pussess tal-parti l-oħra. Fil-fatt l-art hija blat u xagħri, u ma tinħadimx, u mix-xhieda ħareġ biss illi ż-żewġ partijiet kienu jżuruha iżda mhux b'mod illi jagħmlu fuqha atti ta' pussess kif trid il-liġi għall-għanijiet ta' użukapjoni. Għalhekk din l-azzjoni tallum, aktar milli *actio rei vindicatoria*, hija *actio finium regundorum*, u l-qorti jkollha tqabbel it-titolu taż-żewġ partijiet biex tgħid min minnhom għandu l-aħjar titolu għall-art kontestata.

L-art ġiet f'idejn l-attriċi b'kuntratt ta' diviżjoni tal-11 ta' Ġunju 1998 fl-atti tan-Nutar Joseph R. Darmanin, li bih kienet assenjata lill-attriċi parti maqsuma mill-għalqa *taz-Zellikat* tal-kejl ta' tlitt elef, seba' mija u tnejn u għoxrin metru kwadru (3,722m^2). Il-perit tekniku sab illi jekk l-art kontestata titqies li hija parti mill-art li qasmet l-attriċi, mela l-kejl ta' l-għalqa *taz-Zellikat* li kienet tal-familja ta' l-attriċi, kemm il-parti li messet lill-attriċi u kemm dik li messet lil ħaddieħor li qasam magħha, ikollha kejl ta' ftit anqas minn tmien tumoli, li jaqbel mal-kejl mogħti għall-għalqa kollha fil-kuntratt ta' diviżjoni.

[2] *Fol*. 129.

Għandu jingħad iżda illi l-ewwel darba li tissemma l-art *taz-Zellikat* f'idejn l-awturi ta' l-attriċi kien f'testment ta' Giuseppe Vella, magħmul fl-20 ta' Novembru 1906 fl-atti tan-Nutar Francesco Caruana Dingli, fejn jingħad illi l-art *taz-Zellikat* għandha kejl ta' "*sei tumoli circa*".
Il-parti kontestata għandha kejl ta' ftit anqas minn tomna u nofs, u għalhekk jekk din il-parti titnaqqas mill-art ta' l-attriċi l-art *taz-Zellikat* f'idejn il-familja tagħha jkollha kejl qrib is-sitt itmien illi fl-1906 kien jippretendi li għandu l-awtur ta' l-attriċi.
Il-konvenut min-naħa l-oħra kiseb l-art *taz-Zellikat* mingħand Andrew Pace b'kuntratt tat-13 t'April 1970 fl-atti tan-Nutar Nicola Said, fejn jingħad illi l-art għandha kejl ta' *circa* ħdax-il tomna. Andrew Pace kien kiseb l-art b'kuntratt ta' diviżjoni tat-3 ta' Marzu 1963, ukoll fl-atti tan-Nutar Nicola Said, fejn ukoll jingħad illi l-art *taz-Zellikat* għandha kejl ta' madwar ħdax-il tomna. L-awtur ta' Andrew Pace kien kiseb l-art b'kuntratt tal-5 t'Ottubru 1924, mingħand min *a sua volta* kien kisibha b'kuntratt ta' diviżjoni tas-26 ta' Mejju 1922 fl-atti tan-Nutar Enrico Saydon. F'dawn l-atti jingħad illi l-art għanhda kejl ta' madwar ħdax-il tomna.
Il-perit tekniku maħtur mill-qorti sab illi jekk l-art kontestata titqies li hija tal-konvenut mela l-art tal-konvenut ikollha kejl ta' ftit anqas min ħdax-il tomna u nofs, li hija qrib il-kejl li t-titoli tiegħu jagħtu lill-konvenut.
Tassew illi bejn l-1906, meta l-art f'idejn il-familja ta' l-attriċi kellha kejl ta' sitt itmien, u l-1998, meta fil-kuntratt ta' diviżjoni li bih kisbet l-art l-attriċi jingħad illi l-art għanhda kejl ta' madwar tmint itmien, kienu preżentati denunzji tas-suċċessjoni fejn jingħad illi l-art għandha kejl ta' tmint itmien. Denunzji ta' suċċessjoni, iżda, huma biss atti unilaterali li ma jagħtux titolu għall-art. Jistgħu, l-aktar, ikunu prova ta' pussess iżda ġà rajna illi, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, ma hemmx prova ta' pussess bil-kwalitajiet kollha li trid il-liġi għall-użukapjoni, la favur parti u lanqas favur l-oħra.
Il-qorti għalhekk hija tal-fehma illi l-konvenut wera li kellu titolu għall-art qabel ma kellha l-attriċi u għalhekk l-attur huwa *prior in tempore potior in iure*, u, kif ġà rajna, l-attriċi ma wrietx li kisbet b'użukapjoni titolu li jegħleb dak tal-konvenut.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tiċħad it-talbiet ta' l-attriċi, tiċħad ukoll l-eċċezzjoni tagħha għall-kontro-talba tal-konvenut u tilqa' dik il-kontro-talba billi tgħid illi dik il-parti tal-għalqa magħrufa bħala *taz-Zellikat*, fil-limiti tal-Qrendi, tal-kejl ta' madwar elf, ħames mija u sebgħa punt deċimali żero disgħa metri kwadri (1,507.09 m^2), li hija murija bl-aħmar fuq il-pjanta mehmuża maċ-ċitazzjoni, hija proprjetà tal-konvenut, illum tal-werrieta tiegħu billi l-konvenut miet waqt li kienet miexja l-kawża.
Tikkundanna lill-attriċi tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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