MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-29 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 753/1993/1

Horace Fenech

v.

Carmelo Schiavone u Carmelo Schiavone

Il-Qorti:
Preliminari:

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, kuntrada ta' Delimara, limiti taż-Żejtun u Marsaxlokk, u għandha kejl ta' cirka ħamest elef u tmienja u ħamsin metru kwadrat (5,058 m2), 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-Nofsinhar 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 (2,248m2), u hemm fuqha l-kamra u xi strutturi oħra. Qegħdin jgħidu wkoll li għandhom titolu tajjeb biex iżommu din il-biċċa ta' l-għalqa. L-attur, iżda, ma jaqbilx magħhom għax qed jgħid 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 joħorġu 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, joħorġu 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 uffiċjali 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 waqgħet 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 lill-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 ta' ibnu.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza tat-8 ta' April 2005, li permezz taghha, u ghar-ragunijiet hemm moghtija, ikkonkludiet hekk:
"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 jiġbor mingħandhom l-ispejjeż relativi.

"Il-konvenuti għandhom iħallsu wkoll l-ispejjeż ġudizzjarji.”

U dana wara li ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:
“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 oriġinali għall-art.

“L-għerq tat-titolu li qed jippretendi l-attur huwa mfisser fil-paragrafi ħamsa sa tnax (5-12) tad-dikjarazzjoni maħlufa mill-attur1.

“Il-qorti, wara li rat il-kuntratti relativi, hija sodisfatta illi lill-attur seħħlu 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 præsumuntur — dawn it-titoli ikkonsolidaw fit-titolu oriġinali ta’ l-użukapjoni — li hija titolu tajjeb għall-għanijiet ta’ din l-azzjoni — sa mill-1906, wara għaxar snin2. Saret ukoll, permezz ta’ ċertifikat maħruġ mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni2, 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

[1] *Foll.* 4 *et seq.*
[2] *Fol.* 120.

ta' din l-art u żammew dan il-pussess, bil-kwalifiki kollha msemmija fl-art. 2107(1) tal-Kodiċi Ċivili, għaż-żmien ta' 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"3; 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 jistax ikun hemm causa detentionis. Fil-fatt l-attur stqarr ukoll illi hu kien akkwista l-art mingħand min dak iż-żmien ma kellux pussess tagħha4. 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 jseħħilhom illi jagħmlu din il-prova, ikun seħħilhom 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 seħħilhom 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 saritilhom sejħa b'att ġudizzjarju biex jitilqu l-art, madankollu, ma jistax 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 ingliżi fl-19525, li baqgħet isseħħ sal-31 ta' Lulju 1963, kif

3 Ara x-xiehda ta' l-attur fis-seduta tas-7 ta' Marzu 1997, *fol.* 222.
4 *Ibid. fol.* 223.
5 *Fol.* 184.

tixhed il-payment slip relativa6, u kirja wkoll lill-gabillotti Mercieca. Din l-aħħar kirja kienet għadha sseħħ sa xi għoxrin sena qabel ma nfetħet il-kawża fl-19937, anqas minn tletin sena qabel il-ksur tal-preskrizzjoni b'att ġudizzjarju, u għalhekk il-konvenuti ma jistgħux igħidu li kisbu l-proprjetà bis-saħħa ta' pussess mhux miksur 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 ġà mgħarrfa, b'att ġudizzjarju8, 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."

L-appell tal-konvenuti.

Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat quddiem din il-Qorti fis-27 ta' April 2005, talbu li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza imsemmija u tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellanti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat.

L-attur appellat ipprezenta risposta ghar-rikors tal-konvenuti fejn, filwaqt li ddikjara li s-sentenza appellata hija gusta talab li, anke ghar-ragunijiet hemm moghtija, tigi

6 *Fol.* 185.

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

8 *Foll.* 104 *et seqq.*

kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

Ikkunsidrat:

F'dawn il-proceduri l-attur qed jittanta li jirrivindika minghand il-konvenuti bicca art maghrufa bhala Tal-Kali fil-kuntrada ta' Delimara fil-limiti ta' Marsaxlokk, liema art, jghid l-attur, tinsab fil-pussess tal-konvenuti minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Il-konvenuti qed jilqghu ghal din it-talba billi jghidu li l-attur jrid jgib prova tat-titolu tieghu u fi kwalunkwe kaz din l-art ilha fil-pussess taghhom minn zmien immemorabbli u b'hekk akkwistaw dritt fuqha bl-uzukapione.

Fi proceduri bhal dawk odjerni l-attur irid jressaq prova inkonfutabbli tat-titolu tieghu fuq l-art reklamata u fin-nuqqas t-talba ghanda tigi michuda u l-konvenuti, li ghandhom il-pussess, ma jigux disturbati f'dak il-pussess. Fil-kaz in ezami izda l-konvenuti mhux biss qed jistriehu fuq il-pussess taghhom izda qeghdin ukoll jivvantaw titolu fuq l-art billi, skond huma, kellhom pussess ta' l-istess ghal perjodu ta' aktar minn 30 sena u liema pussess kien *animo domini*.

Din il-Qorti izda, tinsab perplessa billi fil-mori tal-proceduri l-istess konvenuti donnhom biddlu d-difiza taghhom u allegaw li l-art in kwistjoni kienet fil-pussess taghhom b'titolu ta' cens perpetwu pagabbli lill-Kurja u derivanti lilhom mill-familja Caruana. Din l-allegazjoni izda ma tistax tittiehed bis-serjeta` billi jidher car li l-art deskritta mhux dik in kwistjoni stante li, fl-ewwel lok, l-art mertu tal-kawza mhux soggetta ghal ebda cens. Fit-tieni lok l-art okkupata mill-konvenuti hija ta' kapacita` akbar minn dik li tirrizulta fid-denunzja ta' Lorenzo Caruana, minn fejn il-konvenuti jghidu li jidderivaw it-titolu taghhom. Infatti fid-denunzja tas-successjoni tieghu l-art li tinsab f'Tal-Qali hi deskritta bhala ta' kapacita` ta' tomna cirka, u cioe` 1124 m.k. mentri dik prezentement okkupata mill-konvenuti, kif jidher mir-rapport tekniku tal-AIC Andrew Ellul, mqabbad mill-Qorti fuq talba tal-kontendenti u li l-konkluzjonijiet tieghu l-partijiet qablu maghhom, hija tal-kejl ta' 2125 m.k. Fl-

ahharnett jigi osservat li l-irjieh ta' l-art li kienet posseduta mill-istess Lorenzo Caruana u dawk ta' l-art li qed jokkupaw il-konvenuti ma jaqblux. Tant hu hekk li fid-denunzja ta' Lorenzzo Caruana, awtur tal-konvenuti, jirrizulta li l-art posseduta minnu u li kienet tinsab f'tal-Qali kienet konfinata "*da Levante con vicolo*" mentri jekk wiehed ihares lejn id-diversi mapep li jinsabu fil-process u senjatament dik a fol. 174 li tindika l-art okkupata mill-konvenuti, il-"*vicolo*" jinsab fuq il-punent tal-art u mhux fuq Lvant. B'dana kollu jidher li meta l-konvenut Carmelo Schiavone (Senior) ittrasferixxa art, allegatament dik mertu tal-kawza, lill-ibnu bil-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1993, in atti Nutar Mario Felice, sar tentattiv biex l-art trasferita tkun tirrapresenta l-art okkupata mill-konvenuti billi hemm jinghad li l-istess art tmiss "*mill-<u>punent</u> ma' sqaq*", meta din id-deskrizzjoni ma tirriflettix dak li kien jirrizulta fil-passat.

Ghalhekk jidher li hemm zewg kwistjonijiet li jridu jigu ezaminati f'din il-kawza u cioe` il-prova tat-titolu ta' l-attur u f'kaz li dan jirrizulta, jrid jigi stabbilit jekk il-konvenuti ghandhomx dritt aktar qawwi akkwizit bl-uzukapione.

Ikkunsidrat:

Minn ezami tal-provi li jinsabu fil-process jidher, kif wara kollox irrikonoxxiet l-ewwel Qorti, li l-attur irnexxielu juri li l-art mertu tal-kawza kienet giet ghandu b'mod validu. Infatti fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tieghu tal-20 ta' Settembru 2000, l-attur ighid hekk:

"4. ……. *Fil-qosor jirrizulta li l-art in kwistjoni (dik kulurita bl-ahmar u markata bl-ittra A1 fil-pjanta annessa mal-kuntratt datat 17 ta' Lulju, 1992, atti Nutar Dr. Joseph Tabone), kienet inxtrat mir-Reverendu Dun Giabattista Spadaro bis-sahha ta' kuntratt datat 22 ta' Awissu, 1896, atti Nutar Giabattista Saydon, minn ghand il-werrieta tas-sid originali li kien Antonio Abela maghruf bhala 'tal-basbas'. Dan Antonio Abela miet fit-22 ta' Marzu, 1890. Il-werrieta ta' dan Antonio Abela kienu t-tlett uliedu, cioe`, Angelo Abela, Maria Mercieca nee' Abela, u Mikelina Spiteri nee' Abela, vendituri fuq l-att tal-1896.*

"5. Wara li xtara din l-ghalqa, Dun Giabattista Spadaro kien qabbilha lil Angelo Mercieca, ir-ragel ta’ Maria Mercieca, li kien bidwi. Din l-istess ghalqa baqghet tinhadem mill-familja Mercieca, bil-qbiela regolarment imhallsa lis-sid, sa ma l-ahhar wiehed, Nazzareno Mercieca, xhud f’din il-kawza, taghha lura lis-sid, Joseph Mary Pace u li dan is-Sur Pace kien writha minghand iz-zijiet tieghu, Dun Guglielmo Pace Spadaro u Innocenza Pace Spadaro, li kienu il-werrieta ta’ Dun Giabattista Spadaro.

"6. Is-sid, Joseph Mary Pace, kellu sitt ulied. Aktar tard, bis-sahha ta’ testment fl-atti tan-Nutar Emanuel Agius tat-12 ta’ Novembru, 1966, Joseph Mary Pace, halla din l-ghalqa bhala proprjeta` komuni bejn is-sitt uliedu. Ulied Joseph Mary Pace u l-eredi taghhom bieghu din l-ghalqa lill-esponenti bil-kuntratt ta’ Lulju, 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone.....”

Minn dan l-estratt mehud mill-imsemmija nota ta’ osservazzjonijiet ta' l-attur johrog tajjeb il-mod kif il-proprjeta` mertu tal-kawza giet f’idejn l-attur. Din il-Qorti ezaminat l-atti kollha u senjatament dawk ezebiti mad-dikjarazzjoni ta' l-attur, u hi sodisfatta li dak li gie deskritt hawn fuq ghandu mis-sewwa. Konsegwentement l-ewwel Qorti kienet pienament korretta li tikkonkludi hekk:
“Il-Qorti, wara li rat il-kuntratti relativi, hija sodisfatta illi lill-attur seħħlu 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-Art. 528 u 529 tal-Kodiċi Ċivili — probatis extremis media præsumuntur — dawn it-titoli ikkonsolidaw fit-titolu oriġinali ta’ l-użukapjoni — li hija titolu tajjeb għall-għanijiet ta’ din l-azzjoni — sa mill-1906, wara għaxar snin. Saret ukoll, permezz ta’ ċertifikat maħruġ mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni[9], il-prova li kien irid l-art. 40 ta’ l-Att dwar it-Taxxa tal-Mewt u Donazzjoni (Kap. 239).”

---

[9] *Fol.* 120

Ikkunsidrat:

Dwar il-kwistjoni tal-pussess vantat mill-konvenuti jidher, kif tajjeb ikkonkludiet l-ewwel Qorti, illi ma jistax jinghad li dan il-pussess taghhom kien "*mhux ekwivoku*". Infatti jirrizulta li l-ghalqa in kwistjoni kienet mikrija lill-gabillotti Mercieca u li sahansitra fin-1952 sid l-art kien ikkonceda parti mill-istess art okkupata mill-konvenuti b'titolu ta' kera lis-Servizzi Inglizi - kollox kif jirrizulta mid-dokumenti ezebiti u xhieda relevanti.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuti qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata fl-interezza taghha bl-ispejjez kontra l-konvenuti appellanti, b'dana li l-perjodu ta' xahrejn biex il-konvenuti johorgu mill-art in kwistjoni wara li jnehhu min fuqha kull binja li tellghu huma, jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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