MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 810/2006

Grezzju Seychell

Versus

Doris Portelli

Din hija kawża dwar proprjetà.
L-attur igħid illi l-konvenuta qiegħda żżomm mingħajr titolu li jiswa fil-liġi biċċa art proprjetà tiegħu imsejħa *ta' Skalpell*, fil-limiti ta' Ħaż Żabbar. Billi għalxejn kemm-il darba sejjaħ lill-konvenuta biex troddlu din l-art, l-attur fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti, wara li tgħid illi l-konvenuta qiegħda żżomm l-art mingħajr titolu, tikkundannaha tiżgombra mill-art u troddha battâla lill-attur. Qiegħed jitlob ukoll l-ispejjeż.
Il-konvenuta ressqet l-eċċezzjoni illi l-attur għandu jagħmel il-prova tat-titolu tiegħu fuq l-art, u illi t-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu.

L-attur igħid illi l-art ġiet għandu b'wirt. Kienet ta' ċertu Ġeraldu Dalli, ħu ommu Grazzja Seychell, li miet fl-20 ta' Marzu 1972. Lil Ġeraldu wirtitu oħtu Grazzja Seychell, omm l-attur. Din mietet fid-9 ta' Mejju 1979 u wiritha binha l-attur. L-attur kompla jgħid illi l-art kienet imqabbla lil ċerta Grace Vassallo li baqgħet taħdimha sal-2002. Wara l-2002 l-art beda jaħdimha l-attur.

Meta l-art kienet għadha f'idejn Grace Vassallo, kienet daħlitilha fuqha Giovanna Portelli, omm il-konvenuta. Fl-1989 Vassallo kienet fetħet kawża[1] biex tiżgombra lil Portelli mill-art iżda l-kawża tilfitha minħabba nuqqas ta' leġittimazzjoni passiva. F'dik il-kawża Portelli kienet qalet illi hija għandha titolu ta' kiri fuq l-art *ta' Skalpell*.

Il-konvenuta tgħid illi ċerta Maria Bugeja, oħt Giovanna Portelli omm il-konvenuta, li kienet toqgħod ma' Geraldu Dalli, iz-ziju tal-attur, għax kien marid, kienet tat iċ-ċwievet tar-razzett li hemm mal-art li dwarha saret il-kawża lil Giovanna Portelli sabiex din u l-familja tagħha jaħdmu l-art u "jagħmlu li jridu" biha. Wriet ukoll riċevuti[2] maħruġa minn "G. Seychell" – li huwa Grezzju Seychell, l-attur[3] – li jgħidu illi fis-snin 1981 sa 1991 Ġanna Portelli kienet tħallas qbiela fuq "biċċa raba'". Kompliet tgħid illi hi u ħutha, u l-ġenituri qabilhom, kienu jaħdmu din l-art u issa ilhom aktar minn erbgħin sena. Tgħid ukoll illi fis-snin 1967 u 1968 il-qbiela kienet ġiet depożitata l-qorti. Iċ-ċedoli relativi ma nstabux iżda l-konvenuta wriet stqarrija[4] iffirmata mill-Avukat Joseph Ciappara fl-4 ta' Jannar 1969 li tgħid illi "l-qbiela tal-għalqa *tal-Latmija* dovut lil Gerald Dalli minn Carlo Bugeja ġiet depożitata l-qorti minn ċedoli 286/67 u 244/68".

Għalhekk, iż-żewġ partijiet igħidu illi kienu jaħdmu l-art *ta' Skalpell* li dwarha saret il-kawża. Mill-fatt iżda illi fl-1989 Grace Vassallo – li kienet tikri l-għalqa mingħand l-awturi tal-attur – kellha tiftaħ kawża, li tilfitha, biex tiżgombra lil omm il-konvenuta mill-art, il-qorti tifhem illi għall-inqas

---

1 Grace Vassallo *versus* Giovanna Portelli, avviż numru 854/1989, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 ta' Mejju 2005.

2 *Foll.* 78 *et seqq.*

3 Ara x-xiehda tal-attur fis-seduta tal-11 ta' Diċembru 2000.

4 *Fol.* 77.

mill-1989 l-art kienet f'idejn il-konvenuta u l-awturi tagħha aktar milli f'idejn l-attur u l-awturi tiegħu.

Ir-reġistrazzjonijiet mad-Dipartiment tal-Biedja juru illi l-art li dwarha saret il-kawża – li hija parti minn dik murija bin-numri 292, 293 u 309 fuq il-pjanta tad-dipartiment[5] – issemmiet l-ewwel darba fit-18 ta' Lulju 1944 meta kienet proprjetà ta' Carmelo Dalli – missier Ġeraldu Dalli u Grazzja Seychell u nannu tal-attur min-naħa tal-omm – u maħduma minn Ġeraldu Dalli[6]. Fit-3 t'Ottubru 1973 ir-reġistrazzjoni tħassret minn fuq Ġeraldu Dalli u bdiet tidher fuq Maria Bugeja, u s-sid beda jiġi muri bħala Grazzja Seychell, omm l-attur[7]. Fl-14 ta' Mejju 1991 tħassar isem Maria Bugeja u fuq l-istess ktieb fejn kien hemm l-isem ta' Maria Bugeja tniżżel l-isem ta' Grace Vassallo. Għandu jingħad illi Paul Azzopardi, uffiċjal tad-dipartiment, xehed illi meta reġistrazzjoni ddur minn persuna għal fuq oħra, "aħna ma nistgħux indawru mingħajr il-permess tal-bidwi li jkun hemm qabel"[8].

Iżda fis-26 ta' Marzu 1971 – qabel ma kienet inqalbet ir-reġistrazzjoni minn Ġeraldu Dalli fuq Maria Bugeja – saret reġistrazzjoni oħra[9] mhux tal-art kollha iżda ta' parti minnha fuq Angelo Portelli, missier il-konvenuta, u din id-darba s-sidien huma murija bħala Consiglio D'Amato u Thomas Fenech. Fil-fatt D'Amato u Fenech kienu kisbu l-art bi tpartit mingħand ċertu Luigi Fiteni b'kuntratt tat-13 ta' Novembru 1969 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius[10]. Fl-*affidavit* minnu maħluf fil-25 ta' Novembru 2008[11] Consiglio D'Amato jgħid illi "llum il-ġurnata din il-proprjetà hija fil-pussess ta' Doris Portelli" bla ma jgħid b'liema titolu.

Fil-fatt iżda l-art ta' D'Amato u Fenech ma hijiex l-art li dwarha saret il-kawża, kif turi ċar il-pjanta esebita mill-attur bħala dok. A[12]. Għandu jingħad ukoll illi, għalkemm

---

5 *Fol.* 87.

6 *Fol.* 84.

7 *Fol.* 85.

8 Xiehda ta' Paul Vassallo fis-seduta tal-11 ta' Diċembru 2008.

9 *Fol.* 86.

10 *Foll.* 64 *et seqq.*

11 *Fol.* 61.

12 *Fol.* 3

ir-riċevuti esebiti mill-konvenuta ma humiex maħruġa minn D'Amato jew minn Fenech (għalkemm dawn ir-riċevuti saru bejn l-1981 u l-1991, *i.e.* wara li dawn kisbu l-art) iżda mill-attur Grezzju Seychell, il-konvenuta fix-xiehda tagħha tal-11 ta' Diċembru 2008 qalet illi t-titolu li bih qiegħda żżomm l-art huwa ta' qbiela mingħand D'Amato.

Minn dan kollu l-qorti tasal għal dawn il-konklużjonijiet:

1. L-attur jew l-awturi tiegħu kienu jżommu l-art li dwarha saret il-kawża mill-inqas mill-1944 – meta saret l-ewwel reġistrazzjoni – sal-1973, meta l-art ġiet f'idejn Maria Bugeja, li iżda kienet tagħraf lil Grazzja Seychell, omm l-attur, bħla sid.

2. F'xi żmien l-art ġiet imqabbla lil Grace Vassallo. Għalkemm ir-reġistrazzjoni ta' Grace Vassallo bħala l-bidwi tal-art saret fl-14 ta' Mejju 1991, jidher li l-art kienet imqabbla lilha qabel l-1991, tant illi fl-1989 fetħet kawża kontra Giovanna Portelli, omm il-konvenuta, biex toħdilha l-art. Fil-fatt, Grace Vassallo f'dik il-kawża kienet xehdet illi l-art kien qabbilhielha Ġeraldu Dalli, li miet fl-1972[13].

3. Dan juri illi, mill-inqas mill-1989, l-art ġà kienet f'idejn Giovanna Portelli. Fil-fatt l-ewwel riċevuta esebita mill-konvenuta hija għal sentejn li jagħalqu f'Awissu tal-1983. Tassew illi r-riċevuta hija għall-kera ta' "biċċa raba'" bla ma tgħid fejn huwa dan ir-raba'; l-attur iżda meta xehed fil-11 ta' Diċembru 2008 stqarr illi r-riċevuta hija dwar "kamra … … … li qiegħda ġo din l-għalqa". Tassew ukoll illi l-attur jgħid illi lil Portelli krielha biss il-kamra, iżda r-riċevuta turi ċar illi l-kera kien ta' raba' mhux biss ta' kamra. X'aktarx għalhekk illi Portelli daħlet fuq l-art fl-1981.

4. Għalhekk, bejn l-1981 u l-1989, meta Grace Vassallo għamlet il-kawża kontra Portelli, jidher illi kemm Portelli u kemm Vassallo kienu jagħmlu atti ta' pussess materjali fuq l-art. Il-fatt li fetħet il-kawża fl-1989 juri li, għall-inqas minn dik is-sena, Vassallo ma kellhiex aktar pussess materjali u l-art baqgħet f'idejn Portelli weħedha. Il-pussess legali, iżda, baqa' dejjem ta' l-attur, bis-saħħa tal-art. 524(2) tal-Kodiċi Ċivili, għax kemm Vassallo u kemm Portelli kienu jżommu b'titolu mingħandu.

---

[13] Ara x-xiehda ta' Grace Vassallo fis-seduta tas-6 ta' Marzu 1990 fl-atti tal-avviż numru 854/1989.

5. L-attur u l-awturi tiegħu għalhekk kellhom pussess materjali jew legali għal aktar minn tletin sena bejn l-1944 u l-1989; il-pussess jitqies li baqa' legalment f'idejh sallum, bis-saħħa tal-art. 525(2) tal-Kodiċi Ċivili, sakemm ma tkunx saret *interversio possessionis* kif igħid l-art. 2119 tal-Kodiċi Ċivili "minħabba raġuni li tkun ġejja minn terza persuna jew bis-saħħa ta' l-oppożizzjoni … … … għall-jedd tas-sid".

6. l-art ta' Consiglo D'Amato ma hijiex l-art li dwarha saret il-kawża, u għalhekk ma seħħitx *interversio possessionis* favur il-konvenuta "minħabba raġuni li tkun ġejja minn terza persuna".

7. Il-konvenuta iżda għamlet oppożizzjoni għall-jedd tal-attur bħala sid fil-kawża tallum stess għax ma hijiex qiegħda tagħraf illi qiegħda żżomm l-art b'kiri mingħand l-attur – fil-fatt ma ressqet ebda eċċezzjoni li għandha titolu ta' kiri – iżda tippretendi li żżomm l-art bis-saħħa tal-pussess innifsu. L-*interversio possessionis*, ovvjament, isseħħ *ex nunc*.

8. Għalhekk l-attur għandu titolu ta' proprjetà bis-saħħa tal-użukapjoni; il-konvenuta, minħabba l-oppożizzjoni li qiegħda tagħmel kontra l-jedd tal-attur bħala sid, qiegħda effettivament tiċħad li tikri mingħandu u għalhekk ma tistax tistrieħ fuq titolu ta' kiri. L-attur wera li l-art hija tiegħu u l-konvenuta ma wrietx li għandha titolu li bis-saħħa tiegħu tista' żżomm l-art tal-attur. It-talba tal-attur għall-iżgumbrament tal-konvenuta għalhekk għandha tintlaqa'.

Il-qorti għal dawn ir-raġunijiet taqta' l-kawża billi, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, tgħid illi l-konvenuta qiegħda żżomm mingħajr titolu l-art *ta' Skalpell* murija bl-ikħal fuq il-pjanta li qiegħda *fol.* 3 tal-proċess, li hija tal-attur, u tikkundanna lill-konvenuta tiżgombra mill-art troddha battâla lill-attur fi żmien xahar minn meta din is-sentenza ssir finali. Tikkundannaha wkoll tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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