QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
(Aġent President)
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 12 ta' Jannar, 2021.

Numru 1

Ċitazzjoni numru 2440/00/2 MCH

L-Agent Direttur tal-Ufficcju Kongunt

v.

Vellul Limited (C 9828) u Elizabeth Cassar, Andrew Cassar, Joseph Cassar, Carmelo Cassar, George Cassar u Marianne Vassallo bhala eredi tal-mejjet Carmelo Cassar, u Paul Cassar ghall-interess li ghandu fl-eredita` ta' l-imsemmi missieru l-mejjet Carmelo Cassar u personalment, u ghall-fini tal-Att dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet (Kap. 296) ir-Registratur tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat iż-żewġ appelli, wieħed ta' Vellul Limited u ieħor ta' Elizabeth Cassar, Andrew Cassar, Joseph Cassar, Carmelo Cassar, George Cassar u Marianne Vassallo bħala eredi tal-mejjet Carmelo Cassar, u

Paul Cassar għall-interess li għandu fl-eredità tal-imsemmi missieru l-mejjet Carmelo Cassar u personalment minn sentenza bin-numru u fl-ismijiet premessi mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' April 2015 dwar kuntratt ta' trasferiment bejn il-mejjet Carmelo Cassar u l-konvenuta Vellul Limited ta' biċċtejn art fil-limiti ta' Ħ'Attard fil-kontrada tal-Imrieħel, liema proprjeta` l-attur isostni li tappartjeni lilu u għalhekk talab li l-imsemmi kuntratt jitħassar skont il-prinċipju li joħroġ mill-Artikolu 1372 tal-Kap. 16, ossija, il-bejgħ ta' *res aliena* huwa null.

2. Rat l-atti minn fejn jirriżulta li:

2.1. B'ċitazzjoni ppreżentata mill-Aġent Direttur tal-Uffiċċju Konġunt quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Novembru, 2000 kontra Vellul Limited u Elizabeth Cassar, Andrew Cassar, Joseph Cassar, Carmelo Cassar, George Cassar u Marianne Vassallo bħala eredi tal-mejjet Carmelo Cassar, u Paul Cassar għall-interess li għandu fl-eredità tal-imsemmi missieru l-mejjet Carmelo Cassar u personalment, u għall-fini tal-Att dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet (Kap. 296) ir-Reġistratur tal-Artijiet, ġie premess illi:

'il-konvenuta Elizabeth Cassar hija l-armla u l-eredi tal-mejjet Carmelo Cassar filwaqt illi l-konvenuti l-ohra Andrew Cassar, Carmelo Cassar, George Cassar, Joseph Cassar, u Marianne Vassallo huma ulied u eredi tal-mejjet Carmelo Cassar u l-konvenut l-iehor Paul Cassar hu

iben l-imsemmi mejjet Carmelo Cassar u ghandu d-dritt ghal-legittima mill-eredita ta' missieru.'

'permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tat-tnax ta' Novembru tas-sena elf disa' mija u disghin (12.11.1990) (Dok. A) il-mejjet Carmelo Cassar ittrasferixxa zewg porzjoni divizi ta' art fil-limiti ta' H'Attard fil-kontrada tal-Imriehel formanti parti mill-art imsejjha "Ta' Habel Gifora sive Habel Masi" tal-kejl wahda ta' tlett elef erba' mija u tmenin metru kwadru (3480 mk) u l-ohra ta' kejl ta' tlett elef sitt mija u erbgha u erbghin metru kwadru (3644 mk) Iis-socjeta konvenuta Vellul Limited.'

'il-konvenut Paul Cassar deher ukoll bhala parti f'dak il-kuntratt kif jirrizulta mill-istess u, inter alia, ippretenda li huwa kellu dritt ta' inkwilinat fuq l-imsemmija art Ii ippretenda Ii kien qieghed icedih permezz tal-istess kuntratt.'

'l-imsemmija artijiet gew registrati fir-Registru tal-Artijiet bit-titolu li originarjament kien igib in-numru 120105001 liema numru sussegwentement inbidel ghal 12000173.'

'permezz ta' kuntratt iehor tal-20 ta' April 1992 ukoll fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar is-socjeta konvenuta Vellul Limited ippretendiet Ii kienet qed tifdi c-cens fuq l-imsemmija zewg porzjonijiet ta' art bl-imsemmi kuntratt (Dok. B) li sar ma I-Avukat Dottor Philip Attard Montalto u ohrajn.'

'il-mejjet Carmelo Cassar ma kienx igawdi I-utile dominju perpetwu fuq l-artijiet trasferiti permezz tal-kuntratt tat-12 ta' Novembru 1990 (Dok. A) u dan kuntrarjament ghal dak li gie dikjarat fl-istess kuntratt.'

'skond dikjarazzjoni tal-Perit Austin Attard Montalto, li kien ukoll parti ghall-kuntratt ta' pretiz fidi ta' cens (Dok. B) l-imsemmi mejjet Carmelo Cassar kien ihallas biss qbiela fuq l-artijiet in kwistjoni (vide kopja ta' Dikjarazzjoni Dok. C).'

'l-attur ghan-nom tal-Gvern kien akkwista l-imsemmija artijiet minn ghand il-Knisja in forza tal-Att Numru IV tal-1992 Dwar Proprjeta ta' Entijiet Ekklesjastici u ghandu nteress fl-istess artijiet li huma nkluzi fl-Anness 8 Pagna 236 maghmul in forza tal-istess Att u partikolarment ghandu interess illi l-istess artijiet ma jigux trasferiti min terzi illi m'ghandhomx dritt li jittrasferuhom.'

'il-Knisja kellha titolu validu fuq l-imsemmija artijiet u dan kif spjegat fid-dokumenti mghoddijja lill-Gvern mill-Knisja inkluz l-affidavit ta' Patri Frangisku Azzopardi hawn unit bhala 'Dok. D"

'il-kuntratt tat-12 ta' Novembru 1990 li sar bejn il-mejjet Carmelo Cassar u Vellul Limited huwa null billi l-mejjet Carmelo Cassar f'dak il-kuntratt

biegh proprjeta li ma kienitx tieghu izda li huwa kien qed juza biss b'titolu ta' qbiela.

"Premess illi l-Ufficcju Kongunt kien ghamel kawzjoni fir-Registru tal-Artijiet dwar l-imsemmi trasferiment tat-12 ta' Novembru 1990 (Dok. E).'

L-attur, l-Aġent Direttur tal-Uffiċċju Konġunt, talab għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili:

"1. Tiddikjara li l-kuntratt tat-12 ta' Novembru 1990 (Dok. A) fuq imsemmi huwa null u minghajr effett fil-ligi stante li permezz tieghu sar bejgh mill-mejjet Carmelo Cassar lill-konvenut Vellul Limited ta' proprjeta li ma kinitx tappartjeni lill-istess Carmelo Cassar; u

"2. Thassar, tirrevoka u tannulla l-imsemmi kuntratt Dok. A u tordna lis-socjeta Vellul Limited biex tivvaka l-proprjeta oggett ta' din il-kawza hawn fuq deskritta;

"3. Tordna li s-socjeta Vellul Limited u lill-konvenuti Elizabeth Cassar, Andrew Cassar, Carmelo Cassar, George Cassar, Joseph Cassar, Marianne Vassallo u Paul Cassar sabiex jersqu ghall-kuntratt ta' rexissjoni u thassir tal-imsemmi kuntratt Dok. 'A' u tinnomina nutar biex jippubblika l-istess kuntratt u kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci;

"4. Taghti dawk l-ordnijiet u taghmel dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa sabiex ir-Registratur tal-Artijiet ihassar ir-Registrazzjoni tat-titolu numru 12000173 gia 120105001 li saret f'isem Vellul Limited abbazi tal-kuntratt Dok. A.

"Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju tat-22 ta' Frar 1999 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.'

2.2. Permezz ta' nota ta' eċċezzjonijiet ippreżentata fl-1 ta' Frar 2001,[1] is-soċjetà Vellul Limited wieġbet illi:

'1. Illi fl-ewwel lok l-attur ghandu jgib il-prova qabel xejn tat-titolu tieghu oltre tat-titolu pretiz mill-awtur tieghu fuq l-art de quo liema art kienet giet akkwistata b'titolu validu fil-ligi mis-socjeta eccippjenta bis-sahha tal-att pubbliku ndikat fic-citazzjoni odjerna;

[1] Fol. 41 – 42.

"2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal premess it-talbiet tal-attur ghandhom jigu ghal kollox respinti in vista tal-fatt li huma nfondati kemm fattwalment kif ukoll legalment u dana kif ser jigi ppruvat bl-aktar mod ampju waqt is-smigh tal-odjerni proceduri;

"3. B'rizerva li jigu prezentati eccezzjonijiet ulterjuri waqt l-smigh ta' dawn il-proceduri jekk jinqala' l-kaz.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' kontro-protest datat 17 ta' Marzu 1999 kontra l-attur li minn issa qed jigi ngunt ghas-subizzjoni.'

2.3. B'nota ta' eċċezzjonijiet ippreżentata fid-9 ta' Frar 2001,[2] ir-Reġistratur tal-Artijiet wieġeb illi:

'1. Illi r-raba u l-hdax il-premessa tac-citazzjoni odjerna mhumhiex kontestati;

"2. Illi rigward il-premessi l-ohra ta' din l-istess citazzjoni huwa mhuwhiex edott mill-fatti kif allegati;

"3. Illi l-prezenza tieghu fil-vertenza odjerna hija mehtiega biss ghall-finijiet tal-artikolu 51 tal-Kap. 296 ghaldaqstant huwa jirrimetti ruhu ghal provi migjuba u ghal gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti;

"4. Illi in vista tas-suespost huwa m'ghandux jigi soggett ghall-ispejjez tal-istanti;

"5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.'

2.4. Il-konvenuti l-oħra Cassar ippreżentaw nota ta' eċċezzjonijiet konġunta fid-9 ta' Frar 2001[3] li tghid hekk:

'Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif jigi ippruvat fil-kawza.

"B'riserva ta' eccezzjonijiet ohra, u bl-ispejjez kontra l-attur.'

[2] Fol. 44 – 45.
[3] Fol. 48 – 49.

2.5. B'digriet mogħti fit-30 ta' April 2001 il-Qorti nnominat lill-Perit David Pace sabiex jistabbilixxi l-identità tal-art in kwistjoni,[4] filwaqt li b'digriet ieħor datat 7 ta' Lulju 2010 il-Qorti nnominat ukoll lill-Avukat Dr. Robert Galea biex jgħin lill-perit tekniku;[5]

2.6. Ir-relazzjoni tal-periti David Pace u Dr. Robert Galea ġiet preżentata fit-30 ta' Settembru 2013;[6]

2.7. Fl-24 ta' Novembru 2015 il-kumpanija Vellul Limited ippreżentat risposta ulterjuri[7] permezz ta' liema eċċepiet:

> *'Illi t-talbiet atturi fil-konfront tiegħu għandhom jiġu respinti fuq bażi legali in vista tal-fatt li t-titolu tas-soċjetà intimata fuq il-proprjetà de quo huwa validu, u vincolanti u ma jistax jiġi kontestat in vista tal-preskrizzjoni akkwisittiva ai termini tal-artikolu 2140 Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.'*

2.8. Fl-udjenza tas-17 ta' Frar 2015, il-kumpanija konvenuta Vellul Limited irtirat l-eċċezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni[8] wara li fl-udjenza tal-11 ta' Diċembru 2014 l-attur ippreżenta t-testment ta'

[4] Fol. 58.
[5] Fol. 140.
[6] Fol 157 – 407.
[7] Fol. 429.
[8] Fol. 473.

Vincenzo u Giovanna Attard tal-15 ta' Marzu 1825[9] u l-kuntratt ta' fondazzjoni wara l-imsemmi testment;[10]

2.9. B'sentenza mogħtija;

2.10. fis-27 ta' April 2015 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet li:

'fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici, tinnomina lin-nutar Dr. Timothy Ellis biex jaghmel il-kuntratt ta' rexxisjoni u thassir tal-kuntratt tat-12 ta' Novembru 1990 atti Nutar Pierre Cassar fejn il-mejjet Carmelo Cassar ittrasferixxa zewg porzjoni divizi ta' art fil-limiti ta' H'Attard fil-kontrada tal-Imriehel formanti parti mill-art imsejjha "Ta' Habel Gifora sive Habel Masi" tal-kejl wahda ta' tlett elef erba' mija u tmenin metru kwadru (3480 mk) u l-ohra ta' kejl ta' tlett elef sitt mija u erbgha u erbghin metru kwadru (3644 mk) lis-socjeta konvenuta Vellul Limited entro tlett xhur millum, f'data u hin u lok li jiddetermina l-istess nutar b'ordni tal-Qorti li qed jinghata minn issa u ghal fini tal-eventwali kontumacja tinnomina lil Dr. Kevin Camilleri Xuereb biex jirraprezenta lil eventwali kontumacja.

"Tordna wkoll lir-Registratur tal-Artijiet ihassar minnufih it-titolu ta' registrazjoni numru 12000173 gia 120105001 li saret f'isem Vellul Limited abbazi tal-kuntratt fuq citat.

"Spejjez jithallsu mill-konvenuti in solidum inkluz dawk ghal kuntratt ta' rexxisjoni.'

2.11. Il-konsiderazzjonijiet prinċipali tal-ewwel Qorti kienu s-segwenti:

'Din il-kawza hi wahda fejn l-attur qed jallega illi kuntratt ta' trasferiment li sar bejn il-mejjet Carmelo Cassar qua sid lil Vellul Limited ta' bicctejn

[9] Fol. 437 et seq.
[10] Fol.445 et seq.

art fil-limiti ta' H'Attard fil-kontrada tal-Imriehel li jiffurmaw parti miz-zona maghruf bhala Ta' Habel Gifora u Habel Masi fit-12 ta' Novembru 1990 atti Nutar Pierre Cassar ghandu jigi rexiss ghax tali art tappartjeni lil attur u mhux lil Carmelo Cassar. Din il-kawza qed issir in forza ghal principju skond l-artikolu 1372 tal-Kap. 16 li l-bejgh ta' haga ta' haddiehor hu null.

"Billi din il-kawza titratta t-titolu fuq l-art in kwistjoni u z-zewg partijiet allegaw u gabu provi biex jiggustifikaw it-titolu taghhom, allura din il-Qorti hi imsejha biex taghmel ezami komparattiv tat-titolu biex tiddeciedi liema hu l-ahjar titolu fuq il-pussess tal-haga. Il-prova ma tridx tkun wahda konklussiva u inattakkabbli izda biss wahda komparativa bejn it-titolu vantat min u bejn il-partijiet. Tali prova tista' issir b'kull mezz. Ara f'dan is-sens ***Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro****, (PA 27/06/2003). Ghalhekk l-attur ma ghandux ghalfejn jipprova titolu originali izda prova li t-titolu tieghu hu anterjuri ghal dak vantat mill-konvenut. Ir-rizultat ma jkunx bhal dak vindicatorju cioe titolu erga omnes izda rizultat li jaghti ragun lil attur fil-konfront tal-konvenut.*

*"**Prova li l-art in kontestazzjoni hi l-istess ghal partijiet kollha***

"Din hi l-ewwel konsiderazzjoni li trid issir, u jinghad b'aktar enfasi f'dan il-kaz billi mix-xhieda tan-nutar li irrediga l-att ta' bejgh bejn Carmelo Cassar u Vellul Limited giet avvanzata ipotesi illi l-art li qed jivvanta titolu fuqha l-attur hi differenti minn dak mibjugha fl-att redatt minnu. Hu jghid fis-seduta tas-17 ta' Gunju 2005 (fol. 186) li "L-art illi l-Patrijiet Kappuccini kellhom id-dritt ta' "kaldarun tal-fqar", kienet tal-familja Attard Montaldo u qeghda 'l isfel mill-kantuniera waqt illi l-art li hija s-suggett tal-kuntratt illi ikkwotajt tinsab ezatt fil-kantuniera, u bicca aktar 'l isfel minnha". Din hi aktar kwistjoni teknika milli legali u l-perit David Pace imqabbad mill-Qorti flimkien mill-perit legali Dr. Robert Galea qalu hekk fuq ix-xiehda tan-nutar li irrediga l-att:

"Gie esebit ukoll Dok. PC12, konsistenti f'nota ta' insinwa, liema dokument jindika li wara divizjoni, messet bicca art lil certu Gustavo Ullo Xuereb fl-inhawi tal-Imriehel. Ta' min jinnota izda, illi l-konfini tal-art li messet lil Ullo Xuereb gew indikati bhala beni ta' Michele Caruana min-naha tan-nofsinhar, u Via Valletta mit-tramuntana, waqt illi dawk tal-porzjon Y (ta' 3,480m2) huma indikati fuq il-kuntratt tat-12 ta' Novembru 1990 bhala Notabile Road (ossia Via Valletta) mit-tramuntana, beni tal-Gvern min-nofsinhar, u kif ukoll sqaq min-naha tal-lvant. Dan l-isqaq ma ssemmiex fin-nota tal-insinwa li tikkokncerna l-qasma fejn messet propjeta lil Gustavo Ullo Xuereb. Inoltre, in-nota tal-insinwa tghid li l-art in kwistjoni hija maghrufa bhala "Ta' Demlija", liema isem ma jidhirx li b'xi mod jista' jigi attribbwit lill-porzjonijiet art mertu ta' din il-kawza, liema porzjonijiet igibu ismijiet differenti. Allura, l-unika punti komuni bejn dawn il-propjetajiet huma illi jinstabu fl-inhawi tal-Imriehel u illi jikkonfinaw ma' Notabile Road. Inoltre, anke l-kejl ta' dawn il-porzjonijiet t'art ma jaqbilx in kwantu dak tal-porzjon Y huwa indikat bhala 3,480m2

waqt illi dak tal-art Ii messet lil Gustavo Ullo Xuereb huwa indikat bhala 4 itmien, cioe, 4,496.4m2. Dwar din id-diskrepanza fil-kejl, in-Nutar Pierre Cassar spjega li waqt illi l-porzjoni ta' 3480m2 kienet giet mibjugha min Cassar lis-socjeta Vellul Ltd, il-bqija - 574 m2 - kien inbiegh mill-istess Cassar ill certu Gaffarena. Madanakoliu, it-total ta' dawn il-porzjonijiet jammonta ghal 4054m2, u huwa inqas minn 4 imtmien. Ghalhekk, jidher illi dawn l-artijiet huma tnejn ghal kollox diversi.

"Illi ssir riferenza wkoll ghal Dok. EC1 li jikkonsisti f'dikjarazzjoni maghmula da parti ta' Carmelo Cassar fis-sens illi huwa kien "jippossiedi porzjoni diviza t'art bir-razzett anness mieghu, minghajr isem u numru b'faccata fuq Rabat Road, Attard, tal-kejl komplessiv ta' ghaxar telef mija u erbgha u tletin metri kwadri (10,134m2), ekwivalenti ghal madwar disa' titmiem (9t) konfinanti mit-tramunata ma' Rabat Road, mill-punent ma' triq maghrufa bhala ta' Wied is-Sewda u mill-lvant ma' art propjeta tal-Knisja ...". Carament dawn il-konfini ma jaqblux ma' dawk indikati fil-kuntratt tat-12 ta' Novembru 1990; bizzejjed illi wiehed jinnota illi t-triq maghrufa bhala ta' Wied is-Sewda tinsab fuq il-punent ta' dik il-propjeta skont din id-dikjarazzjoni, fil-waqt li fil-kuntratt tat-12 ta' Novembru 1990 din hija konfinanti mil-lvant mal-art in kwistjoni.

"Huwa sinjifikanti l-fatt illi waqt li l-attur nomine esebixxa diversi pjanti illi juru il-provenjenza tal-art, u dan in sostenn tal-pretenzjonijiet tieghu, l-istess ma jistax jinghad ghall-konvenuti. Wiehed kien jistenna illi fid-divizjoni imsemmija, illi minnha messet il-parti li giet ghand Ullo Xuereb u li minghandom qieghed jigi allegat illi akkwista Carmelo Cassar, kien ikun hemm pjanta sabiex turi il-porzjonijet kif inqasmu, kif normalment isir.

"Minbarra dan il-Perit Tekniku hejja zewg pjanti illi jinsabu annessi ma' dina ir-relazzjoni w immarkati Dok. PT1 u PT2. L-ewwel pjanta hija superimposizzjoni tal-pjanta Dok. FA1 cioe l-pjanta tal-art meta il-Patrijiet Kapuccini ittrasferew lil joint Office, fuq il-pjanta Dok. MSA 70 cioe l-Pjanta tar-Registru tal-Artijiet tal-lokalita. Dawna jaqblu perfettament.

"Il-pjanta Dok. PT2 turi l-istess pjanta Dok. MSA70 bhala bazi, u fuqha superimposizzjoni tal-pjanta Dok. AV1, u cioe l-pjanta esibita minn Dr. Audrey Vassallo u li skond ix-xhieda taghha kien ipprezenta in-Nutar Cassar fir-Registru tal-Artijiet sabiex jigi registrat it-titolu ta' Vellul Ltd.

"Huwa evidenti illi l-art murija fiz-zewg pjanti hija l-istess wahda izda issir riferenza ghal konfini tal-art fuq in-naha tal-Lvant tal-pjanta Dok. AV1 kif murija fid-Dok. PT2. Dina l-konfini, anke fl-istess pjanta ipprezenta minn Vellul Ltd. sabiex jigi registrat it-titolu taghhom hija murija bhala 'Government property' l-istess konfini indikat fid-dokumenti esibiti mill-attur nomine.

"Dan ifisser illi filwaqt illi l-atturipprezenta pjanta FA1 li turu l-art trasferita favur il-Gvern bis-sahha tal-ftehim mas-Santa Sede fit-28 ta' Novembru 1991, din il-pjanta taqbel perfettament mal-pjanta Dok. AV1 ipprezentata min nutar li irrediga l-att ta' trasferiment bejn Cassar u Vellul Limited meta irregistra t-titolu tal-art fir-Registru tal-Artijiet fuq il-kuntratt ta' trasferiment li illum qed jigi attakkat.

"Il-kostatazzjonijiet teknici tal-perit Pace ma gewx imdghajfa mill-eskussjoni li saret mill-konvenut. Il-Qorti ma ghandhiex raguni ghaliex tiddipartixxi minn konsiderazzjonijiet teknici li huma materja specjalizzata ta' perit tekniku kif gie kunsidrat f'dan il-kaz u meta ma saret ebda prova kuntrarja li titfa' dubju fuq il-konkluzjoni tal-perit tekniku. In oltre b'zieda ma' dan Marianne Cassar bint Carmelo tikkonferma li missierha f'dawk l-inhawi ma kienx jahdem artijiet ohra hlief din u li missierha kien ihallas lil Patrijiet Kapuccini fuq din l-art (ara fol. 205 u 252 sa 254 tal-process).

"Ghalhekk il-Qorti tqis li ma hemm ebda prova li titfa' dubju li mhux qed nitkellmu fuq l-istess art li l-partijiet jivvantaw dritt ta' proprjeta fuqha.

*"**Prova tat-titolu***

"La darba l-attur qed jivvanta titolu ta' proprjeta l-Qorti trid tikkunsidra xi prova gab li fil-fatt ghandu tali titolu. L-attur jivvanta li t-titolu tieghu gej sa almenu mis-seklu dsatax. Permezz ta' testment unica charta atti nutar Savatore Gera tas-26 ta' Awwissu 1820 (fol. 313 et seq. tal-process) il-konjugi Vincenzo u Grazia Attard xtaqu li wara mewthom tigi celebrata quddiesa ghal ruhhom mill-flejjes migbura 'mill-clausura di terra che porta nei konfini di Birchircara in contrada tal-Imriehel'. Wara l-mewt ta' Grazia Attard, Vincenzo Attard ghamel testament addizjonali fil-15 ta' Marzu 1825 (Dok. MC1 a fol. 437 et seq. tal-process) fejn ordna li wara mewtu tigi mahluqa l-fondazzjoni favur il-Calderone dei Poveri gestita mill-Patrijiet Kapuccini tal-Furjana liema fondazzjoni kellha tinghata din l-art. Din il-fondazzjoni gie kostitwita fit-12 ta' Dicembru 1837 atti nutar Salvatore Gera (fol. Dok. MC2 fol. 445 tal-process).

"L-artikolu 1472 tal-Kap. 16 jispecifika illi kwistjonijiet dwar beneficji ekklesjattici huma regolati bil-ligi kanonika. Bla dubju din il-fondazzjoni giet mahluqa ghal kawza pija skond il-kanoni 1299 tal-Kodici Kanonika, cioe ghal skop divin u mhux profan (ara f'dan is-sens **Rosina Wilson vs Dottor Fisico P. Rocco Peralta et**, *App 04/04/1892). Din il-fondazzjoni hi wahda awtonoma mahluqa b'att pubbliku favur persuna jew enti ta' sura ekklesjastika fejn allura hi vestita bid-dritt li takkwista u tamministra u titrasferixxi beni temporali, u l-beni akkwistati jifformaw parti mill-patrimonju taghha (ara Kanoni 116, 1255, 1257 u 1303). B'hekk bil-kostituzzjoni tal-fondazzjoni l-art in kwistjoni saret beni tal-Patrijiet Kapuccini qua titolari u amministratur tal-fondazzjoni bl-istess titolu li kellu l-awtur cioe utili dominju perpetwu kif konfermat mix-xiehda tad-Delegat Provincjali ghal legati piji Patri Frangisku Azzopardi. Fil-fatt*

l-istess xhud esebixxa bhala prova diversi ricevuti ta' hlas ta' cens mill-Kapuccini lid-direttarji li jirrizultaw minn fol. 337 et seq. tal-process, u li jkopru s-snin 1922 sal 1990, cioe qabel l-akkordju tal-proprjeta bejn is-Santa Sede u l-Gvern fit-28 ta' Novembru 1991 meta l-utili dominju ghadda minghand il-patrijiet ghall-Ufficju Kongunt permezz tal-imsemmi ftehim.

"Il-prova li l-Patrijiet Kapuccini agixxew bhala utilisti ghal finijiet u effetti tal-ligi ma tirrizultax biss mir-ricevuti ta' cens esebiti izda mill-konferma ta' dan minn dikjarazzjoni ta' Austin Attard Montalto, id-direttarju, li b'dikjarazzjoni li saret fl-14 ta' Settembru 1984 (fol. 15 tal-process) qal li c-cens kien jithallas mill-Patrijiet Kapuccini u l-qbiela ta' Lm2 kien ihallasha Carmelo Cassar fuq farmhouse u bicca art.

"In oltre l-istess Patrijiet kienu jikru l-imsemmija art lil Giuseppe Giordmaina u Ignazio Mallia (kuntratt ta' kera tal-1923 fol. 348 tal-process). Skond Patri Frangisku Azzopardi fil-pro memoria datata 23 ta' Frar 1995 (fol. 23 u 25 tal-process) hu jsostni illi l-qbiela gie trasferita lil Carmelo Cassar fil-1950 li baqa jhallas sal-1990.

"In oltre mir-registru tad-dipartiment tal-agrikoltura (fol. 290 tal-process) illi fuq taghrif moghti mill-istess Carmelo Cassar hemm imnizzel li l-proprjetarji kienu l-Patrijiet Kapuccini u li hu kien jahdem dawn l-inhawi bhala bidwi.

"Il-periti gudizjarji li flew id-dokumenti esebiti u x-xiehda ta' Paul Azzopardi mid-dipartiment tal-Agrikoltura waslu wkoll ghal konkluzjoni illi Carmelo Cassar iddikjara hu stess mad-dipartiment tal-Agrikoltura li kien jahdem l-art bi qbiela ghal anqas sal-25 ta' Awwissu 1989, u dan anki kif jidher mid-dokument PC13. Din il-Qorti tirreleva illi r-ricevuti ta' hlas ta' qbiela maghmula mill-Patrijiet Kapuccini lil Carmelo Cassar baqghu isiru sas-7 ta' Jannar 1991 bl-ahhar ricevuta tirreferi ghas-sena ta' qbiela li ghalqet fl-1989.

"Ingiebu provi da parti tal-attur illi fis-16 ta' Lulju 1991 meta sar esproprju ta' bicca zghira mill-art, dan sar mill-poter tal-Patrijiet Kapuccini qua apparent owners u dan skond ma irrizulta lid-dipartiment tal-Artijiet (ara xiehda ta' Margaret Falzon fol. 193 tal-process).

"Meta l-art ghaddiet ghand il-Gvern fil-ftehim rattifikat mas-Santa Sede fit-18 ta' Frar 1993, gie issenjelat li l-Patrijiet Kapuccini huma l-enti ekkleziastika li tiehu hsieb l-art in kwistjoni u li l-gabilott kien Carmelo Cassar li kien ihallas Lm8 fis-sena.

"Invece bhala prova Carmelo Cassar ivvanta bhala titolu l-preskrizzjoni akkwizittiva fit-trasferiment li sar minnu lil Vellul Limited fil-kuntratt tat-12 ta' Novembru 1990. Ta' min ighid li Vellul Limited feda c-cens fl-20 ta' April 1992. Din il-Qorti tqis li t-titolu ta' Carmelo Cassar hu nieqes minn fondament.

"Din il-Qorti hi konvinta illi Carmelo Cassar kellu biss il-qbiela fuq l-art in kwistjoni mentri fil-kuntratt ta' vendita iddikjara li hu proprjetarju bi preskrizzjoni akkwizittiva. Hu risaput skond kif intqal fis-sentenza ***Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanro*** *(PA 27/06/2003) min jinvoka l-uzukapjoni jrid jipprova, "l-akkoppjament tal-pussess mad-dekors taz-zmien. Fuq kollox ghal dak li hu l-fattur zmien dak li jkun irid jaghmel il-prova konvincenti tal-bidu tal-pussess vantat minnu billi ma tistax titqies sufficjenti s-semplici affermazzjoni generika "longissimi temporis praescriptio". Kjarament ukoll dan il-bidu hu allaccjat mal-mument fokali meta l-preskrivent jibda jippossjedi b'mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-proprjeta li hu jew l-aventi kawza jew awtur tieghu intenzjonati jippreskrivu. Huma proprju dawk il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita tal-pussess animo domini, kongunta s'intendi maz-zmien rikjest mil-ligi biex tissahhah il-preskrizzjoni (Vol. XLVI PI p 381)."*

"L-istess sentenza tkompli li, "Jinsab insenjat ukoll illi, "l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha - animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini" ***Carmelo Caruana et vs Orsla Vella****, (App Civ 13/03/1953). "Mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-bona grazzja jew tolleranza" (Vol. XLI PI p 178). Rilevanti wkoll li jigi annotat illi skond l-artikolu 2118 tal-Kodici Civili dawk li jzommu l-haga f'isem haddiehor ma jistghux jippreskrivu favur taghha infushom, ighaddi kemm ighaddi zmien. Dawn jinkludu l-kerrejja, id-depozitarji, l-uzufruttwarji u generalment dawk li ma jzommux il-haga bhala taghhom infishom. "Mhux bizzejjed li jkollok id-detenzjoni tat-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja, imma bhala haga ta' haddiehor, ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja"* ***Victor Chetcuti et vs Michael Xerri****, (App 31/05/1996).*

"F'dan il-kaz hu car illi Carmelo Cassr ma ghandu ebda ragun isostni l-prekrizzjoni akkwizittiva ghaliex hu kien jipposjedi l-art b'titolu li minnu innifsu juri li qed jiddetjeni l-art f'isem haddiehor u mhux f'ismu. Imkien ma jivvanta xi titolu bhal dak tac-cens li jista jaghti lok ghal tali titolu bi preskrizzjoni skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna (ara ***Mary Rose Aquilina et vs Antonio Piscopo, PA 24/10/2003).*** *Del resto lanqas biss gab prova permezz ta' ricevuti li hu fil-fatt ihallas xi cens. Semmai bl-istes argument huma l-Patrijiet Kapuccini, fl-aghar ipotesi, anki jekk tigi skartata ghal grazzja tal-argument il-fehma illi l-fondazzjoni ma trasferitx dritt ta' proprjeta izda l-amministrazzjoni tal-Patrijiet Kapuccini illi jistghu jivvantaw tali titolu ta' cens perpetwu bil-preskrizzjoni akkwizittiva tal-fuq minn hamsin sena hlasijiet ta' cens fuq l-art u animus li jidher mill-atti minnhom kompjuti f'din il-kwalita qua censwalisti fejn agixxew fil-fatt u fil-hsieb bhala censwalisti mhux amministraturi.*

"Ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma illi bla dubju l-attur gab prova konvincenti illi l-art in kwistjoni hi proprjeta tieghu almenu b'titolu ta' cens perpetwu

> *kif trasferita bl-akkordju mas-Santa Sede fejn il-Patrijiet Kapuccini irrilaxxaw kull titolu li kellhom fuq l-art. Invece l-konvenuti ma gabux prova tali, li minn ezami komparattiv tal-provi u dokumenti, juru li kellhom titolu tali li seta' gie akkwistat bi preskrizzjoni akkwizittiva.'*

3. Kemm is-soċjetà konvenuta Vellul Limited kif ukoll il-konvenuti l-oħra appellaw mis-sentenza. Għalkemm Vellul Limited u l-konvenuti l-oħra Elizabeth Cassar u uliedha Andrew Cassar, Joseph Cassar, Carmelo Cassar, George Cassar, Marianne Vassallo u Paul Cassar ippreżentaw żewġ appelli separati, l-aggravju tagħhom huwa identiku, ossija, illi allegatament:

> *'l-ewwel qorti ma afferrax kif jixraq il-materja prodotta quddiemha u, anzi, għamlet valutazzjoni, fattwali u legali, għal kollox errata tagħhom. Inoltre, l-qorti ta' l-ewwel grad wettqet apprezzament żbilanċjat tal-fatti kif lilha mressqa mill-partijiet u wkoll malament interpret ċertu aspetti tal-vertenza. Bħala konsegwenza ta' dan l-iskwilibriju, l-ewwel qorti emanat deċiżjoni illi ma tirriflettix ġustament il-materja avvanzata u n-natura mpliċita tal-każ ...*
>
> *"... l-ilment tal-appellanti jikkonċerna fundamentalment il-fatt li, ġuridikament, l-attur ma rnexxilux jipprova, sal-grad rikjest, il-pretensjoni ġudizzjarja tiegħu. In oltre, l-ilment jestendi ukoll għall-aspett fattwali li jikkonċerna l-individwazzjoni tal-proprjetà mertu tal-kontiża, ossija li l-proprjetà pretiża mill-attur appellat hi differenti, distinta u separata minn dik akkwistata mis-soċjetà hawn appellant.'*

4. L-Aġent Direttur tal-Uffiċċju Konġunt sostanzjalment wieġeb illi s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

5. Illi bħala preludju għall-appelli rispettivi tagħhom, l-appellanti jsostnu li ma huwa xejn infrekwenti li Qorti ta' reviżjoni tissindika l-valutazzjoni tar-riżultanzi probatorji magħmula mill-ewwel Qorti, u tissostitwixxi dik id-diskrezzjoni b'dak tagħha meta ssib li l-valutazzjoni effetwata m'hijiex waħda loġika u koerenti mal-elementi tal-provi attendibbli, konsiderati f'kwadru ta' indaġini unitarju u organiku, u fuq kollox, illi dik l-istess valutazzjoni toħloq inikwità u inġustizzja mal-parti telliefa.

6. Effettivament, din il-Qorti kemm-il darba tenniet illi:

> *'Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti.'*[11]

7. F'dan il-kuntest il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tqis l-aggravji tal-appellanti.

[11] ***Dottoressa Antoinette Cutajar v. L-Onor. Dott. Joseph Muscat et*** deċiża fl-14 ta' Diċembru 2018.

L-Ewwel Aggravju - It-titolu tal-partijiet fuq l-art in kwistjoni

8. Hekk kif ingħad aktar ‘il fuq din il-kawża titratta l-allegata nullità ta’ kuntratt ta’ trasferiment datat 12 ta’ Novembru 1990 bejn il-mejjet Carmelo Cassar u Vellul Limited ta’ żewġ porzjonijiet diviżi ta’ art fil-limiti ta’ Ħ’Attard, fil-kontrada tal-Imrieħel, it-tnejn formanti parti mill-art imsejjħa “Ta’ Ħabel Gifora” sive “Ħabel Masi”, waħda tal-kejl superfiċjali ta’ 3,480m^2 u soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta’ Lm6.73, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, u l-oħra tal-kejl ta’ 3,644m^2 u soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta’ Lm2, bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kollha u bil-pussess battal u mingħajr gabillott/i.

9. Il-Qorti tal-ewwel grad għamlet eżami komparattiv bejn it-titoli li jippretendu l-attur u l-kumpanija Vellul Limited, u kkonsidrat:

9.1. L-attur jivvanta li t-titolu tiegħu ġej sa almenu mis-seklu dsatax. Permezz ta’ testment *unica charta* fl-atti nutar Savatore Gera tas-26 ta’ Awwissu 1820[12] il-konjugi Vincenzo u Grazia Attard xtaqu li wara mewthom tiġi ċelebrata quddiesa għal ruħhom mill-flejjes miġbura ‘*mill-clausura di terra che porta nei konfini di Birchircara in contrada tal-Imrieħel*’. Wara l-mewt ta’ Grazia Attard, Vincenzo Attard għamel

[12] Fol. 313 et seq.

testament addizjonali fil-15 ta' Marzu 1825[13] fejn ordna li wara mewtu tigi maħluqa l-fondazzjoni favur il-*Calderone dei Poveri* gestita mill-Patrijiet Kapuċċini tal-Furjana liema fondazzjoni kellha tingħata din l-art. Din il-fondazzjoni ġiet kostitwita fit-12 ta' Diċembru 1837 in atti tan-nutar Salvatore Gera.[14] A tenur tal-Kodiċi tad-Dritt Kanoniku, li skont il-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli f'kwistjonijiet dwar benefiċċji ekkleżjastiċi,[15] bil-kostituzzjoni tal-fondazzjoni l-art in kwistjoni saret beni tal-Patrijiet Kapuċċini qua titolari u amministratur tal-fondazzjoni bl-istess titolu li kellu l-awtur, ċioe` utili dominju perpetwu. Ġew fil-fatt eżebiti diversi rċevuti ta' ħlas ta' ċens mill-Patrijiet Kapuċċini lid-direttarji li jkopru s-snin 1922 sal-1990 meta l-*utili dominju* għadda mingħand il-patrijiet għall-Uffiċċju Konġunt permezz tal-ftehim bejn is-Santa Sede u l-Gvern fit-28 ta' Novembru 1991 ratifikat fit-18 ta' Frar 1993;

9.2. Min-naħa l-oħra, fit-trasferiment li sar minn Carmelo Cassar lill-Vellul Limited fil-kuntratt tat-12 ta' Novembru 1990, il-bejjiegħ Cassar ivvanta bħala titolu l-preskrizzjoni akkwiżittiva. Vellul Limited fdiet iċ-

---

[13] **Dok. MC1** a fol. 437 et seq.
[14] **Dok. MC2** fol. 445
[15] **Art. 1742 tal-Kap. 16**: *Bla ħsara ta' kull liġi oħra speċjali f'Malta, il-benefizzji ekklesjastiċi, jew il-kappellaniji ekklesjastiċi perpetwi, jew il-patrimonji sagri jew sussidji patrimonjali perpetwi għandhom, sew għal dak li għandu x'jaqsam mal-eżerċizzju, it-tgawdija, it-tmiem jew it-telf tal-ġuspatrunat, attiv jew passiv, kif ukoll għal dak li għandu x'jaqsam mal-kwalifiki u l-kondizzjonijiet meħtieġa sabiex jistgħu jikkostitwixxu titolu ta' ordinazzjoni jew sabiex jista' jsir użu minnhom għaldaqshekk, huma regolati mil-liġi kanonika li issa jew minn żmien għal żmien tkun isseħħ f'Malta: Iżda, xejn f'dan l-artikolu ma jista' jkun ta' ħsara għal ebda jedd li jmiss lill-Gvern u li hu mill-Gvern eżerċitat dwar benefizzji, kappellaniji, patrimonji sagri jew sussidji patrimonjali.*

ċens fl-20 ta' April 1992.[16] Madanakollu, mill-provi prodotti rriżulta li Carmelo Cassar kellu biss il-qbiela fuq l-art in kwistjoni b'dan illi kien qed jiddetjeni l-art f'isem ħaddieħor u mhux f'ismu u għalhekk ma seta' qatt jibda jgħaddi l-perjodu ta' preskrizzjoni akkwiżittiva favur tiegħu.

10. Il-Qorti tal-ewwel grad ikkonkludiet għalhekk li '*bla dubju l-attur ġab prova konvinċenti li l-art in kwistjoni hi proprjetà tiegħu almenu b'titolu ta' ċens perpetwu kif trasferita bl-akkordju mas-Santa Sede fejn il-Patrijiet Kapuċċini irrilaxxaw kull titolu li kellhom fuq l-art. Invece l-konvenuti ma ġabux prova tali, li minn eżami komparattiv tal-provi u dokumenti, juru li kellhom titolu tali li seta' ġie akkwistat bi preskrizzjoni akwiżittiva.*'

11. L-appellanti ilmentaw għaliex skonthom l-azzjoni attriċi hi rivendikatorja b'dan illi l-attur kellu jġib prova li għandu dominju fuq il-proprjetà li huwa jrid jirrivendika. Jgħidu iżda li tali prova ma tressqitx peress li l-appellat ma akkwistax dak id-dominju leġittimament. Dan b'referenza għall-fatt li għalkemm il-fondazzjoni pija tidher li ġiet mixtieqa mit-testaturi konjuġi Attard u kreata bit-testment tat-12 ta' Diċembru 1837, mill-provi prodotti minn imkien ma jirriżulta li kien hemm '*concessione speciale da parte della competente autorità data per mezzo di un decreto*' kif jeżiġi l-Kanoni 114 §1 tal-Kodiċi tad-Dritt Kanoniku. Jgħidu għalhekk

[16] Fol. 11 *et seq*.

li l-formalità *ad validitatem* rikjesta mil-liġi Kanonika baqgħat ma ġietx segwita *ad unguem* b'dan illi '*ma jistax jintwera' li l-fondazzjoni u l-proprjetà de quo għaddiet mill-patroċinju tat-testaturi konjuġi Attard għal għand il-Patrijiet Kapuċċini tal-Furjana',* u konsegwentement '*l-awtur tal-attur ma kellu ebda titolu validu fil-liġi fuq l-imsemmija art u għalhekk wisq anqas setgħa jgħaddi xi titolu fuq l-istess favur l-attur.'* Inoltre, l-appellanti jilmentaw ukoll li fl-apprezzament tal-provi l-ewwel Qorti '*skartat għal kollox l-att nutarili datat 20 ta' April 1994 li fih l-istess Austin Attard Montalto hu parti'* u fejn '***iddikjara*** *quddiem uffiċjal pubbliku (Nutar Dr. Pierre Cassar) li ċ-ċens jitħallas lill-familtu mingħand Carmelo Cassar, illum mejjet (i.e., predeċessur ta' wħud mill-imħarrikin odjerni hekk kif indikat fl-okkju tal-kawża).'*

12. L-appellat Direttur wieġeb iżda illi l-kawża li ppreżenta ma kinitx l-*actio reivindicatoria* għar-radd lura tal-art, kif erronjament indikat mill-kumpanija appellanti fir-rikors tal-appell tagħha, iżda tirriżulta minn dak li jipprovdi l-Artikolu 1372 tal-Kap 16 għat-tħassir tal-kuntratt ta' bejgħ tal-1990 li bih il-kumpanija appellanti xtrat l-artijiet *de quo agitur*. Jinsisti għalhekk li '*l-oneru tal-prova li tinkombi fuq l-attur mhijiex dik tal-actio probatio diabolica li tikkaratterizza l-actio rei vindicatoria iżda dak tal-aħjar titolu li jsawwar l-actio publiciana'* ossija '*min bejn il-partijiet għandu l-aqwa titolu, jekk hux dak tal-Aġent Diretturi tal-Uffiċċju Konġunt li ġej mill-ftehim milħuq bejn l-Istat Malti u s-Santa Sede fit-28 ta' Novembru 1991*

jew jekk hux dak tal-kumpanija appellanti li jinsab imnissel mill-kuntratt tat-12 ta' Novembru 1990.'

13. F'din il-kawża l-attur talab li l-kuntratt ta' bejgħ mill-mejjet Carmelo Cassar lill-konvenuta Vellul Limited tat-12 ta' Novembru 1990 jiġi dikjarat null u bla effett fil-liġi u dan abbażi tal-premessa li huwa *'għan-nom tal-Gvern kien akkwista ... artijiet'* imsemmija f'dak il-kuntratt *'minn għand il-Knisja in forza tal-Att Numru IV tal-1992 Dwar Proprjetà ta' Entijiet Ekklesjastiċi u għandu nteress fl-istess artijiet li huma nklużi fl-Anness 8 Pagna 236 magħmul in forza tal-istess Att u partikolarment għandu interess illi l-istess artijiet ma jiġux trasferiti min terzi illi m' għandhomx dritt li jittrasferuhom.'*

14. Illi l-Artikolu 1372 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi kif ġej:

> *'1372. Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 559, u tad-dispożizzjonijiet dwar il-Monti kwantu għar-rahan, il-bejgħ ta' ħaġa ta' ħaddieħor hu null:*
>
> *"Iżda dan il-bejgħ jista' jagħti lok għall-ħlas tad-danni, jekkix-xerrej ma kienx jaf illi l-ħaġa kienet ta' ħaddieħor:*
>
> *"Iżda wkoll, in-nullità ta' dan il-bejgħ ma tista' qatt tiġi opposta mill-bejjiegħ.'*

15. B'referenza għal din id-dispożizzjoni, fis-sentenza fl-ismijiet ***Casha Maria Assunta et v. Cutajar Joseph Mary et*** deċiża minn din il-Qorti fit-2 ta' Marzu 2018 ingħad:

> *'il-bejgħ magħmul minn wieħed mill-werrieta ta' beni ta' wirt li għadu mhux maqsum huwa soġġett għal kondizzjoni sospensiva (kif wara kollox ingħad fis-sentenzi ċitati mill-atturi fir-rikors tal-appell): jekk il-beni mibjugħa jmissu lill-werriet bejjigħ meta jinqasam il-wirt, mela jitqies li dawk il-beni kienu tiegħu sa mill-bidu u l-bejgħ għalhekk ikun jiswa;* ***jekk il-beni ma jmissux lilu jitqies li qatt ma kellu sehem fihom u għalhekk il-bejgħ ikun bejgħ ta' res aliena, li ma huwiex assolutament null iżda annullabbli fuq talba tax-xerrej, u sakemm ma jitħassarx mix-xerrej jibqa' jiswa****, mhux kwantu għall-effett traslativ tal-proprjetà iżda kwantu għall-obbligazzjonijiet bejn bejjigħ u xerrej. Quddiem it-terzi, bħal ma huma l-werrieta li lilhom imissu l-beni, dak il-bejgħ ma jiswiex, mhux għax null (****għax in-nullità tista' tiġi biss invokata mix-xerrej****, l-atturi fil-każ tallum) iżda għax res inter alios acta.'* (enfasi tal-Qorti)

16. Irrispettivament japplikax l-Art. 1372 għaliex l-attur ma kienx parti għall-kuntratt tat-12 ta' Novembru 1990, mhemmx aggravju f'dak is-sens.

17. Fl-ewwel lok jirriżulta li l-art għaddiet għand l-Uffiċċju Konġunt bis-saħħa tal-ftehim li sar bejn il-Knisja u l-Istat Malti. Ma jirriżultax li t-trasferiment ġie reġistrat fir-Reġistru tal-Artijiet minkejja li t-titolu għall-proprjeta` immobbli li tkun ġiet trasferita lill-Gvern ta' Malta, hu reġistrabbli u jiġi reġistrat fir-Reġistru tal-Artijiet. Pero` dan mingħajr preġudizzju għal kull dritt appartenenti lil terzi (Artikolu 5 tal-Att dwar Proprjeta` ta' Entitajiet Ekkleżjastiċi, Kap. 358).

18. F'kull każ sabiex l-attur jirnexxi fit-talbiet li għamel fiċ-ċitazzjoni kellu l-ewwel jagħti prova li l-immobbli oġġett tal-kawża huma tiegħu. Fil-fatt fiċ-ċitazzjoni ippremetta li kien akkwista l-artijiet mingħand il-Knisja bis-saħħa tal-Att Numru IV tal-1992 Dwar Proprjeta` ta' Entitajiet Ekkleżjastiċi li ġew inklużi f'Annex 8 paġna 236 magħmul bis-saħħa tal-istess liġi.

19. Għalhekk il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra l-ilment dwar nuqqas ta' prova li kien hemm aċċettazzjoni bil-miktub min-naħa tal-awtoritajiet ekkleżjastiċi sabiex il-fondazzjoni tinħoloq u tkun tista' tirċievi beni.

20. Dwar dan l-appellat wieġeb li huwa minnu li l-ebda digriet f'dan is-sens ma ġie eżebit in atti. Jikkontendi iżda li dan in-nuqqas ma jnaqqas xejn mis-saħħa tat-titolu vantat mill-Uffiċċju Konġunt inkwantu meta ġiet maħluqa l-fondazzjoni tal-Calderone dei Poveri l-kanoni 1303 §1, 1304 §1 u 114 §1 ma kinux jeżistu. Jisħaq li m'għandux ikun hemm dubju li l-fondazzjoni għall-benefiċċju tal-*Calderone dei Poveri* inħolqot permezz tal-att tat-12 ta' Diċembru 1837 fl-atti tan-Nutar Carmelo Salvatore Gera u li rrispettivament jekk fil-mument li nħolqot il-fondazzjoni fl-1837 riedx ikun hemm bilfors digriet ta' aċċettazzjoni, xorta jibqa' l-fatt li l-awtoritajiet ekkleżjastiċi dejjem qiesu l-utli dominju tal-artijiet in kwistjoni bħala li

jifformaw parti mill-fondazzjoni ġestita mill-Patrijiet Kapuċċini. Dan in kwantu:

(i) il-Patrijiet Kapuċċini effettivament jieħdu ħsieb din il-fondazzjoni li tħalliet lilhom b'titolu ta' utli dominju kif ikkonfermat fix-xhieda ta' Patri Franġisku Azzopardi;

(ii) il-Patrijiet Kapuċċini ħallsu ċ-ċens fuq l-artijiet in kwistjoni għal snin twal;

(iii) il-'*prova inkonfutabbli*' li kien hemm l-approvazzjoni min-naħa tal-awtoritajiet ekkleżjastiċi toħroġ b'qawwa mill-ftehim iffirmat mill-Istat Malti u s-Santa Sede fit-28 ta' Novembru 1991.

21. Din il-Qorti mhijiex se terġa' ttenni r-rassenja ta' fatti dwar il-prova tat-titolu mressqa mill-attur appellat stante li l-pern tal-aggravju odjern mhuwiex il-fatt li t-titolu tal-appellat ġej mit-testment ta' Vincenzo Attard. Lanqas huwa kontestat li fit-12 ta' Diċembru 1837, wara mewt Vincenzo Attard, ġiet maħluqa fondazzjoni favur il-*Calderone Dei Poveri* ġestita mill-Patrijiet Kapuċċini <u>li lilha tħalla l-*utli dominju* tal-artijiet in kwistjoni.</u>[17]

[17] Dok. MC2 a fol. 445 et seq.

L-ilment tal-appellanti huwa iżda n-nuqqas ta' digriet ta' approvazzjoni mill-awtorità ekkleżjastika kompetenti kif rikjest mill-kanoni 1303 §1, 1304 §1, 114 §1 tal-Kodiċi tad-Ditt Kanoniku:

> *'**Can. 1303 - §1.** In diritto vanno sotto il nome di fondazioni pie:*
>
> *"1) le pie fondazioni autonome, cioè la massa di beni destinati ai fini di cui nel can. 114, §2, ed eretti in persona giuridica dall'autorità ecclesiastica competente;*
>
> *"2) le pie fondazioni non autonome, cioè i beni temporali comunque devoluti ad una persona giuridica pubblica, con l'onere per un ampio spazio di tempo da determinarsi dal diritto particolare, della celebrazione di Messe o di altre specifiche funzioni ecclesiastiche o altrimenti per conseguire le finalità di cui nel can. 114, §2, in ragione dei redditi annui.*
>
> *"**§2.** I beni della pia fondazione non autonoma, se furono affidati ad una persona giuridica soggetta al Vescovo diocesano, trascorso il tempo, devono essere destinati all'istituto di cui nel can. 1274, §1, a meno che il fondatore non abbia espressamente manifestato una volontà diversa; altrimenti passano alla stessa persona giuridica.*
>
> *"**Can. 1304 - §1.** Perché una fondazione possa essere validamente accettata da una persona giuridica, si richiede la licenza scritta dell'Ordinario; questi però non la rilasci prima di essersi reso legittimamente conto che la persona giuridica possa soddisfare sia al nuovo onere sia a quelli precedentemente assunti; e soprattutto badi che i redditi corrispondano appieno agli oneri aggiunti, secondo l'usanza del luogo o della regione.*
>
> *"**§2.** Ulteriori condizioni per quanto concerne la costituzione e l'accettazione delle fondazioni siano stabilite per diritto particolare.*[18]
>
> *'**Can. 114 - §1.** Le persone giuridiche sono costituite o dalla stessa disposizione del diritto oppure dalla **concessione speciale da parte della competente autorità data per mezzo di un decreto**, come insiemi sia di persone sia di cose ordinati ad un fine corrispondente alla missione della Chiesa, che trascende il fine dei singoli.'*[19] (enfasi tal-appellanti)

---

[18] http://www.vatican.va/archive/cod-iuris-canonici/ita/documents/cic_libroV_1299-1310_it.html#TITOLO_IV

[19] http://www.vatican.va/archive/cod-iuris-canonici/ita/documents/cic_libroI_113-123_it.html#CAPITOLO_II_(Cann._113_-_123)

22. Kif tajjeb rilevat mill-appellat, meta ġiet maħluqa l-fondazzjoni tal-*Calderone dei Poveri*, la l-Kodiċi Kanoniku tal-1983 u lanqas dak ta' qablu tal-1917 ma kien jeżisti, iżda kienu jeżitu biss diversi normi li kienu jvarjaw skont il-post u l-konswetudni.[20] L-appellanti ma ressqet l-ebda prova li fiż-żmien li nħolqot l-imsemmija fondazzjoni tal-*Calderone dei Poveri* kienet applikabbli xi norma simili li kienet teħtieġ *ad validitatem* id-digriet tal-awtorità ekkleżjastika.

23. Bla ħsara għal dan, *dato ma non concesso* li tali formalità kienet meħtieġa *ad validitatem* u ma saritx, jibqa' l-fatt li l-Patrijiet Kapuċċini '*jistgħu jivvantaw tali titolu ta' ċens perpetwu bil-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-fuq minn ħamsin sena ħlasijiet ta' ċens fuq l-art u animus li jidher mill-atti minnhom kompjuti f'din il-kwalità qua censualisti fejn aġixxew fil-fatt u fil-ħsieb bħala ċenswalisti mhux amministraturi*', kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti fil-paragrafu ta' qabel tal-aħħar tal-konsiderazzjonijiet tagħha.

24. Effettivament, mill-atti jirriżulta li:

(i) bejn l-1922 u l-1990 il-Patrijiet Kapuċċini ħallsu ċ-ċens fuq l-art imsemmija favur il-familja Attard Montalto;[21]

---

[20] http://www.vatican.va/archive/ITA0276/__P1.HTM; http://www.vatican.va/content/benedict-xv/it/speeches/documents/hf_ben-xv_spe_19161204_diritto-canonico.html
[21] Fol. 336 - 349

(ii) l-Patrijiet Kapuċċini kienu jikru l-art lil diversi bdiewa fosthom Giuseppe Giordmaina;[22]

(iii) skont pro-memorja miktub minn Patri Franġisku Azzopardi tat-23 ta' Frar 1995[23] il-Patrijiet Kapuċċini kienu jikru l-art lil diversi gabillotti, l-aħħar fosthom Carmelo Cassar, u mir-rikavat iħallsu ċ-ċens lill-familja Attard Montalto u d-*decime* lill-*Chiesa Cattedrale di Malta*;

(iv) fuq tagħrif mogħti minn Karmnu Cassar stess, fir-reġistru tal-Agrikoltura tniżżel li l-porzjonijiet ta' art immarkati 51, 56 u 59 fuq il-mappa numru 76 kienu proprjetà tal-Patrijiet Kapuċċini u li huwa kien qed jaħdem dawn l-inħawi biss bħala bidwi;[24]

(v) permezz ta' ittra datata 14 ta' Settembru 1984,[25] il-Perit Austin Attard Montalto iddikjara li fuq l-imsemmija art huma l-Patrijiet Kapuċċini li jħallsu ċ-ċens filwaqt li Carmelo Cassar kien iħallashom qbiela '*on Farmhouse & 1 tumolo of land'*;

[22] Fol. 348.
[23] Fol. 23 u 25.
[24] Fol. 290 flimkien max-xhieda ta' Paul Azzopardi a fol. 217 - 220
[25] Fol. 15.

(vi) skont dikjarazzjoni ta' esproprju maħruġa fil-gazzetta tal-Gvern tat-22 ta' Mejju 1973[26] ta' '*plot of land of the area of 36.86 square canes'* '*in the limits of* '*Attard'* ġew individwati '*the Capuchins Friars of Floriana'* bħala *apparent owners*;[27]

(vii) skont dettalji dwar proprjetà immobbli ekkleżjastika mgħoddija lill-Istat ta' Malta permezz tal-Ftehim ratifikat fit-18 ta' Frar 1993[28], l-art in kwistjoni kienet tal-Patrijiet Kapuċċini tal-Furjana li kienu jikruha lil Carmelo Cassar versu l-qbiela ta' Lm8 fis-sena;

(viii) b'ittra mibgħuta lil Dr. Pierrre Cassar u l-familja Attard Montalto fit-28 ta' Settembru 1993,[29] Patri Franġisku Azzopardi joġġezzjona għall-fatt li fil-kuntratt ta' bejgħ magħmul mill-istess nutar fit-12 ta' Diċembru 1990 Carmelo Cassar ġie ndikat bħala sid tal-artijiet imsemmija fl-istess kuntratt meta n-nutar Cassar kien a konoxxenza tal-fatt, għaliex kien mar jitkellem mal-istess patri diversi drabi, li Carmelo Cassar kien biss gabillott u jħallas il-qbiela lill-Patrijiet Franġiskani. Jgħid inoltre li huma kienu jħallsu ċ-ċens lill-familja Attard Montalto fuq dik l-art ħafna qabel

---

[26] Fol. 302.
[27] Xhieda ta' Margaret Falzon a fol. 193.
[28] Fol. 325.
[29] Fol. 21.

ma krewha lil Carmelo Cassar u li huma qatt ma rrikonoxxew lil Pawlu Cassar bħala inkwilin kif dikjarat fil-kuntratt tat-12 ta' Diċembru 1990 li hu l-meritu tal-kawża; u li

(ix) skont dikjarazzjoni magħmula minn Patri Franġisku Azzopardi tat-28 ta' Ġunju 1999,[30] ġie mtenni li kull ħlas li l-Patrijiet Kapuċċini rċevew mingħand Carmelo Cassar kien biss ħlas ta' qbiela u xejn iktar.

25. Filwaqt li l-ebda wieħed minn dawn il-fatturi meħud waħdu ma jammonta għal titolu fuq l-art in kwistjoni, kif tajjeb jargumenta l-appellat, fl-assjem tagħhom jimmanifestaw l-*animo domini* tal-Patrijiet Kapuċċini fuq l-art mertu tal-kawża millinqas mis-sena 1922. Għalhekk f'kull każ in-nuqqas tad-digriet imsemmi fil-Kanoni 114 §1 kif allegat mill-apppellanti, l-istess patrijiet xorta jistgħu jivvantaw titolu enfitewsi perpetwa bi preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena.

26. Min-naħa l-oħra, għalkemm fil-kuntratt tat-12 ta' Novembru 1990 jingħad li Carmelo Cassar huwa '*sid'* l-art imsemmija fl-istess kuntratt, il-provenjenza tal-allegat titolu tiegħu ma ġiet indikata mkien. Jingħad biss li '*l-artijiet trasferiti ilhom fil-pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku tal-venditur għal aktar minn tletin sena li*

[30] Fol. 16.

jipposjedihom bħala sid, tant hu hekk li hu dejjem iħallas iċ-ċens li jaggrava l-artijiet, iddikjara l-artijiet mad-Dipartiment tat-Taxxa u ħadem l-artijiet.' Iżda mill-provi minn dan kollu ma jirriżulta xejn. Jirriżulta iżda li l-art għaddiet għand Carmelo Cassar b'titolu ta' qbiela fl-1950.[31]

27. Minkejja li fil-kuntratt ta' fidi ta' ċens tal-20 ta' April 1992[32] ġie dikjarat mill-familja Attard Montalto li ilha tirċievi ċ-ċnus '*mingħand Carmelo Cassar .. tul dawn l-aħħar tletin sena'* ma tressqet l-ebda prova min-naħa tal-konvenuti li tikkorrabora dan. L-atti jindikaw iżda li Carmelo Cassar kien iħallas somma fis-sena lill-Patrijiet Kapuċċini '*bħala ħlas tal-piż fuq art f'Attard (farmhouse) imħolli minn Vincenzo u Grazia Attard'*[33] iżda kienu l-Patrijiet Kapuċċini li dejjem ħallsu l-familja Attard Montalto ċ-ċens gravanti fuq l-imsemmija art.[34] Kemm Marianna Vassallo, [35] bint Carmelo Cassar, kif ukoll ħutha l-konvenuti appellanti Paul,[36] Joseph[37] u George Cassar[38] ukoll jikkonfermaw li missierhom kien iħallas somma flus fis-sena lill-*Kaldarun tal-Fqar* għand il-Patrijiet Kapuċċini u mhux direttament lill-familja Attard Montalto. Il-fatt illi l-Patrjiet Kapuċċini kienu jħallsu ċ-ċens dovut minnhom lil Attard Montalto <u>mir-rikavat</u> tal-qbiela mħallsa lilhom minn Carmelo Cassar bl-ebda tiġbid tal-argument ma jista' jiġi

[31] Fol. 225 et seq.
[32] Fol. 11 et seq.
[33] Fol. 257 - 264
[34] Fol. 336 et seq.
[35] Fol. 205 u 208.
[36] Fol. 252.
[37] Fol. 253.
[38] Fol. 254.

nterpretat fis-sens li Carmelo Cassar kien iħallas iċ-ċens lil Attard Montalto bħala ċenswalist f'ismu proprju kif pretiż mill-appellanti.

28. Dan l-aggravju jirriżulta għalhekk manifestament infondat.

It-Tieni Aggravju – Identifikazzjoni tal-art

29. L-appellanti jilmentaw ukoll li l-attur naqas milli jġib provi ta' natura konkreta dwar l-estent tal-proprjetà u tal-oriġini tagħha. Jisħqu li l-provi miġjuba f'dan ir-rigward kienu biss ċirkostanzjali.'

30. Kif tajjeb ikkonstatat mill-ewwel Qorti l-attur ippreżenta pjanta **FA1** li turi l-art trasferita favur il-Gvern bis-saħħa tal-ftehim mas-Santa Sede fit-28 ta' Novembru 1991. Skont il-Periti tekniċi maħtura mill-Qorti, il-perit David Pace u l-perit legali Dr. Robert Galea, din il-pjanta taqbel perfettament mal-pjanta **Dok. AV1**[39] ipprezentata min-nutar li irrediġa l-att ta' trasferiment bejn Cassar u Vellul Limited meta irreġistra t-titolu tal-art fir-Reġistru tal-Artijiet fuq il-kuntratt ta' trasferiment attakkat permezz tal-proċeduri odjerni.

[39] Fol. 332; ara ukoll ix-xhieda ta' Dr. Audrey Vassallo a fol. 199 et seq.

31. Dawn il-kostatazzjonijiet tekniċi ma ġewx imdgħajfa mill-eskussjoni li saret mill-konvenuti jew xi prova oħra, b'dan illi, din il-Qorti ma tarax għalfejn l-ewwel Qorti kellha titfa' dubju fuq il-konklużjoni tal-periti tekniċi. Dan ukoll fil-kuntest tal-fatt li Marianne Cassar, bint Carmelo Cassar stess, ikkonfermat li missierha ma kienx jaħdem artijiet oħra f'dawk l-inħawi ħlief dik li fuqha missierha kien iħallas lill-Patrijiet Kapuċċini.[40]

32. Dan l-aggravju jirriżulta għalhekk infondat ukoll.

Għaldaqstant tiċħad iż-żewġ appelli u tikkonferma s-sentenza li tat il-Qorti tal-ewwel grad, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti. Tordna li t-terminu ta' tliet xhur li ffissat l-ewwel Qorti għall-pubblikazzjoni tal-att relattiv, jiddekorru mil-lum. Tiffissa l-istess perjodu sabiex Vellul Limited tiżgombra mill-immobbli in kwistjoni.

Joseph R. Micallef Aġent President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Registratur
rm

[40] Fol. 205 u 252 sa 254