MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2008

Appell Civili Numru. 55/1977/2

Kanoniku Dun Salvatore Pace u b'nota tat-12 ta' Settembru 1996 l-Arcipriet Dun Salvatore Muscat, Arcipriet tal-Bazilika Arcipretali tan-Nadur, assuma l-atti ta' din il-kawza flok il-Kanoniku Dun Salvatore Pace fil-kwalita` tieghu tal-prokuratur tal-knisja bazilika Parrokkjali tan-Nadur, kif awtorizzat b'digriet ta' l-Isqof ta' Ghawdex tat-22 ta' April 1977.

v.

Nutar Dr. Giuseppe Cauchi u b'digriet tal-4 ta' Frar 1993 il-gudizzju gie trasfuz fuq isem Pierre, Maria mart Serge Natoli, Antoinette mart Patrick Micallef u

Angela mart Simon Theuma minflok in-Nutar Dr. Giuseppi Cauchi li miet fil-mori tal-kawza.

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. Dan hu appell *ad* istanza tal-konvenuti li permezz tiegħu din il-Qorti qed tiġi mitluba tħassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza tat-28 ta’ Settembru 2004 mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Ġenerali, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.

Għall-aħjar intendiment ta’ dan l-appell is-sentenza appellata qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:
“Il-Qorti;

“Rat ic-citazzjoni ta’ l-attur fejn ppremetta illi huwa *nomine* huwa proprjetarju ta’ bicca art maghrufa bhala “Ta’ Lewcilla” fil-Pjazza tan-Nadur tal-kejl ta’ 8.12-il mizura li tmiss mit-tramuntana ma’ l-imsemmija Pjazza San Pietru Paul, nofsinhar ma’ triq, mil-lvant ma’ proprjeta` ta’ l-istess Knisja Bazilika tan-Nadur, mill-punent ma’ bicca art proprjeta` tal-konvenut li originarjament kienet tifforma parti mill-istess art “ta’ Lewcilla”, liema art ta’ l-attur nomine tinsab mikrija ghand l-istess konvenut u mhix delimitata minn dik tal-konvenut;

“U illi l-attur nomine ghamel kawza quddiem il-Bord ghat-Trazin u Kontroll tar-raba ghar-ripresa ta’ l-istess art u l-konvenut eccepixxa illi ma jafx fejnhom il-konfini bejn l-art tieghu u dik ta’ l-attur nomine kif ukoll qed jippretendi illi ma jafx kemm huwa l-kejl ta’ l-art ta’ l-attur nomine u ghalhekk il-Bord issoprassjeda sakemm jigu stabbiliti l-konfini quddiem dina l-Qorti;

“Talab li din il-Qorti:

“1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-art “Ta’ Lewcilla” sive “Ta’ Nawcilla” proprjeta` ta’ l-attur nomine hija tal-kejl ta’ 8.12-il mizura jew dik il-kejl verjuri li jirrizulta fil-kors tal-kawza;

“2. Jigi stabbilit il-konfini bejn l-art ta’ l-attur nomine u dik tal-konvenut b’marki permamenti u dana bl-operat ta’ perit nominandi.

“Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur nomine u l-lista tax-xhieda u dokumenti.
“Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut gia n-Nutar Dottor Giuseppe Cauchi fejn ecepixxa:

“Illi l-eccipjent ma jopponix ruhu li jigu stabbiliti l-konfini li jaqsmu l-proprjeta` ta’ l-eccipjent minn dik ta’ l-attur, *purche’* dina d-delineazzjoni tkun bazata fuq provi dokumentajri u precizi skond il-ligi.

“Illi minghajr pregudizzju tal-premess l-art li jipposjedi l-eccipjent hija proprjeta` assoluta tieghu u kull pretensjoni li qieghed jivvanta l-attur fuq dina l-proprjeta` hija infondata fid-dritt u fil-fatt.

“Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut guramentata kif ukoll il-lista tax-xiehda akkompanjanti.

“Rat a folio 51 awtorizzazzjoni tal-Eccellenza Tieghu l-Isqof t’Ghawdex Nikol Cauchi biex jigu ntavolati dawn il-proceduri;

“Rat a folio 8 id-digriet ta’ dina l-Qorti, diversament preseduta, li bih gie nominat il-Perit Arkitett Joseph Jaccarini biex jirrelata dwar id-domandi attrici u jipproduci pjanti;

“Rat a folio 14 digriet iehor ta’ dina l-Qorti, diversament preseduta, fejn innominat lill-Dr (illum Imhallef) Alberto Magri biex jassisti lill-perit tekniku dwar xi punti legali;

“Rat a folio 37 is-sostituzzjoni tal-imsemmi Dr Alberto Magri bl-Avukat Dr Philip Bianchi;

“Rat a folio 102 id-digriet ta’ din il-Qorti, diversament preseduta li bih ammettiet li l-gudizzju jigi trasfuz ghal fuq isem Pierre, Maria mart Serge Natoli, Antoinette mart Patrick Micallef u Angela mart Simon Theuma, ahwa Cauchi, *stante* l-mewt ta’ missiehom in-Nutar Dottor Giuseppe Cauchi fil-mori.

“Rat a folio 446, ukoll folio 499, in-nota tal-assunzjoni tal-atti minnflok l-attur tal-Arcipriet Dun Salvatore Muscat.

“Rat a folio 609 *et seq* is-sentenza preliminari taghha fejn cahdet t-talba tal-konvenut ghan-nomina ta’ periti perizjuri u s-sentenza tal-Qorti tal-Appell li kkonfermata.

“Rat a folio 106 *et seq* ir-relazzjoni tal-periti nominati, l-Avukat Philip Bianchi u l-AIC Joseph Jaccarini;

“Rat in-noti kollha prezentati mill-kontendenti, il-verbal taghha tal-15 ta’ Mejju 2003, u n-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenuti (folio 640).

“Rat l-atti u d-dokumenti kollha.

“Ikkunsidrat:

“Illi l-vertenza principali f’din il-kawza titratta dak li l-attur fil-paragrafu numerat (d) fid-dikjarazzjoni annessa mac-citazzjoni jiddiskrivi bhala “l-art li ghandu f’idejh il-konvenut bi qbiela ... ta’ tmien kejliet u tlett kwarti ta’ kejl cjoe` dak li jibqa’ wara li tinqata’ l-bicca ta’ hames kejliet u kwart (5 ¼ k) mill-art ta’ siegh u hames kejliet”, li mhux kontestat hi proprjeta` tal-konvenuti.

“Illi huwa car li qabel ma tigi sorvolata din il-parti tal-vertenza ma tistax tigi trattata dik li jigi stabbilit il-konfini bejn dawn iz-zewg porzjonijiet art, u dan f’kaz li tirrizulta fondata l-allegazzjoni tal-atturi.

“Illi gie sottomess li l-art in kwistjoni hi estensjoni akbar ta’ art denominata “Ta’ Lewcilla” sive “ta’ Naucilla” fin-Nadur, Ghawdex, li nizjalment kienet oggett ta’ azzjoni proposta

mill-attur quddiem il-Bord ghall-Kontroll u Tirzin tal-Qbejjel li kien issoprasjeda pendenti li jigi stabbilit il-konfini quddiem din il-Qorti u liema estensjoni art jirrizulta kienet originarjament u fil-kejl intier taghha ta’ tliet sighan proprjeta` tal-Knisja Parrokkjali tan-Nadur.

“Illi ezaminat l-iter tat-trasferimenti li sehhew fuq din l-art jirrizulta li b’kuntratt pubbliku tat-2 ta’ Mejju, 1878, in atti Nutar Felice Cremona, l-Knisja kienet ikkoncediet l-art b’cens temporanju ghal 99 sena kwantu ghal siegh u hames kejliet lil Dun Salvatore Vella u kwantu ghar-rimanenti, fl-istess kejl, lil Giovanna armla Cachia. Miet Dun Salvatore Vella u wirtuh hutu Dun Gio Andrea Vella, Pietru u Maria li permezz ta’ kuntratt pubbliku tal-11 ta’ Dicembru 1901 akkwistaw mill-istess Knisja ‘*cinque e un quarto di misure*’ b’cens perpetwu mill-istess art li kienu wirtu c-cens temporanju taghha.

“Illi l-imsemija ‘*cinque e un quarto di misure*’, b’att pubbliku tal-14 ta’ Novembru 1923 in atti Francesco Gauci, gew akkwistati mill-awtur tal-konvenuti, in Nutar Angelo Cauchi, flimkien mad-dar numru 23 fi Pjazza Chiesa, in-Nadur.

“Illi huwa proprju fuq dawn il-konstazzjonijiet li l-perit legali u tekniku ikkonkludew, li fil-mument li l-awtur tal-konvenuti akkwista l-art ta’ ‘*cinque e un quarto di misure*’ soggetta ghac-cens annwu u perpetwu, l-allura vendituri jew l-aventi kawza taghhom ghad kellhom xi bicca mill-istess art b’cens temporanju, liema porzjon art tifforma l-meritu ta’ dina l-kawza.

“Illi l-konvenuti jsostnu li l-atturi m’ghandhomx proprjeta` hemmhekk u dak kollu li jippossjedu huma hu taghhom. L-atturi, minn naha taghhom, isostnu l-oppost u cjoe` illi l-art, nieqes il-hames kejliet u kwart, irrivertiet lura ghandhom hekk kif skada l-perjodu enfitewtiku fin-1977 u fuqha l-konvenuti jista’ talvolta ghandhom titolu ta’ qbiela li kien oggett tal-kawza quddiem il-Bord, kif fuq accennat.

“Illi huwa wkoll d-delimitazzjoni bejn dawn iz-zewg porzjonijiet art li l-attur qieghed jitlob li tigi stabbilita.

"Illi posta f'dawn it-termini l-azzjoni proposta ghandha, fl-ewwel lok, mill-azzjoni rivendikatorija fejn allura huma l-atturi li jridu jipprovaw b'mod assolut u definittiv li huma l-proprjetarji tal-immobbli akkwistat legittimament. Stante l-pussess tal-immobbli fil-konvenuti, fuq l-iskorta tal-principji '*actore non probante reus absolvitur*' u '*in parti causa melior est conditio possidentis*' huma m'ghandhom ghalfejn jipprovaw xejn sakemm l-atturi ma jippruvawx b'mod inekwivoku d-dominju taghhom. Bizzejjed, ghalhekk, ghall-konvenuti li joholqu dubbju f'dan id-dominju hekk vantat, anke jekk ma jippruvawx li huma l-proprjetarji, u dan biex jirnexxu fil-kawza.
"Illi fil-kuntest ta' din il-prova inkombenti fuq l-atturi huma taw prova, certament sal-grad ta' *prima facie*, tal-inossidabilita` tad-dominju tal-art minnhom reklamata. Telqu mill-presuppost tal-origini taghha meta l-awturi taghha fit-titolu kkoncedew b'cens temporanju l-art ta' estensjoni ta' tliet sieghan u waslu biex juru li minn din l-istess art, ghal dak li kien jikkoncerna l-kapacita` ta' siegh u nofs koncessa originarjament b'cens temporanju ghal 99 sena lill Dun Salvatore Vella, ittrasferew il-parti b'cens perpetwu lill-awtur tal-konvenuti, waqt illi r-rimanenti tmien kejliet u tlett kwarti ta' kejla, jew kejl verjuri, irrivertiet u saret proprjeta` taghhom.

"Issa mill-atti jidher li n-Nutar Giuseppe Cauchi, il-konvenut originali, kien ihallas xi qbiela flimkien ma xi cens fuq l-art "ta' Naucilla", almenu sas-sena 1973. Jirrizulta wkoll mill-atti tar-rikors quddiem il-Bord Ghall-Kontroll u t-Tirzin tal-Qbiela (annessi ma' dawn l-atti) li n-Nutar Angelo Cauchi, missier l-imsemmi Nutar Giuseppe Cauchi, xtara permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Novembru 1923, apparti xi beni ohra, d-dar numru 23, gja proprjeta` tal-ahwa Dun Giovanni Andrea Vella u hutu, flimkien ma' porzjoni art li giet indikata bhala kontigwa ghall-istess dar, tal-kapacita` ta' hames kejliet u kwart li tirrizulta f'dik il-porzjon art li l-imsemmija ahwa Vella kienu hadu b'cens perpetwu permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Dicembru 1901. Oltre dan fl-atti tal-istess rikors hemm ezebit kuntratt tas-6 ta' Awwissu 1924 fejn l-Archipriet u Kappillan tan-Nadur ta' dak iz-zmien Antonio Camilleri akkwista nofs siegh,

pero` minghajr garanzija dwar il-kejl, mill-art gja koncessa lill-Dun Salvatore Vella b'cens temporanju ghal 99 sena permezz tal-kuntratt tal-1878; evidenti pero` li dan in-nofs siegh ma kienx mill-parti li bil-kuntratt tan-1901 giet akkwistata b'cens perpetwu mill-aventi kawza ta' Dun Salvu Vella, ossija Dun Giovanni Andrea Vella u hutu, u liema nofs siegh art giet sussegwentement mibjugha lil-Parocca tan-Nadur bil-kuntratt tal-11 ta' Mejju 1976 (ukoll esebit fl-atti tar-rikors).

"Illi huwa fuq l-iskorta ta' dan appena espost li l-atturi jikkontendu li mill-art originarjament koncessa lill-Dun Salvatore Vella tal-kejl ta' siegh u hames kejliet, imnaqqsa l-hames kejliet u kwart mehuda b'cens perpetwu u trasferiti flimkien mal-fond lill-awtur tal-konvenuti, li dak li jibqa huwa proprjeta` taghhom kemm b'konsegwenza tat-trasferiment tan-1976 u kemm minhabba r-riversjoni tac-cens temporanju gheluq il-perjodu enfitewtiku fl-1977.
"Illi l-konvenuti dan ikkontestawh aspramet. Opponewh mhux tant bil-kuntratt tal-akkwist tal-awtur taghhom tal-14 ta' Novembru 1923, izda bil-kuntratti tas-6 ta' Novembru 1826 fl-atti tan-Nutar Michele Buhagiar, kif ukoll b'dak fl-atti l-istess Nutar tat-23 ta' Settembru 1829, u b'dawk tas-6 ta' Awwissu 1924 u tal-11 ta' Mejju 1976, ghal-liema l-ahhar zewg kuntratti l-Qorti gja ghamlet riferenza u apprezzament taghhom aktar 'il fuq.

"Issa fil-kuntest ta' dawn il-kuntratti t-tezi tal-konvenuti hi li tramite l-ewwel zewg kuntratti l-awtur fit-titolu taghhom kien xtara, bl-ewwel kuntratt, porzjon art ta' siegh, u bit-tieni, "*una stanza di abitazione con entrata e cortile"*. Argumentaw li s-siegh art ma ttiehditx in konsiderazjoni fir-relazzjoni tal-periti u sostnew li din kienet kompletament estranja ghall-dik li fl-1901 giet ghand l-awturi taghhom b'cens perpetwu. Inisslu bhala segwitu u konkluzjoni li l-art li huma ghandhom hi ghalhekk parti franka, b'referenza ghas-siegh mixtri permezz tal-att tas-6 ta' Novembru 1826, u parti soggetta ghac-cens annwu u perpetwu li l-awtur taghhom kien xtara flimkien mal-fond 23 bl-att tal-14 ta' Novembru 1923.

“Illi fil-fehma ta’ din il-Qorti pero` l-konvenuti m’ghandhomx ragun la fuq bazi fattwali u lanqas fuq bazi tal-probabbli. Ir-ragunijiet ghal din il-fehma huma bazikament tnejn: l-ewwel, li t-titolu taghhom hu derivanti mill-kuntratt tal-14 ta’ Novembru 1923 li fih deskrizzjoni preciza mhux biss tal-art kontigwa ghad-dar izda tal-ambjenti tad-dar li, per ezempju, fil-pjan terren hemm indikati zewg kmamar u mhux wahda; it-tieni, li minn dak li kkonstata l-perit arkitett minnha nominat irrizulta li hemm art oltre l-hames kejliet u kwart ekwivalenti ghal 1066 piedi kwadri li jirrizultaw li xtara l-awtur tal-konvenuti permezz tal-kuntratt tal-14 ta’ Novembru 1923. Hija proprju dina l-estensjoni art, hu kemm hu il-kejl taghha illum, li tirrizulta li hi proprjeta` tal-atturi. Fir-relazzjoni dina nstabet li fiha kejl ta’ siegh u 0.416 kejliet, ekwivalenti ghal 1.416 mondelli, li minnhom hemm 5.25 misure li huma tal-konvenuti, skond ma kkonstata l-perit arkitett paragrafu 33 tar-relazzjoni, li jfisser li tmien kejliet u tlett kwarti ta’ kejla huma tal-atturi skond kif jinghad fil-paragrafu 34 tal-istess relazzjoni. Issa, jekk din l-arja hi detenuta jew le bi qbiela mill-konvenuti ma jidholx fil-meritu ta’ din il-kawza izda f’dik li kienet gja proposta quddiem il-Bord u li thalliet ‘*sine die*’ pendenti din id-decizjoni tal-lum.

“Ikkunsidrat:

“Illi ghal dik li hi d-delineazzjoni bejn iz-zewg artijiet kif mitlub fit-tieni talba l-Qorti ser tadotta fl-intier il-fehma tal-periti taghha espressi fil-paragrafi 35, 36 u 37 tar-relazzjoni u ma jidhirlix li ghandha tiddiskosta minn din il-fehma tal-periti taghha.

“Ikkunsidrat wkoll:

“Illi qabel ma’ tghaddi ghal parti decizjonali tas-sentenza l-Qorti tinsab kostretta li tiddiskuti dak li l-konvenuti ghogobhom jissollevaw fl-ahhar nota tal-osservazzjonijiet taghhom in rigward tan-nuqqas ta’ interess guridiku fl-atturi wara l-promulgazzjoni tal-Att IV tas-sena 1992. Minghajr ma tahli zmien il-Qorti qeghdha tichadha bhala wahda spurija u minghajr fondament. Il-ftehim inkorporat

bhala Skeda fl-Att citat fl-Artikolu wiehed paragrafu tnejn jitkellem f'termini carissimi tant li l-Qorti ma thoss li ghandha ghalfejn tikkummenta oltre.

"Ghaldaqstant, tiddisponi mill-kawza, billi tilqa' kemm l-ewwel u kemm t-tieni domanda tal-atturi kif jinsab espost fil-parti disposittiva ta' din is-sentenza, cioe` billi ai fini tal-ewwel talba tiddikjara u tiddecidi illi l-atturi huma proprjetarji f'kejl ta' tmien kejliet u tliet kwart ta' kejl tal-art "Ta' Lewcilla" sive "Ta' Nawcilla", meritu din il-kawza, u ai fini tat-tieni talba, tordna u tiddeciedi li d-delineazzjoni tal-konfini bejn ir-rispettivi artijiet ghandha tkun skond kif indikata fil-pjanta annessa u markata Dok. JPI mar-relazzjoni (folio 131). Tinnomina l-istess Perit Arkitett Joseph Jaccarini sabiex jsiru l-posti permanenti kif mitlub.

"Tordna li l-ispejjez kollha nkluzi dawk tar-rikonferma tan-nomina tal-perit arkitett jkunu fl-intier taghhom a spejjez tal-konvenuti."

IR-RIKORS TA' APPELL TAL-KONVENUTI:

2.1. L-ewwel Qorti ddikjarat li l-atturi huma proprjetarji fil-kejl ta' tmien kejliet u kwart (8¼) ta' l-art "Ta' Lewcilla" *sive* "Ta' Nawcilla" u ordnat id-delineazzjoni tal-konfini bejn l-artijiet kif indikata fil-pjanta annessa mar-relazzjoni tal-perit arkitett Joseph Jaccarini. Il-konvenuti ħassew ruħhom aggravati b'din id-deċiżjoni u għalhekk interponew appell minnha.

2.2. L-aggravji tagħhom huma tnejn, jigifieri:

(1) Is-superficjalita` ta' kif ġie trattat il-każ mill-ewwel Qorti u n-nuqqas da parti ta' l-ewwel Qorti li tikkunsidra l-provi kollha prodotti

L-appellanti jilmentaw illi min-nota studjata li huma ppreżentaw, il-Qorti ta' l-ewwel grad jidher li ma kkonsidrat xejn. Jallegaw li l-konklużjoniet li ngħataw fuq bażi fattwali jippekkaw mill-korretezza. Jilmentaw illi l-

Qorti ma tatx bażi dottrinali u ġurispudenzjali fuqhiex ġiet ibbażata s-sentenza, tant li ma ġie citat l-ebda każ jew kitbiet tad-dutturi tal-liġi, fatt li jistona man-nota dettaljata ppreżentata minnhom. Jilmentaw *in oltre* dwar il-mod ta' kif il-Qorti ttrattat l-eccezzjoni dwar l-interess ġuridiku u senjatament dwar il-frazi "*Mingħajr ma taħli żmien il-Qorti qegħda ticħadha bħala waħda spurija u mingħajr fundament*". Jissottomettu illi l-kweżit għall-verita` u għall-ġustizzja qatt ma huwa ħela ta' ħin iżda dover u obbligu impost mil-liġi u mill-principji tal-ġustizzja naturali. L-appellanti ukoll jallegaw li *nonostante* li kienu ġibdu l-attenzjoni tal-Qorti għall-fatt li ġew skartati evidenza u kuntratti prodotti minnhom fir-relazzjoni tal-periti, il-Qorti xorta waħda addottat pienament dak li qalu l-periti.

(2) <u>In-nuqqas da parti ta' l-ewwel Qorti milli tapplika l-principji tal-liġi b'mod idoneju.</u>

L-appellanti b'referenza għal dan it-tieni aggravju jikkontendu illi hawnhekk *si tratta* ta' azzjoni revindikatorja li essenzjalment tirrikjedi l-*probatio diabolica*, iżda l-Qorti kienet sodisfatta bi prova *prima facie* biss, u dan jirriżulta *ex admissis* mill-Qorti stess meta qalet li l-atturi taw prova "*certament sal-grad ta' prima facie*". Dwar l-eccezzjoni ta' l-interess ġuridiku minħabba l-Att IV ta' l-1992, l-appellanti jinsistu li kien jispetta lill-atturi li jippruvaw li tali Att ma japplikax għall-każ odjern. Huma jargumentaw illi l-atturi mhux biss naqsu li jissodisfaw il-principji ġenerali dottrinali iżda ukoll naqsu li jissodisfaw il-*lex specialis*. Finalment l-appellanti jilmentaw illi fis-sentenza appellata wieħed kontinwament isib referenza għal kuntratti li l-Qorti tgħid li diġa` rreferiet għalihom meta fil-fatt din tkun qed issemmihom ghall-ewwel darba. Fil-fehma tagħhom dan huwa eżempju car ta' leġġerezza li bih l-ewwel Qorti ttrattat il-każ odjern.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-APPELL TA' L-ATTUR NOMINE GHALL-APPELL TAL-KONVENUTI AHWA CAUCHI :</u>

3.1. L-appellat nomine wieġeb biex juri li l-appell tal-konvenuti huwa frivolu u vessatorju u li s-sentenza

appellata hija ġusta u timmerita konferma bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

3.2. Din il-Qorti tosserva li r-risposta ta' l-appell għandha iktar bixra ta' nota ta' sottomissjonijiet milli ta' risposta ta' l-appell minħabba li l-istess risposta tonqos milli twieġeb specifikatament għall-ilmenti kontenuti fiż-żewġ aggravji ta' l-appellanti. F'din ir-risposta l-appellat jilmenta li din il-kawża mhux biss ma kellhiex tieħu 27 sena biex tiġi deciża iżda lanqas biss kellha ssir għaliex quddiem il-Bord tal-Qbiela, Rikors Nru 11/76 fl-ismijiet "**Kanoniku Dun Salv Pace noe vs Nutar Giuseppe Cauchi**" li tinsab *sine die* tistenna l-eżitu ta' din il-kawża u li l-atti tagħha huma allegati ma' dawk tal-kawża odjerna, ġew prodotti l-provi kollha necessarji biex il-Bord jistabbilixxi l-konfini bejn l-artijiet tal-kontendenti.

3.3. L-appellat jikkritika *in oltre* l-eccezzjonijiet tal-konvenut in-Nutar Cauchi għaliex jgħid li dawn huma waħda diametralment kontra l-oħra u juru nuqqas ta' serjeta` kbira. Isostni ukoll li t-tieni eccezzjoni hija waħda li ngħatat unikament sabiex il-kawża minn semplici kawża biex jiġu stabbiliti il-konfini bejn l-art tal-konvenut Cauchi u dik tal-Knisja tiġi spustata fuq "it-taparsi" nuqqas ta' titolu tal-Knisja fuq il-parti li hu stess kien qed jammetti fl-istess nifs li kienet tagħha.

3.4. L-appellat jikkontendi li l-konvenut ipproduca xiehda interminabbli u irrilevanti u pproduca kuntratti li m'għandhomx x'jaqsmu mal-mertu ta' din il-kawża. Fil-fehma tiegħu l-unici kuntratti rilevanti għall-kawża huma dawk tat-2 ta' Mejju 1878, 11 ta' Dicembru 1901, 14 ta' Novembru 1923 u 11 ta' Mejju 1976.

<u>OSSERVAZZJONIJIET PRELIMINARI</u>

4. Din il-kawża tikkoncerna bicca art magħrufa bħala "Ta' Lewcilla" *sive* "Ta Nawcilla" li tinsab fil-pjazza tan-Nadur, Għawdex, tal-kejl ta' 8.12-il misura (jew kejl verjuri) li tmiss mit-Tramuntana ma' l-imsemmija pjazza, minn Nofsinhar ma' triq, mil-Lvant ma' proprjeta` ta' l-istess Knisja Bażilika tan-Nadur u mill-Punent ma' bicca art

proprjeta` tal-konvenut li oriġinarjament kienet tifforma parti mill-istess art. L-attur intavola din il-kawża sabiex jiġi dikjarat li l-imsemmija art, li, skond hu, tinsab bi qbiela għand il-konvenut, hija proprjeta` ta' l-istess attur, u sussegwentement jiġu stabbiliti il-konfini bejn l-art tiegħu u dik tal-konvenut.

IT-TEZI TAL-ATTUR NOMINE

5. Biex jipprova t-titolu tiegħu fuq l-art in kwistjoni, l-attur nomine qed jistrieħ fuq is-segwenti kuntratti[1]:

(1) Il-kuntratt tat-2 ta' Mejju 1878[2] in atti Nutar Felice Cremona - li permezz tiegħu il-Knisja tan-Nadur kienet ikkoncediet b'cens temporanju għal 99 sena bicca art tal-kejl ta' siegħ u ħames kejliet lil certu Dun Salvatore Vella[3].

(2) Il-kuntratt tal-11 ta' Dicembru 1901[4] in atti Nutar Giovanni Xuereb - li permezz tiegħu l-istess Knisja kienet ikkoncediet lil Dun Gio Andrea Vella, wieħed mill-eredi ta' Dun Salvatore Vella, bicca art tal-kejl "*cinque e un quarto di misure*" b'cens perpetwu ta' sitt xelini fis-sena. Din l-art hija parti mill-bicca art ta' siegħ u ħames kejliet li kienet ingħatat lil Dun Salvatore Vella b'cens temporanju permezz tal-kuntratt ta' l-1878, liema cens temporanju l-aħwa Vella, (Dun Gio Andrea, Pietro u Maria) kienu wirtu mingħand ħuhom Dun Salvatore Vella.

(3) Il-kuntratt ta' l-14 ta' Novembru 1923[5] in atti Nutar Francesco Gauci - li permezz tiegħu l-awtur tal-konvenut, u cjoe` in-Nutar Angelo Cauchi, kien xtara mingħand l-aħwa Vella (werrieta ta' Dun Salvatore Vella) fost affarijiet

---

[1] Ara d-dikjarazzjoni ġuramentata annessa mac-citazzjoni (fol 3-4) u n-nota ta' l-osservazzjonijiet ta' l-atturi (fol 78-80)

[2] Fol 177 et seq

[3] Fis-survey li ghamel il-perit tekniku irrizulta li hemm 1.416 u mhux 1.5 sighan. (Vide fol. 433.) Skond l-istess perit din id-differenza ta' 5% tista' tigi attribwita ghat-twessiegh tat-triqat.

[4] Fol 254 et seq

[5] Esebit fl-atti tar-Rikors 11/1976 quddiem il-Bord għall-Kontroll u t-Tiżin tal-Qbejjel

oħra, id-dar bin-numru 23, Piazza Chiesa u bicca art ta' "*cinque e un quarto di misure*" kontigwa magħha soġġetta għac-cens perpetwu ta' sitt xelini[6].

L-attur nomine qed jippretendi li l-art li baqgħet b'cens temporanju għand l-aħwa Vella hija art li l-konvenut jippossjedi bi qbiela. Fid-dikjarazzjoni annessa mac-citazzjoni, l-attur nomine jsostni li wara li n-Nutar Angelo Cauchi xtara din id-dar u l-bicca art imsemmija bil-kuntratt ta' l-1923, "Imbagħad kera l-qata l-oħra li kienet cens temporanju u għalhekk ġiet f' idejh parti b'cens perpetwu u parti bi qbiela il-qata kollha illi kienet oriġinarjament ġiet koncessa cens temporanju għal 99 sena lil Dun Salv Vella ta' siegħ u 5 kejliet".

Jidher fil-fatt mill-atti, kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti, li n-Nutar Giuseppe Cauchi, l-konvenut oriġinali, kien iħallas xi cens u qbiela fuq l-art "Ta' Naucilla" almenu sas-sena 1973.[7] Il-konvenut pero` jsostni li huwa kien dejjem żgur li l-art "Ta' Newcilla" kienet għandu bicca franka u libera mal-lok, bicca b'cens. Jgħid li xi snin wara l-mewt ta' missieru kien avvicinah il-prokuratur tal-knisja, Dun Carmelo Falzon, u qallu li kellu jħallas xi ħaġa mingħajr ma indikalu kienx cens jew qbiela. "*Pero` billi kont żgur li ma kienx qbiela għandi accettajt illi r-ricevuti jsiru bil-kliem "cens u qbiela" sa kemm il-Knisja tagħmel ricerki li kien hemm bżonn biex jiġi stabbilit it-titolu. Billi kont żgur illi t-titolu kien cens, ħallejt illi r-ricevuti jsiru f' dan is-sens billi kkonsidrajt li b'dan il-mod ma kontx ser nippreġudika ruħi*".

---

[6] "*contigua a detta casa trovasi una porzione di terra della capacita` di misure cinque ed un cuarto che e` soggetta all' annuo pagamento di scellini sei per suo annuo cannone perpetuo verso la Veneranda Lampada della Insigne e Santa Chiesa Collegiale di detto Casale Nadur.*"

[7] Ara Dok PP1 sa PP4 a fol 361 – 364 li huma fotokopji minn ktieb tal-kera :

12.02.1973 - "*Għal qbiela u cens "Ta Naucilla" għas –snin 1959-1973…Lm8.25*"
21.12.1957 – "*In-Nutar Giuseppe Cauchi ħallas żewġ liri u erba xelini (£2.40) cens u qbiela "Ta Naucilla" ta' erba' snin 1954, 55, 56, 57*)"
19.07.1953 – "*In-Nutar Gius. Cauchi ħallas lira u żewġ xelini qbiela u cens "Ta' Naucilla" ta' sentejn li jagħlqu f' …… 1953*"

(4) Il-kuntratt tas-6 ta' Awwissu 1924[8] in atti Nutar Angelo Cauchi – li permezz tiegħu l-Arcipriet u Kappillan tan-Nadur Antonio Camilleri akkwista nofs siegħ mill-art li diġa` ġiet koncessa lil Dun Salvatore Vella b'cens temporanju għal 99 sena fl-1878.

(5) Permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Mejju 1976 dan in-nofs siegħ ġie imbagħad mibjugħ lill-Parrocca tan-Nadur.

L-attur nomine jsostni li dak li għandu l-konvenut huwa biss id-dar 23 Piazza Chiesa u l-art li tmiss magħha tal-kejl ta' 5 kejliet u kwart ta' kejla (b'cens perpetwu) u meta tinqata' din il-parti ta' ħames kejliet u kwart ta' kejla, dak li jifdal huwa ta' l-istess attur nomine li qegħda għand il-konvenut bi qbiela.

IT-TEZI TAL-KONVENUT:

Il-konvenuti da parti taghhom jicħdu li l-awtur taghhom (i.e. il-konvenut originali) kellu xi art bi qbiela u jinsistu li l-art kollha minnha pposseduta hija propjeta` tiegħu, in parti franka u in parti b'cens perpetwu. "*Jien nippretendi li ma għandi ebda art b'cens temporanju, u li l-art tiegħi testendi sal-ħajt ta' l-Oratorju*".[9]

Il-konvenuti appellanti jistrieħu fuq is-segwenti kuntratti biex jipprovaw dan[10], jigifieri:

(1) Il-kuntratt tas-6 ta' Novembru 1826[11] in atti Michele Buhagiar – li permezz tiegħu Francesco Vella, missier l-aħwa Dun Gio Andrea, Pietro u Maria Vella, kien xtara circa siegħ raba'.

---

[8] Esebit fl-atti tar-Rikors 11/1976 quddiem il-Bord għall-Kontroll u t-Tiżin tal-Qbejjel

[9] Kontro-eżami ta' l-attur, 28 ta' Jannar 1980, fol 146

[10] Ara n-nota ta' osservazzjonijiet u kritika tal-konvenuti għar-relazzjoni tal-periti (fol 640-662)

[11] Fol 224 et seq (verżjoni oriġinali) u fol 630 et seq (verżjoni dattilografata)

(2) Il-kuntratt tat-23 ta' Settembru 1829[12] in atti Michele Buhagiar – li permezz tiegħu l-istess Francesco Vella xtara id-dar ossia "*una stanza di abitazione con entrata e cortile*", li ġiet deskritta li mil-Lvant tmiss ma' "*beni del detto Francesco Vella compratore*" (allegatament is-siegħ li diġa kien inxtara tlett snin qabel).

Fis-sottomissjonijiet tiegħu il-konvenut (u warajh il-werrieta tieghu) isostni li bejn il-parti mogħtija b'cens perpetwu mill-Knisja (ta' 5 kejliet u kwart ta' kejla) u d-dar ta' l-aħwa Vella kien hemm dan ic-cirka siegħ art franka li tifforma parti mid-dar ta' l-aħwa Vella. Huwa jinsisti li din l-art *ossia* giardina tal-kejl ta' cirka siegħ li kienet inxtrat minn Francesco Vella bil-kuntratt tas-6 ta' Novembru 1826, hija unita mad-dar mixtrija minn Angelo Cauchi (missier il-konvenut Dr. Giuseppe Cauchi).

Il-konvenut jirreferi ukoll għall-kuntratti tas-6 ta' Awwissu 1924 u tal-11 ta' Mejju 1976 imsemmijin supra. Huwa jargumenta li l-kuntratt ta' l-1924 jindika bl-aktar mod car li n-Nutar Angelo Cauchi, missier il-konvenut, qatt ma akkwista jew kien fil-pussess ta' l-art li kienet detenuta mit-tliet aħwa Vella b'titolu ta' cens temporanju. Jgħid li bil-kuntratt ta' l-1976, li permezz tiegħu il-Knisja tan-Nadur reġgħet xtrat l-istess bicca art ta' circa siegħ (*mezzo mondello*) li fl-1924 kienet inbiegħet lill-Arcipriet Dun Anton Camilleri, issa ġie li l-art kollha li kien baqgħalhom l-aħwa Vella b'cens temporanju mingħand il-Knisja tan-Nadur, reġgħet ġiet akkwistata mill-istess Knisja.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

7. Jirriżulta li dawn il-kuntratti li jaccenna għalihom il-konvenut Dr. Giuseppe Cauchi, illum mejjet, fin-nota ta' osservazzjonijiet u kritika tiegħu għar-rapport peritali, u li skond hu jippruvaw it-teżi tiegħu u jitfgħu dubju fuq it-titolu pretiż mill-attur nomine, kienu fil-fatt ġew debitament ikkunsidrati mill-Ewwel Qorti. Għalhekk mhux minnu dak allegat mill-appellanti li l-Ewwel Qorti skartathom u li min-nota tagħhom "*ma ħadet xejn*". Jidher anzi evidenti li l-

[12] Fol 227 et seq (verżjoni oriġinali) u fol 633 et seq

Ewwel Qorti fehmet l-argument tal-konvenuti u cioe` li t-teżi tagħhom hi "…*li tramite l-ewwel żewġ kuntratti*[13] *l-awtur fit-titolu tagħhom tagħhom kien xtara bl-ewwel kuntratt porzjon art ta' siegħ, u bit-tieni 'una stanza di abitazione con entrata e cortile'*." L-Ewwel Qorti kompliet telabora hekk: "*Argumentaw li s-siegħ art ma tteħditx in konsiderazzjoni fir-relazzjoni tal-periti u sostnew li din kienet kompletament estranja għal dik li fl-1901 ġiet għand l-awturi tagħhom b'cens perpetwu. Inisslu bħala segwitu u konklużjoni li l-art li huma għandhom hi għalhekk parti franka, b'referenza għas-siegħ mixtri permezz ta' l-att tas-6 ta' Novembru 1826, u parti soġġetta għac-cens annwu u perpetwu li l-awtur tagħhom kien xtara flimkien mad-dar bl-att ta' l-14 ta' Novembru 1923.*"

8. Wara li kkonsidrat l-argument tal-konvenuti, l-Ewwel Qorti effettivament ikkonkludiet li huma la kellhom raġun fuq bażi fattwali u lanqas fuq bażi tal-probabbli. Spjegat ukoll ir-ragunijiet li inducewha biex tasal ghal tali konkluzjoni billi kompliet hekk: "*Ir-raġunijiet għal din il-fehma huma bażikament tnejn: l-ewwel it-titolu tagħhom hu derivanti mill-kuntratt tal-14 ta' Novembru 1923 li fih deskrizzjoni preċiża mhux biss ta' l-art kontigwa għad-dar iżda ta' l-ambjenti tad-dar, li per eżempju fil-pjan terren hemm indikati żewġ kmamar u mhux waħda; it-tieni, li minn dak li kkonstata l-perit arkitett minnha nominat irriżulta li hemm art oltre l-ħames kejliet u kwart ekwivalenti għal 1066 piedi kwadri li jirriżultaw li xtara l-attur tal-konvenuti permezz tal-kuntratt ta' l-14 ta' Novembru 1923. Hija propju dina l-estensjoni ta' l-art, hu kemm hu l-kejl tagħha llum, li tirriżulta li hi propjeta` ta' l-attur. Fir-relazzjoni dina nstabet li fiha kejl ta' siegħ u 0.416 kejliet ekwivalenti għal 1.416 mondelli, li minnhom hemm 5.25 misure li huma tal-konvenuti, skond ma kkonstata l-perit arkitett paragrafu 33 tar-relazzjoni, li jfisser li tmien kejliet u tlett kwarti ta' kejla huma ta' l-atturi skond kif jingħad f'paragrafu 34 ta' l-istess relazzjoni*".

[13] Hawnhekk il-Ewwel Qorti qed tirreferi għall-kuntratti ta l-1826 u l-1829 rispettivament

Għalhekk, kuntrarjament għal dak li qed jallegaw l-appellanti, l-Ewwel Qorti fil-fatt qieset sew it-teżi imqajma mill-konvenuti, u skartatha biss wara li għamlet id-debiti kunsiderazzjonijiet kif fuq inghad.

9. Din il-Qorti rrevediet mill-gdid il-provi u hija ukoll tal-istess fehma ta' l-Ewwel Qorti li l-argument tal-konvenuti, (u cioe` li unita mad-dar mixtrija bil-kuntratt ta' l-14 ta' Novembru 1923 u l-art posseduta mill-konvenut b'titolu ta' cens perpetwu tal-kejl ta' 5 kejliet u kwart kien u għad hemm l-għalqa/ġiardina tal-kejl ta' cirka siegħ mixtrija minn Francesco Vella bil-kuntratt ta' l-1826) ma jreġġix. Din il-Qorti ma tarax kif jista' jkun minnu dak li jargumentaw il-konvenuti fis-sottomissjonijiet tagħhom - li "*bejn il-parti mogħtija b'cens perpetwu mill-Knisja u d-dar ta' l-aħwa Vella, kien hemm dik ic-cirka siegħ art franka li kienet tifforma parti mid-dar ta' l-aħwa Vella u li kienet ġiet akkwistata minn missierhom b'titolu assolut bil-kuntratt tal-1826*". (sottolinear tal-Qorti).

10. Il-kuntratt ta' l-1829 li permezz tiegħu Francesco Vella xtara d-dar jiddeskrivi d-dar bħala "*una stanza di abitazione con entrata e cortile*". Il-kuntratt ta' l-1923 imbagħad, li permezz tiegħu din id-dar inxtrat minn Angelo Cauchi jiddeskrivi d-dar f'iktar dettal, iżda l-arja tagħha jidher li baqgħet l-istess u ma jidhirx li żdiedet b'siegħ art. Dan il-kuntratt ukoll jiddeskrivi dar ("casa") konsistenti f'"*entrata*" "*stanza*" u "*cortile*", biss fih iktar dettal minn dak ta' l-1829 għax, per eżempju, jiddeskrivi l-"*cortile*" bħala "*un cortile con pozzo d' acqua sorgiva e con pochi alberi fruttiferi*", u jispjega li l-"*entrata*" tagħti għal taraġ li jagħti għall-"*piani superiori*". Hemm imbagħad ukoll deskrizzjoni tal-"*primo ripiano*" u tal-"*pianerotto principale*", sulari li aktarx żdiedu wara l-1829, peress li fil-kuntratt ta' l-1829 ma jissemmewx.

11. Il-kuntratt ta' l-1923 jispjega li d-dar għandha annessa magħha bicca art tal-kejl ta' ħames kejliet u kwart: "*Contigua a detta casa trovasi una porzione di terra della capacita` di misure cinque ed un cuarto che e` soggetta all'annuo pagamento di scellini sei per suo annuo canone perpetuo verso la Veneranda Lampada*

della Insigne e Santa Chiesa Collegiale di detto Casale Nadur." Ma jistax allura jsegwi li **bejn** id-dar u l-art b'cens perpetwu hemm art franka ta' cirka siegħ. Barra minn hekk, li kieku d-dar kella unita magħha is-siegħ art li Francesco Vella kien xtara fl-1826, il-kuntratt ta' l-1923 certament kien isemmieħ, kif fil-fatt semma' l-bicca art ta' ħames kejliet u kwart annessi magħha.

12. L-appellanti jilmentaw ukoll li l-Ewwel Qorti kienet qalet li l-atturi kienu taw prova "*certament sal-grad tal-prima facie*", u jargumentaw li tali tip ta' prova żgur mhux biżżejjed biex tirnexxi azzjoni ta' rivendika. Jiġi rilevat pero` li l-konvenut originali kien eccepixxa li l-art li jippossjedi hija proprjeta` assoluta tiegħu u b'hekk huwa implicitament qed jirrikonoxxi d-dominju ta' l-attur iżda jkun qed jgħid li t-titolu tiegħu hu aktar validu. Hu risaput li meta konvenut jirreklama titolu ta' propjeta` fuq l-istess art, l-ezami ma jkunx bilfors u f'kull kaz bazat fuq prova assoluta tat-titolu ta' l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F'dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta' effett *erga omnes* bazat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda *inter partes*, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet. U dan hu sewwa sew l-eżercizzju li għamlet l-Ewwel Qorti.

13. L-appellanti jilmentaw addizzjonalment mill-fatt li l-Ewwel Qorti tirreferi għal kuntratti li tgħid li tkun diġa` rreferiet għalihom meta fil-fatt din tkun għadha l-ewwel darba li semmiethom. Jargumentaw illi dan huwa eżempju tal-leġġerezza li biha l-Ewwel Qorti ttrattat il-każ odjern. Dan ma hux assolutament korrett. L-unici kuntratti li l-Ewwel Qorti tgħid li kienet diġa` għamlet referenza għalihom huma fil-fatt dawk tas-6 ta' Awwissu 1924 u tal-11 ta' Mejju 1976, u fil-fatt dawn il-kuntratti kienet diġa` saret riferenza għalihom.

14. L-appellanti jipprotestaw ukoll dwar il-mod kif l-Ewwel Qorti ttrattat l-eccezzjoni sollevata mill-konvenut dwar l-interess ġuridiku li kienet ġiet sostanzjata anke fin-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu. L-appellanti jiccitaw frażi li qalet il-Qorti "*Mingħajr ma taħli żmien il-Qorti qegħda tiċħadha bħala waħda spurija u mingħajr fondament*" u

jħossuhom offiżi li l-Qorti ttrattat din l-eccezzjoni b'mod daqshekk żbrigattiv.
Iżda fil-fatt l-Ewwel Qorti ma ddisponietx minn din l-eccezzjoni b'xi mod legger. L-Ewwel Qorti fl-istess paragrafu kienet għamlet riferenza għall-ftehim inkorporat bħala Skeda fl-Att IV (1992), u senjatament għall-Artikolu 1(2) u spjegat li skond hi tant jitkellem f'termini cari li ma ħassitx il-bżonn li tikkummenta oltre. Dan l-Artikolu1(2) in effett fil-fatt jgħid hekk:

"Ecclesiastical property to be transferred to the State in terms of paragraph 1 of this article, which is the subject matter of a lawsuit to which an ecclesiastical entity is a party, shall not be transferred to the state before such suit is determined by means of a final judgement or of a compromise between the parties."

15. Ghalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li l-aggravji tal-konvenuti appellanti huma infondati u qeghdin jigu respinti.

Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti tiddeciedi billi tiċħad l-appell interpost mill-konvenuti u tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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