MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-6 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 956/2010

Joseph Pace
Vs
Kummissarju tal-Artijiet u Direttur tal-Ufficcju Kongunt

Permezz ta’ din il-kawza l-attur qieghed jitlob dikjarazzjoni li porzjon art li tifforma parti mir-razzett 15, Sqaq il-Kuncizzjoni, Ghaxaq u li giet esproprijata permezz ta’ dikjarazzjoni pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-12 ta’ Dicembru 2007, hi proprjeta tieghu. Ghalhekk qieghed jitlob li kull kumpens li hu dovut ghandu jithallas lilu bhala s-sid. L-attur jibbaza l-pretensjoni tieghu li hu s-sid tal-art meritu tal-kawza fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva ta’ erbghin (40) sena.
Il-konvenuti wiegbu li :-
1. L-attur m’akkwistax il-proprjeta meritu tal-kawza, la b’kuntratt u lanqas bil-preskrizzjoni.
2. L-art m’hijiex fil-pussess tal-attur u l-pussess li jallega ma ghandux l-elementi li jissemmew fl-Artikolu 2107 tal-Kodici Civili.

3. L-attur ma jistax jinvoka l-preskrizzjoni akkwizittiva fil-konfront tal-Gvern, skond l-Artikolu 2115(2) tal-Kodici Civili.
4. It-tieni talba ghandha tigi michuda ghaliex m'hijiex kompatibbli ma' dak li ddikjara l-attur stess li l-art ma kenitx tissemma fil-kuntratt originali.
5. Jekk jinstab li l-attur ghandu ragun, il-qorti m'ghandix tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-ispejjez.

Ghal dak li huma fatti, mill-atti jirrizulta li :-

i. B'kuntratt tat-13 ta' Mejju 1952 pubblikat min-nutar Dr Joseph Spiteri, il-Kurja tat b'enfitewsi perpetwa lil Vincenzo Pace zewg porzjonijiet art maghrufa tal-Fustanija, Hal-Ghaxaq.
ii. Fil-kuntratt gie ddikjarat li Pace hallas is-somma ta' £120 lill-Kurja bhala kumpens ghall-benefikati fuq il-bictejn art, **kif ukoll fuq l-art ta' bejniethom**, *'li ghandha tigi maghmula kif progettata fuq il-pjan regolatur, ta' liema somma s-sur Doublesin nomine qed ihalli lill-paganti ricevuta. Jibqa konvenut, pero illi jekk il-Gvern fil-futur jaghmel xi esproprijazzjoni li teffetwa dawn il-beneficati, il-kumpens ghall din l-esproprijazzjoni ta' dawn il-beneficati ghandu jigi in toto percipit mill-komparenti Vincenzo Pace.'*.
iii. Pace u martu Salvina hallew dan ir-razzett b'titolu ta' legat lil binhom Salvatore Pace. Vincent Pace miet fil-11 ta' Novembru 1975 filwaqt li martu mietet fis-27 ta' Mejju 1970.
iv. B'kuntratt li sar fil-11 ta' Novembru 1979 fl-atti tan-nutar Paul Pellegrini Petit bejn l-ahwa Pace, ulied Vincenzo u Salvina Pace, ir-razzett u giardina gew assenjati lil Salvatore Pace. Jinghad li fihom kejl ta' cirka 63 qasab kwadri u li hu soggett ghal cens perpetwu.
v. B'kuntratt li sar fit-18 ta' Frar 1989 atti nutar Dr Joseph Tabone, Salvatore Pace ttrasferixxa lill-attur (ibnu) b'subenfitewsi perpetwa r-razzett u gnien mlaqqmin il-Fustanija bin-numru 15 Sqaq il-Kuncizzjoni, Ghaxaq.
vi. Fil-premessi tar-rikors guramentat l-attur isostni li Vincenzo Pace kien baqa' fil-pussess tar-razzett kollu minn dakinhar ***".....ippossjeda ir-razzett kollu bhala tieghu....."***.

Fil-pjanta a fol. 23 li hejja l-perit tad-Dipartiment tal-Artijiet, tidher il-proprjeta li esproprija l-Gvern sabiex ikompli

jifforma Triq il-Gistakor. Il-partijiet espproprijati huma markati bhala J1 (84 metri kwadri) u J2 (116 metri kwadri). Fl-avviz pubblikat fil-gazzetta tal-gvern bid-data tad-29 ta' Ottubru 2007, jinghad li kienu qeghdin jigu espproprijati dawn iz-zewg porzjonijiet art. Mal-kuntratt tal-1952 hemm pjanta annessa. Hu evidenti li dik il-parti tar-razzett minn fejn kellha tghaddi t-triq, u li parti minnha fiha l-bini, ma kenitx inkluza fit-trasferiment originali. Madankollu fuq il-kuntratt Pace hallas kumpens ta' Lm120 ghall-benefikati, inkluz dawk ezistenti fil-parti li ma gietx trasferita, u l-partijiet ftehemu li kwalsiasi kumpens li jista' jithallas fil-futur mill-Gvern ghal dawk il-benefikati, kellu jithallas in toto lil Vincenzo Pace.
Wara li l-qorti ghamlet paragun bejn il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1952 u l-pjanta li ghamel id-Dipartiment tal-Artijiet ghal skopijiet tal-espropriju, m'ghandix dubju li l-porzjon art J1 fil-pjanta (P.D. numru 2007_136) a fol. 23 tinkludi parti li ma kenitx trasferita bil-kuntratt tal-1952.
Ir-raguni tghidlek li l-Gvern jirrikonoxxi li l-art li giet espproprijata (avviz numru 1081 pubblikat fil-gazzetta tal-gvern tat-12 ta' Dicembru 2007) m'hijiex proprjeta tieghu. Kieku kien mod iehor ma kenitx ser tigi pubblikata d-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta skond l-Artikolu 3 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici.
Mill-provi, mhux kontradetti, jirrizulta li dik il-parti li ma gietx trasferita, u li tinsab bejn iz-zewg porzjonijiet li nghataw b'cens perpetwu bl-att tal-1952, baqghet fil-pussess ta' Vincent Pace. Ghalkemm fix-xhieda li nghatat minn Vincent Gilson, Direttur tal-Ufficcju Kongunt, inghata hjiel li kienet tithallas xi qbiela, pero ma tressqux provi sodisfacenti li l-ispazju bejn iz-zewg porzjonijiet art li nghataw b'enfitewsi perpetwa kienu ghand Pace b'detenzjoni. Hu evidenti li Vincent Pace baqa' jippossjedi din il-parti tar-razzett bhala parti integrali mill-istess. Anzi l-qorti tikkonkludi li l-intenzjoni tal-partijiet jidher li kienet li Pace jibqa' fil-pussess taghha sakemm tittiehed ghat-triq, tant li l-Kurja rceviet minghandu kumpens ghal dawk il-benefikati li hemm fiha u li jifformaw parti mir-razzett.
Ghal dak li hu pussess, huma rilevanti l-Artikoli tal-Kodici Civili :-

(a) **525** – *'Il-preżunzjoni hija dejjem li kull persuna tippossjedi għaliha nfisha, u b'titolu ta' proprjetà, meta ma jiġix ippruvat li hija bdiet tippossjedi f'isem ta' persuna oħra.'*.

(b) **530** - *'(1) Il-pussess jissokta b'jedd fil-persuna tas-suċċessur b'titolu universali.*

(2) Is-suċċessur b'titolu partikolari, gratuwitu jew oneruż, jista' jgħaqqad mal-pussess tiegħu l-pussess tal-predeċessur tiegħu sabiex jitlob u jgawdi l-effetti ta' dak il-pussess.'.

Skond l-Artikolu 560 tal-Kodici Civili, il-proprjeta tista' tigi akkwistata b'successjoni, jew bi ftehim jew preskrizzjoni. Ghalkemm l-ewwel talba tal-attur taqra li l-art oggett tal-kawza hi proprjeta tal-attur *'…**in vista tat-titoli fuq imsemmija** kif ukoll tal-preskrizzjoni akkwisittiva ta' erbghajn sena.'* (ara Artikolu 2144 tal-Kodici Civili), fil-fehma tal-qorti ma kien inghata l-ebda titolu fuq dik il-porzjon art li ma kenitx inkluza fil-koncessjoni enfitewtika li nghatat fl-1952.

Il-qorti m'ghandix dubju li l-art li hemm bejn iz-zewg porzjonijiet art oggett tal-kuntratt tal-1952 u murija fil-pjanta annessa mal-istess att, kienet u baqghet fil-pussess ta' Vincent u martu Salvina Pace sakemm miet fil-11 ta' Novembru 1975 (ara affidavit ta' ibnu Salvatore Pace a fol. 46 li ddikjara li missieru u ommu baqghu jghixu hemm sakemm miet il-missier). Sa dak iz-zmien kienu diga' ghaddew iktar minn ghoxrin sena. Jirrizulta li mbaghad fil-11 ta' Novembru 1979 il-werrieta ta' Vincent u Salvina Pace qasmu l-gid u Salvatore Pace gie assenjat ir-razzett u l-giardina soggett ghac-cens perpetwu ta' Lm3.15, u li b'kollox fih kejl ta' tlieta u sittin qasba kwadra (62 qk).

Fl-affidavit li ghamel f'Settembru 2010 Salvatore Pace iddikjara li missieru kien akkwista r-razzett b'kuntratt tat-30 ta' Mejju 1952, u li kienu jaghmlu uzu mir-razzett kollu u kien biss *'… f'dawn l-ahhar gimghat **skoprejt**, ghax qalli t-tifel Joseph Pace, **illi fil-kuntratt ma kienx hemm inkluz dik il-parti li kellha tigi esproprijata u wzata bhala triq**….'*. Mela jidher li Salvatore Pace, missier l-attur, kien jahseb li l-art kollha kienet ghand missieru b'titolu ta' enfitewsi perpetwa gialadarba kien jahseb li l-art in kontestazzjoni hi inkluza bhala parti mill-oggett tal-

kuntratt li sar fl-1952. Ghalhekk, dan jaghti lill-qorti x'tifhem li Salvatore Pace kien qieghed jippossjedi r-razzett kollu nkluza l-parti li fuqha ma nghatax jedd reali bil-kuntratt tal-1952, mhux bhala sid. Tant hu hekk li meta ttrasferixxa lill-ibnu (15 ta' Frar 1989 atti nutar Joseph Tabone), tah **subenfitewsi perpetwa** tar-razzett u l-gnien versu hlas ta' Lm40 fis-sena, u gie ddikjarat li hu soggett ghac-cens perpetwu ta' Lm3.15. Fir-rikors guramentat l-attur ippremetta : *'…. illi dan ir-razzett b'art kollha tieghu ilhu fil-pussess ta' Joseph Pace u l-aventi kawza tieghu mill-1952 il-quddiem u l-istess razzett u l-ambjenti kollha tieghu **gew minnhom posseduti bhala sidien.**'*. Fix-xenarju li ghandha quddiemha l-qorti, ma tistax tikkonkludi li Salvatore Pace kien qieghed jippossjedi l-art bhala proprjeta tieghu. Il-qorti trid tiddeciedi a bazi ta' dak li jkun qieghed jippretendi l-attur. It-tezi tal-attur hi li hu, l-awtur tieghu u l-ewwel akkwirent kellhom pussess tal-art ***'bhala sidien'***. Tezi li ma gietx pruvata. L-azzjoni m'hijiex bazata fuq l-akkwist tal-utile dominju perpetwu permezz ta' preskrizzjoni akkwizittiva ta' erbghin sena u ghalhekk il-qorti ma tistax tistharreg dan l-aspett. Permezz ta' cedola ta' depozitu numru 625/89 prezentata fl-14 ta' Lulju 1989, l-attur feda s-subcens perpetwu minghand missieru. Sussegwentement b'cedola ta' fidi ohra li pprezenta fl-2009 (445/2009) feda c-cens ta' Lm3.17 minghand l-Ufficcju Kongunt. Ghalhekk kien biss f'dak l-istadju li jista' jinghad li semmai l-attur beda jippossjedi *animo domini*.

Ghalkemm il-qorti ma teskludix li Vincent Pace seta' kien qieghed jippossjedi *animo domini*, ma tistax tasal ghall-istess konkluzjoni fir-rigward ta' Salvatore Pace u l-attur. Inoltre wkoll jekk ghall-grazzja tal-argument biss Salvatore Pace kien qieghed jippossjedi *animo domini*, l-attur ma setax ighaqqad il-pussess ta' missieru ma' dak tieghu, meta tqies dak li jipprovdi l-Artikolu 530 tal-Kodici Civili. F'affidavit li ghamel fl-1 ta' Lulju 2009 l-attur qal: *'Jiena akkwistajt ir-razzett minghand missieri Salvatore bis-sahha ta' kuntratt ippubblikat fil-15 ta' Frar 1989.* ***Jiena akkwistajt ir-razzett kollu.'***. Pero rajna li minghand Salvatore Pace l-attur akkwista s-subitile dominju perpetwu u mhux il-proprjeta. Ghalhekk ma setax kien qieghed jippossjedi l-fond kollu bhala proprjeta tieghu.

Madankollu, il-qorti hi xorta tal-fehma li l-attur hu intitolat ghall-kumpens li ser jaghti l-Gvern f'dik il-parti tal-art esproprijata u mmarkata bl-ittra J1 fuq il-pjanta a fol. 23 (2007_136) ghal dik il-parti tal-art:-

a. Li tifforma parti miz-zewg porzjonijiet li gew trasferiti b'titolu ta' enfitewsi perpetwa permezz tal-att tal-1952 u eventwalment ghaddew ghand l-attur; u

b. Li tigi bejn iz-zewg porzjonijiet fuq imsemmija izda li ma nghatatx b'enfitewsi fil-kuntratt tat-13 ta' Mejju 1952, pero limitatament fejn jidher il-bini. Fil-fehma tal-qorti d-dritt ta' hlas kontemplat fl-1952 kien accessorju, u dan id-dritt ghadda lil Salvatore Pace li sar l-utilista tar-razzett u eventwalment lill-attur li wkoll gie rikonoxxut bhala censwalist mill-Kurja (ara Dok. I a fol. I fejn jinghad ***'CENS PERP MHUX REVIDIBBLI NOT. DR. J. TABONE 15/2/89'*** mahruga f'isem Joseph Pace ta' Santa Maria, Alexander Street, B'Bugia).

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni u tichad l-ewwel talba.

2. Madankollu, tiddikjara li l-attur hu intitolat jircievi kwalsiasi kumpens li ser jithallas mill-Gvern fir-rigward ta' dik il-parti tal-art mmarkata J1 fuq il-pjanta a fol. 23 (2007_136) u li fiha hemm il-bini li tinsab bejn iz-zewg porzjonijiet art li nghataw lil Vincent Pace bl-att tat-13 ta' Mejju 1952 pubblikat min-nutar Dr Joseph Spiteri. Dan apparti d-dritt tal-istess attur li jircievi kumpens fir-rigward ta' dik l-art markata J1 li kienet tifforma parti mill-art li nghatat b'enfitewsi perpetwa fl-imsemmi kuntratt.

Spejjez jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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