MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tas-27 ta' April, 2015

Citazzjoni Numru. 2440/2000/1

L-Agent Direttur tal-Ufficju Kongunt

vs

Vellul Limited 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 tal-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,

Rat ic-citazzjoni tal-attur tal-10 ta’ Novembru 2000 li jghid hekk:

Premess illi l-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.

Premess illi 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) lis-socjeta konvenuta Vellul Limited.

Premess illi l-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 li ippretenda li kien qieghed icedih permezz tal-istess kuntratt.

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

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

Premess illi l-mejjet Carmelo Cassar ma kienx igawdi l-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.

Premess illi 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).

Premess illi 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.

Premess illi l-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'

Premess illi l-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).

Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti ghaliex dina l-Qorti m'ghandiex:

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 bejh 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.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta Vellul Limited li tghid hekk:

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;

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'riserva 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.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tar-Registratur tal-Artijiet li tghid hekk:

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.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-werrieta ta' Carmelo Cassar l-ohra 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.

Rat l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-preskrizzjoni akkwizittiva a bazi tal-artikolu 2140 tal-Kap. 16 gie irtirata fil-mori tal-proceduri.

Rat l-atti, ir-rapport tal-perit gudizjarju u n-noti ta' sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

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 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' 3,480m^2) 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 3,480m^2 waqt illi dak tal-art li messet lil Gustavo Ullo Xuereb huwa indikat bhala 4 itmien, cioe, 4,496.4m^2. Dwar din id-diskrepanza fil-kejl, in-Nutar Pierre Cassar spjega li waqt illi l-porzjoni ta' 3480m^2 kienet giet mibjugha min Cassar lis-socjeta Vellul Ltd, il-bqija - 574 m^2 - kien inbiegh mill-istess Cassar ill certu Gaffarena. Madanakoliu, it-total ta' dawn il-porzjonijiet jammonta ghal 4054m^2, 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 (10,134m^2), 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 kienipprezenta 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-attur ipprezenta 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.

Decide

Ghalhekk il-Qorti, 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.

< Sentenza Finali >

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