QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. NOEL V. ARRIGO LL.D. - PRESIDENT
ONOR. VINCENT DE GAETANO LL.D.
ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A. LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 31 ta` Mejju, 2002.

Numru

Citaz. numru: 887/54

Giuseppina Borg u b`digriet tal-5 t`Ottubru 1979 il-Qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f`isem Angelo Borg peress li Giuseppina Borg mietet fil-mori tal-kawza u b`digriet tas-27 ta` Mejju 1992, il-gudizzju gie trasfuz fil-persuna ta` Julian Borg, Catherine mart Joseph Gauci, Carmelo Borg u Suor Carmela Borg tas-Socjeta` tal-Qalb Imqaddsa stante l-mewt ta` Angelo Borg.

vs

Antonio Dalli u b`digriet tal-15 ta` Novembru, 1962, Samuele u Giovanni ahwa Dalli gew nominati kuraturi biex jirraprezentaw l-eredita` giacenti ta` l-imsemmi Antonio Dalli li miet fil-mori tal-gudizzju, f`din il-kawza u fl-atti l-ohra konnessi maghha, u b`nota tal-25 ta` Frar 1977 il-Qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f`isem Pio Dalli ghall-eredita` ta` Samuele Dalli li miet fil-mori tal-kawza.

Il-Qorti;

Rat is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim`Awla tal-Qorti Civili tat-2 ta` Frar 1972 li tghid hekk:

> "Il-Qorti, rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attrici – premessi d-dikjarazzjonijet u l-provvedimenti mehtiega – premess li fl-att tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut tad-19 ta` Frar, 1947, il-konvenut xtara 1) il-fondi tmienja (8), disgha (9) u ghaxra (10) Ciantar Lane, Birkirkara Road, St Julian`s, bid-dritti u pertinenzi kollha taghhom, u 2) l-utili dominju perpetwu tal-fondi San Giljan, numri dsatax (19) u ghoxrin (20) fl-istess Ciantar Lane, u Birkirkara Street numri wiehed u ghoxrin (21) u tnejn u ghoxrin (22), soggetti ghall-hlas ta` zewg soldi fis-sena cens li jithallas lill-Knisja 'Ta` Doni', ir-Rabat, Malta, u dan il-fond numru 19 ta` Ciantar Lane ghandu dhul iehor minn numru 22 Birkirkara Street, u jinsab soggett jircievi l-ilma tax-xita minn propjeta` u bejt attigwu mieghu, bid-drittijiet kollha u pertinenzi – liema bejgh sar bil-prezz komplessiv ta` seba` mija u hamsa u sebghin lira (Lm775); u premess li b`cedola tas-7 ta` Frar, 1948 (Dokument A) l-attrici rkuprat il-fondi kollha fuq deskritti, u ddepozitat il-prezz totali ta` seba` mija, hamsa u sebghin lira (Lm775), oltre l-imghax; u premess illi l-attrici ghandha d-dritt li tezercita l-imsemmi rkupru sija in forza tat-titolu ta` konrsorzju fl-utili dominju peress li ghandha bicca raba`kbira u l-fond li jgib in-numru tnejn u ghoxrin (22) fl-isqaq privat u li ghandu bieb iehor numru wiehed u erbghin (41) gia` seba` u tletin (37) ta` Birkirkara Street, ihallas zewg soldi fis-sena cens lill-Knisja 'Ta` Doni" fuq imsemmija, u dawn huma raba mill-istess cens li jiggrava l-fondi rkuprati; u premess illi l-ilma tal-bejt tal-attrici minn mizieb jinzel fuq il-fondi retratti u minn hemm jghaddi fuq logga msaqqfa li hija in parti ta` proprieta` taghha u in parti hija accessorja tal-fondi retratti, u minn hemm l-istess ilma jghaddi ghall-bir uniku tal-fondi tmienja, disgha u ghaxra ta` Ciantar Lane (illum tlettax, erbatax u hmistax) u premess id-dar tal-attrici ghandha servitu` attiva ta` tieqa ta` zewg piedi u seba` pulzieri wiesgha b`erba` filati gholi, u din tinsab miftuha, kwazi fl-intier taghha, fuq l-arja tal-fond irkuprat numru (23) tlieta u ghoxrin tal-isqaq privat, li ghandu bieb iehor fuq Birkirkara Street, u peress illi l-fond irkuprat numri tlieta u ghoxrin u erbgha u ghoxrin (23, 24) jew numri verjuri tal-isqaq privat ghandu tieqa bil-hadid u bibien fuq l-istess sqaq privat; talbet (1) li jigi dikjarat li in forza tat-titolu ta` konsorzju fl-utili dominju, tas-servitu` tas-scolo ta` l-ilma tal-bjut, akkwedott, servitu` ta` twieqi, komunjoni tal-isqaq privat u tat-titoli l-ohra li talvolta jirrizultaw fit-trattazzjoni tal-kawza, lill-attrici jikkompeti d-

dritt tal-irkupru minnha ezercitat bl-imsemmija cedola tas-7 ta` Frar 1948, u ghalhekk jigi dikjarat validu l-istess irkupru hekk minnha ezercitat, (2) li jigu likwidati l-ispejjez tal-akwist u tas-somom l-ohra talvolta legalment dovuti lill-konvenut in commissjoni ma` l-istess fondi rkuprati, sabiex l-attrici tista` tiddepozitahom jew thallashom skond il-ligi; (3) li l-konvenut jigi kundannat li fi zmien qasir u perentorju jaghmel favur l-attrici r-rivendizzjoni skond il-ligi, u (4) f`kaz li dan it-terminu jghaddi inutilment, li l-istess rivendizzjoni tigi dikjarata operata 'ope sententiae'. Bl-ispejjez tal-gudizzju:

Rat id-dikjarazzjoni tal-attrici, in-nota tax-xhieda taghha, id-dokument minnha ezebit ma` l-att tac-citazzjoni u r-referenza ghall-provi li saru fil-kawza fl-istess ismijiet (Citaz.Nru. 559/1947C), ceduta quddiem din il-Qorti fit-23 t`Ottubru 1954;

Rat in-nota ta` l-eccezzjoniiet tal-konvenut li biha barra milli gie rikuzat l-Onorevoli Imhallef li quddiemu kienet tressqet ghall-ewwel darba dina l-istanza u li debitament astjena ruhu milli jiehu konjizzjoni taghha gie rilevat li l-attrici ma ppruvatx it-titoli taghha li bihom riedet tirkupra l-fondi u li l-konvenut kellu d-dritt tal-preferenza bhala enfitewta u t-titolu tal-vicinanza peress li l-fond tieghu ghandu s-servitu` passiva li jircievi l-ilma mill-bjut tal-fondi li l-attrici riedet tirkupra – salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-digriet taghha tal-21 ta` Mejju 1956, a fol 25 tal-process, li bih gie nominat bhala perit legali, bil-fakultajiet fih indikati, l-Avukat (illum Onorevoli Imhallef) Dottor Victor Sammur sabiex jirrelata dwar il-fondatezza jew le tal-ewwel domanda ta` l-attrici u, f`kaz li jasal ghall-konkluzzjoni affermattiva, sabiex jipprocedi ghal-likwidazzjoni dedotta fit-tieni domanda;

Rat id-digriet taghha tal-5 ta` Dicembru 1961, a fol 54 tal-process, li bih, fuq rikjesta tal-perit legali fuq imsemmi, gie nominat l-Arkitett u inginier Civili Paul Mercieca sabiex jaghmel pjanta regolari tal-post bl-indikazzjoni tas-servitujiet;

Rat id-digriet taghha tal-15 ta` Novembru 1962, a fol 60 tal-process, li bih Samuele u Giovanni ahwa Dalli gew deputati kuraturi biex jirrapprezentaw f`din il-kawza u fl-atti l-ohra konnessi maghha l-eredita` giacenti tal-konvenut, li miet fil-mori tal-gudizzju;

Rat id-digriet taghha tat-22 ta` Ottubru 1964, a fol. 84 tal-process, li bih, peress li l-perit legali fuq imsemmi kien gie elevat ghall-gudikatura, gie nominat minfloku, bl-istess inkarigi u fakultajiet, l-Avukat Dottor Riccardo Farrugia;

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-ewwel perit legali u, a fol 108 tal-process, il-pjanta li kien gie inkarigat jaghmel l-Arkitett u Inginier Civili Paul Mercieca;

Rat ir-relazzjoni prezentata mill-perit legali Dottor Riccardo Farrugia fit-13 ta` Jannar 1966 u minnu debitament mahlufa fit-3 ta` Marzu 1966 (fol 110 – 118 tal-process);

Rat id-digriet taghha tat-30 ta` Gunju 1966, a fol 141 tal-process, li bih dan il-process gie rimess lill Perit Legali Avukat Dottor Riccardo Farrugia sabiex jezamina d-dokument ezebit mill-konvenut fis-seduta precedenti u jara ghandux jaghmel xi tibdil fil-konkluzzjonijiet li kien wasal ghalihom;

Rat ir-relazzjoni addizzjonali prezentata minn dan il-perit legali fil-5 ta` Gunju 1971, u minnu mahlufa fit-30 ta` l-istess xahar (fol 207-211 tal-process), kif ukoll il-verbali tas-seduti mizmuma minn dan il-perit legali;

Ezaminat id-depozizzjonijiet tax-xhieda mismugha minn din il-Qorti diversament presjeduta, id-dokumenti ezibiti u n-noti tal-osservazzjonijiet prezentati fil-kors ta` dan il-gudizzju;

Rat l-atti tal-kawza fl-istess ismijiet (Citazzjoni Numru 559/1947) ceduta quddiem din il-Qorti fit-23 ta` Ottubru 1954;

Rat l-atti l-ohra tal-process prezenti;

Trattata l-kawza;

Ikkunsidrat;

B`kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut tad-19 ta` Frar 1947, il-konvenut (li, kif intqal, miet fil-mori ta` din il-kawza u l-eredita` giacenti tieghu tinsab rapprezentata mill-kuraturi Samuele u Giovanni ahwa Dalli) kien xtara 1) il-fondi numri 8, 9, u 10 Ciantar Lane fi Strada Birkirkara, San Giljan, liberi u franki u 2) l-utili dominju perpetwu tal-fondi San Giljan, numri 19 u 20 Ciantar Lane u Birkirkara Street numri 21 u 22, soggetti ghac-cens ta` zewg soldi fis-sena lill-Prokuratur tal-Knisja ‘Ta` Doni’ tar-Rabat, Notabile (ara estratt ta` dana l-kuntratt a fol 5 – 8 tal-kawza fl-istess ismijiet ceduta quddiem din il-Qorti fit-23 ta` Ottubru, 1954) – liema fondi, b`cedola tas-7 ta` Frar, 1948 (Dokument A ezebit ma` l-att tac-citazzjoni), l-attrici ddikjarat li kienet qeghda tirkupra in forza tat-titoli minnha fl-istess cedola indikati u ta` kwalunkwe titolu iehor validu skond il-ligi;

Bl-istanza prezenti, oltre domandi ohra konsekwenzjali, l-attrici qed titlob id-dikjarazzjoni tal-validita` tal-irkupru minnha ezercitat bic-cedola fuq imsemmija u dana in forza tat-titolu ta` konsorzju fl-utili dominju, tas-servitu` ta` skoll ta` ilma tal-bjut, akwedott, servitu` ta` twieqi, komunjoni ta` sqaq privat u titoli ohra li talvolta jirrizultaw fit-trattazzjoni tal-kawza.

Il-konvenut, barra milli jikkontesta l-validita` tat-titoli pretizi mill-attrici, qieghed, minn naha tieghu, jakkampa d-dritt ta` preferenza bhala koenfitewta u t-titolu tal-vicinanza.

Fl-ewwel relazzjoni tieghu a fol 110 u 118 tal-process, il-perit legali Dottor Riccardo Farrugia minhabba kambjament fin-numri tal-bibien tal-postijiet in kwistjoni u biex jiffacilita` r-referenza ghalihom, indikahom - kif huwa konvenjenti li jibqghu jigu indikati ghall-ahjar indentifikazzjoni taghhom – kif sejjer jinghad:

Fond 'A' – l-immobbli indikat fil-kuntratt bhala 8, 9, 10 Ciantar Lane, Birkirkara Street u kulurit kannella fil-pjanta ta` l-Arkitett u Inginier Civili Paul Mercieca a fol 108 tal-process;

Fond 'B' – L-immobbli indikat fil-kuntratt bhala 20 Ciantar Lane u 21 Birkirkara Street, kulurit ahdar fil-pjanta predetta; u

Fond 'C' – L-immobbli indikat fil-kuntratt bhala 19 Ciantar Lane u 22 Birkirkara Street, kuluri roza fl-istess pjanta.

Wara ezami dettaljat tat-titoli rispettivament pretizi mill-kontendenti , il-perit legali fuq imsemmi, fid-dawl tal-provi li kienu tressqu sa ma gie biex jipprezenta dik ir-relazzjoni tieghu, wasal ghall-konkluzjoni li l-attrici kienet ippruvat biss it-titolu tal-vicinanza riferibilment ghall-fond C, mentri l-konvenut ma kien ipprova ebda wiehed mit-titoli minnu akkampati.

B`verbal registrat fl-10 ta` Gunju 1966 a fol. 129 tal-process, id-difensur ta` l-attrici, l-Avukat Dottor Giuseppe Pace, irrmetetta ruhu ghal dan ir-rapport peritali ad eccezzjoni biss ta` dik il-parti fejn il-perit kien eskluda d-drittijiet ta` l-attrici mill-fond 'B' li – kif tinsisti l-attrici – jifforma parti integrali mill-fond 'C'.

Minn naha tieghu, biex jipprova d-dritt ta` preferenza minnu allegat, il-konvenut, b`nota tal-24 ta` Gunju, 1966, ezebixxa kopja ta` kuntratt fl-atti tan-nutar Francesco De Caro tas-16 ta` Jannar 1767 (Dokument XX a fol 136 – 139 tal-process) .

Din il-Qorti, ghalhekk, bid-digriet taghha fuq imsemmi tat-30 ta` Gunju 1966, a fol 141 tal-process, irrimettiet dana l-process lill-istess perit legali Avukat Dottor Riccardo Farrugia sabiex jezamina dan il-kuntratt u jara kellux japporta xi tibdil fil-konkluzjonijiet li kien wasal ghalihom.

Fir-relazzjoni addizzjonali tieghu a fol 207-211 tal-process, dan l-perit legali, wara li eskluda li l-fondi 'B' u 'C' setghu jitqiesu fond wiehed, affronta l-kwistjoni tar-rispettivi drittijiet ta` preferenza akkampati tant mill-attrici kemm mill-konvenut – liema kwistjoni, wara l-ezibizzjoni ta` l-imsemmi kuntratt Dokument XX, assumiet aspett ben differenti – u kkonkluda li l-konvenut biss kien ipprova d-dritt tieghu ta` preferenza, li kien jipprevali in konfront mas-semplici dritt ta` retratt kompetenti lill-attrici in forza tat-titolu tal-vicinanza.

Din il-Qorti, wara ezami bir-reqqa tal-kwistjonijiet involuti u wara li hadet in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet ta` l-attrici, thoss li ghandha tadotta l-konkluzzjonijiet li wasal ghalihom l-gharef perit fuq imsemmi in bazi ghall-konkluzzjonijiet assennati minnu sottomessi.

Il-kuntratt Dokument XX fl-atti tan-Nutar Francesco De Caro tas-16 ta` Jannar 1767 huwa, proprjament, att rikonjitorju, li, pero`, jikkontjeni l-istorja tat-terren in kwistjoni mid-9 ta` Lulju 1654, meta, b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Paolo Allegritto, kienu gew koncessi in enfitewsi tliet hbula raba` ta` 'Wied Ballut', fil-limiti ta` San Giljan, mill-gurati tal-belt Notabile lill-Baldassare

Ciantar versu c-cens ta` uqija, zewg irbieghi u ghaxar habbiet, pagabbli annwalment fil-15 ta` Awissu.

Id-dirett dominju, wara diversi passaggi, ghadda b`disposizzjoni testamentarja ghand il-Knisja 'Ta Doni' tar-Rabat u l-utili dominju, ukoll wara diversi passaggi, ghand Giuseppe Muscat li, appuntu bl-imsemmi kuntratt Dokument XX, irrikonoxxa lill-Knisja 'Ta` Doni' bhala d-direttarja u gie mill-istess Knisja rikonoxxut bhala l-enfitewta tat-territorju in kwistjoni , tal-kejl ta` ghaxart itmiem, versu l-indentiku cens originali, ghalkemm indikat b`munita ftit differenti, ekwivalenti ghall-erba` xelini, sitt soldi u habbtejn f`munita` korrenti.

Issa, fil-kuntratt li ta lok ghall-ezercizzju tar-retratt in ezami, il-fondi 'B' u 'C' huma indikati bhala soggetti ghall-annwu perpetwu kanoni ta` zewg soldi versu l-Knisja 'Ta` Doni' tar-Rabat, li kif jirrizulta mix-xhieda tal-kanonku Don Vincenzo Galea, il-Prokuratur ta` din il-Knisja direttarja, ma ghandhiex, fil-lokalita` in kwistjoni, proprjeta` ohra hlief id-dirett dominju fuq imsemmi. Minn dan, il-prelodat perit legali ikkonkluda – kif din il-Qorti thoss li gustament kellu jikkonkludi - li l-fondi 'B' u 'C' inbnew fuq parti mit-territorju formanti oggett tal-koncessjoni enfitewtika riferita fl-imsemmi kuntratt Dokument XX fl-atti tan-Nutar De Caro tas-16 ta` Jannar 1767. Trattandosi ta` territorju li tieghu mhix maghrufa u, llum, lanqas determinabbli l-konfigurazzjoni, l-argument ta` l-attrici, dezunt mid-distanza li hemm mill-bidu ta` Via Birkirkara sal-fondi 'B' u 'C' (ara l-ahhar nota ta` l-osservazzjonijiet ta` l-attrici, a fol 222 tal-process), bl-ebda mod ma jista` jinficja din il-konkluzjoni.

Stabbilit il-premess, ghandu jigi ezaminat, kif ghamel il-perit legali, jekk, fil-mument tat-trasferiment li ta lok ghal-ezercizzju tar-retratt in ezami, l-attrici u jew il-konvenut kienux utlisiti ta` xi parti ohra mill-istess territorju enfitewtiku li fuqu nbnew il-fondi 'B' u 'C'.

L-attrici tghid li tippossjedi l-fond Numru 41 Brikirkara Hill (kuluri <u>vjola</u> fil-pjanta a fol. 108 tal-process) u li dan il-fond huwa soggett ghall-rata ta` zewg soldi cens fis-sena versu l-Knisja 'Ta Doni' tar-Rabat. Skond l-attrici, dan hu l-istess fond numru 37 Strada Birkirkara msemmi fil-kuntratt in atti Giorgio Pace tat-30 ta` Jannar 1934(ezibit a fol. 9-10 tal-precitata kawza fl-istess ismijiet ceduta quddiem din il-Qorti fit-23 ta` Ottubru 1954). Intant, pero`, f`dan il-kuntratt la jinghad li l-fond in kwistjoni hu soggett ghall-cens u lanqas li hu soggett ghal xi piz. L-attrici tghid ukoll li l-fond taghha huwa wiehed miz-zewg fondi formanti parti mill-'luogo di case posto in San Giuliano, Strada Birkirkara, numeri trentasette A e trent`otto A', imsemmi fil-kuntratt tas-16 ta` Ottubru 1895, in atti Pietro Scerri (a fol. 55-64 tergo ibid.). Izda lanqas f`dan il-kuntratt ma hemm ebda menzjoni ta` xi cens

jew piz. Anzi, kif sewwa jirrilev l-perit legali, minn dan l-ahhar kuntratt jirrizulta li z-zewg soldi cens imsemmija fih ma jirrigwardawx il-fond li l-attrici tghid li tippossjedi, imma terren iehor li minnu ma tippretendix li ghandha xi parti.

Jidher car, ghalhekk, li l-attrici ma ppruvatx li hija l-utilista ta` xi porzjon mit-territorju enfitewtiku li fuq parti minnu gew kostruiti l-fondi ‘B’ u ‘C’.

Minn naha l-ohra, inveci, ma hemmx dubju li l-konvenut, fil-mument tat-trasferiment li ta lok ghall-ezercizzju tar-retratt da parti ta` l-attrici, kien il-proprietarju tal-porzjon diviza ta` l-ghalqa ‘Tal-Ballut’, limiti ta` San Giljan, li huwa kien akkwista fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius tal-10 ta` Mejju 1937(ara kuntratt ezibit a fol. 90 ta` dan il-process). Huwa veru li tant f`dan it-trasferiment kemm f`dak li bih akkwistaha l-awtur tal-konvenut (ara kuntratt ezibit a fol 37 ta` dan il-process), l-imsemmija porzjon diviza ta` l-ghalqa ‘Tal-Ballut’ tinsab dikjarata bhala soggetti ghall-sitt soldi u tmien habbiet <u>rata ta` pis perpetwu</u> a favur tal-Knisja ta` Santa Maria ‘Ta Doni” tar-Rabat. Gie ppruvat, pero`, li dina l-Knisja ma ghandha dritt ghall-ebda pis f`dawk l-inhawi u li l-uniku cans li ghandu huwa dak rizultanti mill-kuntratt Dokument XX in atti De Caro tas-16 ta` Jannar 1767. Din il-Qorti, ghalhekk, thoss li ghandha taqbel mal-konkluzzjoni peritali f`dan ir-rigward li dak li fil-precitati zewg kuntratti ssejjah <u>rata ta` pis perpetwu</u> ghandu ragonevolment jitqies li kien, inveci, <u>rata tac-cens perpetwu</u> impost fuq it-territorju kollu msemmi fil-kuntratt Dokument XX u li fuq parti minnu nbnew il-fondi ‘B’ u ‘C’.

Mill-premess jitnizzel car id-dritt ta` preferenza kompetenti lill-konvenut tant fuq il-fond ‘B’ kemm fuq il-fond ‘C’ – liema dritt evidentement jeghleb dak ta` sempllici retratt spettanti lill-attrici bit-titolu ta` vicinanza <u>sia pure</u> kieku dan id-dritt ta` l-attrici kellu jitqies li jestendi ruhu fuq fondi ‘B’ u ‘C’ bhala kostitwenti, kif tippretendi hi, entita` wahda – liema kwistjoni, ghalhekk, ikun ozjus ghal dina l-Qorti li taffronta.

Ghall-dawn il-motivi:

Tichad it-talbiet ta` l-atrici izda minhabba d-diffikulta` tal-kaz u l-fatt li l-prova tat-titolu tal-konvenut giet prezentata b`ritard konsiderevoli, tordna li kull parti ghadha tbati l-ispejjez taghha.”

Minn din is-sentenza l-attrici hasset ruhha aggravat u permezz ta` Nota ta` l-Appell quddiem dik il-Qorti fid-9 ta` Frar 1972 u Petizzjoni ta`

Appell quddiem din il-Qorti fit-18 ta` Frar 1972 interponiet appell minnha.

L-aggravju principali ta` l-appellanti huwa li l-appellat ma rnexxilux jipprova li huwa kellu dritt ta` preferenza biex jirkupra l-fondi in kwistjoni principalment ghax, kuntrarjament ghal dak li sostna, dawn il-fondi mhux parti minn cens originali li l-appellat kien ukoll propjetarju ta` bicca tieghu u ghalhekk huwa ma kellux dan id-dritt ta` preferenza bhala ko-enfitewta minhabba konsorzju fl-utile dominju. L-appellanti, invece, tallega li kienet hija li kellha dan id-dritt ta` irkupru fin-nuqqas ta` dritt ta` preferenza ta` l-appellat peress li *"ghandha servitu` ta` twieqi, u ta` skoll ta` l-ilma tal-bjut fuq il-fondi rkuprati",* minkejja illi fil-Petizzjoni ta` l-Appell taghha l-appellanti stranament ma ssemmiex id-dritt ta` l-irkupru b`rizultat tal-vicinanza, liema punt ta` fatt u dritt kienu gew serjament ikkontestati fil-Prim`Istanza, huma msemmija mill-Perit Legali fiz-zewg relazzjonijiet tieghu, u huma fost is-sottomissjonijiet kardinali li ghamlet l-istess appellanti fin-Nota ta` l-Osservazzjonijiet quddiem din il-Qorti tal-25 ta` April 1995.

Ikkunsidrat;

Illi fl-ewwel lok pero` il-Qorti sejra tezamina effettivament tirrizultax il-kompropjeta` bejn l-art posseduta mill-appellat u dik l-art irkuprata, jew parti minnha, ghax jekk tirrizulta din il-kompropjeta`, ezami ulterjuri jkun

inutli in vista tad-dritt ta` preferenza tal-konvenut. Dan ghaliex l-istitut ta` l-Irkupru Legali li gie abrogat mill-Kodici Civili fl-1961 wara li fl-artiklu 1510 ipprovda dwar minn kellu jedd ghall-Irkupru Legali, elenka kif dawn kienu jikkonkorru: *"fost dawk li jikkonkorru b`titli mhux ta` xorta wahda, il-kompropjetarju hu preferut ghal qarib mid-demm u ghal vicin"* (artiklu 1514 (1) ta` dak li kien il-Kapitlu 23 tal-Ligijiet ta` Malta). Huwa interessanti, minkejja li forsi sekondarju ghas-soluzzjoni ta` din il-vertenza, illi l-istat biss ta` servitu`, attiv jew passiv, tal-fond ta` min qed jivvanta l-irkupru ma kinitx, skond il-ligi, raguni sufficjenti biex jigi ezercitat dan id-dritt. Is-servitu` infatti, passiva jew attiva, skond l-artiklu 1512 ta` dak iz-zmien, kienet kwalifika addizzjonali biex taghti dritt ta` l-irkupru lil vicin (kif, del resto, kellhom dan id-dritt is-sid ta` bini taht jew fuq il-fond mibjugh). Din id-distinzjoni tidher li qatt ma saret direttament u specifikament f`din il-kawza fejn il-vicinanza u l-ezistenza ta` servitu` gew ittrattati bhala ragunijiet validi u distinti ghall-ezercizzju ta` dan id-dritt.

Fl-ezami li sejjer isir minn din il-Qorti hija sejra tosserva d-distinzjoni tal-fondi meritu ta` din il-kawza li saret mil-Prim`Awla tal-Qorti Civili fejn dawn il-fondi gew ragruppati bhala Fondi 'A', 'B', u 'C' rispettivament, minkejja illi l-fond 'A' kien jikkomprendi tlett proprjetajiet, mentri dawk 'B' u 'C', kull wiehed zewg proprjetajiet. Din id-distinzjoni kienet ga giet addottata mill-Perit Legali *"minhabba kambjament fin-numri tal-bibien tal-postijiet in kwistjoni u biex jiffacilita r-referenza ghalihom, indikahom*

– kif huwa konvenjenti li jibqghu jigu indikati ghall-ahjar identifikazzjoni taghhom". (Sentenza tal-Prim`Awla).

Ikkunsidrat;

Illi il-fond 'B' jikkonsisti fin-numri (ta` dak iz-zmien) 20, Ciantar Lane u 21 Birkirkara Street San Giljan, filwaqt illi dak 'C' jikkomprendi numru 19, Ciantar Lane, u 22 Birkirkara Street San Giljan. Il-Qorti sejra, ghar-ragunijiet li jirrizultaw aktar tard f`din is-sentenza, tibda` b`ezami ta` dawn iz-zewg 'fondi' peress illi jirrizulta illi dawn il-fondi huma tenuti b`titolu ta` enfitewsi perpetwa u huma soggetti ghal hlas ta` cens (xi minn daqqiet imsejjah piz) li huwa dovut lil Knisja Ta` Doni tar-Rabat. Din hija il-konkluzjoni li wasal ghaliha il-perit legali fit-tieni relazzjoni tieghu li giet mahlufa fit-30 ta` Gunju 1971. Effettivament il-process kien gie lilu rimess mill-ewwel Qorti wara li kien ga halef l-ewwel relazzjoni tieghu u dan b`digriet tat-30 ta` Gunju 1966, u dan wara illi l-konvenut b`nota ta` l-24 ta` Gunju 1966 kien ezebixxa kopja ta` kuntratt ta` enfitewsi originali fir-rigward ta` l-art in kwistjoni. Fil-fatt l-att relevanti, li huwa Att Pubbliku fl-atti tan-Nutar Francesco De Caro tas-16 ta` Jannar 1767, huwa aktar att ta` rikonoxximent milli koncessjoni enfitewtika originali. Dan l-att li gie tradott mil-lingwa Latina fis-sede ta` l-Appell mill-Avukat Dottor Vincenzo Depasquale u ipprezentat b`nota ta` l-20 ta` Settembru 1985, apparti mill-parti rikonoxxitorja li tissemma` aktar tard, taghti storja cara ta` kif gie trasferit it-terren ta` l-art imsejjah

‘Wied Ballut’ fil-kuntrada ta` San Giljan. Jirrizulta illi originarjament din l-art kienet inghatat b`titolu ta` enfitewsi perpetwa mill-Gurati tal-Belt Notabile lil certu Baldassare Ciantar b`att pubbliku tad-9 ta` Lulju 1654. Id-dirett dominju fuq din l-art gie trasferit kemm-il darba jew b`titolu oneruz jew b`testment ‘causa mortis’, sakemm ippervjena ghand il-Kanonku Antonio Gourgion li ddispona minnu b`titolu ta` legat favur tal-Veneranda Knisja taht it-titolu tal-Beata Vergine Marija tad-Doni bl-ahhar testment tieghu tat-13 ta` Gunju 1761.

Invece l-utile dominju kien spicca f`idejn il-Konti Antonio Ciantar, dixxendent ta` Baldassare Ciantar. Huwa kien moruz fil-hlas tac-cens ghal diversi snin u gie mehud il-Qorti ta` l-Inkwizitur ta` Malta fl-Ufficcju tal-Kawzi Civili. Fit-22 ta` Settembru 1759 giet pronunzjata sentenza definittiva fuq id-dekadenza li kellha twassal ghax-xoljiment ta` l-enfitewsi in kwistjoni dwar l-art imsemmija. Meta, pero`, il-Prokuratur tal-Knisja tad-Doni insista ghall-ezekuzzjoni ta` l-istess sentenza, qamu l-kredituri ta` l-imsemmi Konti Ciantar li talbu, u gie lilhom koncess, il-fakolta` li jippurgaw il-mora u dan l-akkoljiment sar b`sentenza ohra ta` l-istess Qorti tad-9 t`April 1764. L-art ingabet ghall-bejgh bis-subbasta mill-istess kredituri ta` Ciantar u eventwalment, wara li giet segregata propjeta` ohra ta` l-istess Konti, giet mibjugha lil certu Giuseppe Muscat.

F`dan l-att pubbliku li qieghed jigi ezaminat minn din il-Qorti l-istess Muscat irrikonoxxa lil Veneranda Knisja tad-Doni, li da parti taghha irrikonoxxiet lill-imsemmi Muscat bhala l-utilista ta` l-art u tal-benefikati li saru fuqha.

Kien dan id-dokument li wassal lill-perit legali Dottor Riccardo Farrugia ivarja l-konkluzjoni li kien wasal ghaliha fl-ewwel rapport tieghu, u dan partikolarment wara li kien sema` x-xhieda fis-seduta tad-19 t`Ottubru 1970 tal-Kanonku Vincenzo Galea, Prokuratur tal-Knisja ta` Doni li xehed bl-aktar mod kategoriku illi din il-Knisja m`ghandix proprjeta` ohra fil-lokalitajiet ta` San Giljan u Birkirkara hlief ghad-dhul tac-cens imsemmi. Huwa ghalhekk fuq dan il-punt li l-perit legali kien ikkonkluda *"ghalhekk wiehed irid jikkonkludi bilfors illi r-rata ta -/2 cens perpetwu (imsemmija fil-kuntratt li ta` lok ghar-retratt) li jiggrava l-fondi 'B' u 'C' huwa parti mic-cens originali msemmi fil-kuntratt tas-16 ta` Jannar, 1767 u li ghalhekk l-istess fondi huma mibnija fuq parti mit-territorju ta` ghaxart itmiem formanti l-oggett tal-koncessjoni enfitewtika".* Din il-konkluzjoni tal-perit legali hija kkonfermata mir-relazzjoni li saret fis-sede ta` l-Appell mill-perit tekniku l-Perit u l-Inginier Civili Paul Mercieca. Dan il-perit kien nominat mill-Qorti ta` l-Appell b`digriet tal-15 ta` Dicembru 1975 u minkejja li fir-rapport tieghu ddikjara li l-konfugarazzjoni preciza ta` l-ghalqa tal-Knisja ta` Doni ma rrizultatlux u ma setax, ghalhekk, jaghmel il-pjanta mehtiega, l-istess ghamel diversi osservazzjonijiet li huma validissimi ghas-soluzzjoni ta` din il-vertenza.

Effettivament jista` jinghad illi l-perit tekniku ghamel ezami aktar dettaljat, skond is-sengha u l-professjoni tieghu, tal-provenjenza ta` l-artijiet li prezentement jinsabu fil-pussess tal-partijiet, u dan partikolarment wara li ddeskriva fid-dettall divizjoni li kienet saret mill-perit Paolo Grech Scerri fil-31 ta` Ottubru 1890 (Dok. PM1 anness mar-relazzjoni tal-perit tekniku), skond liema dokument gew divizi diversi fondi, fosthom il-fondi in kwistjoni, bejn l-ahwa Cini Felice, liema divizjoni tista` titqies bhala l-fonti originali tal-proprjetajiet tal-kontendenti rispettivi f`din il-kawza.

F`dan l-istadju huwa pero` opportun li tigi ezaminata mill-gdid it-tieni relazzjoni tal-perit legali Dottor Riccardo Farrugia, li wara li stabbilixxa li l-fondi mertu ta` din il-kawza kienu jappartjenu u jiffurmaw parti mill-koncessjoni enfitewtika moghtija mill-Knisja tad-Doni f`'Wied Ballut', ghadda biex jezamina u jikkonsidra l-pretensjonijiet rispettivi tal-partijiet peress illi *"wiehed issa irid jara jekk l-attrici u l-konvenut humiex (jew ahjar kienux fil-mument tat-trasferiment li ta lok ghar-retratt) propjetari ta` xi immobili li huma ukoll soggetti ghal xi rata ta` cens minn dak originali".*

Dwar il-pretensjoni attrici, wara li ezamina t-titoli tal-fond possedut minnha li kien gie fil-maggior parti minn ommha u minn hutha wara l-mewt ta` missierha Giuseppe Borg, il-perit legali wasal ghal konkluzjoni illi *"minn dak li jinghad, jidher li l-attrici ma ippruvatx li hija propjetarja ta`*

*fond, jew parti minn fond, li huwa soggett ghall-parti mic-cens originali imsemmi ta` zewg skudi, tmien irbighi u ghaxar habbiet".* Din il-konkluzjoni, huwa fil-fatt wasal ghaliha mhux biss minn ezami ta` l-att tad-divizjoni fejn il-fond gie akkwistat mill-attrici, pero` ukoll minn ezami ta` l-att fejn missier l-attrici, Giuseppe Borg, kien xtara din l-art in kwistjoni flimkien ma` Carmelo Borg. Huwa osserva illi f`ebda wiehed minn dawn il-kuntratti ma kien hemm xi menzjoni ta` xi cens jew piz.

Ta` l-istess opinjoni kien il-perit tekniku Mercieca, innominat minn din il-Qorti, li b`referenza ghall-kuntratti msemmija mill-perit legali li b`rizultat taghhom il-fondi spiccaw f`idejn l-attrici osserva *"f`dan l-Att il-fond kellu numru 37, f`Strada Birkirkara San Giuliano, u hemm id-deskrizzjoni tieghu. Fuq dan l-Att ma hemm imsemmi ebda piz jew cens li jaggravah. Dan il-fond kien jifforma parti mill-propjeta` ta` l-ahwa Cini u fid-divizjoni li saret fl-Atti tan-Nutar Riccardo Manara tal-11 ta` Marzu 1891 (Dok. PM1) kellu n-numru 39C fi Strada Virchircara, San Giuliano. Hu deskritt u anke stmat bhala 'libero e franco da pesi'"* Il-perit tekniku osserva ukoll li l-isem Borg ma kienx jidher fil-lista ta` dawk li Grazia Meilaq kienet tigbor il-flus tac-cens minghandhom biex thallas il-Prokuratur tal-Knisja ta` Doni. Grazia Meilaq damet diversi snin tigbor ic-cens u thallas lill-prokuratur tal-Knisja ta` Doni izda meta Angelo Borg ried ihallasha ic-cens, skond l-istess xiehda taghha, hija rrifjutat ghax ma kenitx tafu u ma kellhiex x`taqsam mieghu. Kif intqal qabel, dan il-perit tekniku kien ezamina wkoll id-divizjoni li kienet saret mill-

Perit Paolo Grech Scerri, li, kif diga` imsemmi f`din is-sentenza, mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Riccardo Manara, jistghu jitqiesu bhala l-fonti diretta tal-propjeta` tal-kontendenti u tal-proprjetajiet mertu ta` din il-kawza. Dwar il-propjeta` ta` l-attrici hekk ikkummenta l-istess perit Mercieca *"il-fond numru 39C (illum numru 41) Birkirkara Street, (illum it-Telgha ta` Birkirkara jew Birkirkara Hill) San Giljan, li jappartjeni lill-attrici, kien jifforma parti mill-propjeta` tal-familja Cini, u meta dan il-fond gie deskritt, stmat u sussegwentement ifforma parti mid-divizjoni tal-wirt mill-Perit Paolo Grech Scerri fir-rapport tieghu anness ma` l-Atti tan-Nutar Riccardo Manara imsemmi qabel, ma gie impost ebda cens (peso) fuqu. Anke meta l-istess fond sar kollu propjeta` ta` l-attrici b`Att ta` Donazzjoni fl-Atti tan-Nutar Giorgio Pace (fol. 201 Dok A fil-Process) ma gie impost ebda cens (peso) fuqu.*

Din il-Qorti ma tara li ngabet ebda raguni mill-attrici nonostante is-sottomissjonijiet minnha maghmula, il-ghala ghandha tiskarta l-opinjonijiet moghtija miz-zewg periti fuq imsemmija. Jibqa` dejjem il-principju generali, anke f`kawza ta` din in-natura, li min jallega jrid jipprova u minkejja li l-prova, fil-kamp civili, hija biss dik tal-probabbli u mhux ta` lil hinn mid-dubju ragonevoli, din il-Qorti hija konvinta illi l-attrici ma ppruvatx anqas f`dan il-grad li hija ko-utilista fil-fondi 'B' u 'C', li huma l-fondi indikati bl-ahdar u bir-roza fil-pjanta a fol 108 tal-process.

Peress, pero`, li l-attrici kienet ippruvat li kellha fondi vicin il-fondi in kwistjoni (jekk hux biss vicin ghal fond ‘C’ li kienet il-konkluzjoni tal-Perit Dottor Riccardo Farrugia jew jekk kienx vicin ghaz-zewg fondi kif issostni l-attrici) kien ghalhekk necessarju illi jsir ezami tat-titolu tal-konvenut biex jigi stabbilit min mit-tnejn kellu l-prijorita`, jew ahjar il-preferenza, biex jirkupra. Il-perit legali Dottor Riccardo Farrugia kien ta l-opinjoni illi *“konsegwentement il-fond tal-konvenut (il-porzjon mill-ghalqa tal-Ballut) u l-fondi ‘B’ u ‘C’ huwa t-tnejn parti mit-territorju koncess bl-imsemmija enfitewsi. Dana l-fatt jaghti dritt lill-konvenut ta` ritenzjoni (minhabba d-dritt ta` preferenza fuq konsorzju fl-utili dominju) ghall-attur li ghandu biss, relattivament ghal-fond wiehed, dritt ta` retratt”;* liema konkluzjoni wasal ghaliha wkoll wara ezami akkurat tat-titoli ta` l-aventi kawza tal-konvenut nomine. L-istess ezami sar mill-perit tekniku li ezamina kif il-konvenut kien akkwista l-art tieghu permezz ta` permuta ma Spiridione Bezzina fl-atti tan-Nutar Emanuel Agius ta` l-10 ta` Mejju 1939 minkejja illi f`dan il-kuntratt, u f`kuntratti ohra precedenti, is-sitt soldi u tmien habbiet fis-sena favur il-Knisja ta` Santa Marija ta` Doni tar-Rabat huma deskritti bhala piz u mhux bhala cens perpetwu. Il-Qorti tikkondividi l-opinjoni ta` l-istess perit tekniku illi dan mhux determinanti peress illi f`diversi mill-kuntratti minnu ezaminati dawn il-kliem gew ta` spiss interkambjati. Il-Qorti hija ghalhekk tal-fehma illi, dan nonostante, u nonostante illi l-fondi ‘B’ u ‘C’ ma kienux deskritti bhala soggetti ghal ebda cens f`wiehed mill-Atti ezaminat mill-istess perit tekniku, il-konvenut nomine ippruvaw f`dak il-grad ta` prova

rikjest f`kawza civili, kuntrarjament ghall-attrici, li kienu konsorzji fl-utile dominju. Dan ifisser mil-lat legali illi fil-konfront tal-konvenut l-attrici ma ghandha l-ebda dritt ta` irkupru fir-rigward tal-fondi 'B' u 'C' (dejjem deskritti biex jinkludu l-proprjetajiet imsemmija aktar kmieni f`din is-sentenza) peress illi l-istess konvenuti ppruvaw t-tieni eccezzjoni taghhom li bhala ko-enfitewta ghandhom id-dritt ta` preferenza.

Ikkunsidrat;

Wiehed jigi biex jikkonsidra issa l-fond 'A', li jinkludi dawk l-immobbli li f`xi zmien kellhom in-numri 8, 9, u 10 Ciantar Lane, Birkirkara Street, San Giljan u li huma indikati bil-kulur kannella fil-pjanta a fol 108 tal-process. Kif gie stabbilit jirrizulta li dawn il-fondi ma kienu qatt issoggettati ghal hlas ta` cens jew piz perpetwu favur il-Knisja ta` Doni *"il-fondi 8, 9, u 10 (illum 13, 14 u 15) Ciantar Lane fi Strada Birkirkara (illum Birkirkara Hill jew it-Telgha ta` Birkirkara) San Giljan, qatt ma kellhom impost fuqhom ebda cens (peso) u dejjem gew trasferiti bhala liberi u franki".* (pagna 28 tar-relazzjoni tal-Perit Mercieca). Skond l-istess Perit Tekniku l-fond 'C' fiz-zmien tar-relazzjoni, kif rajna, kien jikkonsisti fin-numri 39 u 40 Telgha ta` Birkirkara jew Birkirkara Hill (ara paragrafu 101 tar-relazzjoni tieghu), filwaqt illi stabbilixxa b`certezza illi l-propjeta` li saret ta` l-attrici b`donazzjoni minghand ommha u hames hutha, hlief ghal sest min-nofs indiviz li gie ghandha bhala wirt minn missierha Giuseppe, kellha, fiz-zmien tar-relazzjoni, in-numru 41

Telgha ta` Birkirkara (Birkirkara Hill) San Giljan u ghalhekk din il-proprjeta` kienet adjacenti ghal wahda mill-proprjetajiet fil-fond ‘C’.

Il-Perit Legali Dottor Riccardo Farrugia fit-tieni relazzjoni tieghu ftit li xejn ikkonsidra l-fond ‘A’ fuq deskritt peress illi din ir-relazzjoni kienet aktar immirata biex tistabbilixxi min, mill-kontendenti, kellu d-dritt ta` preferenza. Huwa pero` ikkonkluda illi l-attrici kellha biss dritt ta` retratt bit-titolu ta` vicinanza limitatament ghal fond ‘C’. Fl-ewwel relazzjoni tieghu, pero`, li giet ipprezentata quddiem l-ewwel Qorti fit-13 ta` Jannar 1966, huwa kien wasal ghall-konkluzjoni certa illi *“fil-kaz in disamina huwa evidenti li l-fond ta` l-attrici bl-ebda mod ma huwa kontigwu mal-fondi ‘A’ u ‘B’; ghaldaqstant it-titolu allegat mill-attrici zgur li ma jistax ikun applikabbli b`referenza ghal dawn iz-zewg fondi. Kwantu ghal fond ‘C’, ma hemm l-ebda kwistjoni li hemm il-kontigwita` bejn dan il-fond u il-fond ta` l-attrici”.* Din il-konkluzjoni tidher li hija dik korretta sew mill-provi sew mid-deskrizzjoni tal-fond ta` l-attrici komparat mal-fondi l-ohra li saret mill-Perit Tekniku Mercieca u li ghaliha sar accenn aktar `l fuq f`din is-sentenza.

Il-provvedimenti tal-Kodici Civili li kienu jaghtu l-jedd ghall-irkupru, kif gia intqal, kienu jikkonsidraw biss is-servitujiet passivi jew attivi bhala kwalifika addizzjonali ghal jedd tal-vicin u mhux bhala li, fihom innifishom, kienu jaghtu dan il-jedd ta` irkupru. Hekk infatti l-artiklu 1512 (1) kien jipprovdi *“il-jedd ta` irkupru minhabba vicinanza mhux*

moghti hlief li l-persuni hawn taht imsemmija, u fl-ordni kif huma hawn migjubin" A tenur, invece, ta`l-Artiklu 1510 (1) (c) l-ewwel u qabel kollox kellu jkun hemm stat ta` sidien ta` beni vicini. Din il-vicinanza bejn il-propjeta` ta` l-attrici u l-fond 'A' ma gietx ippruvata mill-istess attrici, ghall-kuntrarju tidher li hija inezistenti u ghalhekk, a tenur ta` l-artikoli fuq imsemmija, kif ukoll ghal dak li kien is-sub artikolu (2) ta` l-artikolu 1512 ta` l-istess Kodici Civili, l-attrici ma kelliex dan id-dritt ta` irkupru abbazi tal-vicinanza li, jigi ripetut, anqas ma huwa minnha imsemmi fil-petizzjoni ta`l-Appell taghha fejn tibbaza l-aggravji taghha fuq is-servitujiet li kellha li pero`, kif rajna, wahedhom, ma jaghtux dan id-dritt.

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha ta` fatt u ta` dritt l-Appell huwa respint u s-sentenza tal-Prim`Awla tal-Qorti Civili tat-2 ta` Frar 1972 qed tigi kkonfermata fl-intier taghha.

L-ispejjez tal-Prim`Istanza huma kif minnha deciz; dawk, ta` l-Appell, ukoll minhabba d-diffikultajiet fattwali u legali tal-kaz ghandhom jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet.

Dep/Reg.

gs