MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2004

Citazzjoni Numru. 55/1977/1

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

-vs-

Nutar Dr Giuseppe Cauchi u b'digriet tal-4 ta' Frar 19993 il-gudizzju gie trasfuz fuq isem Pierre, Maria mart Seye Natoli, Antoinette mart Patrick Micallef u Angela mart Simon Theuma minflok in-Nutar Dr Giuseppi Cauchi li miet fil-mori tal-kawza

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 l-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 nominee 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-xhieda akkompanjanti.

Rat a folio 51 awtorizazzjoni 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 il-mewt ta’ missiehom n-Nutar Dottor Giuseppe Cauchi fil-mori.

Rat a folio 446, wkoll 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, l-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, jsostnu l-oppost u cjoe’ illi l-art, nieqes l-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 johlqu 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 l-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, l-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 tirrisulta 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 esebit kuntratt tas-6 ta' Awissu 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 l-perjodu enfitewtiku fin-1977.

Illi l-konvenuti dan kkontestawh asprament. 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' Awissu 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 fin-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 kwardri li jirrisultaw 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 paragrfu 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 r-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 inkluzi dawk tar-rikonferma tan-nomina tal-perit arkitett jkunu fl-intier taghhom a spejjez tal-konvenuti.

(ft.) A. Micallef Trigona
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur

< Sentenza Finali >

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