MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF**
**ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF**
**TONIO MALLIA**

Seduta tat-13 ta' April, 2007

Appell Civili Numru. 809/1980/1

**Antonio, Maria, Girolamo, Francesco u Josephine ahwa Pace,**
**u b'digriet tal-Qorti tal-14 ta' Lulju 1998 l-atti gew trasfuzi f'isem Brian Grima stante l-mewt fil-mori tal-kawza ta' Josephine Grima nee Pace**
**u b'digriet tal-Qorti tal-14 ta' Lulju 1998, l-atti gew trasfuzi f'isem Mary, Girolamo u Francesco, ahwa Pace, ta' Brian Grima**
**u ta' Rosaria, armla ta' Antonio Pace stante l-mewt ta' Antonio Pace fil-mori tal-kawza**

**v.**

**Reverendu Henry Abela OP bhala Prokuratur tal-Kunvent ta' San Duminku, Valletta; il-Kunvent ta' San Duminku, Valletta u b'digriet tal-31 ta' Mejju 1991 gie kjamat in kawza Joseph Borg ghan-nom tas-socjeta` Agrotec Industries Limited**

**Il-Qorti:**

**Preliminari:**

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' Lulju, 1980 l-atturi, wara li ppremettew illi huma l-proprjetarji ta' l-ghalqa maghrufa bhala "tal-Kappara" li qieghda il-Kappara, fil-limiti tal-Gzira; li peress li kif jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza l-atturi akkwistaw din l-ghalqa bil-preskrizzjoni akkwizittiva peress li l-aventi kawza taghhom u huma llum jippossjedu din l-ghalqa ghal aktar minn tletin sena; u peress li l-konvenut nomine qed jippretendi minghajr l-ebda dritt li huwa l-proprjetarju ta' din l-ghalqa, talbu li dik il-Qorti tiddikjara li l-atturi huma proprjetarji assoluti ta' l-ghalqa maghrufa bhala Tal-Kappara, li qieghda fil-limiti tal-Gzira, liema ghalqa giet akkwistata minnhom permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva; bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

B'nota pprezentata fl-4 ta' Awissu 1980 Reverendu Henry Abela O.P. eccepixxa illi t-talbiet attrici huma ghal kollox infondati billi sas-sena 1967-1968 meta kienu bdew proceduri ohra fil-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba kienu qed jithallsu qbiela regolarment minn Rosario Pace awtur ta' l-atturi prezenti.

Il-kjamat in kawza Joseph Borg ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` Agrotec Industries Limited ipprezenta nota fil-25 ta' Lulju 1991 fejn eccepixxa:

1) Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-kjamat in kawza akkwista l-proprjeta` in kwistjoni b'kuntratt tas-17 ta' Mejju 1990 fl-atti tan-Nutar

Dottor Joseph Henry Saydon anness man-nota ta' eccezzjonijiet u mmarkat Dokument JB1.

2) Illi, kif jirrizulta minn estratt tar-registru tal-Patrijiet Dumnikani l-art in kwistjoni kienet imqabbla lil missier l-atturi u cioe` Rosario Pace u dan skond dokument immarkat JB2.

**Is-sentenza appellata.**

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza tal-5 ta' Lulju, 2004 meta kkonkludiet hekk:
"L-ewwel eccezzjoni tal-konvenut ghat-talbiet attrici hija li t-talbiet ta' l-atturi huma ghal kollox infondati billi sas-sena 1967-1968, meta kienu bdew proceduri ohra fil-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, kienu qed jithallsu qbiela regolarment minn Rosario Pace, awtur ta' l-atturi prezenti. Dan il-fatt gie pruvat kuntrarjament ghal dak allegat mill-atturi ghax jirrizulta minn estratt tar-registru tal-Patrijiet Dumnikani li l-art in kwistjoni kienet imqabbla lil Rosario Pace. Ghalhekk il-Qorti ma tistax tilqa' t-talba attrici u tiddikjara li huma l-proprjetarji assoluti ta' l-ghalqa maghrufa bhala **"Tal-Kappara"**, li qieghda fil-limiti tal-Gzira, liema ghalqa giet akkwistata minnhom permezz tal-preskirzzjoni akkwizittiva. Ghal dawn il-motivi tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut. Spejjez kontra l-atturi."

Dik il-Qorti waslet ghal din id-decizzjoni billi strahet totalment fuq il-konkluzzjonijiet raggunti mill-periti mahtura fil-kawza biex jezaminaw il-kwistjoni ta' bejn il-kontendenti u senjatament dak li nghad fir-rapport legali redatt mil-Avukat Dottor Tonio Azzopardi li, silta kbira minnu, insibuha riprodotta *verbatim* fl-imsemmija sentenza appellata. Infatti l-gharef perit, wara li ha in konsiderazzjoni l-osservazzjonijiet tal-Perit Tekniku, l-A.I.C. Frederick Doublet, ikkonkluda li "*fl-umili fehma ta' l-esponent, l-unika konkluzjoni logika hija li r-raba indikat fuq il-pjanta li hemm fil-Kabrew jikkompredi mhux biss "**Tal-Kemmun**" izda ukoll "**Tal-Kappara**", u dan indipendentement minn dak li tnizzel fil-kuntratt bhala l-kejl superficjali ta' l-istess raba, li evidentement gie indikat hazin.*

*"Ghaldaqstant"* jkompli l-istess perit, *"l-esponent jissottometti umilment illi din l-Onorabbli Qorti ghandha tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut Reverendu Henry Abela O.P. u tilqa' ukoll l-eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza* ***Joseph Borg*** *ghan-nom tas-socjeta`* ***Agrotec Industries Limited****, filwaqt li tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra taghhom."*

Ghall-kompletezza, kopja tas-sentenza appellata qed tigi annessa, bhala Dok "A", ma' l-odjerna sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

**Ikkunsidrat:**

F'dawn il-proceduri l-atturi qed isostnu li huma proprjetarji ta' l-ghalqa maghrufa bhala "Tal-Kappara" liema titolu ta' proprjeta` huma qed jivvantaw inkwatu jsostnu li akkwistawh permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva billi okkupaw l-imsemmija ghalqa "*animo domini*" ghal aktar miz-zmien li trid il-ligi ghall-"uzucapione". Konsegwentement l-atturi talbu li l-Qorti tiddikjara li huma proprjetarji assoluti ta' l-imsemmija ghalqa. Mill-banda l-ohra l-konvenuti, cioe` l-Patrijiet Dumnikani, kif ukoll l-kjamat fil-kawza Joseph Borg nomine, qed jopponu din it-talba billi jsostnu li l-atturi ma ghandhom ebda dritt ta' proprjeta` billi kienu qed ihallsu qbiela fuq l-imsemmija art. Naturalment la darba, skond il-konvenuti u l-kjamat fil-kawza, l-atturi, jew l-aventi kawza taghhom, kienu qed ihallsu qbiela fuq l-istess art dawn qatt ma setghu okkupaw l-art "*animo domini*" u konsegwentement il-preskrizzjoni akkwizittiva ma tapplikax ghalihom.

**Ikkunsidrat ulterjorment:**

Dawn il-proceduri huma konsegwenza ta' proceduri istitwiti minn Rosario Pace fil-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba liema proceduri kienu istigati mill-Patrijiet Dumnikani li, b'ittra ufficjali tal-10 ta' Mejju, 1969 indirizzata lill-istess Ruzar Pace, awtur ta' l-atturi, kienu infurmawh li ma kienux behsiebhom iggedulu l-lokazzjoni tal-Clausura tal-Kemmun jew ta' Bieb il-Gzira b'effett mill-

15 ta’ Awissu, 1969. Konsegwentement, fit-28 ta’ Gunju 1969, l-imsemmmi Ruzar Pace intavola rikors quddiem il-Bord imsemmi fejn, fost affarijiet ohra irrileva li “*l-intimat*” u cioe` Rev P. Henry Abela O.P. bhala prokuratur tal-Kunvent ta’ San Duminku, Valletta, “*naqas li juri l-kejl ta’ l-istess klawsura, u ghalhekk huwa fl-interess ta’ l-esponent qabel xejn li jistabilixxi l-istess kejl ghaliex l-intimat nomine milli jidher* ***qieghed jippretendi illi hija tikkomprendi wkoll klawsura ohra imsejha “Tal-Kappara”*** (sottolinear ta’ din il-Qorti) *billi huwa baghat il-perit biex ikejjilha. Il-klawsura ta’ l-intimat nomine tikkomprendi minn dak li fadal mill-kejl ta’ erbghat itmien wara li l-Gvern ha l-bicca l-kbira minnha ghar-Regional Road. Il-klawsura tal-Kappara fiha sitt itmien u hija ta’ proprjeta` ta’ l-esponent.”*

Wara li gew mressqa diversi provi fil-proceduri imsemmija, fl-udjenza tal-14 ta’ Lulju, 1972, dawn gew differiti “sine die” riappuntabbli b’domanda verbali minn xi wahda mill-partijiet, billi l-Bord irritjena *“li huwa ahjar ghall-amministrazzjoni tal-gustizzja li din il-kwistjoni tigi deciza mit-Tribunal Ordinarju”* u dan wara li l-istess Bord osserva li “*l-intimati qed jippretendu li huma proprjetarji ta’ l-ghalqa detenuta mir-rikorrent bi qbiela mentri r-rikorrenti jippretendu li parti biss mill-ghalqa hija ta’ l-intimati u l-parti l-ohra tippartjeni lilhom stess;”*

**Ikkunsidrat:**

Jirrizulta li fil-pussess ta’ l-atturi hemm zewg ghelieqi fil-limiti tal-Gzira. Wahda maghrufa bhala **Tal-Kemmun** mentri l-ohra iggieb l-isem **Tal-Kappara.** L-atturi jirrikonoxxu li l-ghalqa Tal-Kemmun tappartjeni lill-konvenuti Patrijiet Dumnikani u ghal din l-ghalqa huma jghidu li dejjem hallsu l-qbiela fl-ammont ta’ LM1.50 fis-sena. Izda l-istess atturi jsostnu li l-ghalqa Tal-Kappara hija proprjeta` taghhom inkwantu, ghalkemm ma ressqu ebda kuntratt li jipprova tali titolu, huma jsostnu li din l-ghalqa, li hija separata u distinta minn dik li ggib l-isem Tal-Kemmun, ilhom jokkupawha “*animo domini*” ghal bosta snin u ghalhekk illum huma s-sidien taghha in vista tad-dekors tal-preskrizzjoni akkwizittiva ghal aktar minn erbghin sena. Mill-banda l-ohra l-konvenuti Patrijiet

Dumnikani tal-Kunvenut tal-Belt Valletta jsostnu li z-zewg ghelieqi fir-realta` huma ghalqa wahda li tissejjah Ta' Kemmun u li giet ghandhom b'titolu ta' donazzjoni fl-1606.

Jirrizulta li b'kuntratt tad-9 ta' Gunju, 1606 fl-atti tan-Nutar Joannis Simonis de Lucia, il-konjugi Giovanni Maria Cassia u martu Laurrea iddonaw lil-Kunvent tad-Dumnikani tal-Belt Valletta l-art li tissejjah Tal-Kemmun jew ta' Wied Ghollieqa jew ta' Bieb il-Gzira. Mill-Cabreo, li huwa d-dokument mizmum mill-entijiet religuzi li juri l-provenjenza tal-proprjeta` posseduta minnhom, li estratt minnu gie ezebit fil-proceduri quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, din l-ghalqa hekk donata lill-kunvent hija indikata bhala li ghandha kejl ta' sitt tumoli, 4 sighan u 4 kejliet.

Fis-7 ta' Lulju 1748 l-imsemmija art denominata Tal-Kemmun giet koncessa in enfitewzi temporaneja ghal 99 sena permezz ta' kuntratt in atti Nutar Francesco Alessi. Ma dak il-kuntratt giet annessa pjanta li tissemma fil-Cabreo u l-kejl gie indikat bhala "*della capacita` di tummola sei, mondelli quattro ed un quarto di mondello di terreno di mala qualita`."* Sussegwentement u cioe` fit-22 ta' Awissu 1856, meta gia kienet skadiet l-imsemmija koncessjoni enfitewtika, l-istess art giet koncessa mill-Patrijiet Dumnikani b'titolu ta' cens ghal erba' snin lil Girolamo Debono fejn giet dikjarata bhala "*una clausura di terra sita … detto Birchircara contrada tal-Ghizira appellata ta' Kemmun consistente in due lenze con alberi di carrube …"* u dana in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pietro Paolo Psaila. Meta skadiet din il-koncessjoni l-istess art inghatat b'titolu ta' lokazzjoni lil Giuseppe Debono u lil Paolo Pace in forza ta' att tal-4 ta' Settembru 1869 in atti Nutar Gaetano Sciortino. Giuseppe Debono miet fl-1880 u l-qbiela ta' l-imsemmija art ghaddiet f'idejn Paolo Pace, wiehed mill-qraba ta' l-atturi. Fl-1886 Paolo Pace miet u l-qbiela ghaddiet f'idejn l-armla tieghu, Antonia Pace. Fl-istess data il-qbiela bdiet tithallas minn binha Girolamo Pace li hekk baqa' jhallas sal-1936, u fin-1937 il-qbiela bdiet tithallas minn Rosario Pace, iben Girolamo, u hekk baqa' jhallas sal-1968 meta gew istitwiti

l-proceduri quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba.

Huwa utili li jigi rilevat li fl-ircevuta tat-12 ta' Awissu 1916 rilaxxata mill-Patrijiet Dumnikani, jinghad espressament hekk: "*Ricevo da Gerolamo Pace lira una e scelini dieci per un anno di gaballo del fondo <u>Tal-Kemmun o ta' Bieb il-Gzira</u> contrada ta' Wiet Ghollieqa maturato in S. Maria 1915.*" F'din l-ircevuta u f'dawk sussegwenti l-ghalqa Tal-Kappara ma tissemmiex.

**Ikkunsidrat:**

Il-kwistjoni ta' bejn il-kontendenti jidher li ghandha l-origini taghha minhabba l-pjanta ta' l-art li tinsab annessa fil-Cabreo mizmum mill-Kunvent tal-Patrijiet Dumnikani. Din il-pjanta infatti turi estensjoni ta' art ferm akbar minn dik originarjament koncessa b'titolu ta' donazzjoni u tikkomprendi kemm l-ghalqa li l-atturi jsejhulha Tal-Kemmun kif ukoll l-ghalqa li, skond l-atturi, hija maghrufa bhala Tal-Kappara. Infatti l-kejl komplessiv ta' dawn iz-zewg ghelieqi huwa ta' cirka hdax-il tomna. B'dana kollu l-periti teknici waslu ghal konkluzzjoni li dan it-territorju kollu kien jifforma l-oggett tad-donazzjoni tal-1606 billi jew sar zball fil-kejl imnizzel fil-Cabreo jew billi, skond l-istess perit tekniku, kien jigi indikat fl-kuntratti biss il-kejl tal-parti tar-raba` li setghet tinhadem.

Din il-Qorti ma taccettax il-possibbilita` li sar zball anke billi l-istess prokuratur tal-Kunvent tad-Dumnikani insista li dan id-dokument huwa awtorevoli u jindika fih ezattament dak li l-istess enti tippossjedi. Ghalhekk mhux accettabbli li d-deskrizzjoni ta' l-estensjoni ta' l-art donata giet imnizzla hazin fl-istess dokument. Mil-banda l-ohra lanqas ma din il-Qorti taccetta l-opinjoni ta' l-espert tekniku fis-sens li l-kejl kien jikkomprendi biss l-art ghammiela billi mill-istess atti ezebiti jirrizulta li l-art kollha koncessa in enfitewsi temporanja hija indikata bhala "*di mala qualita`*". Allura, wiehed jistaqsi, x'kienet ir-raguni li saret distinzjoni bejn art ghammiela u ohra le jekk l-istess art trasferita giet hekk deskritta? Barra minn hekk din il-Qorti tosserva li sew fil-Cabreo kif ukoll fil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja

tal-1748 l-art giet indikata b'kejl ezatt u cioe` sitt itmien, erbgha mondelli u kwart ta' mod. Jekk verament dak li sostnew il-periti teknici kienet titkejjel biss dik il-parti ta' l-art ghammiela kif sar kejl tant ezatt ta' l-art koncessa? Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li effettivament l-unika bicca art li kienet giet koncessa lill-Patrijiet Dumnikani fl-1606 hija biss dik l-ghalqa maghrufa bhala Tal-Kemmun u li l-ghalqa maghrufa bhala Tal-Kappara qatt ma kienet ta' l-istess patrijiet u hija separata u distinta mill-istess ghalqa Tal-Kemmun. Isegwi li l-qbiela li kienet tithallas mill-familja Pace kienet tirreferi biss ghall-ghalqa ta' Kemmun u mhux ukoll dik maghrufa bhala Tal-Kappara.

**Ikkunsidrat:**

Dan premess, din il-Qorti hija fid-dover li tara jekk t-talba attrici ghandhiex tigi akkolta kif proposta. Fir-realta` *actio rei vindicatoria,* kif issejhet din il-kawza, tigi ezercitata minn sid l-art kontra pussessur li jippretendi xi drittijiet fuq l-istess art. Fil-kaz in ezami jidher li l-Patrijiet Dumnikani kienu qed jippretendu titolu ta' proprjeta fuq l-ghalqa maghrufa Tal-Kappara u kien ghalhekk li gew istitwiti dawn il-proceduri intizi biex l-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri ta-Raba, hawn fuq imsemmi, jkollu decizjoni definittiva fir-rigward ta' liema raba l-istess patrijiet kienu qed jippretendu li jiehdu l-pussess lura minn ghand l-atturi jew l-awtur taghhom. It-talba attrici hija intiza, kontra dak li normalment isir *f'actio rei vindicatoria,* sabiex l-atturi jigu dikjarati sidien l-imsemmija ghalqa in virtu` tal-preskrizzjoni akkwizittiva. Biss, kif inghad hawn fuq, l-imsemmija patrijiet, ghalkemm kienu qed jippretendu l-kuntrarju, ma ghandhom ebda titolu fuq l-imsemmija art u ghalhekk proprjament ma humiex il-legittimi kontradittur f'kawza vindicatoria. Daqstant jinghad fil-konfront ta' Agrotec Industries Limited li jirrizulta li akkwistaw art minghand il-Kunvent tad-Dumnikani meta dawn ma kellhom ebda titolu fuq l-imsemmija art.

B'dana kollu din il-Qorti hija tal-fehma, u dana in vista tal-kwistjoni sollevata quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, li tinvestiga u tiddetermina jekk l-atturi

attwalment humiex sidien ta' l-ghalqa maghrufa bhala Tal-Kappara bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwizittiva.

**Ikkunsidrat:**

Huwa generalment rikonoxxut li titolu fuq proprjeta` jista' jigi akkwistat bil-preskrizzjoni dement li l-pretendent jkun okkupa l-istess proprjeta` "*animo domini*" ghal perjodu mehtieg, b'mod ininterrot u pacifiku. Fil-kaz in ezami jidher li l-atturi jissodisfaw ir-rekwiziti kollha ghall-usucapione billi dawn okkupaw l-ghalqa Tal-Kappara ghal zmien twil u minn dejjem ikkunsidraw l-istess ghalqa bhala proprjeta` taghhom minghajr ma gew molestati fil-pussess taghha. Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li t-talba attrici timmerita li tigi akkolta.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti thassar, tirrevoka s-sentenza appellata billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine u tal-kjamat fil-kawza, tilqa' t-talba attrici billi tiddikjara li l-atturi huma proprjetarji assoluti ta' l-ghalqa maghrufa bhala tal-Kappara, li qieghda fil-limiti tal-Gzira, liema ghalqa giet akkwistata minnhom permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva.

L-ispejjez taz-zewg istanzi, fic-cirkostanzi ghandhom jigu sopportati mill-Kunvent tal-Patrijiet Dumnikani tal-Belt Valletta u mill-kjamat fil-kawza ugwalment bejniethom.

Deputat Registratur
df

## APPENDICI

Kopja tas-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili tal-5 ta' Lulju 2004, qeghda tigi annessa bhala Dok "A" ma' l-odjerna sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

**< Sentenza Finali >**

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