QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 2 ta' Marzu, 2018

Numru 14

Appell Ċivili Numru 167/2013

Assunta Spiteri, Emilia Spiteri,
Mary Bugeja u Rita Zammit

v.

Reġistratur tal-Artijiet, Assistent
Reġistratur tal-Artijiet; u b'dikriet tal-qorti
tas-6 ta' Frar 2017 Jeffrey u Margaret
konjuġi Zammit tħallew jintervjenu
fl-atti ta' dan l-appell

1. Dan huwa appell ta' Assunta Spiteri *et* minn deċiżjoni meħuda mill-Assistent Reġistratur tal-Artijiet fis-17 ta' Mejju 2013 li biha ġiet miċħuda t-talba tagħhom sabiex jiġi reġistrat f'isimhom nofs indiviż ta' biċċa art li tinsab fil-limiti ta' Għajnsielem, Għawdex.

2. Il-fatti huma dawn: lejn l-aħħar tas-sena 2009 u l-bidu tas-sena 2010 l-appellanti għamlu talba mar-Reġistratur tal-Artijiet (uffiċċju ta' Għaw-dex) sabiex biċċa art fi Triq Kemmuna, Għajnsielem, Għawdex,

magħrufa bħala *Tal-Gudja*, tiġi reġistrata f'isimhom. It-titolu minnhom vantat kien imsejjes fuq l-użukapjoni favur tagħhom u favur l-awtur tagħhom, ċertu Joseph Spiteri.

3. Kontra din it-talba saret kawzjoni minn ċertu Joseph Xuereb li jgħid illi parti sostanzjali minn din l-art hija tiegħu. Joseph Xuereb imbagħad ittrasferixxa din l-art lil Jeffrey u Margaret konjuġi Zammit, li inter-vjenew f'dan l-appell.

4. Fil-bidu ta' April tas-sena 2013 – wara li l-applikazzjoni tagħhom kienet ilha pendenti għal madwar tliet snin u l-atturi kienu ressqu xi provi – l-Assistent Reġistratur tal-Artijiet talab lill-appellanti sabiex imorru jkellmuh u jieħdu magħhom kull dokument li juri illi l-art kienet tal-predeċessur tagħhom fit-titolu. Hu talabhom ukoll sabiex iressqu dawn il-provi sal-15 ta' April 2013 u għarrafhom illi, fin-nuqqas, huwa kien sejjer jieħu deċiżjoni dwar it-talba tagħhom.

5. Wara li marru jkellmuh u ħadu l-pariri legali li kellhom jieħdu, l-appellanti talbu lill-assistent reġistratur sabiex jagħtihom xahar aktar żmien, sal-15 ta' Mejju 2013, sabiex ikunu jistgħu jagħmlu r-riċerki.

6. Għalkemm ingħatalhom iż-żmien li talbu, lill-appellanti ma seħħilhomx li jressqu l-provi li talabhom l-assistent reġistratur sal-15 ta' Mejju 2013. Igħidu iżda li dan kien għax l-assistent reġistratur ma kienx fl-uffiċċju tiegħu meta l-avukat tagħhom mar biex jeħodlu d-dokumenti, u ma kien hemm ħadd iktar fl-uffiċċju tiegħu li seta' jirċievi dawn id-dokumenti floku.

7. B'ittra tas-17 ta' Mejju 2013 lill-avukat tal-appellanti l-assistent reġistratur għarrafhom illi t-talba tagħhom għar-reġistrazzjoni tal-art f'isimhom kienet qiegħda tiġi miċħuda għax, għalkemm kien ingħatalhom żmien biżżejjed sabiex jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom jew tal-predeċessuri tagħhom, huma naqsu milli jagħmlu dan. L-art imbagħad ġiet reġistrata f'isem Jeffrey u Margaret konjuġi Zammit.

8. Billi ma qablux ma' din id-deċiżjoni l-appellanti fetħu l-proċeduri tallum u talbu illi l-qorti:

> »... tħassar u tirrevoka l-istess deċiżjoni tar-Reġistratur tal-Artijiet meħudha fl-ittra tiegħu tas-17 ta' Mejju 2013, u konsegwentement tordna illi terġa tiġi riattivata l-applikazzjoni tal-appellanti bin-numru 963/200 li għandha tkompli tieħu l-kors tagħha kif suppost u per konsegwenza jiġi ordnat it-tħassir ta' kull reġistrazzjonijiet oħra li saru favur terzi fuq din l-art.«

9. Fissru l-aggravji tagħhom hekk:

> »Fl-ewwel lok jingħad illi din l-applikazzjoni kienet waħda a bażi tal-preskrizzjoni fejn fl-*affidavit* tagħhom l-appellanti ddikjaraw illi din l-art kienet oriġinarjament tappartjeni lil Loreto Buttigieġ li f'ħajtu bil-kelma għaddieha lil Joseph Spiteri u Joan Cauchi (il-predeċessuri tal-esponenti). Jidher, skond l-ittra tat-2 ta' April 2013, l-Assistent Reġistratur tal-Artijiet irrifjuta din l-applikazzjoni a bażi tal-preskrizzjoni merament "għaliex persuni illi ppruvaw jirreġistraw l-istess raba' f'isimhom informawni illi din l-art qatt ma kienet fil-pussess tagħkom, u li għaldaqstant intom ma akkwistajtuhiex permezz tal-preskrizzjoni".
>
> »Jidher illi r-reġistratur bl-aktar mod flagranti illeda l-prinċipju ta' ġustizzja naturali tal-*audi alteram partem* meta qagħad biss fuq il-verżjoni ta' Jeffrey Zammit jew familjari tiegħu, persuni interessati li jgħidu dak li qalu, mingħajr ma ta opportunità lil esponenti sabiex iressqu l-każ tagħhom u jekk hemm bżonn iressqu persuni b'xhud tagħhom ħalli jipprovaw il-pussess. Fl-ittra tiegħu tat-2 ta' April 2013, Dr Vella kien ġà iddeċieda li l-każ dwar il-preskrizzjoni kien magħluq u dan biss a bażi ta' dak li qallu min kien qed jagħmel l-oġġezzjoni. Dan kuntrarjament għal dak li hu mitlub mil-liġi, fejn f'każ bħal dak ir-reġistratur kien mitlub li jsejjaħ il-partijiet u jinvestiga din il-kwistjoni tal-preskrizzjoni kif suppost u għal dan il-għan il-liġi tagħtih anke l-poter li jħarrek xhieda u jamministra l-ġurament. Il-proċedura preskritta fl-artikolu 18 ta' l-Att ġiet totalment injorata.
>
> »F'dan il-każ għal dik li hi l-bażi tal-preskrizzjoni għalaq widnejh mill-ewwel billi għal raġunijiet li deherlu hu u li qatt ma żvela qagħad fuq verżjoni ta' naħa waħda u fil-fatt l-ittra tat-2 ta' April 2013 tinforma lill-

appellanti illi l-kwistjoni tal-preskrizzjoni kienet magħluqa u l-ittra titlob informazzjoni biss fuq kwistjonijiet ta' titolu.

»Għal kuntrarju ta' dak li Zammit qal lir-reġistratur (u li r-reġistratur għoġbu joqgħod fuqu bla investigazzjoni) din l-art għal numru twil ta' snin l-art kienet minn dejjem fil-pussess tal-esponenti sa erba' ġimgħat ilu meta dan Jeffrey Zammit li kien il-persuna illi istiga dan kollu spolja lill-esponenti mill-pussess u llum din il-kwistjoni tifforma l-mertu ta' kawża ta' spoll illi għamlu il-mittenti (rikors 33/13 <u>Assunta Spiteri *et v.* Jeffrey Zammit *et*</u> – Qorti tal-Maġistrati, Għawdex, Superjuri, Sezzjoni Ġenerali). Hu illegali u sa ċerta punt abbużiv l-mod kif Dr Vella għażel illi jemmen lil dan l-individwu b'rappreżentazzjonijiet li l-anqas jirriżulta (għall-anqas sa fejn jafu l-esponenti) li huma miktuba, iżda saru verb-alment, mingħajr ma investiga *oltre* u mingħajr ma ta opportunità lill-appellanti sabiex jirribattu dik l-allegazzjoni.

»Fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għal premess l-assistent reġistra-tur qatt ma seta' jirrifjuta l-applikazzjoni tal-esponenti għar-raġunijiet li ngħataw. Fl-ewwel lok jiġi osservat illi fl-ittra tiegħu tat-2 ta' April 2013, u li ġiet riċevuta jiem wara, huwa jagħti żmien sal-15 ta' April 2013. Dan meta l-liġi fl-artikolu 12(1) tal-Avviż Legali numru 15 tas-sena 1982 (kif emendat) tgħid illi r-reġistratur għandu jagħti tletin jum żmien. Sussegwentament ir-Reġistratur tal-Artijiet lanqas ħass li kellu jwieġeb għall-ittra tal-esponenti fejn talbuh żmien ulterjuri.

»*Inoltre* u mingħajr preġudizzju għas-suespost jiġi sottomess ukoll illi l-ittra tat-2 ta' April 2013 ma kinetx speċifika dwar x'dokumenti jew kuntratt ulterjuri (apparti dawk ġà sottomessi) ried ir-reġistratur. F'dik l-ittra huwa ħass li għandu jikkritika d-denunzji ta' suċċessjoni li ġew sottomessi miegħu, iżda ma jispeċifikax x'dokument aktar ried. Finalment r-reġistratur kellu jwissi b'mod ċar lil esponenti dwar dak li ħass li kellu jagħmel (li l-esponenti jemmnu illi dan kien ġà deċiż f'moħħu) u mhux sempliċement igħidilhom "se nieħu d-deċiżjonijiet li għandi nieħu".

»*Di più* kien hemm ukoll nuqqas serju min-naħa tal-assistent reġistratur innifsu illi f'ħinijiet differenti f'jiem differenti ma kienx għas-servizz fl-uffiċċju tiegħu. L-esponenti mhux qegħdin hawn biex jagħmlu xi persekuzzjoni minn xi uffiċċjal partikolari li mhux dejjem issibu fl-uffiċċju tiegħu fil-ħinijiet tal-uffiċċju, iżda tali nuqqas ma għandux ikollu riperkussjonijiet negattivi fuq il-pubbliku (f'dan il-każ fuq l-appellanti); speċjalment meta ħaddiema oħra fl-istess dipartiment ma jissostitwuhx.

»Finalment għal dak li huwa dan l-aggravju jingħad illi ħadd mill-applikanti appellanti ma rċieva l-ittra tas-17 ta' Mejju 2013. L-ittra ġiet riċevuta biss mill-avukat sottoskritt. L-ittra kontenenti d-deċiżjoni kellha tiġi notifikata lill-applikanti u mhux lill-avukat.

»Illi fit-tielet lok a bażi ta' dak sottomess fl-aggravji preċedenti u fis-sens illi r-reġistratur qatt ma seta' jirrifjuta l-applikazzjoni tal-appellanti bil-mod kif irrifjutaha, hu qatt ma seta' jaċċetta applikazzjonijiet oħra fuq l-istess art, illi proċeduralment ma jistgħux jiġu aċċettati sakemm ikun hemm applikazzjoni ta' ħaddieħor (f'dan il-każ tal-esponenti) fuq dik l-art.«

10. Ir-Reġistratur tal-Artijiet u l-Assistent Reġistratur tal-Artijiet wieġbu hekk:

> »… … …
>
> »illi l-appell huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u jirriżulta ċar illi l-esponent wasal għad-deċiżjoni tiegħu *ai termini* tal-Kap. 296 tal-Liġijiet ta' Malta wara li għarbel il-provi kollha tal-każ skont il-liġi u għalhekk id-deċiżjoni tal-Assistent Reġistratur tal-Artijiet datata 17 ta' Mejju 2013 hija ġusta u timmerita li tiġi kkonfermata kif ser jiġi muri aħjar f'din ir-risposta;
>
> »illi in linea preliminari l-esponenti jirrilevaw illi r-rikorrenti flimkien ma' Loreto Spiteri kienu l-applikanti fl-applikazzjoni LRA 963/00. Għal xi raġuni, Loreto Spiteri ma ġiex indikat bħala wieħed mir-rikorrenti, u lanqas bħala intimat. Peress li l-esponenti jqisu li għandu interess ovvju fl-eżitu ta' dan ir-rikors, Loreto Spiteri għandu jiġi kjamat f'dawn il-proċeduri għall-integrità tal-ġudizzju;
>
> »illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrespinġu kull pretensjoni vantata mir-rikorrenti *stante* ineżattezzi serji li jistgħu jwasslu għall-iżvijar ta' din l-onorabbli qorti;
>
> »illi l-appellati jissottomettu illi, kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti, il-bażi tal-applikazzjoni LRA 963/00 kienet il-mewt ta' Joseph Spiteri, kif muri mill-applikazzjoni għal titolu (Formula A) ffirmata min-Nutar Dr Silvio Hili LL.D. u mid-dikjarazzjonijiet ġuramentati annessi mal-applikazzjoni. Joseph Spiteri kien allegatament akkwista nofs indiviż mingħand zijuh Loreto Buttigieg li ttrasferixxa lil Joseph Spiteri u Joan Cauchi din il-proprjetà bil-kelma. F'dan il-kuntest, il-liġi tirrikjedi li proprjetà immobbli qatt ma tista' tiġi ttrasferita bil-fomm u għalhekk, in linea mal-artikolu 1363(1) tal-Kodiċi Ċivili: "Il-bejgħ ta' beni immobbli ma jiswiex jekk ma jsirx b'att pubbliku";
>
> »illi r-rikorrenti jibqa' jisħaq u jgħid li l-bażi tal-applikazzjoni kienet il-preskrizzjoni trentennali. Jekk verament kien il-każ, ir-rikorrent kellu ż-żmien kollu għad-disposizzjoni tiegħu u fil-fatt kellu iktar żmien milli kien neċessarju u milli kien permess mil-liġi sabiex iġib il-provi kollha li juru dan; u barra minn hekk, skont ir-Regolament numru 7 tar-Regoli dwar ir-Reġistrazzjoni tal-Artijiet (L.S. 296.01), meta persuna titlob li tiġi reġistrata bħala sid ta' art akkwistata b'titolu bi preskrizzjoni, din il-persuna għandha tagħmel talba fuq il-formola preskritta bir-regoli msemmija u ċjoè formola numru 20 intitolata "Applikazzjoni sabiex jiġi reġistrat sid ta' titolu miksub bi preskrizzjoni" u mhux "Applikazzjoni għal titolu – wara l-mewt tas-sid" kif kienet fil-fatt intitolata l-applikazzjoni tar-rikorrenti;
>
> »illi min jallega irid jipprova … … … Ir-rikorrenti jridu jifhmu li l-oneru hu distribwit b'mod li r-rikorrenti jridu jippruvaw il-fatti kostituttivi tad-dritt azzjonat minnhom: *actori incumbit probatio.* L-appellanti ma mxewx ma' dan il-prinċipju bażilari għaliex kieku ppreżentaw dokumenti li jikkorrispondu ma' dak li kienu qed jgħidu bil-fomm, speċjalment rigward il-kwistjoni ta' preskrizzjoni, allura żgur li dak li kienu qed isostnu terzi persuni fir-rigward kien jiġi mwaqqa' f'ħakka t'għajn;
>
> »illi r-rikorrenti erronjament jistqarru li "… skont l-ittra tat-2 ta' April 2013, l-Assistent Reġistratur tal-Artijiet irrifjuta din l-applikazzjoni a

bażi tal-preskrizzjoni merament 'għaliex persuni illi ppruvaw jirreġistraw l-istess raba' f'isimhom informawni illi din l-art qatt ma kienet fil-pussess tagħkom u li għaldaqstant intom ma akkwistajtuhiex permezz tal-preskrizzjoni'";

»illi l-ewwelnett, l-ittra tat-2 ta' April 2013 ma kienet tinvolvi l-ebda deċiżjoni tal-appellat Assistent Reġistratur tal-Artijiet, iżda kienet biss qed tħeġġeġ u tinterpella lir-rikorrenti sabiex imorru jkellmu u jiddiskutu mal-esponenti u magħhom jieħdu kwalunkwe riċerki u dokumenti illi juru li l-proprjetà kienet verament tappartjeni lil Loreto Buġeja jew lil Joseph Spiteri u Joan Cauchi. Tajjeb li jibqa' jiġi ribadit li l-appellat Assistent Reġistratur ma kien qed jieħu l-ebda deċiżjoni permezz ta' din l-ittra u mkien ma kien qed jingħad li l-applikazzjoni kienet qed tiġi rifjutata;

»Hija l-ittra tas-17 ta' Mejju 2013 li tat id-deċiżjoni dwar l-imsemmija applikazzjoni fejn ir-raġuni mogħtija mill-esponenti kienet li: "minkejja li ġie konċess żmien biżżejjed biex l-applikanti jippreżentaw id-dokumenti biex jipprovaw it-titolu tagħhom jew tal-predeċessuri tagħhom fit-titolu, dawn naqsu milli jagħmlu dan. Dan minkejja li ngħataw estensjoni taż-żmien mitlub minnhom stess skont ittra tiegħek datata 11 ta' April 2013";

»Minn dan jidher ċar li l-verżjoni mogħtija mir-rikorrenti hija skorretta u xxaqleb lejn mezzi kif tiżvija l-qorti peress li l-fatti qed jiġu mdawra u mgħawġa;

»illi huwa għal kollox inveritjier dak li qed jallega r-rikorrenti fir-rikors tal-appell tiegħu, u ċjoè li Jeffrey Zammit beda jagħmel pressjoni fuq l-Assistent Reġistratur tar-Reġistru tal-Artijiet f'Għawdex biex l-applikazzjoni tal-appellanti ma tiġix aċċettata u li l-assistent reġistratur b'xi mod issokkomba għal din il-pressjoni. Li għamel l-esponenti kien li għarraf lir-rikorrenti b'dak li kienu qed jallegaw fil-konfront tagħhom persuni oħra, senjatament Jeffrey Żammit. L-esponent Reġistratur tal-Artijiet bl-ebda mod ma indika li kien qed joqgħod fuq il-verżjoni tagħhom iżda biss għarraf lir-rikorrenti bil-verżjoni ta' terzi persuni;

»illi l-esponenti ta kull opportunità lir-rikorrenti inkluż ħafna iktar żmien minn dak rikjest mil-liġi sabiex l-appellanti jippreżentaw id-dokumenti relevanti u għalhekk kull allegazzjoni ta' leżjoni għall-prinċipju ta' ġustizzja naturali tal-*audi alteram partem* hija bla bażi. Ir-Regolament numru 12 (1) tal-L.S. 296.01 jipprovdi dan li ġej u biex ħa d-deċiżjoni tiegħu l-assistent reġistratur mexa *ai termini* ta' din l-istess liġi:

> »"(1) Jekk xi persuna tonqos li tipproduċi xi pjanta, dokument, prova, dikjarazzjoni jew ħwejjeġ oħra jew informazzjoni li r-Reġistratur jista' jeħtieġ fi żmien tletin jum minn meta jirċievi talba għal hekk, ir-Reġistratur jista' jirrifjuta li japprova jew jirreġistra l-applikazzjoni, negozju jew att depożitat miegħu, u jista' imbagħad jirritorna d-dokumenti kollha ppreżentati mal-applikazzjoni, negozju jew att."

»illi *in vista* ta' dan ir-regolament, mhux minnu illi r-rikorrenti ngħataw biss ġimgħa biex jippreżentaw id-dokumenti tagħhom u dan jidher b'mod għal kollox evidenti meta wieħed jirreferi għall-ewwel korrispondenza bil-miktub li ntbagħtet lilhom mill-esponenti Assistent Reġistratur tal-Artijiet biex ir-rikorrenti jfittxu jippreżentaw id-dokumenti neċessarji għall-applikazzjoni tagħhom, liema korrispondenza kienet datata 21 ta' Jannar tal-2010, jiġifieri għaddew 'il fuq minn tliet snin.

F'din l-ittra r-rikorrenti Assunta u Emilia Spiteri ġew interpellati sabiex jippreżentaw ir-riċerki dwar l-akkwisti u t-trasferimenti tal-istess Loreto Buttiġieġ biex jiġi stabbilit kif akkwista l-istess Loreto Buttiġieġ. L-esponenti assistent reġistratur interpellahom ukoll sabiex jinfurmawh jekk l-istess proprjeta hix fil-pussess tagħhom. Wara din l-ittra, l-aħwa Spiteri qabbdu lin-Nutar Silvio Hili biex jgħinhom fir-riċerki tagħhom, u fit-12 ta' Frar 2010 dan saħansitra talab estensjoni ta' żmien – xahrejn – sabiex il-klijenti tiegħu (ir-rikorrenti) jottjenu xi provi rigward it-titolu tal-art *tal-Gudja* f'Għajnsielem, Għawdex, liema talba ġiet akkordata mill-esponenti Assistent Reġistratur tal-Artijiet. L-applikanti kienu wkoll ippreżentaw kopja ta' kuntratt pubblikat min-Nutar Giuseppe Grech fit-2 ta' Ġunju 1895, u *family tree* tal-familja tagħhom biex jippruvaw jispjegaw kif l-art ġiet akkwistata minn Loreto Buttigieg. Però, permezz ta' dan il-kuntratt ta' diviżjoni, omm Loreto Buttigieg kienet akkwistat porzjoni art fl-inħawi *ta' Gudja* tal-kejl ta' *circa* siegħ u kejla, liema art hija soġġetta għal ċens u hi soġġetta għal drittijiet ta' passaġġ. Għalhekk, żgur illi din l-art illi ġiet akkwistata b'dan il-kuntratt ma kinitx l-istess waħda deskritta f'din l-applikazzjoni – art *ta' Gudja* tal-kejl ta' erbgħa mija u tlieta u disgħin punt disgħa metri kwadri (493.9 m.k.). Lanqas inġabet xi prova dwar kif Loreto Buttigieg wiret lil ommu waħdu, meta kellu żewġ ħutu oħrajn;

»Illi meta r-rikorrenti kienu ppreżentaw dawn id-dokumenti, l-esponenti assistent reġistratur diversi drabi issolleċitahom verbalment fil-preżenza tan-Nutar Silvio Hili sabiex jispjegaw x'relevanza għandhom dawn id-dokumenti għall-applikazzjoni tagħhom, iżda huma baqgħu dejjem bla risposta;

»Dwar il-premessa tar-rikorrenti li l-esponenti Assistent Reġistratur tal-Artijiet talab riċerki ta' persuna illi ma għandha x'taqsam xejn mal-art (Loreto Buġeja), l-esponenti jammetti illi fl-ittra tat-2 ta' April 2013, fit-tielet paragrafu, kien irrefera għal Loreto Buttigieg iżda, bi żvista, fir-raba' paragrafu kiteb Loreto Bugeja. Dan ikompli jikkonferma kemm l-appellanti qed jippruvaw isibu x-xagħra fl-għaġina għax huwa ovvju li l-kunjom ġie bi żball imniżżel bħala Bugeja minflok Buttigieg u dan għall-kuntrarju wkoll tal-ittra li kienet intbagħtet fil-bidu u cjoè dik tal-21 ta' Jannar 2010 fejn l-isem ta' Loreto Buttigieg kien ġie mniżżel korrettement, allura ċertament ir-rikorrenti kienu konxji illi l-assistent reġistratur kien qiegħed jitlob ir-riċerki ta' Loreto Buttigieg. *Lapsus calami* f'kunjom ċertament li ma għandux iwassal għal nullità fid-deċiżjoni speċjalment meta wieħed iqis l-emendi tant riċenti li għadhom kif daħlu fis-seħħ permezz tal-Att Numru IV tal-2016;

»illi minkejja li huwa veru li kien hemm dan l-iżball ġenwin fil-kunjom ta' Loreto Buttigieg, iżda l-parti mill-ittra li titlob id-dokumenti u riċerki kienet univoka u ċara għal kulħadd;

»illi mhux kompitu tal-esponenti li jgħidu lir-rikorrenti liema huma d-dokumenti li għandhom iġibu magħhom għaliex huwa ċar li r-rikorrenti kellhom iġibu magħhom dawk id-dokumenti li jippruvaw li għandhom titolu. Iżda minkejja dan, l-esponenti assistent reġistratur xorta speċifika x'kien qed jitlob minnhom, kemm fl-ittra tal-21 ta' Jannar 2010 kif ukoll tat-2 ta' April 2013;

»Għalhekk l-ittra mibgħutha lilhom mill-esponenti assistent reġistratur tat-2 ta' April 2013 kienet l-aħħar waħda f'sensiela ta' komuniki. Peress illi l-avukat tal-atturi Dr Kevin Mompalao talab estensjoni ta'

żmien sal-15 ta' Mejju 2013, l-esponenti assistent reġistratur issaporta saż-żmien estiż mitlub; imbagħad, peress illi l-applikanti baqgħu ma ssottomettewx id-dokumenti rikjesti, l-applikazzjoni LRA 963/00 ġiet rifjutata skont il-liġi;

»illi l-esponenti Assistent Reġistratur tal-Artijiet jiċħad bil-qawwa kollha li l-appellanti jew l-avukat tagħhom marru l-uffiċċju tiegħu u ma sabux lill-esponenti assistent reġistratur hemmhekk. Lanqas ma hu minnu illi d-dokumenti illi kellhom jiġu ppreżentati ma setgħux jitħallew ma' ħaddieħor. Infatti, hija prassi illi d-dokumenti kollha jitħallew ma' *receiving officer,* u mhux mal-esponenti Assistent Reġistratur tal-Artijiet, u mbagħad tingħata riċevuta għalihom lil min ikun qiegħed jippreżentahom. *Dato ma non concesso* li l-appellanti jew l-avukat tagħhom veru mar l-uffiċċju u ma sabx lill-assistent reġistratur f'postu, li seta' faċilment jagħmel kien li jħalli d-dokumenti ma' *receiving officer.* Iżda dan ma għamlux u n-nuqqas tiegħu irid issa jixħtu fuq l-esponenti;

»illi lanqas ma hu minnu illi d-deċiżjoni biex tiġi rifjutata l-applikazzjoni LRA 963/00 ittieħdet minħabba pressjoni illi saret fuq l-esponenti assistent reġistratur minn Jeffrey Żammit. Id-deċiżjoni illi tiġi rifjutata l-applikazzjoni ttieħdet peress illi r-rikorrenti ma ppreżentawx id-dokumenti rikjesti minkejja diversi interpellazzjonijiet min-naħa tal-assistent reġistratur u dan ukoll wara illi huma ngħataw żmien iżjed milli kien meħtieġ bil-liġi. Ma jistax ikun illi l-applikazzjoni tibqa' *in aria* għaliex tkun qed tfixkel persuni oħra milli jirreġistraw l-art tagħhom. Illi kienu r-rikorrenti stess li ċaħħdu lilhom infushom mill-prinċipju ta' *audi alteram partem* għax ma ppreżentawx id-dokumenti relevanti għall-każ tagħhom minkejja li l-esponenti assistent reġistratur reġa' talabhom b'mod speċifiku dawk id-dokumenti li ried;

»… … …

»illi f'dan il-kuntest, tajjeb li jiġi enfasizzat li riċentement, din l-istess Qorti tal-Appell Superjuri kif presjeduta, nhar it-30 ta' Settembru 2016 iddeċidiet każ miftuħ mill-appellanti u li kien jirrigwarda spoll proprju fuq din l-istess porzjon ta' art. Din l-istess onorabbli qorti, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Assunta Spiteri, Mary Buġeja, Rita Żammit, Emilia Spiteri *v.* Jeffrey Żammit u Margaret Żammit, iddeċidiet dan li ġej:

> »"41. Ikkonsidrat dan kollu, din il-qorti hija tal-ferma konvinzjoni li l-atturi ma ppruvawx sodisfaċentement li fil-perjodu ta' April 2013, u *cioè* meta ġara l-inċident lamentat minnhom, huma kellhom il-pussess tal-għalqa in kwistjoni. Għaldaqstant ma hemmx raġunijiet tali li jinduċu lil din il-qorti tiddisturba l-apprezzament tal-provi li għamlet l-ewwel qorti u l-konklużjoni li waslet għaliha.
>
> »"*Decide*
>
> »"Għal dawn il-motivi din il-qorti tiċħad l-appell tal-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata.
>
> »"L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess atturi apellanti."

»Din id-deċiżjoni turi fid-deher li lanqas is-sempliċi pussess fuq din l-art ma seta' jiġi ppruvat mill-appellanti u minn dan jemani li jekk lanqas il-pussess ma seta' jiġi ppruvat, aħseb u ara kemm jista' jiġi ppruvat it-titolu tagħhom u kwindi dan jispjega biċ-ċar in-nuqqas ta' dokument-

azzjoni min-naħa tal-appellanti quddiem ir-Reġistratur tal-Artijiet fil-każ odjern;

»illi *in finis* id-deċiżjoni għal rifjut tal-applikazzjoni LRA 963/00 saret *ai termini* tal-artikolu 12(1) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 296.01 u għal-hekk fid-dawl ta' din ir-risposta, fl-umli opinjoni tal-appellati, id-deċiż-joni tal-assistent reġistratur datata 17 ta' Mejju 2013 għandha tiġi kkonfermata *in toto;*

»Għaldaqstant l-esponenti jopponu għat-talbiet kollha kif dedotti fir-rikors tal-appell tar-rikorrenti u jitolbu bir-rispett li dina l-onorabbli qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tagħhom u tikkonferma d-deċiżjoni tal-assistent reġistratur datata 17 ta' Mejju 2013, bl-ispejjeż.«

11. Wara d-dikriet tas-6 ta' Frar 2017, li bih Jeffrey u Margaret konjuġi Zammit tħallew jintervjenu fl-atti ta' dan l-appell *in statu et terminis*, huma wieġbu hekk għall-appell:

»Illi l-appell huwa wieħed infondat … … …

»… … … Anke sempliċi kawża ta' spoll li ttantaw jagħmlu fil-konfront tal-esponenti ma rnexxilhomx jippruvaw li huma kellhom il-pussess tal-art, u l-kawża tagħhom ġiet miċħuda mill-ewwel qorti u s-sentenza tal-ewwel qorti ġiet ikkonfermata wkoll minn din il-qorti bis-sentenza tagħha tat-30 ta' Settembru 2016 (rikors ġur. 33/13). Interessanti kienu l-osservazzjonijiet *obiter* tal-ewwel qorti fis-sentenza tagħha tas-17 ta' Novembru 2015, u interessanti wkoll huma l-osservazzjonijiet ta' din il-qorti fis-sentenza mogħtija minnha dwar in-nuqqas ta' pussess tal-appellanti, għal liema osservazzjonijiet l-esponenti jagħmlu piena riferenza.

»Illi apparti li l-preskrizzjoni ma tiġix ippruvata biss bl-element tal-pussess waħdu, iżda hemm elementi oħra li jsawru l-akkwist tal-proprjetà bil-preskrizzjoni akkwiżittiva, ħareġ ċar minn din is-sentenza li mill-inqas sa mis-sena 2010, meta xtraw l-art l-esponenti, l-art ma kinitx fil-pussess tal-appellanti u xorta baqgħu ma ħadu ebda passi biex jirrivendikaw l-art. L-esponenti kellhom kull dritt jiġbdu l-attenzjoni tal-Assistent Reġistratur li l-applikazzjoni tal-appellanti a bażi tal-preskrizzjoni ma kellha ebda fondament tad-dritt u li ma kienx ġust li jżomm l-applikazzjoni tagħhom minħabba l-applikazzjoni tal-appellanti li kienet imsejsa fuq dikjarazzjoni qarrieqa tal-pussess meta pussess tal-art l-appellanti ma kellhomx.

»L-ikbar kontradizzjoni tal-appellanti hi li f'waqt minnhom huma jiddikjaraw li l-applikazzjoni tagħhom għar-reġistrazzjoni tat-titolu hi waħda li saret a bażi tal-preskrizzjoni triġennarja u li t-titolu tagħhom bil-preskrizzjoni akkwiżittiva setgħu jippruvawh permezz ta' xhieda li l-pussess tal-art kien f'idejhom; imbagħad f'waqt ieħor jikkontendu li kellhom ir-riċerki biex isaħħu t-titolu tagħhom u marru biex jgħaddu r-riċerki lill-Avukat Vella *tramite* l-avukat tal-fiduċja tagħhom u jispjegalu l-istess, u ma sabux u għax ma sabux ma ppreżentax dawn 'ir-riċerki' fir-reġistru fuq il-formoli preskritti kif titlob il-liġi ħalli jeżaminahom l-assistent reġistratur meta jkun il-waqt opportun.

»Illi jidher ċar mir-rikors tal-appell li l-appellanti qed jippretendu li l-assistent reġistratur jiftaħ il-każ għall-eżami tat-tiolu fuq ix-xejn għaliex sallum dawn l-hekk imsejħa 'riċerki' baqgħu ma tfaċċawx u ma waslux għandu. Jippretendu wkoll li din il-qorti għandha fl-istess waqt tirrifjuta l-applikazzjoni tal-esponenti u tirriattiva l-applikazzjoni tagħhom biss bid-difetti u n-nuqqasijiet kollha li fiha u li ġew rilevati lilhom mill-istess Dr Vella u minkejja dan u minkejja ż-żmien kollu li kkonċedielhom huma baqgħu ma tawhx widen. X'eżami tat-titolu kellu u għandu jagħmel l-assistent reġistratur jekk għal sittax-il sena sħaħ l-appellanti ma ndenjawx ruħhom iressqu quddiemu lanqas dokument wieħed li hu wieħed biex almenu jagħtu prova *prima facie* tat-titolu tagħhom minn fejn iddevolva? L-art lanqas biss kien sar l-iċken aċċenn għaliha mill-appellanti fid-dikjarazzjoni tat-trasferiment *causa mortis* ta' Joseph Spiteri u mbagħad b'att dikjaratorju korrettorju li l-appellanti għamlu erba' snin wara u ddikjaraw l-art flimkien ma' dikjarazzjoni ġura-mentata huma ppretendew li l-assistent reġistratur kellu jaċċetta l-applikazzjoni tagħhom li l-art kienet tagħhom. L-appell tagħhom jirrażenta ruħhu għal fieragħ u vessatorju u għandhom jiġu applikati fil-konfront tal-appellanti is-sanzjonijiet tal-liġi taħt l-artikolu 223(4) tal-Kap. 12.

»Illi tajjeb li jiġi senjalat li kull dokument li jidħol fir-Reġistru tal-Artijiet isir u jiġi aċċettat fuq il-formoli preskritti u r-rilevanza ta' kull dokument li jiġi ppreżentat tiġi spjegata lir-reġistratur bil-miktub u mhux bil-fomm. … … … Dawn 'ir-riċerki' mhux talli baqgħu qatt ma daħlu fir-reġistru sallum iżda lanqas ma ġiet ippreżentata la kopja tagħhom mar-rikors tal-appell tagħhom biex l-appellanti almenu juru verament li kellhom f'idejhom dawn id-dokumenti jew almenu wieħed jistenna li l-appellanti kellhom jispjegaw fiex kienu jikkonsistu dawn 'ir-riċerki'. Jew l-appellanti kienu akkwistaw l-art bis-saħħa tal-preskrizzjoni kif sostnew fil-bidu jew kellhom ir-riċerki. Ċertament li difiża waħda mhix kom-patibbli mal-oħra. … … …

»Illi l-assistent reġistratur kien ilu jiġbed l-attenzjoni tal-appellanti għall-fatt li l-applikazzjoni tagħhom kellha nuqqasijiet. Kienu l-istess appellanti li sa talbu estensjoni tat-terminu mill-15 ta' April 2013, mogħti lilhom mill-Assistent Reġistratur sal-15 ta' Mejju 2013, iżda jirriżulta ċar li sas-17 ta' Mejju 2013, fir-reġistru kien baqa' ma daħlu xejn. Bħalma l-appellanti ħassew li kellhom jitolbu estensjoni taż-żmien bil-miktub bl-istess mod kellhom jagħmlu l-posizzjoni tagħhom bil-miktub sal-15 ta' Mejju 2013, u mhux injoraw għal kollox it-terminu li bih huma stess kienu ntrabtu li sa dak in-nhar jippreżentaw id-dokumenti. . … …

»Huwa fieragħ ukoll l-aggravju fejn l-appellanti jilmentaw li l-assistent reġistratur ma speċifikax x'dokumenti huwa ried. Dr Vella kien ċar biżżejjed mal-appellanti fl-ittra tiegħu tat-2 ta' April 2013. Talabhom jissottomettulu kull riċerka jew dokument li juru li l-art kienet effettivament tappartjeni lill-antenat minn tagħhom. Aktar ċar milli kien l-assistent reġistratur fl-ittra tiegħu ma setax ikun, liema riċerki jew dokumenti mitluba baqgħu ma waslulux.

»Illi l-assistent reġistratur għandu kull setgħa mogħtija lilu mill-Kap. 296 li jirrifjuta kull applikazzjoni li ma tkunx tissodisfa r-rekwiżiti tal-liġi Għandu wkoll kull setgħa mogħtija lilu mill-liġi li jaċċetta l-applikazzjoni tal-esponenti jekk l-esponenti ppreżentaw dokumenti u riċerki aktar sodi u konvinċenti biex jissostanzjaw l-applikazzjoni tagħhom għar-

> reġistrazzjoni tat-titolu tagħhom fuq l-art *de quo.* Huwa mill-aktar inġust li l-appellanti jakkużaw lill-Assistent Reġistratur bi ksur tal-prinċipju tal-*audi alteram partem* meta huwa kien tahom kull opportunità li jressqu d-dokumenti biex jippruvaw it-titolu tagħhom u baqgħu ma ressquhomx.
>
> »Illi dan l-appell sar unikament biex ipoġġi xkiel fuq l-assistent reġistratur milli jeżerċita s-setgħat tiegħu li jagħtih il-Kap. 296 u għalxejn aktar. Għaldaqstant l-appell għandu jiġi miċħud u għandhom jiġu applikati fil-konfront tal-appellanti l-komminazzjonijiet kontemplati taħt l-artikolu 223(4) tal-Kap. 12 u tal-artikolu 12 tat-Tariffa A tal-Iskeda A tal-Kap. 12.«

12. Fl-appell tagħhom l-appellanti jgħidu illi d-deċiżjoni tar-Reġistratur tal-Artijiet tas-17 ta' Mejju 2013 għandha titħassar – u konsegwentement għandha terġa' tiġi meqjusa mill-ġdid it-talba tagħhom – peress li: (a) l-Assistant Reġistratur tal-Artijiet ma osservax il-prinċipju tal-ġustizzja naturali *audi alteram partem;* (b) l-assistent reġistratur ma mexiex kif irid l-art. 12(1) tal-Avviż Legali 15 tal-1982 (kif emendat); (ċ) fl-ittra tiegħu tat-2 ta' April 2013 l-assistent reġistratur ma speċifikax x'dokumenti oħra ried, barra dawk ġà sottomessi; (d) f'ħinijiet differenti f'jiem differenti l-assistent reġistratur ma kienx għas-servizz fl-uffiċċju tiegħu, ħaddiema oħra fid-dipartiment tiegħu ma setgħux jissostitwuh u kien għalhekk li l-appellanti ma ressqux il-prova tat-titolu tagħhom; (e) l-ittra tas-17 ta' Mejju 2013 ma ġietx notifikata lill-appellanti iżda lill-avukat tagħhom; (f) l-assistent reġistratur qatt ma seta' jaċċetta applikazzjonijiet oħra fuq l-art in kwistjoni peress illi kien hemm l-applikazzjoni tagħhom pendenti.

13. Jingħad qabel xejn illi l-appellanti naqsu milli jipproduċu kopja tad-dokumenti li jgħidu li ressqu, jew li kienu lesti li jressqu, quddiem l-Assistent Reġistratur tal-Artijiet bħala prova tat-titolu tagħhom fuq l-

art. Dan in-nuqqas tal-appellanti ċertament ma jgħinhomx jegħelbu l-oneru tal-prova li l-liġi tqiegħed fuqhom.

14. L-atti tal-proċess – li huma selettivi ħafna – ma juru bl-ebda mod li r-Reġistratur tal-Artijiet jew l-Assistent Reġistratur tal-Artijiet ma tax opportunità lill-appellanti sabiex iressqu l-provi kollha li xtaqu jressqu sabiex juru li huma tassew għandhom it-titolu minnhom vantat. Anzi, dak li jirriżulta mill-atti tal-proċess huwa illi laħqu għaddew iktar minn tliet snin bejn meta l-appellanti ressqu t-talba tagħhom – qabel il-21 ta' Jannar 2010 [1] – u meta t-talba ġiet miċħuda – is-17 ta' Mejju 2013 [2], u l-appellanti ngħataw iktar minn estensjoni waħda ta' żmien sabiex iressqu l-provi meħtieġa. Lill-assistent reġistratur deherlu li l-provi mressqa mill-appellanti ma kinux biżżejjed u għalhekk talabhom aktar provi. In-nuqqas kien tal-appellanti li ma nqdewx b'din l-opportunità u għalhekk ma jistgħux igħidu li ma tħarisx il-prinċipju *audi alteram partem.*

15. Minn dan isegwi wkoll illi l-argument l-ieħor imressaq mill-appellanti – li r-Reġistratur tal-Artijiet ma mexiex kif irid l-art. 12(1) tal-Avviż Legali 15 tal-1982 (kif emendat) għaliex ma tahomx tletin ġurnata sabiex iressqu l-provi tagħhom – huwa wkoll infondat għaliex huma fil-fatt kellhom ħafna iktar minn tletin ġurnata sabiex iressqu l-provi tagħhom.

---

1 *Fol* 25.

2 *Fol.* 9.

16. Argument ieħor li jressqu l-appellanti huwa illi fl-ittra tiegħu tat-2 ta' April 2013 ir-Reġistratur tal-Artijiet ma speċifikax x'dokumenti oħra ried barra dawk ġà mgħoddija lilu.

17. Fil-fehma ta' din il-qorti dan l-argument huwa fieragħ għaliex kien kompitu tal-appellanti li jaraw xi provi kellhom tat-titolu vantat minnhom u m'huwiex il-kompitu tar-Reġistratur tal-Artijiet li jgħidilhom kif jagħmlu l-prova tat-titolu; l-istorja u l-provenjenza tal-art suppost jafha min jagħmel it-talba għar-reġistrazzjoni u mhux ir-reġistratur, li xogħlu hu li janalizza l-provi li jitressqu quddiemu.

18. Kellu jkun ovvju li l-provi u d-dokumenti li kellhom jipproduċu l-appellanti kienu dawk li juru li għandhom titolu fuq l-art, u kien imiss lilhom li jagħmlu r-riċerki relativi għalhekk. Jekk dawk il-provi ma setgħux jipproduċuhom għax ma sabuhomx jew għax ma jeżistux, in-nuqqas huwa tagħhom, mhux tar-reġistratur.

19. L-appellanti jgħidu wkoll illi d-deċiżjoni tar-reġistratur tas-17 ta' Mejju 2013 għandha titħassar għax fil-ħinijiet meta marru sabiex jippreżentaw id-dokumenti – li inċidentalment baqgħu sallum ma tressqux – ma sabux ma' min iħalluhom għax l-assistent reġistratur ma kienx fl-uffiċċju tiegħu u ħadd ieħor ma seta' jissostitwih.

20. L-assistent reġistratur jiċħad li ma kien hemm ħadd li jirċievi dokumenti, u l-appellanti ma ressqu l-ebda prova konvinċenti ta' dak li jallegaw, li effettivament hu li mhux huma biss iżda kull min mar l-uffiċċju tar-Reġistru tal-Artijiet ma setax jinqeda għax ma kien hemm ħadd li jirċievi dokumenti, u dan mhux darba biss iżda kemm-il darba.

Huwa wisq ovvju li din l-allegazzjoni tal-appellanti hija nieqsa minn serjetà, Minbarra dan, ukoll jekk inhu minnu dak li qegħdin igħidu l-appellanti, huma kienu jafu li minn meta kienu għamlu t-talba tagħhom għar-reġistrazzjoni kienu għaddew aktar minn tliet snin; kienu jafu wkoll li kienu ngħataw aktar minn estensjoni waħda ta' żmien sabiex jipproduċu l-provi tagħhom, li ħallew igħaddu inutilment; u mbagħad ippretendew li jmorru l-uffiċċju tar-reġistratur fi x'ħin iridu huma u jsibuh hemmhekk mingħajr ma jagħmlu appuntament miegħu minn qabel jew għall-inqas javżawh meta kienu sejrin jgħaddulu d-dokumenti. Jekk appellanti ġarrbu xi forma ta' preġudizzju għax l-assistent reġistratur, u kull min seta' rċieva d-dokumenti floku, inzerta ma kienx l-uffiċċju tiegħu meta marru biex jippreżentaw dawn id-dokumenti, dan setgħu faċilment jirrimedjaw għalih billi jagħmlu appuntament u jerġgħu jmorru l-uffiċċju.

21. L-appellanti jgħidu wkoll li d-deċiżjoni tal-assistent reġistratur tas-17 ta' Mejju 2013 għandha tiġi mħassra għax ħadd minnhom ma rċieva din id-deċiżjoni iżda din intbagħtet biss lill-avukat tagħhom, u wkoll għax l-assistent reġistratur qatt ma seta' jaċċetta applikazzjonijiet oħra fuq l-art sakemm kien hemm l-applikazzjoni tagħhom pendenti.

22. Dawn l-argumenti, bħall-argumenti l-oħra tal-appellanti f'dan l-appell, huma fiergħa. Ma hemm l-ebda provvediment fil-liġi – b'mod partikolari fl-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet (Kap. 296) – li jimponi n-nullità ta' deċiżjoni tal-Assistent Reġistratur tal-Artijiet li ma tiġix notifi-

kata lill-partijiet personalment u mhux lill-avukat tal-fiduċja tagħhom jew f'każ li tiġi meqjusa u aċċettata applikazzjoni oħra fuq l-istess art.

23. L-aggravji tal-appellanti għalhekk ma jistgħux jintlaqgħu u din il-qorti ma għandha ebda esitazzjoni taqbel mas-sottomissjoni tal-konjuġi Zammit illi dan l-appell huwa għalkollox frivolu u vessatorju u jistħoqq is-sanzjoni li jitħallsu spejjeż doppji mill-appellanti.

24. Għal dawn ir-raġunijiet din il-qorti tiddisponi mill-appell tal-atturi billi tiċħdu għalkollox, tikkonferma d-deċiżjoni mogħtija mill-Assistent Reġistratur tal-Artijiet fis-17 ta' Mejju 2013 u, billi tqis dan l-appell bħala wieħed għalkollox frivolu u vessatorju, tordna li l-ispejjeż jitħallsu mill-atturi għal darbtejn kif igħid u jrid l-art. 223(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili b'dan illi l-intervenuti jħallsu l-ispejjeż tagħhom.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df