Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta, 15 ta' Mejju 2018

Rikors Guramentat Numru:- 65/2012JVC

John Tabone, Mariano Tabone, Margherita Mizzi f'isimha proprju u bhala mandatarju ta' hutha Giusepp, Carmelo, Pawlu, John Baptist, Publius, Victoria Pace, Victoria Debrincat u Maryanne Borg; Toni Tabone u Rozina Cauchi u b'digriet tad-29 ta' Jannar 2013 l-atturi kollha hlief John Tabone gew estromessi mill-kawza

vs

Maria armla ta' Pawlu Mercieca; Ir-Registratur tal-Artijiet (Ghawdex) u b'digriet tal-25 ta' Frar 2015 Anthony Tabone f'ismu propju kif ukoll ghan-nom ta' huh John Baptist Tabone u Margaret Mizzi gew awtorizzati jintervjenu in statu et terminis u b'digriet tas-6 ta' Ottubru 2017 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Dun Anton Mizzi f'ismu propju u ghan-nom ta' l-assenti Maria Grima, Emanuel Mizzi, Michelina Buttigieg u Joseph Mizzi, ilkoll ahwa Mizzi ulied il-mejtin Luigi Mizzi u l-mejta ntervenuta in kawza Margherita Mizzi

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi li ppremettew:

Illi huma proprjetarji b'titlu ta' enfitewzi perpetwa ta' porzjon diviza ta' art ta' circa tlett sighan (3s) ghal imsejjha ic-Carrut u li jinsabu fix-Xlendi Ghawdex, limiti ta' Kercem, konfinanti mil-Lvant ma' proprjeta' tal-

patrijiet karmelitani, minn nofisnhar ma proprjeta ta' Mikelangelo Debrincat u mit-trammuntana ma propjeta ta' Antonio Portelli, li proveniet lilhom mill-wirt u successjoi ta' missierhom Salvatore Tabone li kie nakkwistha b'titolu oneruz permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tal-4 ta' April 1948 (Dokument A); (*kif sostitwit ai termini ta' digriet datat 14 ta' Mejju 2014)*

Illi l-konvenuta bil-mohbi tal-atturi, permezz ta' LRA/814/95 (Dok B) applikat fir-Registru tal-Artijiet biex tirregistra, b'qerq a detriment tad-drittijiet tal-atturi, porzjon tal-kejl ta' hames mija u hamsa u tmenin metri kwadri (585 m.k.) li tifforma parti mill-art tal-atturi fuq deskritta;

Illli l-imsemmija registrazzjoni ma saritx permezz tal-pubblicita mehtiega;

Illi minkejja din ir-registrazzjoni l-atturi komplew jokkupaw fizikament l-art imsemmija kontinwament, pacifikament u bla ebda interuzzjoni; u baqghu jikkunsidraw lilhom infushom bhala l-utilisti perpetwi taghha, tant li komplew ihallsu c-cens fuq l-art lill-attrici li baqghet taccettah (Dok E);

Illi huma gibdu l-attenzjoni tal-konvenuta li l-art kienet tappartjeni lilhom permezz ta' ittra ufficjali tas-26 t'April 2011 (Dok C) izda l-konvenuta wiegbet permezz ta' ittra ufficjali tad-9 ta' Mejju 2011 (Dok D) illi ghandha titlu validu fuq l-istess art stante li l-konvenuti ma rregistrawx kawzjoni fuqha skont il-ligi;

Illi kwalunkwe sistema ta' pubblicita' tar-registrazzjoni li setghet saret hija monka billi ma kinitx bizzejjed biex tingibed l-attenzjoni ghaliha tal-atturi u ghalhekk hija nulla u minghajr effett legali fil-konfront tal-atturi;

Illi fi kwalunkwe kaz, ir-registrazzjoni ma taghmilx stat fil-konfront tal-atturi billi bhala okkupanti tal-art ghandhom interess li jipprevali a tenur tal-artiklu 43(1)(c) u (d) tal-Kap 296;

Illi ricentament il-konvenuta qabdet u ghamlet rixtellu fil-hajt li mit-triq jaghti ghar-raba tal-atturi; il-konvenut Gianni Tabone interpellaha permezz ta' ittra ufficjali tas-26.03.2012 (Dok F) sabiex taghtih kopja tac-cavetta izda din baqghet inadempjenti;

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

(1) Tiddikjara li l-atturi huma l-proprjetarji tal-art fuq deskritta rregistrata mill-konvenuti fir-Registru tal-Artijiet kif fuq inghad;

(2) Tiddikjara li din ir-registrazzjoni ma taghmilx stat fil-konfront tal-atturi billi saret b'mod frawdolenti;

(3) Tiddikjara li din ir-registrazzjoni ma taghmilx stat fil-konfront tal-atturi billi ma kinitx akkumpanjata mill-pubblicita' mehtiega;

(4) Tiddikjara li fi kwalunkwe kaz l-atturi ghandhom interess li jipprevali fir-rigward ta' din l-art a tenur tal-artiklu 43(1) (c) u (d) tal-Kap 296;

(5) Tordna lir-Registratur tal-Artijiet sabiex ihassar ir-registrazzjoni tal-art konsegwenzjali ghall-applikazzjoni numru LRA/814/95.

(6) Fin-nuqqas li taccetta r-raba' talba, tordna lir-Reġistratur jaghti indennizz lill-atturi ekwivalenti ghall-valur tal-art *de quo.*

(7) Tordna lill-konvenuta biex fi zmien qasir u perentorju li jigi liha prefiss tikkunsidra cavetta tar-rixtellu fuq imsemmi lill-atturi u fin-nuqqas tawtorizza lill-konvenuti jifthu huma l-istess rixtellu.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittri ufficjali tas-26 t'April 2011 u tas-26 ta' Marzu 2012 u bl-ingunzjoni tal-konvenuta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tar-Registratur tal-Artijiet fejn gie eccepit:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jiccaraw kif l-art illi taghha huma allegatament proprjetarji, u illi skont huma giet akkwistata minn missierhom Salvatore Tabone minghand Salvatore Debrincat illi jigi l-awtur fit-titolu tal-konvenuta l-ohra Maria Mercieca, permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi perpetwa pubblikat minn Nutar Francesco Refalo fl-ewwel (1) ta' April elf disgha mija u tmienja u erbghin (1948) hija l-istess art mertu tal-applikazzjoni LRA814/1995. Dan peress skont il-kuntratt tal-1 ta' April 1948 u skont il-premessi tar-rikorrenti, huma propjetarji ta' erbgha sighan raba' fix-Xlendi Ghawdex ekwivalenti ghal seba' mija u disgha u erbghin punt erbgha metri kwadri, filwaqt illi l-kejl tal-art

irregistrata huwa ta' hames mija u hamsa u tmenin metri kwadri (585m.k) ekwivalenti ghal circa tlett sieghan. Barra minn dan, skont ir-rikors promutur, l-art tar-rikorrenti tikkonfina mil-lvant ma' triq l-Ghar ta' Carolina, tramuntana ma' beni ta' Toni Portelli u min-nofsinhar ma' beni ta' John Tabone. Dan meta huwa evidenti illi l-art irregistrata tmiss mill-punent ma' triq Ghar ta' Carolina, u min nofsinhar ma' triq Sant'Andrija. Waqt illi skont il-kuntratt precitat, l-art tmiss min nofsinhar ma' Xiberras, mit-tramuntana ma' Michaelangelo Debrincat u mil-lvant mal-Patrijiet Karmelitani tal-Belt Valletta.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhux minnu dak illi qeghdin jallegaw ir-rikorrenti illi l-applikazzjoni ma nghatatx id-debita pubblicita'. Avviz tal-applikazzjoni gie pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern (Dok LR1).

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, minhabba t-trapass taz-zmien, it-titolu tal-konvenuta l-ohra Maria Mercieca gie konvertit minn wiehed possessorju ghal wiehed assolut u ghaldaqstant, biex iwaqqghu dan it-titolu r-rikorrenti jehtigilhom jipprovaw illi l-art hija taghhom u li dan it-titolu nkiseb b'qerq jew frodi da parti tal-konvenuta l-ohra.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, dwar it-talba ghall-indennizz, din ma hix sostenibbli, u dan peress illi ma gie kommess ebda zball attribbwibbli lir-Registratur tal-Artijiet.

5. Illi, salv dak li jinghad hawn fuq, l-esponent jirrileva li l-presenza tieghu fil-kawza hi necessarja biss ghall-skop tal-eventwali esegwibilita' tal-gudizzju tal-Qorti ai termini tal-artikolu 51(5) tal-Kap.296 u ghaldaqstant huwa jirrimetti ruhu ghas-savju gudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti.

6. Illi fi kwalunkwe kaz l-azzjoni odjerna mhux attriwibbli ghal xi nuqqas tal-intimat li ghaldaqstant m'ghandux jigi soggett ghall-ispejjez tal-istanti.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta guramentata ta' Maria armla ta' Pawlu Mercieca fejn gie eccepit:

1. Illi fl-ewwel lok ai termini tal-Artikolu 158 il-konvenuta tiddikjara illi hija qed tikkontesta l-premessi kollha tal-atturi kif maghmula fir-Rikors Guramentat taghha;

2. Illi preliminarjament il-kawza hija nulla peress illi l-indirizzi u n-numri tal-karti ta' l-identita' tal-atturi u tal-konvenuta ma humiex indikati kollha u dan ai termini tal-artiklu 174(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi preliminarjament ukoll lanqas ma jirrizulta fl-atti, il-mandat illi ghandha Margherita Mizzi minghand hutha, jew il-htiega tieghu

stante illi fil-bicca kbira taghhom, jghixu Ghawdex stess u kapaci jidhru quddiem il-Qorti;

4. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-applikazzjoni ghal-ewwel registrazzjoni inkwistjoni u cioe dik bin-numru LRA G 814/1995 saret fl-20 ta' Novembru 1995 u cioe ferm ikar minn ghaxar (10) snin ilu u ghalhekk illum l-art irregistrata permezz ta' din l-applikazzjoni ghandha titolu ggarantiti u dana skont l-Artikolu 23 tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Illi fir-rigward tal-ewwel premessa l-konvenuta teccepixxi li ghalkemm hija taqbel li l-atturi huma proprjetarji ta' porzjon art tal-kejl ta' erbgha (4) sieghan fil-Bajja tax-Xlendi, fil-limiti ta' Kercem, Ghawdex li giet akkwistata mill-predecessur fit-titolu taghhom Salvatore Tabone permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tal-1 ta' April 1948, hija tirrileva li l-konfini imsemmija mill-atturi fl-ewwel premessa ma jaqblu xejn u huma totalment differenti minn dawk imsemmija fil-kuntratt tal-akkwist originali imsemmi;

6. Illi fil-mertu t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress li l-art irregistrata permezz tal-LRA G 814/1995 hija proprjeta' kompletament distinta u differenti minn dik li Salvatore Tabone, il-predecessur fit-titolu tal-atturi, kien akkwista permezz tal-kuntrat tan-Nutar Francesco Refalo tal-1 t'April 1948;

7. Illi din l-art li kienet akkwistata minn Salvatore Tabone illum hija mibnija u fuqha hemm binja proprjeta' tal-atturi u ghalhekk hija kompletament distinta mill-art tal-konvenuta li giet irregistrata permezz tal-applikazzjoni LRA (G) 814/1995;

8. Illi l-allegazzjoni li r-registrazzjoni inkwistjoni saret b'qerq a detriment tad-drittijiet tal-atturi hija totalment infondata u dana peress li fl-applikazzjoni inkwistjoni innifisha, il-konvenuta stess kienet gabet il-kuntratt ta' akkwist tal-1 ta' April 1948 tal-atturi a konjizzjoni tad-Direttur tar-Registru tal-Artijiet u dan minn kif jirrizulta mill-kopja tal-applikazzjoni LRA (G) 814/1995 li pprezentaw l-atturi stess. Illi dan il-konvenuta ghamlitu sabiex turi li l-art li hija rregistrat ma hijix l-art fl-intier taghha kif kienet originarjament akkwistat minn Salvatore Debrincat (predecessur fit-titolu taghha) izda li parti minnha kienet giet trasferita lil terzi fosthom lil Salvatore Tabone (predecessur fit-titolu tal-atturi) permezz tal-kuntratt tan-Nutar Francesco Refalo tal-1 ta' April 1948 u b'hekk il-porzjon trasferita kellha tigi eskluza mir-registrazzjoni kif fil-fatt gara;

9. Illi in oltre' r-registrazzjoni hija wahda valida u ghandha l-effetti kollha li trid il-ligi u dana peress li din inghatat il-pubblicita' kollha rikjesta mil-ligi jista' jigi kkonfermat mid-Direttur tar-Registru tal-Artijiet;

10. Illi fir-rigward tal-pussess jigi eccepiet li l-pussess attwali tal-art mertu tal-applikazzjoni inkwistjoni kienet u ghadha f'idejn il-

konvenuta u dan kif jidher mid-diversi sentenzi ta' spoll u ta' raggjon fattasi li gew decizi favur il-konvenuta u kontra l-atturi jew min minnhom matul dawn is-snin, fosthom is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati(Ghawdex) Bhala Qorti ta' Gudikatur Kriminali fil-kawza 'Il-Pulizija vs Joseph Bianco' tal-5 ta' Marzu 2010 (annessa bhala Dok 'A'), u s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fil-kawza nru 14/05 'Anthony Tabone vs Joseph Bianco' datata 11 ta' Jannar 2011 kif ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju 2012 (annessi bhala Dok 'B' u 'C' rispettivament);

11. Illi fl-ahhar nett qed jigi kkontestat ukoll li r-rixtellu sar 'ricentament' peress li dan ilu xhur u snin li sar u in oltre' dan jinsab fl-art proprjeta' tal-konvenuta ghax kif diga gie eccepit hawn fuq l-art mertu tal-applikazzjoni inkwistjoni hija art distinta u differenti minn dik tal-atturi.

Ghaldaqstant it-talbiet kollha tal-atturi ghandhom jigu respinti.

Bl-ispejjez kontra taghhom.

Salv eccezzjonijiet ohra fil-fatt u fid-dritt.

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri tar-Registratur tal-Artijiet wara li giet awtorizzata l-korrezzjoni tal-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat illi eccepixxa:

1. Illi t-talbiet tal-attur kif sostitwiti u emendati wara d-digriet tal-14 ta' Mejju 2014 huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi ir-rikorrenti jrid jipprova illi l-art imsemmija fil-kuntratt tal-4 ta' April 1948 hija l-istess art mertu ta' din il-kawza. Dan qieghed jinghad peress illi jirrizulta illi l-konfini tal-art imsemmija fuq dan il-kuntratt ma jaqblu xejn mal-konfigurazzjoni tal-art irregistrata mill-konvenuta l-ohra. Apparti l-fatt illi skont l-istess kuntratt, din l-art hija soggetta u tgawdi dritt ta' tehid ta' ilma minn a favur fondi adjacenti, liema servitujiet ma jirrizultawx mir-registrazzjoni f'isem Maria Mercieca.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri ta' Joseph Bianco in rapprezentanza ta' Maria Mercieca kif awtorizzat permezz tal-prokura specjali datata it-12 ta' Frar 2013 wara li giet awtorizzata l-korrezzjoni tal-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat fejn eccepixxa:

1. Illi t-talbiet tal-attur kif sostitwiti u emendati wara d-digriet tal-14 ta' Mejju 2014 huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi l-konvenuta zzomm ferm l-eccezzjonijiet taghha maghmula fir-risposta guramentata originali taghha u qed tikkontesta din il-premessa;

3. Illi qed jigi eccepit li r-rikorrenti irid jipprova li l-art imsemmija fil-kuntratt tal-4 ta' April hija l-istess art li rregistrat l-konvenuta. Dan qed jinghad peress illi jirrizulta illi l-konfini tal-art imsemmija mill-attur ma jaqblu xejn ma dik tal-konvenuta u inoltre fl-istess kuntratt ta' akkwist tieghu huwa jirrikonoxxi illi l-proprjeta tieghu tmiss ma dik ta' Salvator Debrincat u li anke ghandu l-piz li jwassal l-ilma lil istess Debrincat.

4. Illi l-konvenuta rregistrat art fi triq l-ghar ta' Karolina tal-kejl ta' 585m.k u iddikjarat li pprevenjew minn zewg kuntratti u cioe att fl-atti tan-Nutar Angelo Cauchi tal-24.04.1935 u att iehor fl-atti tan-nutar Francesco Refalo datata 17.11.1947. Flimkien ma dawn iz-zewg kuntratt il-konvenuta kienet ukoll pprezentat zewg kuntratti ta' cens li permezz taghhom kienu iddisponew minn parti minn dik l-art, biex b'hekk jigi rregistrat kif fil-fatt giet irregistrat dik l-art li mir-ricerki jidher li ghadha taghha.

5. Illi ghalhekk anke mid-dokument ipprezentati lir-registratur, l-art tal-attur giet eskluza u dan kif jidher mid-dokumenti u kif ser jirrizulta mill-provi.

6. Salv eccezzjonijiet ohra fil-fatt u fid-dritt.

Rat l-atti tal-processi annessi 14/2005 u 64/2005;

Rat ix-xhieda, affidavits, dokumenti u provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rapporti tal-Perit Tekniku nominat il-Perit Joseph Grech;

Accediet u hadet konjizzjoni tas-sit in konjizzjoni nhar it-23 ta' Jannar, 2018;

Rat li fil-verbal tal-14 ta' Dicembru, 2017 l-kawza giet differita ghall-access u konsegwentement ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Nullita:

Illi fl-ewwel lok il-Qorti taghmel referenza ghat-tieni eccezzjoni tal-konvenuta fejn sostniet b'mod preliminari illi l-kawza hija nulla peress illi l-indirizzi u n-numri tal-karti tal-identita' tal-atturi u tal-konvenuta ma humiex indikati kollha u dan ai termini tal-artiklu 174 (2) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Qorti rat li l-iskop tal-artikolu 174 (2) huwa li l-partijiet f'kawza jkunu facilment identifikabbli ghall-parti li tkun ser tigi notifikata bl-att in kwistjoni. Ghalkemm huwa minnu li fl-okkju tar-rikors guramentat ma gewx imnizzla n-numri ta' identifikazzjoni tal-partijiet, kif kellu jsir u dik hija r-regola, l-Qorti tqis li fic-cirkustanzi tal-kaz odjern fejn flimkien mar-rikors guramentat inghatat bosta informazzjoni dwar il-vertenza fuq xiex kienet kif ukoll gew annessi

diversi dokumenti fosthom ittra ufficcjali mibghuta mill-atturi lill-istess konvenuta precedentement, l-iskop tal-ligi li l-konvenuta tkun tista' tidentifika l-partijiet l-ohra fil-kawza u l-vertenza fuq xiex inhi ntlahaq minghajr ebda pregudizzju ghall-istess konvenuta w'ghalhekk fl-ispirtu tal-principju li l-atti fil-Qorti ghandhom jigu rezi nulli biss f'kazijiet estremi, il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta li tqis li tqajjmet b'mod frivolu u vessatorju ghall-ahhar u ntiza biss sabiex ittawwal il-proceduri b'dana li l-konvenuta ghandha wkoll thallas l-ispejjez tal-istess.

Mertu:

Illi f'din il-kawza l-atturi John Tabone u hutu premettaw illi huma propjetarji ta' porzjon raba li tinsab fil-Bajja tax-Xlendi, limiti tal-Munxar Ghawdex, liema raba' tappartjeni lilhom b'titolu ta' enfitewsi perpetwa. Skond ir-rikors guramentat kif emendat din ir-raba' ggib id-deskrizzjoni li ssegwi:

'porzjon diviza ta' art ta' circa tlett sighan (3s) ghal imsejjha ic-Carrut u li jinsabu fix-Xlendi Ghawdex, limiti ta' Kercem, konfinanti mil-Lvant ma' proprjeta' tal-patrijiet karmelitani, minn nofisnhar ma proprjeta ta' Mikelangelo Debrincat u mit-tramuntana ma propjeta ta' Antonio Portelli, li proveniet lilhom mill-wirt u successjoni ta' missierhom Salvatore Tabone li kien akkwistha b'titolu oneruz permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tal-4 ta' April 1948 (Dokument A);'

Kopja tal-kuntratt tinsab esebita diversi drabi izda a fol. 469 tinsab kopja tal-kuntratt flimkien mal-versjoni ddattilografata tieghu.

L-attur fir-rikors guramentat tieghu isostni li l-konvenuta Maria Mercieca, ad insaputa tal-istess attur u hutu fis-sena 1995 qabdet u rregistrat mar-Registru tal-Artijiet, parti mir-raba tal-istess attur u hutu u fuq l-istess registrazzjoni ghadda t-terminu ta' ghaxar snin b'dana li l-konvenut Registratur tal-Artijiet hareg titolu garantit fuq l-istess art. L-attur isostni li ghalhekk kienu kostretti li jipprocedu b'din il-kawza.

Illi l-bazi tal-kawza tal-attur u l-intervenuti hija li skont huma r-registrazzjoni ta' din l-art da parti tal-konvenuta ma saritx permezz tal-pubblicita mehiega u li kwalunkwe sistema ta' pubblicita tar-registrazzjoni li setghet saret kienet monka billi ma kinitx bizzejjed biex tingibed l-attenzjoni taghhom ghaliha u ghalhekk hija nulla u bla effett legali fil-konfront tal-atturi. L-attur u l-intervenuti jinsistu wkoll li bhala okkupanti tal-art sa mis-sena 1948 ghandhom ghalhekk interess li jipprevali a tenur tal-artikolu 43 (1)(c) u (d) tal-Kap 296.

In vista tas-suespost, l-ahwa Tabone fethu l-kawza odjerna bit-talbiet kif suespost elenkati.

Stante illi fil-mori l-Qorti awtorizzat il-korrezzjoni tar-rikors guramentat f'dik li hija deskrizzjoni tal-art in kwistjoni l-konvenut fl-atti odjerni prezentaw zewg risposti.

Il-konvenuta Maria Mercieca eccepiet illi hija ghandha titolu garantit stante li ghaddew l-ghaxar snin mill-ewwel registrazzjoni. Tinsisti li l-atturi jridu jipruvaw li l-art li tissemma fil-kuntratt tal- 4 ta' April hija l-istess art li rregistrat il-konvenuta. Teccepixxi wkoll illi ma kien hemm l-ebda qerq da parti taghha meta ssottomettiet ir-registrazzjoni mar-Registru tal-Artijiet fis-sena 1995 u tistrieh fuq il-fatt li hija ghaddiet il-kuntratti kollha lir-Registratur tal-Artijiet mal-applikazzjoni. Il-konvenuta tinsisti li r-registrazzjoni hija wahda valida u li nghatat il-pubblicita kollha mehtiega. Fi kwalunkwe kaz teccepixxi li l-pussess tal-istess porzjon art jinsab f'idejha u mhux ghand l-atturi u f'dan il-kuntest taghmel referenza ghal kawzi precedenti bejn il-partijiet dwar spoll li nfethu fis-sena 2011 fejn jidher li ghalkemm infethu mill-atturi kontra r-ragel tat-tifla tal-konvenuta dawn intilfu mill-atturi. Giet esebita wkoll sentenza tal-Qorti kriminali tas-sena 2010 fejn l-istess familjari tal-konvenuta gie liberat mill-akkuza ta' ragion fattasi.

Illi da parti tieghu ir-Registratur tal-Artijiet eccepixxa wkoll illi l-atturi jridu jippruvaw illi l-art imsemmija fil-kuntratt tal-4 ta' April 1948 hija l-istess art mertu ta' din il-kawza. Jichad ukoll li l-applikazzjoni ma nghatatx id-debita pubblicita. Jeccepixxi li t-titolu tal-konvenuta huwa wiehed assolut u li ghalhekk sta ghal atturi li jippruvaw li l-art hija taghhom u li t-titolu inkiseb b'qerq jew bi frodi. Bhal f'kull kaz simili jeccepixxi li dawn il-proceduri ma humiex attribwibbli ghal xi nuqqas tal-intimat u li ghalhekk it–talba sabiex jigi kundannat ihallas indenizz lill-atturi ma hijiex sostenibbli peress li ma gie kommess l-ebda zball minn naha tieghu.

Illi ghandu jigi ccarat li fil-mori, l-atturi kollha ghajr John Tabone talbu li jigu estromessi mill-kawza stante li kien John Tabone l-amministratur tal-eredita' tal-genituri taghhom. Jirrizulta izda li fil-mori wkoll inqatghet il-kawza ta' divizjoni tal-eredita tal-genituri tal-atturi b'dana li uhud mill-ahwa messet lilhom parti mill-art in kwistjoni. Kien ghalhekk li Anthony Tabone, John Baptist Tabone u Margaret Mizzi talbu li jintervjenu fil-kawza wara li t-talba sabiex jigu estromessi kienet intlaqghet. In vista tal-kuntratt ta' divizjoni esebit a fol. 221 tal-process minn fejn jirrizulta li bejn l-ahwa Tabone giet fil-fatt diviza anki l-art in kontestazzjoni fil-kawza odjerna (ara l-pjanta a fol. 247 tal-process) finalment it-talba taghhom sabiex jintervjenu fil-kawza giet milqugha.

Illi sabiex ikun car fuq liema porzjon art hija l-kontestazjoni bejn il-partijiet din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Joe Grech sabiex jirrelata ai termini tad-digriet datat 20 ta' Novembru, 2014 (fol. 168) kif ukoll ai termini ta' digriet ulterjuri datat 15 ta' Gunju, 2015 fejn l-istess Perit rega' ntalab jirrelata dwar il-valur tal-porzjon.

Illi l-Perit Tekniku prezenta l-ewwel rapport tieghu nhar il-11 ta' Frar, 2015 (fol. 258 et seq tal-process) fejn fil-partijiet rilevanti ghan-nomina tieghu huwa rrelata kif isegwi:

<u>'Pjanta ta' l-Art pretiża mill-Atturi</u>

Il-konfini ta' l-art pretiża mill-Atturi huma dawk indikati fil-pjanta magħmula mill-Perit J.P. Dimech u li tinsab annessa fil-kuntratt tad-divizjoni li sar fl-14 ta' Novembru, 2014 quddiem in-Nutar Dr. Maria

Grima. Verzjoni ta' din il-pjanta fuq skala izghar giet ppreżentata mill-istess Perit waqt ix-xhieda tiegħu fis-seduta tad-19 ta' Novembru, 2014 f'din il-kawża. Dan il-kuntratt ġie ppreżentat lill-Onorabbli Qorti fit-18 ta' Diċembru, 2014 f'nota ppreżentata minn Dr. Deborah Mercieca għan-nom ta' John Tabone. Kopja tal-pjanta kif ukoll tal-parti relevanti tal-kuntratt tad-diviżjoni qegħdin jiġu hawn annessi bħala DOK JG01 u JG02. Skond din il-pjanta l-area superfiċjali ta' l-art tammonta għall-disa' mija u tnejn u sittin metru kwardu (962m²).

Din il-pjanta ppreparata mill-Perit Dimech ġiet superimposta fuq is-survey kkommissjonat mill-esponent bl-ahjar interpretazzjoni possibli u l-konfini ta' l-art pretiża mill-atturi tinsab indikata b'linja blu fuq il-pjanta annessa bħala DOK JG03.

<u>Pjanta ta' l-Art inkluża fiċ-Ċertifikat tar-Reġistratur ta' l-Artijiet</u>

Il-konfini ta' l-art hekk kif inkluża fir-Reġistru ta' l-Artijiet skond it-titolu allegat mill-konvenuta jidhru fil-pjanta tar-Reġistru ta' l-Artijiet bin-numru LRG815/95 datata 25 t' Awwissu, 1995 u hawnhekk annessa bħala DOK JG04. Skond din il-pjanta l-area superfiċjali ta' l-art tammonta għal ħames mija u ħamsa u tmenin metru kwadru (585m²).

F'dan il-każ ukoll, din il-pjanta ġiet superimposta fuq is-'survey' u l-konfini ta' l-art huma ndikati b'linja ħamra fuq il-pjanta annessa bħala DOK JG05.

Overlapping

Jekk l-esponenti jassumi li l-pjanti ppreżentati miż-żewġ partijiet huma korretti allura jirriżulta li hemm 'overlapping' sostanzjali bejn iż-żewġ porzjonijiet ta' l-art. Dan l-'overlapping' qiegħed jiġi ndikat b'linji ħodor fil-pjanta anness bħala DOK JG06 fir-rapport. L-'area' ta' 'overlapping' tammonta għal tliet mija u tlieta u sittin metri kwadri (363m^2).'

Il-pjanti li ssir referenza ghalihom f'dawn il-konkluzjonijiet jinsabu esebiti a fol. 264 sa fol. 268 tal-process. Din il-Qorti mhux qed taghmel referenza ghall-konkluzjonijiet l-ohra stante li dawn ma kienux mitluba minnha fid-digriet originali tan-nomina tal-istess Perit u qed tqishom biss bhala opinjoni tal-istess Perit ghal dak li jirrigwarda kalkoli ta' kejl bejn pretensjoni u ohra tal-partijiet. Dan hareg ukoll car mill-eskussjoni tieghu a fol. 301, 303 u 338 et seq tal-proccess.

Fit-tieni rapport tieghu esebit a fol. 319 tal-process il-Perit Tekniku jikkonkludi kif isegwi:

'Tenut kont tal-fatturi kollha hawn fuq imsemmija l-espoenti jistma li l-valur tal-porzjon ta' l-art indikat bhala 'overlap' huwa ta' ghaxart elef Euro (€10,000).'

Il-Qorti izda taghmel referenza ghad-domandi in eskussjoni li saru lill Perit Tekniku a fol. 338 tal-process fejn zied jghid illi kieku din l-art titiqes li ghandha access ghat-triq allura l-valur jista' jizdied b'elfejn (€2,000) jew massimu tlett elef Euro (€3,000) ohra.

Illi mill-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku allura hareg car li l-parti tal-art registrata mill-konvenuta tifforma parti mhux zghira mit-territorju li l-atturi jsostnu li huwa taghhom ai termini tal-kuntratt tal-4 ta' April, 1948.

FATTI

Illi jirrizulta lil din il-Qorti li missier l-atturi Salvatore Tabone akkwista proprjeta li skond l-atturi tinkludi dik mertu tal-kawza minghand Salvatore Debrincat permezz ta' kuntratt pubbliku datat 4 ta' April 1948 liema kuntratt fil-parti deskrittiva jaqra kif isegwi:

'the plot of ground called Iccarut situate at Xlendi Bay Limits of Kercem, Gozo, on the way to Xlendi, of about three mondelli, tale quale, bound on the East by Carmelite Fathers of Valletta, on the South by property of Michelangelo Debrincat, on the North by property of Antonio Portelli, having the right to take water from the sinia and subject to drawing of water towards said Debrincat for one half day. . . . . This plot of ground must be min ras ilheit at triek. Said lessee can redeem the said canon at sum not less than two per cent.'

Illi l-partijiet jaqblu li d-derivazzjoni ta' din l-art gejja minn kuntratt datat 17 ta' Novembru, 1947 esebit a fol. 464 tal-process fejn giet trasferita a favur Salvatore Debrincat in kontrakambju minghand Angela Debrincat territorju ferm akbar ta' art. Dak li ma jaqblux bejniethom fuqu l-partijiet hija l-estensjoni tal-art trasferita lill-missier l-atturi permezz tal-kuntratt tal-4 ta' April, 1948. Fil-kuntratt datat 17 ta' Novembru, 1947 fl-atti tan-

Nutar Francesco Refalo l-art in kontrakambju a favur l-aventi kawza tal-atturi hija deskritta kif isegwi:

'the plot of ground situate at Xlendi Bay, limits of Casal kercem, Gozo, Strada Marina, called Tal Kiela, consisting of three portions; one of eight mondelli, bounded on the South by property of Giorgio Sultana, on the East by Valletta Carmelite Convent, on the North by property of Michelangelo Debrincat; other one of three mondelli, bounded on the West by property of Angela Debrincat and Michelangelo Debrincat, on the East by Valletta Carmelite Convent, on the North by property of Antonio Portelli; other one of two mondelli, on the South by property of Michelangelo Debrincat, on the North by a street, on the East by property of Antonio Portelli; free from payment, with all their rights of drawing water, with nofs is sinja and the usage of transporting water, valued by the parties one hundred and twenty pounds sterling. To be had the said property with all its rights from the date hereof . . . . The parties declare that the lands assigned by Angiolina Debrincat are all her lands rights and shares that she possesses in said Xlendi Bay.'

Ghal tletin sena shah il-porzjon art trasferita lill-missier l-atturi kienet suggett ta' kawza ta' divizjoni bejn l-ahwa filwaqt li l-attur John Tabone kien gie nominat bhala ezekutur testamentarju, liema kawza waslet ghall-konkluzjoni taghha permezz ta' kuntratt datat 14 ta' Novembru 2014 fejn l-attur u hutu (fosthom l-intervenuti) qasmu f'diversi porzjonijiet l-art mertu ta' din il-kawza u li tifforma parti minn art akbar bejniethom kif jirrizulta mill-kuntrattt esebit a fol. 221 tal-process. Skont l-istess kuntratt l-art in kwistjoni f'din il-kawza kif formanti parti minn porzjon akbar giet

diviza ai termini tal-pjanta redatta mill-Perit Joseph Dimech (li xehed diversi drabi f'dawn il-proceduri) wara li kien gie nominat ghal dan il-ghan mill-Qorti li semghet il-kawza tad-divizjoni.

Da parti taghha l-konvenuta wkoll issostni li d-derivazzjoni tal-proprjeta' taghha hija l-kuntratt tas-17 ta' Novembru, 1947 hawn fuq imsemmi stante li hija kienet l-unika werrieta ta' missierha Salvatore Debrincat. Jirrizulta li fis-sena 1995, l-konvenuta ssottomettiet applikazzjoni gewwa r-Registru tal-Artijiet biex tkun tista tirregistra porzjon tal-kejl ta' circa 585 sq mt kif immarkata fuq il-pjanta a fol. 7 tal-process. Skont il-konvenuta din l-art hija dik rimanenti wara li teskludi trasferiment kollha li saru minn Salvatore Debrincat wara l-kuntratt tas-17 ta' Novembru, 1947 nkluz dawk li saru lill-missier l-atturi cioe' dak tal-1 ta' April, 1948 (li hemm qbil bejn il-partijiet li l-art trasferita permezz tieghu kienet aktar l-isfel lejn ix-xatt tax-Xlendi u mhix dik in kontestazzjoni) u dak tal-4 ta' April, 1948.

Illi fi ftit kliem il-kontestazzjoni bejn il-partijiet meta ssir referenza ghall-pjanta redatta mill-Perit Tekniku a fol. 267 tal-process hija li skond l-attur/intervenuti permezz tal-kuntratt datat 4 ta' Dicembru, 1948 Salvatore Debrincat trasferixxa lill-missierhom l-art kollha delinjata bil-kulur blu inkluz dik imberfla bl-ahdar filwaqt li skont il-konvenuta dak in-nhar giet trasferita biss dik l-art li delinjata hija bil-blu izda mhux dik il-parti mberfla bl-ahdar. Ghalhekk skont l-argument tal-konvenuta dak in-nhar tal-kuntratt tal-4 ta' April, 1948 gew biss trasferiti t-tlett mondelli msemmija fil-kuntratt filwaqt li z-zewg mondelli l-ohra baqghu ta'

Salvatore Debrincat u allura wirtitihom hi. Il-konvenuta tinsisti li dan huwa car mill-irijiehat tal-kuntratt ta' missier l-atturi.

Illi l-atturi ma jaqblux mal-allegazzjoni tal-konvenuta u jsostnu li dak in-nhar tal-kuntratt tal-4 ta' April, 1948 giet trasferita lill-missierhom l-art kollha li kellu Salvatore Debrincat f'dik il-parti tat-territorju nkluz il-parti mberfla bl-ahdar fuq il-pjanta a fol. 267 tal-process. Huma jinsistu fuq dan stante li l-kuntratt f'parti minnu jaqra li l-art hija minn ras il-hajt ghat-triq liema hajt isostnu li huwa dak li din il-Qorti qed tindika bl-ittra X fuq il-pjanta a fol. 267 tal-process u t-triq hija Triq l-Ghar ta' Karolina allura skont huma bil-fors li dik il-parti hija nkluza nonostante li fil-kuntratt hemm imnizzla tlett mondelli filwaqt li fil-fatt b'din il-parti t-territorju jigi ferm akbar. L-attur u l-intervenuti jsostnu li l-irjihat fil-kuntratt jissostanzjaw il-pretensjoni taghhom u mhux bil-kontra. Jemfasizzaw li Salvatore Debrincat zamm id-dritt ghas-sienja stante li kien baqaghlu art aktar l-isfel fit-territorju izda mhux dak koncernat llum. L-attur u l-intervenuti jinsistu wkoll li sa minn dak in-nhar tal-kuntratt fl-4 ta' April, 1948 l-art in kwistjoni mberfla bl-ahdar fuq il-pjanta a fol. 267 dejjem baqghet fil-pussess taghhom tant li kienu hawlu bosta sigar fiha u kienu jaghmlu uzu minnhom stante li din il-parti tat-territorju ma kienx fiha wisq hamrija izda aktar blat. Il-bqija tat-territorju mill-hajt indikat minn din il-Qorti bhala x-y fuq il-pjanta a fol. 267 kien fih il-hamrija allura setgha jinhadem.

Jirrizulta li ghalkemm il-konvenuta qed issostni li hija rregistrat iz-zewg mondelli rimanenti mill-kuntratt tas-17 ta' Novembru, 1947, fil-fatt fir-registrazzjoni tas-sena 1995 hija ndikat 585m^2 li allura jigu ekwivalenti

ghall tlett mondelli u mhux tnejn kif jikkonferma x-xhud ewlieni tal-konvenuta Joseph Bianco (ara fol. 743). Jigi notat ukoll li fil-pjanta ta' registrazzjoni a fol. 7 tal-process l-attrici rregistrat mhux biss dik il-parti mberfla bl-ahdar a fol. 267 izda parti ohra sostanzjali delinjata bl-ahmar fuq l-istess pjanta. Dawk il-partijiet li jmorru oltre l-parti mberfla bl-ahdar mihiex in kontestazzjoni bejn il-partijiet (ara l-ircevuta datata 4 ta' April, 2012 a fol. 10 tal-process). Ir-rapprezentant tal-konvenuta Joseph Bianco (li jigi r-ragel ta' bint l-attrici) li rrizulta li jamministra hu l-proprjeta' tal-konvenuta, mistoqsi diversi drabi fil-kontro-ezami allura ghalfejn irregistra aktar minn zewg sieghan meta skond it-teorija tieghu Salvatore Debrincat kien baqalu biss zewg sieghan (ara fol. 743 et seq) jirrispondi ghaliex hekk urieh missier martu Pawlu Mercieca qabel miet. Il-Qorti tqis din il-parti tal-kontro-ezami ta' Joseph Bianco bhala evasiva ghall-ahhar, kontradittorja u mhux veritiera.

Fis-sena 2005 inhareg ic-certifikat garantit a favur il-konvenuta wara wkoll publikazzjoni fil-gazzetta tal-Gvern esebita a fol. 92. Din il-pubblikazzjoni ma ggibx data fuqha u tindika l-art registrata bhala 'Art tal-kejl 585m.k. in Triq Ghar ta' Karolina favur Maria Mercieca'. Minn fol. 72 sa 113 tal-process jinsab esebit kopja tal-process tar-Registratur tal-Artijiet

L-attur u l-intervenuti jsostnu li kien biss fis-sena 2011 (waqt il-pendenza tal-kawza ta' divizjoni bejn l-ahwa eredi) illi b'kumbinazzjoni saru jafu li l-konvenuta kienet irregistrat parti mill-art taghhom u ghalhekk intbghatet l-ittra ufficcjali fit- 8 ta' Gunju 2012 (fol. 16) fejn talbu li tigi mhassra l-applikazzjoni. Qabel din l-ittra izda jirrizulta li gia kienu

nfethu zewg kawzi ta' spoll mill-attur u hutu kontra l-familjari tal-konvenuta Joseph Bianco (gia msemmi) u kawza ta' ragion fattasi fil-Qorti kriminali (ara l-atti annessi u d-decizjoni tal-Qorti Kriminali a fol. 40 tal-process). Dawna kollha gew decizi kontra l-atturi. Ir-Registratur irrisponda ghall-istess ittra billi indika lill-atturi li sabiex tigi emendata r-registrazzjoni kellha ssir kawza. (ara fol. 72) w' appuntu giet intavolata l-kawza odjerna.

Illi wara li l-Qorti rat kelma b'kelma l-atti kollha tal-kawza odjerna kif ukoll l-atti kollha annessi, li rrendew dan il-process estremament voluminuz (anki ghaliex gew esebiti l-istess dokumenti diversi drabi sahansitra mill-istess parti u hawnhekk il-Qorti tinterpella l-avukati sabiex jaghmlu xogholhom u jaraw li dak li qed jigi esebit ma jkunx gia esebit) tasal sabiex tistabilixxi s-sekwenza ta' fatti kif isegwi.

Jigi notat li da parti taghhom l-attur u l-intervenuti fil-kawza producew diversi xhieda, kemm *viva voce* kif ukoll dokumentarji sabiex jissostanzjaw it-tezi taghhom. Il-konvenuta ma tatx ix-xhieda taghha f'dawn il-proceduri izda tista' tghid li l-proceduri kollha mexxihom ir-ragel tat-tifla taghha rapprezentant u prokuratur taghha Joseph Bianco.

(i) Illi ghal dawk li huma rjihat msemmija fil-kuntratti l-Qorti rat illi fil-kuntratt tal-aventi kawza tal-partijiet il-parti trasferita lil Salvatore Debrincat u li kien fiha tlett mondelli inghad li kellha l-irjihat kif isegwi:

'bounded on the West by property of Angela Debrincat and Michelangelo Debrincat, on the East by Valletta Carmelitan Convent, on the North by property of Antonio Portelli'

Filwaqt li dik il-parti li kien fiha zewg mondelli inghad li kellha l-irjihat kif isegwi:

'on the south by property of Michelangelo Debrincat, on the North by a street, on the East by property of Antonio Portelli.'

(ara kuntratt a fol. 464)

Minn naha l-ohra l-kuntratt ta' sena wara li permezz tieghu Salvatore Debrincat trasferixxa lil missier l-attur u l-intervenuti jiddeskrivi l-art trasferita bhala li fiha tlett mondelli u li ggib l-irjihat kif isegwi:

'bounded on the East by Carmelite Fathers of Valletta, on the South by property of Michelangelo Debrincat, on the North by property of Antonio Portelli'

Il-kuntratt jaqra wkoll kif accennat aktar il-fuq li 'This plot of ground must be min ras il-heit at triek.'

Jirrizulta ghalhekk li bhala irjihat fi rigward tat-tlett mondelli msemmija fl-ewwel kuntratt tas-sena 1947 u dak tas-sena 1948 lil missier l-attur dawn effettivament jaqblu. Ghal dak li huma z-zewg mondelli hemm qbil biss dwar ir-rih tan-nofsinhar.

L-attur u l-intervenuti fil-kawza (apparti l-kwistjoni tal-pussess) jargumentaw li l-fatt li l-kuntratt ta' missierhom isemmi t-triq bilfors kien jinkludi dik il-parti taz-zewg mondelli li tmiss mal-uniku triq li gie stabilit fil-provi li kienet tezisti u cioe' Triq Ghar ta' Karolina. Effettivament jirrizulta li verament jezisti ras il-hajt fil-bidu tal-proprjeta' taz-zewg mondelli u li huwa vicin it-triq Ghar ta' Karolina b'dana li l-argument tal-atturi mhux wiehed li jista' facilment jigi skartat. Minn naha l-ohra l-konvenuta permezz ta' Joseph Bianco targumenta li l-kliem 'min ras il-heit at triek' kienu ntizi biss sabiex jidentifikaw dik il-parti mit-tlett mondelli fejn suppost il-partijiet kienu suppost qed jiprevedu li ghandha tghaddi triq progettata mill-Gvern lura fis-sena 1948 b'dana li allura ras-il hajt jigi hajt iehor fil-lat oppost tal-proprjeta' tat-tlett mondelli. Din il-Qorti giet murija dan it-tieni ras il-hajt waqt l-access u kkonfermat hi stess li sal-lum il-gurnata u cioe' sebghin (70) sena wara din it-triq li suppost kienet gia progettata u allura skont Joseph Bianco f'mohh il-partijiet fis-sena 1948 ghadha ma saritx. Dwar liema mill-interpretazzjoni hija dik korretta din il-Qorti tista tistrieh biss fuq dak li sehh minn dak in-nhar tal-kuntratt il-quddiem bil-proprjeta' sabiex tasal ghall-konkluzjonijiet taghha dwar x'setghet kienet l-intenzjoni tal-partijiet dak in-nhar.

Dwar l-irjiehat izda li kieku din il-Qorti kellha tiehu allura it-tlett mondelli u z-zewg mondelli f'daqqa tqis li dawn kellhom jaqraw bilfors li t-triq kellha tissemma stante li l-art tmiss ezatt maghha. Fil-fatt it-triq tissemma izda mhux kif imsemmija fil-kuntratt precedenti. Ghal dak li huma l-irjiehat l-ohra, ir-rih tan-nofinshar jaqbel anki jekk wiehed jiehu z-zewg porzjonijiet f'daqqa, ir-rih tal-lvant jibqa dak tal-patrijiet karmelitani filwaqt li t-tramuntana minn dak li rat fl-atti facilment seta' jigi nterpretat

kemm bhala parti minn Triq Ghar ta' Karolina izda wkoll bhala proprjeta' ta' Antonio Portelli stante li jaqsmu fi tnejn il-parti ta' fuq tal-art in kwistjoni ghal dak li huma delinjazzjoni mal-art in kwistjoni. Il-Qorti qed taghmel din l-analizi wara li rat il-pjanti kollha esebiti fl-atti li minnhom hemm hafna u wara li ghamlet l-access u vverifikat b'ghajnejha l-pozizzjoni tal-art in kwistjoni in relazzjoni mal-bqija tax-Xlendi meta wkoll komparati mal-pjanti kif redatti mill-perit tekniku u l-indikazzjoni tat-Tramuntana fuq il-pjanta tal-perit tekniku. (ara fol. 267)

Il-Qorti ghalhekk ghandha sitwazzjoni quddiema, li kieku kellha tistrieh biss fuq il-kuntratt tal-4 ta' April, 1948, fejn ghandha mill-anqas zewg irjihat li jaqblu bejn l-ewwel u t-tieni kuntratt filwaqt li t-triq ghalkemm mhux imsemmija fl-irjihat xorta wahda hija msemmija fl-istess kuntratt b'deskrizzjoni ta' minn ras il-hajt ghat-triq. Il-fatt li mal-kuntratti ma gewx annessi pjanti xejn ma jghin lill-Qorti sabiex ikollha stampa aktar cara ta' x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dak in-nhar tal-kuntratt.

Fic-cirkustanzi suesposti, din il-Qorti ma tqisx li huwa bizzejjed ghaliha, sabiex tasal ghall-konkluzjonijiet taghha dwar ta' min hi l-art llum il-gurnata li thares biss lejn l-irjihat kif qed isostnu l-konvenuti u trid bil-fors tidhol f'analizi tal-fatti tul is-sebghin sena li ghaddew mill-kuntratt;

(ii) Illi mix-xhieda li tressqu mill-attur u mill-intervenuti fil-kawza l-Qorti tqis li gie pruvat lilha sal-grad tal-probabbli rikjest mill-ligi li effettivament wara l-iffirmar tal-kuntratt tal-4 ta' April, 1948 missier l-atturi u l-atturi b'mod partikolari l-ahwa subien hadu fil-pussess taghhom mhux biss l-art deskritta bhala tat-tlett mondelli fil-kuntratt tas-sena 1947 izda wkoll dik

il-parti tal-art deskritta bhala li tikkonsisti f'zewg mondelli. Il-Qorti qed tghid hekk stante li rrizulta sufficjentement pruvat li kien missieru l-attur, l-attur u hutu li hawlu l-hafna sigar li jinsabu f'dik il-parti tal-art deskritta bhala taz-zewg mondelli u dan ghaliex skont kif xehed l-attur John Tabone (fol 485) u hutu Anthony Tabone (fol. 357 k-ez a fol. 430)) u Margherita Mizzi (fol. 354 k-ez a fol. 497) dik il-parti tal-art ma kienx fiha hamrija u missierhom kien jghidihom li jekk ihawlu s-sigar dawn jaqsmu l-art u jikbru kif fil-fatt deher evidenti fl-access li hekk sehh. Dawn is-sigar thawlu fi zmien l-istess Salvatore Debrincat (cioe' minghand min xtara l-art missier l-atturi) u dan ma waqqafhomx jew oggezzjona ghall-istess:

'U meta hawwilna s-sigar hawwilnihom fiz-zmien Salvu Debrincat u m'ghamel l-ebda eccezzjoni li hemmhekk mhux taghna.'

(xhieda ta' John Tabone fol. 491)

Da parti taghha l-argument tal-konvenuta jew ahjar ta' Joseph Bianco fl-atti huwa li mir-ritratt mill-ajru li tas-sena 1943 kif interpretat mix-xhud Eugenio Debono fl-atti jidhru f'din il-parti tal-art xi sigar. Din il-Qorti rat ir-ritratt in kwistjoni a fol. 392 tal-process u tara evidenti li dak iz-zmien jekk kien hemm sigar dawn kienu ftit massimu ta' tnejn tlieta kollox anki meta komparati mas-sitwazzjoni hmistax-il sena wara dak ir-ritratt u cioe' fis sena 1957 fejn jidhru hafna u hafna aktar sigar f'dik il-porzjon (ara fol. 393). Dawn ir-ritratti allura jikkorroboraw il-versjoni tal-attur u l-intervenuti u mhux bil-kontra kif issostni l-konvenuta. Jekk meta nxtrat il-porzjon kien hemm xi sigar, missier l-attur u uliedu ziedu ferm u hawlu ferm aktar sigar. L-attur u hutu wkoll jaqblu fix-xhieda taghhom li l-hajt

li jifred l-art kif originarjament deskritta bhala tat-tlett mondelli u dik il-parti fejn illum hemm is-sigar inbena minn missierhom u minnhom stess sabiex izommu n-nies milli jidhlu u jisirqu z-zebbug mis-sigar. Jirrizulta lill-Qorti li din is-sitwazzjoni u cioe' l-atturi u missierhom fil-pussess tal-art in kwistjoni baqghet zgur bla mittiefsa sas-sena 1977. Ma tressaq l-ebda xhud da parti tal-konvenuta li seta' b'xi mod jevidenzja *di persona* mod iehor. Il-fatt li Joseph Bianco fix-xhieda tieghu jsostni li meta huwa dahal gharus fil-familja tal-konvenuta missier martu Pawlu Mercieca gieli dahlu jaqta' minn dawn is-sigar (li jinsabu wara proprjeta' tal-konvenuta) jikkorrobora l-bzonn tal-hajt u x-xhieda tal-atturi li kienu jidhlulhom in-nies.

iii) Il-qarib tal-konvenuta Joseph Bianco huwa l-uniku xhud mressaq fl-atti tal-kawza odjerna (apparti l-atti annessi). Huwa jghid li dahal gharus fil-familja tal-konvenuta fis-sena 1977 u minn dak iz-zmien beda jitla' x-Xlendi fi proprjeta' li tigi quddiem l-art in kwistjoni. Skont hu kien jidhol xi drabi ma' missier il-konvenuta Pawlu Mercieca jaqtghu il-frott/zebbug mill-art fejn hemm is-sigar u skont l-istess xhud dan Pawlu Mercieca kien jghidlu li hemmhekk kien proprjeta' tieghu. Dan ix-xhud izda jispjega wkoll li kien biss fis-sena 1992 cioe' meta gie nieqes Pawlu Mercieca li huwa beda jiehu hsieb jiprova jigbor l-informazzjoni dwar il-proprejtajiet ta' martu u huta (ulied il-konvenuta) gejjin mill-wirt tal-istess Pawlu Mercieca ghaliex skont kif jixhed l-istess Bianco sal-mewt tieghu dan Pawlu Mercieca kien izomm kollox ghalih u li dak li waslu ghalih wara l-mewt tieghu huwa biss bis-sahha ta' dak li Pawlu Mercieca qal bil-fomm lil Joseph Bianco (fol. 755):

'Meta gie nieqes u llum ghamilt korrezzjoni, sibna illi l-unika informazzjoni li kien fadal, tal-artijiet kollha li kien fadal, kien jiena, sewwa, ghax Pawlu Mercieca gie nieqes. Kont diga' ghaddejt mill-fazi li rrid nipprepara l-pjanti u l-qisien b'kollox meta miet Pawlu Mercieca u ssuggerejt llum li l-artijiet li fadlilha Maria Mercieca nirregistrawhom biex jekk jigri xi haga lili kulhadd ikollu bil-miktub ghalxiex qed jirreferu, il-limiti tal-artijiet fejn qeghdin …. kif konna ghaddejjin hemm ghedtilhom naghmlu din ukoll. (fol. 755 / 756)'

Joseph Bianco fix-xhieda estensiva tieghu kemm permezz tal-affidavit kif ukoll fil-kontro-ezamijiet tieghu jikkonferma li hu beda jamministra l-proprjeta' ta' Pawlu Mercieca mis-sena 1992 il-quddiem u l-art in kwistjoni giet irregistrata fis-sena 1995 ghaliex huwa qabad il-kuntratt tas-sena 1947 fejn akkwista Salvatore Debrincat u qabblu ma' dawk tas-sena 1948 u allura skont hu ghamel kalkolu 'by elimination' (ara fol. 728) u wasal ghall-konkluzjoni li kien baqa l-proprjeta' taz-zewg mondelli li ghadha fil-wirt cioe' dik l-art li llum hija in kontestazzjoni bejn il-partijiet. Fi kliemu stess f'diversi partijiet tax-xhieda tieghu huwa jikkonferma li dak li jixhed fuqu qabel beda jamministra l-proprjeta' huwa jafu ghaliex qalulu Pawlu Mercieca jew ghax Salvatore Debrincat kien qalu lil Pawlu Mercieca u dan Pawlu Mercieca qalu lilu:

'Pawlu Mercieca ma kien jidhol xejn f'dak il-kuntratt bhala kuntratt, Pawlu Mercieca ha dak li kien ta' Salvu Debrincat, dak kollu li kien ta' Salvu Debrincat ghax it-tifla Maria Mercieca kienet wirt uniku, ma kienx hemm ohrajn, li qallu l-istess, li ghaddielu Salvu Debrincat. Salvu

Debrincat ghaddielu l-informazzjoni, minnha kompla jigbor ic-cnus u l-affarijiet, u milli kien jaf Pawlu Mercieca ghaddieh lili.' (fol. 767)

Illi din il-Qorti ghalhekk qeda f'sitwazzjoni fejn ghal dak kollu li sehh qabel is-sena 1992 l-konvenuta qed tipretendi li l-Qorti tistrieh fuq xhieda ta' dak li Salvatore Debrincat qal lil Pawlu Mercieca u li konsegwentement dan suppost qal lil Joseph Bianco u tiskarta ghal kollox ix-xhieda diretta mressqa mill-attur u l-intervenuti fil-kawza! Huwa legalment inaccettabbli li din il-Qorti tistrieh fuq xhieda tad-*detto del detto* li tista tghid hija deskrizzjoni tal-maggoranza tal-hekk msejjha mressqa mill-konvenuta.

(iii) Illi in vista ta' dak suespost, sabiex din il-Qorti tistabilixxi min effettivament kellu l-pussess tal-art in kontestazzjoni anki wara s-sena 1977 meta dahal fix-xena bhala gharus ta' wahda mit-tfal ta' ulied Pawlu Mercieca u l-konvenuta - Joseph Bianco (li jirrizulta li lanqas kien jghix Ghawdex izda Malta) din il-Qorti ser taghmel referenza ghall-xhieda terzi kif isegwi:

a) Ix-xhieda ta' Joseph Cassar a fol. 282 et seq li jixhed huwa kien ghamel xi xogholijiet li jmissu mal-art in kwistjoni billi kien baxxa l-livell tat-triq u meta ghamel dawn ix-xogholijiet aktar minn ghoxrin sena ilu huwa kien jaf bhala sid tal-art in kontestazzjoi lil Ganni Tabone maghruf bhala l-Girat cioe' l-attur. Kien l-istess attur li talbu li jinfetah bieb ghall-ghalqa meta kienu qed isiru x-xogholijiet. Jinsisti li huwa dejjem jaf bhala sid tal-ghalqa in kontestazzjoni lil Tabone.

b) Ix-xhieda ta' Anthony Vella a fol. 327 et seq tal-process li jikkonferma li huwa ghandu ghelieqi li huma mifrudin permezz ta' Triq Ghar ta' Karolina mill-proprjeta' ta' missier l-atturi. Jixhed li huwa ilu midhla tal-post ghal aktar minn tletin sena u li fl-art in kontestazzjoni dejjem ra lill-missier l-attur u lill-attur Ganni Tabone. Jikkonferma li f'din l-art hemm is-sigar taz-zebbug. Jixhed ukoll li kull ma hemm jifred l-art tieghu minn ta' Tabone huwa l-passagg (ara fol. 330) li fl-atti huwa indikat bhala Triq Ghar ta' Karolina. Jinsisti li r-raba' tieghu tmiss ma ta' Tabone u ma tal-patrijiet (kif deskritti bhala tal-Karmelitani fil-kuntratti). Dan ix-xhud ghalkemm midhla sew ta' din ir-raba' jixhed li hu lanqas biss jaf min huma ta' Mercieca (cioe' l-konvenuta) u li lix-xhud principali tal-konvenuta Joseph Bianco beda jarah fir-raba' in kontestazzjoni biss f'dawn l-ahhar zminijiet. Jemfasizza li kien biss wara li nfetah ir-rixtellu (li rrizulta mill-atti li li kien sar minn Joseph Bianco fis-sena 1997) li huwa beda jara lil xi hadd iehor fl-ghalqa in kwistjoni.

c) Ix-xhud li wkoll jismu Joseph Cassar li a fol. 290 tal-process jikkonferma li fis-sena 2006 l-attur John Tabone kien applika (ara fol. 281) sabiex jinghata permess sabiex jizbor xi sigar tal-harrub li kienu jinsabu appuntu fl-art in kontestazzjoni bejn il-partijiet.

d) Ix-xhieda tal-Perit Joseph Dimech fl-atti li kien il-Perit Tekniku nnominat mill-Qorti fil-kawza ta' divizjoni bejn l-atturi, liema kawza damet madwar tletin sena. Il-Perit Dimech jikkonferma li huwa kien mar fuq il-post fil-bidu tas-snin tmenin (80) sabiex jirrelata u li kienu l-atturi/interventi innifishom li wrewh l-art in kontestazzjoni bhala li taghhom u fil-fatt saret pjanta taghha bhala parti minn art akbar (ara fol.

146). Dak iz-zmien il-kejl tal-art kollha kien indikat bhala ta' 961 sq m (ara fol. 147). Ghalhekk ghalkemm jirrizulta li l-Perit Dimech ma ghamilx hu personalment ir-ricerka dwar id-derivazzjoni tal-art, ix-xhieda tieghu hija prova cara li zgur fis-snin tmenin l-attur u hutu kienu ghadhom iqisu l-art bhala proprjeta' taghhom tant li din giet inkluza fil-kawza ta' divizjoni u effettivament diviza bejniethom permezz ta' kuntratt ta' divizjoni li sehh fis-sena 2014 esebit a fol. 221 et seq fejn mieghu hemm anness appuntu l-pjanta redatta mill-Perit Dimech (ara fol. 247).

vi) Illi mill-provi l-Qorti kkonstatat ukoll li mal-mewt ta' missier l-attur/intervenuti aktar minn tletin sena ilu, stante l-kontestazzjonijiet bejn l-ahwa dwar il-wirt u in vista tal-fatt li l-attur John Tabone kien gie nominat bhala amministratur tal-istess, l-ahwa l-ohra naqqsu ferm mill-presenza taghhom go l-art in kwistjoni wara twissija minn l-istess huhom John Tabone. Dan jikkombaca mix-xhieda tat-terz Anthony Vella li huwa kkonferma li l-aktar li kien jara fir-raba' kien lill-attur John Tabone. Fil-frattemp izda tul dawn is-snin l-atturi u hutu kienu qed jikkontestaw id-divizjoni ta' din l-art (anki dik in kontestazzjoni f'din il-kawza) pubblikament fil-kawza ta' divizjoni apparti l-kawzi possessorji li nfethu minnhom fil-konfront tax-xhud uniku tal-konvenut Joseph Bianco sabiex jiddefendu l-proprjeta' taghhom.

v) Illi jirrizulta lill-Qorti li visibilment u fattwalment fuq il-post l-ewwel theddida vera ghall-pussess tal-atturi fuq l-art in kwistjoni wara kwazi hamsin sena shah kien meta Joseph Bianco iddecieda li jiftah rixtellu ghal fuq l-art fis-sena 1997. Dwar dan infethet kawza ta' spoll mill-atturi kontra Joseph Bianco (annessa mal-atti). Infethet ukoll kawza ta' spoll

kontra Joseph Bianco wara li fis-sena 2005 huwa dahal b'gaffa u nehha xi sigar minn fuq is-sit in kontestazzjoni (annessa wkoll mal-atti odjerna). Fis-sitwazzjoni tal-kawza ta' divizjoni pendenti u allura glied bejn l-atturi, dawn il-kawzi possessorji nqatghu kontra l-atturi u l-Qorti rat u gharblet l-atti u d-decizjonijiet annessi. Din il-Qorti izda zzomm in konsiderazzjoni l-fatt li dawn id-decizjoni jikkoncernaw fatti li sehhew fis-sena 1997 u mhux qabel. Joseph Bianco fix-xhieda tieghu a fol. 726 tal-process ikkonferma li huwa kien jaf bil-kawza ta' divizjoni bejn l-atturi liema kawza damet tletin sena.

vi) Mil-lat ta' registrazzjoni l-konvenuta prezentat ir-registrazzjoni tal-ghalqa in kwistjoni fis-sena 1995. Fi kliem l-istess Joseph Bianco kif gia accennat ghalih aktar 'il fuq din ir-registrazzjoni saret wara ezercizzju ta' eliminazzjoni fejn allura hu kkonkluda li baqa dik l-art gejja mill-eredita' 'u kif konna ghaddejjin hemm ghedtilhom naghmlu din ukoll' (fol. 756). A fol. 72 et seq gie esebit kopja shiha tal-process ta' registrazzjoni. Il-konvenuta tinsisti li hija ghaddiet il-kuntratti kollha lir-Registratur tal-Artijiet allura hija ngannatx billi zammet xi haga mistura minnu mal-applikazzjoni ghar-registazzjoni u li r-registrazzjoni giet accettata allura wara li sar analizi tal-kuntratti. Irrizulta mill-atti li fl-istess hin li l-konvenuta kienet qed tissottometti l-applikazzjoni ghar-registrazzjoni tal-art, kienet ghadha qed taccetta l-hlas tac-cens fuq l-art minghand l-atturi minghajr ebda kwalifika. Jirrizulta wkoll mix-xhieda ta' Dr. Marlin Vella li mhux minnu li r-Registratur ma giex ingannat bis-sottomissjoni tal-konvenuta.

Ix-xhud Dr. Marlin Vella a fol. 158 et seq tal-process isostni li l-assigurazzjoni li ma hemmx cnus mal-applikazzjoni ghar-registrazzjoni tal-art in kontestazzjoni inghatat 'skond l-applikant'. Dan appuntu b'referenza ghall-ittra li hu stess baghat lill-applikanta fil-5 ta' Mejju, 2005 fejn talab:

'nitolbok tispecifika x'inhuma r-restrizzjonijiet illi jolqtu din l-art. Mill-kuntratti jidher illi hemm diversi cnus u servitujiet illa ma gewx imsemmija fl-applikazzjoni.' (fol. 91)

Dan il-kliem jevidenzja kemm l-istess Dr. Vella, wara li ra l-kuntratti kellu d-dubji tieghu dwar jekk l-istess art kinitx gia giet trasferita b'cens u mhux kif issostni l-konvenuta li kollox kien car mill-kuntratti. B'risposta ghal din l-ittra n-Nutar Dr. Michael Refalo f'ittra datata 10 ta' Gunju, 2005 (fol. 90) irrisponda li '**skond l-applikant** (emfasi tal-Qorti) l-art registrata hija libera u franka'. Din il-Qorti tfakkar li f'dan l-istadju r-registrazzjoni saret fuq ezercizzju li ghamel Joseph Bianco u li wara eliminazzjoni mahduma minnu minn qari tal-kuntratti iddecieda li dik l-art kienet ghadha tal-konvenuta w'injora ghal kollox li kien jithallas cens mill-atturi lill-istess konvenuta. L-istess Bianco li din il-Qorti hija certa li kien hu li kellem lin-Nutar Dr. Michael Refalo sabiex tinkiteb l-ittra responsiva stante li ddikjara li hu minn dejjem ha hsieb dawn l-affarijiet ghazel li ma jinfurmax lin-Nutar Refalo li ftit xhur qabel kienet infethet kawza ta' spoll kontra tieghu (14/2005) koncernanti kontestazzjoni fuq din il-proprjeta'.

Konsegwentement ghal din l-assigurazzjoni da parti tal-konvenuta fl-ittra tan-Nutar inhareg it-titolu garantit minn Dr. Marlin Vella ghan-nom tar-

Registratur intimat stante li kienu ghaddew l-ghaxar snin mir-registrazzjoni. Ghandu jinghad izda li meta Dr. Vella gie mistoqsi jekk ghamilx l-ezercizzju dwar il-kontenut tal-kuntratti annessi mar-registrazzjoni u jekk jikkonbacax ma' dak li kienet qed titlob Maria Mercieca huwa jirrispondi 'Jiena le m'ghamiltux' u huwa strah biss fuq il-fatt li hija suppost wirtet il-proprjeta'.

'Fin-ninety five (95) lanqas kont jien registratur tal-artijiet jigifieri ma nafx ta' qabli x'ghamel imma meta dhalt jiena ghalhekk tlabt lin-nutar Refalo jghidli dawn ic-cnus jew pizijiet ohra jolqtux dik l-art . . . gie komplut, ghamiltu jiena iva, gie komplut bil-firma tieghi. Jiena mbaghad waslat illi kienu ghaddew l-ghaxar (10) snin, ma kienx hemm oggezzjoni minn terzi persuni kontra din ir-registration u rrizultali illi l-application giet a bazi ta' mewt ta' ancestors taghha, il-persuna, mbaghad ma noqghodx immur aktar lura.'

L-istess xhud jghid li l-pubblikazzjoni issir mill-ewwel malli wiehed japplika u cioe' allura wiehed jiddeduci li suppost saret fis-sena 1995. Fl-atti a fol. 92 tal-process giet esebita kopja tal-pubblikazzjoni fil-gazzetta tal-Gvern in kwistjoni. Il-Qorti tinnota li din il-pagna ma' ggibx id-data tal-pubblikazzjoni b'dana li allura fl-atti ma tressqet l-ebda prova tad-data meta effettivament saret il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern. Pubblikazzjoni wahda li suppost biha kellhom isiru jafu l-atturi l-intenzjoni tal-konvenuta w'allura jikkontestaw. Apparti minn hekk il-Qorti rat li bhala informazzjoi dwar l-art li taghha kien qed jintalab ir-registrazzjoni din taqra art tal-kejl ta' 585m.k. fi Triq l-Ghar ta' Karolina, Xlendi minn Maria Mercieca u l-karta' tal-identita' taghha, xejn aktar u

xejn anqas. Ma gietx prezentata l-ebda prova li mal-pubblikazzjoni giet annessa xi 'site-plan' jew xi haga simili sabiex taghmilha aktar facli li wiehed jidentifika l-art li taghha qed tigi proposta r-registrazzjoni. Dan ftit li xejn jaghmilha facli ghat-terz li qed jigi mistenni li joqghod jiftah il-Gazzetta tal-Gvern ta' kuljum biex jiccekkja li ma jmurx xi hadd tefa registrazzjoni fuq xi art tieghu u lanqas jaghmilha facli li jivverifika li dak intiz minn Maria Mercieca kien appuntu l-art tieghu aktar u aktar meta Triq l-Ghar ta' Karolina hija triq pjuttost twila li tibda mill-bahar fil-bajja tax-Xlendi (minn triq ix-Xatt) u tibqa tiela' sal-ghelieqi fosthom dik in kontestazzjoni wara li tghaddi minn ma diversi blokok ta' Bini! Dan johrog car mid-diversi pjanti esebiti fl-atti u wkoll minn kif xehedu bosta xhieda minn fejn jirrizulta li t-teritorju kollu originarjament mix-xatt sar-raba in kontestazzjoni originarjament kien jikkonsisti kollu f'raba ghajr ghal xi proprjeta' tal-Gvern fejn jittellghu id-dghajjes.

L-istess Dr. Marlin Vella fix-xhieda tieghu ma jezita xejn jghid li fil-kaz tar-registrazzjoni odjerna ma sarux il-verifiki neccessarji:

'Avukat: Imbaghad id-dipartiment jaghmel il-verifiki allura?
Xhud Dr. Marlin Vella: Hekk suppost. F'dan il-kaz m'ghamilhomx.' (fol. 164)

Ikkunsidrat ulterjorment:

1) **Provi:** Illi filwaqt li din il-Qorti tqis li x-xhieda u provi mressqa mill-atturi kienu konsistenti, cari u bbazati fuq il-fatti, il-provi mressqa mill-

konvenuta permezz ta' Joseph Bianco fil-maggor-parti taghhom jikkonsistu:

- *f'detto del detto* allura mhux legalment accettabbli bhala prova;
- f'kongetturi bhal per ezempju l-assunzjoni li l-partijiet lura fis-sena 1948 kienu qed jiftehemu fuq triq proposta li sahansitra sal-lum ghadha ma nfethitx;
- interpretazzjoni soggettiva ghall-ahhar da parti ta' Joseph Bianco ta' dak li huwa jixtieq li hija s-sitwazzjoni.

Ghalhekk il-Qorti tqis li l-provi mressqa mill-atturi jirraprezentaw il-verita' tal-fatti fil-kaz odjern. Verita' tal-fatti li turi wkoll lil din il-Qorti li l-proceduri odjerni huma lkoll rizultat tad-decizjoni li ha Joseph Bianco li skont hu l-art hija tal-konvenuta w'allura qabad krucjata kontra l-atturi sabiex 'at all costs' jiehu l-istess art, liema krucjata bdiet minn meta miet Pawlu Mercieca u l-istess Bianco beda jwettaq atti li permezz taghhom filwaqt li aprofitta ruhhu mill-pendenza tal-kawza ta' divizjoni bejn l-ahwa Tabone fil-Qorti prova jaghmel tieghu (tramite omm martu u cioe' l-konvenuta) art li effettivament ma kinitx:

'Ghax dan . . . ma kien jara lil hadd u mbaghad hasibha li tieghu. Ghax Ganni ma kienx iridna nidhlu ghax Ganni ried izommha hu. U lilna ma ridniex nidhlu. U mbaghad ma konniex nidhlu u ghalhaq il-bibien tal-hitan, u mabaghad l-iehor (*referenza ghal Bianco*) hasiba li tieghu.'

(xhieda Margaret Mizzi a fol. 504 tal-process)

2) Kuntratt: Illi meta wiehed jiehu l-assjem tal-provi kif hawn fuq suespost, jirrizulta pruvat lil din il-Qorti li wara li sar il-kuntratt tal-4 ta'

April, 1948 missier l-atturi flimkien ma wliedu hadu f'idejhom il-pussess tal-art in kontestazzjoni llum bejn il-partijiet flimkien mal-bqija tal-art li fuqha ma hemmx kontestazzjoni. Dan il-pussess immedjat wara l-kuntratt fiz-zmien li Salvatore Debrincat kien ghadu haj jikkorrobora l-versjoni tal-atturi li allura l-intenzjoni wara l-kuntratt tal-4 ta' April, 1948 kienet li missier l-atturi jixtri kemm dawk deskritti bhala tlett mondelli fil-kuntratt ta' Novembru 1947 kif ukoll iz-zewg mondelli l-ohra w'ghalhekk issemma minn ras il-hajt ghat-triq;

3) Pussess u preskrizzjoni: Jirrizulta li l-pussess ta' missier l-atturi u konsegwentement uliedu b'mod partikolari John Tabone li kien l-amministratur tal-wirt ta' missieru baqa ghaddej b'mod konsistenti, ininterrot, *animo domini*, b'mod pacifiku u pubbliku (fil-kuntest ukoll tal-inkwiet li kien hemm bejn l-ahwa Tabone pendenti l-kawza tad-divizjoni) sas-sena 1997, meta bdew ammont ta' kawzi wahda wara l-ohra ta' spoll u ragion fattasi kontra Joseph Bianco minhabba li fetah ir-rixtellu ghal fuq l-art in kwistjoni wkoll nehha s-sigar fis-sena 2005. Mis-sena 1948 sas-sena 1997 kienu lahqu ghaddew disa' u erbghin sena (49) shah ta' pussess a favur missier l-atturi u l-atturi bhala eredi tieghu cioe' terminu ferm oltre t-tletin sena neccessarja skont il-ligi ghall-akwizizzjoni permezz tal-preskrizzjoni akwisittiva trentennali irrilevantement minn dak li hemm miktub fil-kuntratt ta' akkwist. Dawn il-fatti jrendu aplikabbli a favur tal-atturi/intervenuti l-provvedimenti tal-artikolu 43 (1) (c) u (d) tal-Kap. 296 tal-Ligjiet ta' Malta li jaqraw kif isegwi:

'43. (1) L-artijiet kollha registrati ghandhom, kemm-il darba ma huwiex espress il-kuntrarju fuq ir-registru skont id- disposizzjonijiet ta' dan l-Att,

jitqiesu li huma sugggetti għal dawk l-interessi li jipprevalu li gejjin li jkunu għal dak iz-zmien jezistu ….

(*c*) jeddijiet akkwistati jew li jkunu se jigu akkwistati bi preskrizzjoni, jew b'konfiska jew bħala *bona vacantia*;

(*d*) il-jeddijiet ta' kull persuna li fil-fatt tkun qed tokkupa l-art, hlief meta jintalab tagħrif b'att gudizzjarju lil dik il persuna u l-jeddijiet ma jigux svelati.'

Ma giet prezentata l-ebda prova fl-atti li turi li l-atturi/intervenuti gew notifikati mill-konvenuta b'att gudizzjarju kif trid il-ligi ai termini tas-sub-artikolu suespost.'

4) Registrazzjoni u pubblicita': Illi a rigward l-element ta' pubblicita' tista' tghid il-partijiet jaghmlu referenza ghall-istess gurisprudenza fosthom id-decizjoni fl-ismijiet *Saviour Spiteri vs Dr Grazio Mercieca noe* deciza mill-Magistrat, illum Imhallef Anthony Ellul fid-29 ta' Frar 2008 kif isegwi:

'Dan apparti l-konsiderazzjoni l-ohra li din il-Qorti ghandha r-rizervi taghha tal-procedura stabbilita b'regolamenti ghal skop ta' ghoti ta' pubblicita' li saret applikazzjoni ghall-hrug ta' certifikat ta' titolu. Wiehed japprezza li l-ligi tikkontempla dritt ta' indenniz, pero' min-naha l-ohra wiehed ghandu japprezza wkoll li persuna tista' tinteressaha l-art u mhux l-indenniz. Fil-kors tad-dibattitu tal-Abbozz ta' ligi, l-Onor. Dr. Ugo Mifsud Bonnici esprima l-fehma li "Ghal dik li hija ratifikazzjoni tat-titolu, jiena ukoll naqbel illi dejjem ghandna nhallu f'idejn il-Qorti illi jekk isiru xi zbalji, kemm jista' jkun inhallu rimedju lill-parti

biex din tkun tista' tmur il-Qorti u tiehu r-rimedju taghha. Jien naqbel ma' dak li qal il-habib tieghi. Dr. DeMarco, illi kemm jista' jkun – din mhix kwestjoni ta' principju illi ma naqblux fuqha – ghandna nhallu f'idejn il-Qorti biex jekk kemm-il darba jkun hemm xi zball u jkun irid l-art, m'ghandux jigi biss indennizzat mill-insurance fund illi jkun hemm, ghax forsi ghalih l-art tkun iktar tiswa milli jiehu flus minn dan l-insurance fund. Jidhirli li dejjem ghandna naghtuh ir-rimedju li jerga' jiehu lura d-drittijiet li jkun jisthoqqlu" (sottolinejar tal-Qorti).'

Jirrizulta lil din il-Qorti li meta saret it-talba ghar-regisrazzjoni tal-art mill-konvenuta fis-sena 1995 dan sar fuq ezercizzju li sar minn Joseph Bianco li suggettivament iddecieda li dik l-art kienet ghadha taghhom u allura ddecieda li jirregistraha mal-ohrajn. Ghalkemm giet esebita kopja tal-Gazzetta tal-Gvern fejn suppost giet ippublikata r-registrazzjoni jirrizulta li din la ggib data u wisq anqas taghti bizzejjed informazzjoni sabiex terza persuna f'dan il-kaz l-atturi/intervenuti jidentifikaw li dik kienet l-art taghhom li qed isir tentattiv ta' registrazzjoni taghha, wisq anqas tressqet xi prova li mal-pubblikazzjoni kien hemm annessa pjanta jew 'site-plan'. Il-Qorti ghalhekk tqis li t-talba ghar-registrazzjoni tal-art mill-konvenuta ma nghatatx id-debita pubblicita kif trid il-ligi sabiex tippermetti li terzi interessati jkunu jistghu realment jaghmlu l-oggezzjoni taghhom ghall-istess. Huwa minnu li fil-frattemp iz-zona dahlet f'zona ta' registrazzjoni u l-atturi kellhom obbligu li jirregistraw izda fic-cirkustanzi li kienu fihom l-atturi fejn l-art kienet in kontestazzjoni bejniethom fil-Qorti f'kawza ta' divizjoni din il-Qorti ma tqisx li l-argument tar-Registratur tal-Artijiet konvenut li kieku ghamlu r-registrazzjoni kienu jindunaw huwa argument validu fil-ligi u li ghal

daqshekk biss allura l-atturi/intervenuti ghandhom jitilfu l-jedd fuq il-proprjeta' taghhom;

5) Qerq: Jirrizulta wkoll lill-Qorti li r-Registratur tal-Artijiet gie ngannat jiprocedi bil-hrug tat-titolu garantit a favur il-konvenuta permezz tal-ittra esebita a fol. 90 fejn hija iddikjarat li skont hi l-art registrata hija libera u franka u dan meta kienet taf ben tajjeb li kien hemm kawzi pendenti fejn l-atturi kienu qed jikkontestaw il-pussess taghha b'mod partikolari l-kawza bin-numru 14/2005 li kienet ghadha kif giet intavolata kontra Joseph Bianco (r-rapprezentant u amministratur taghha) li huwa r-ragel ta' bintha u dan fi Frar, 2005, cioe' ftit xhur qabel l-ittra in kwistjoni.

6) Indenniz: Din il-Qorti tqis li fic-cirkustanzi tal-art rurali in kwistjoni stante li ma sar l-ebda zvilupp fiha din facilment tista' tigi ritornata lura lis-sidien attur/intervenuti. F'dawn ic-cirkustanzi din il-Qorti mhiex ser tordna l-hlas ta' indenniz li tikkontempla l-ligi izda r-ritorn tal-art lill-legittimi proprjetarji.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta mqajjma fl-ewwel risposta taghha bl-ispejjez kontra taghha;

2. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti sakemm dawn huma nkompatibbli ma dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-atturi kollha originarjament elenkati fir-rikors guramentat huma l-proprjetarji tal-art in kontestazzjoni mberfla bil-kulur ahdar fil-pjanta tal-Perit Joseph Grech a fol. 267 u kif deskritta fir-rikors guramentat kif emendat, registrata mill-konvenuta fir-Registru tal-Artijiet, liema art llum giet diviza bhala formanti parti minn porzjon akbar bejn l-istess atturi/intervenuti ai termini tal-kuntratt ta' divizjoni datat 14 ta' Novembru, 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Grima (fol. 221 et seq tal-process);

4. Tilqa' t-tieni talba attrici u tiddikjara li din ir-registrazzjoni ma taghmilx stat fil-konfront tal-atturi/intervenuti fil-kawza billi saret b'mod frawdolenti da parti tal-konvenuta;

5. Tilqa' t-tielet talba attrici u tiddikjara li din ir-registrazzjoni ma taghmilx stat fil-konfront tal-atturi/intervenuti billi ma kinitx akkumpanjata mill-pubblicita' mehtiega;

6. Tilqa' r-raba' talba attrici u tiddikjara li fi kwalunkwe kaz l-atturi/ intervenuti fil-kawza ghandhom interess li jipprevali fir-rigward ta' din l-art a tenur tal-artiklu 43(1) (c) u (d) tal-Kap 296;

7. Tilqa′ l-hames talba attrici u tordna lir-Registratur tal-Artijiet sabiex ihassar ir-registrazzjoni tal-art konsegwenzjali ghall-applikazzjoni numru LRA/814/95.

8. Stante li din il-Qorti laqghet ir-raba′ talba attrici tichad is-sitt talba attrici.

9. Tordna lill-konvenuta Maria Mercieca sabiex fi zmien massimu ta′ xahar mid-data ta′ din id-decizjoni tikkonsenja c-cavetta tar-rixtellu li jaghti ghall-art in kwistjoni fuq imsemmi lill-attur/intervenuti fil-kawza u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur/intervenuti fil-kawza jifthu huma l-istess rixtellu mal-iskadenza tat-terminu mpost fuq il-konvenuta.

Bl-ispejjez kollha salv dawk gia decizi kif mitluba, nkluz l-ispejjez tar-Registratur tal-Artijiet intimat kontra l-konvenuta.

(ft.) Dr Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Dorianne Cordina
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur