Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

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

Illum it-Tlieta, 29 ta' Mejju 2018

Rikors Guramentat Numru:- 90/2015JVC

Professur Henry u Margaret konjugi Frendo

vs

Tarcisio Grima u martu Josephine Grima; ir-Registratur tal-Artijiet (Ghawdex) u r-Registratur tal-Artijiet (Malta)

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi li ppremettew:

1. Illi r-rikorrenti huma sidien tal-fondi bin-numri ghoxrin (20) u wiehed u ghoxrin (21), Main Street, Sannat, Ghawdex, liema proprjeta' kienu akkwistawha minghand Jeremiah u Laura konjugi Moynihan in forza ta' kuntratt tal-4 ta' April 1996 atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani (Dokument A).

2. Illi meta l-awturi fit-titlu tar-rikorrenti kienu akkwistaw din il-proprjeta', kien inhareg certifikat ta' titolu assolut, garantit u rrevokabbli favur taghhom fuq il-proprjeta' taghhom bin-numru 225503064 (Dokument B).

3. Illi wara li sar il-kuntratt ta' trasferiment tal-4 ta' April 1996, ir-rikorrenti applikaw minnufih biex it-titlu in kwistjoni jigi trasferit fuqhom (Dokument C).

4. Illi dan ic-certifikat ma setax jigi kontestat jew attakkat ai termini tal-Att ta' l-1981 dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet hlief f'kazijiet eccezzjonali stipulati mil-ligi.

5. Illi permezz ta' decizjoni datata 24 ta' April 1988, ir-Registratur tal-Artijiet Dottor Godwin Grima ddecieda illi jikkwalifika t-titolu assolut in kwistjoni billi ddikjara li "hemm possibilita' kbira illi l-bitha proprjeta' ta' Frendo tista' tkun soggetta ghall-passagg, naghti avviz illi ser inzid dan is-servitu' ghat-termini ta' l-artikoli 43(3) u 51(3) ta' l-istess Kap 296" (Dokument D).

6. Illi permezz ta' decizjoni moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fit-8 ta' Mejju 2003 bin-numru 115/98 fl-ismijiet Tarcisio Grima et vs Professur Henry Frendo et, id-decizjoni tar-Registratur ta' l-Artijiet giet ikkonfermata (Dokument E).

7. Illi fil-15 ta' Lulju 2013, l-applikazzjoni tar-rikorrenti sabiex it-titlu bin-numru 225503064 jigi trasferit fuq isimhom giet processata u kien biss f'din id-data illi sar trasferiment tat-titlu ghal fuq ir-rikorrenti bil-hrug tac-certifikat fuq il-proprjeta' li giet moghtija in-numru 56000226. Izda dan it-titlu nhareg soggett ghal dritt ta' passagg favur il-fond numru 56000583 appartenenti liz-zewg intimati Tarcisio u Josephine mizzewwgin Grima bil-karta tal-identita' numru 46387G u 12445G rispettivament ta' 'Edelweiss', Triq l-Isqof Davide Cocco Palmieri, Sannat, Ghawdex (Dokument F).

8. Illi din il-kwalifika fit-titlu saret fuq oppozizzjoni tar-rikorrenti (Dokument G) u dana ghar-ragunijiet illi dan id-dritt ta' passagg gie mpost fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti peress li skont ir-Registratur tal-Artijiet tezisti mera possibilita' ta' dritt ta' servitu' ta' passagg fuq il-bitha formanti parti mill-proprjeta' tar-rikorrenti versu bir li l-anqas biss jinsab fil-bitha ta' l-istess rikorrenti izda jinsab barra fi sqaq kontigwu ghall-istess bitha liema sqaq ghandu hrug ghal fuq triq pubblika fejn tinsab il-proprjeta' tal-konjugi Grima kantuniera mal-istess sqaq. Per konsegwenza, dan id-dritt inghata kuntrarjament ghal dak li jiddisponi l-artikolu 447(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

9. Illi in oltre, dan id-dritt ta' passagg ma seta' jigi qatt impost mir-Registratur ta' l-Artijiet anke wkoll peress li ai termini ta' l-artikolu 43(3) tal-Kap 296 tal-Ligijiet ta' Malta, kellu se mai jigi pprezentat att pubbliku li holoq din l-allegata servitu, liema att pubbliku qatt ma

gie pprezentat stante li l-uniku kuntratt esebit kien isemmi biss "dritt li jiddobba mill-bir ezistenti fl-entrata vicina" (Dokument H).

10. Illi inoltre, permezz ta' decizjoni moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Settembru 2011(Dokument I) fl-ismijiet Tarcisio Grima et vs Professur Henry Frendo et bic-citazzjoni numru 25/1998, gie dikjarat li certifikat ta' titolu assolut bhal dak originarjament mahrug fuq il-konjugi Moynihan ma kellu qatt jigi mittiefes.

11. Illi ghalhekk is-sentenza precedenti tal-Qorti ta' l-Appell moghtija fit-8 ta' Mejju 2003 (115/98) giet li tikkonfliggi ma' l-import guridiku legali tas-Sentenza aktar recenti ta' l-istess Qorti moghtija fit-30 ta' Settembru 2011 (numru 265/1998) liema l-ahhar sentenza ghandha tipprevali bhala l-ahhar Sentenza li taghmel stat u torbot il-partijiet litiganti billi l-ewwel Sentenza tat-8 ta' Mejju 2003, hija legalment sorpassata temporalment bis-Sentenza moghtija aktar qrib fiz-zmien u cioe' fit-30 ta' Settembru 2011.

12. Illi fi kwalunkwe kaz *rebus sic stantibus* ma tezisti ebda cirkostanza valida fil-ligi biex il-bitha proprjeta' ta' l-atturi Frendo tkun assoggettata ghal servitu' ta' passagg kif indikat fic-certifikat tat-titolu li nhareg fuq il-proprjeta' bin-numru 56000226.

13. Illi nonostante dan, wara li nghatat is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-30 ta' Settembru 2011, fil-15 ta' Lulju 2013, permezz tac-certifikat ghall-proprjeta' numru 56000226, il-bitha tar-rikorrenti giet dikjarata bhala soggetta ghal dritt ta' passagg, kuntrarjament ghal-ligi u anki

kuntrarjament ghall-ispirtu li fih inghatat id-decizjoni fl-atti tal-kawza numru 265/1998, u konsegwentement ir-rikorrenti qed isofru pregudizzju kbir flimkien ma' danni.

14. Illi l-atturi rikorrenti ntavolaw protest gudizzjarju fil-konfront ta' l-ahhar zewg intimati numru tmienja u tletin zbarra erbatax (38/14), fil-hmistax (15) ta' Settembru elfejn u erbatax (2014), li permezz tieghu gie mitlub li c-certifikat tat-titolu relattiv ghall-proprjeta' taghhom numru 56000226 jirreverti ghall-istat li kien fih meta nhareg originarjament bin-numru 225503064, bhala certifikat garantit, assolut u rrevokabbli, u dana billi tigi eskluza minnu kwalunkwe referenza ghal servitu' ta' passagg; izda dak li ntalab fl-istess protest gudizzjarju baqa' ma sehhx.

15. Illi ghalhekk, ir-rikorrenti kellhom jipprocedu b'din il-kawza.

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

i. Tiddikjara li kwalunkwe riferenza ghal servitu' ta' passagg favur terzi fuq ic-certifikat tat-titolu relattiv ghall-proprjeta' numru 56000226 hija legalment irregolari; u

ii. Konsegwentement tordna lir-Registratur tal-Artijiet (Malta) u lir-Registratur ta' l-Artijiet (Ghawdex) jew min minnhom biex jaghmlu/jaghmel l-korrezzjonijet necessarji fuq l-istess certifikat tat-titolu relattiv ghall-proprjeta' numru 56000226 billi jitnehha

minnu kwalunkwe referenza ghal drittijiet ta' passagg favur il-proprjeta' numru 5600583 jew kwalunkwe proprjeta' ohra.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju numru 38/14 maghmul fil-hmistax (15) ta' Settembru elfejn u erbatax (2014);

Il-konvenuti huma mharrka ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa qed jigu ngunti.

B'rizerva ghal kwalunkwe azzjoni ta' danni spettanti lill-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Tarcisio u Josephine konjugi Grima illi eccepew:

1. Illi l-modifika ordnata mir-Registratur tal-Artijiet permezz tad-decizjoni tieghu esebita u markata dokument 'D' hija legalment regolari. Kien l-istess Registratur tal-Artijiet li spjega b'mod car fid-decizjoni tieghu liema dispozizzjoniijet taht il-Kap. 296 jaghtuh din is-setgha, liema decizjoni giet imbaghad ikkonfermata *in toto* mill-Qorti tal-Appell bis-sentenza taghha tat-8 ta' Mejju 2003 li rriteniet fost ohrajn li *'din il-fakolta' hekk moghtija lir-Registratur (cjoe' s-setgha li jawtorizza modifika f'dak li jkun gie rregistrat fir-Registru u rifless fic-Certifikat tat-Titlu) tohrog mill-Artikolu 43 tal-Kap. 296 li tifforma parti minn sensiela ta' dispozizzjonijiet generali dwar registrazzjoni.'*;

2. Illi mid-decizjoni tar-Registratur fuq imsemmija dwar il-modifika ordnata ma sarx appell mill-atturi odjerni dwar din il-parti tad-decizjoni tar-Registratur, u l-appell li sar mill-esponenti ikkonferma *in toto* d-decizjoni tar-Registratur. It-talbiet attrici huma ghaldaqstant illum kolpiti bl-ostakolu tal-gudikat u din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha li taghti ebda ordni lill-konvenuti l-ohra jew min minnhom biex jaghmlu l-korrezzjoni mitluba ghaliex altrimenti tkun tibdel fis-sustanza d-decizjoni tar-Registratur u s-sentenza tal-Qorti tal-Appell, u f'dan is-sens tkun qed tmur kontra l-istess sentenza u dan il-ligi ma tippermettiehx.

3. Illi dan kellu jigi sanat min-naha tal-esponenti u li dwaru saret osservazzjoni min-naha tar-Registratur fil-parti konklussiva tad-decizjoni tieghu bhala kundizzjoni ghall-modifika awtorizzata minnu, kien sar u n-Noti tal-Insinwa bin-numri 301/1985 u 302/1985 kienu gew debitament irregistrati fir-Registru tal-Artijiet minnufih wara d-decizjoni;

4. Illi s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Settembru 2011 (numru 265/1998) ma kinitx tirrigwarda l-modifika ordnata mir-Registratur jew l-effetti taghha izda kienet tirrigwarda l-prevalenza ta' Certifikat ta' Titolu Assolut u Garantit fuq titolu naxxenti minn kuntratt;

5. Illi s-servitu' tal-moghdija mill-bitha de quo tirrizulta wkoll mill-kuntratt ta' divizjoni tal-14 ta' Settembru 1928, fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo;

6. It-talbiet attrici huma ghaldaqstant infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fl-fatt.

Rat ir-risposta guramentata tar-Registratur ta' l-Artijiet (Ghawdex) u tar-Registratur ta' l-Artijiet(Malta) fejn giet eccepit:

Illi fl-ewwel lok, ghalkemm l-artikolu 3 tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta jaghmel referenza ghal zewg ferghat, dak ta' Malta u dak ta' Ghawdex, l-artikolu 4 tal-istess Kapitolu jaghmel referenza ghar-Registratur tal-Artijiet wiehed u mhux qed jaghmel distinzjoni bejn iz-zewg ferghat, ghaldaqstant in-nomenklatura korretta tal-konvenut hija 'Registratur tal-Artijiet' u mhux ir-Registratur tal-Artijiet ta' Ghawdex u dak ta' Malta;

Illi fit-tieni lok, din l-Onorabbli Qorti ma hix kompetenti illi tiehu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti, u dan peress illi hija l-Qorti tal-Appell illi hija kompetenti illi tisma' kawzi dwar decizjonijiet tar-Registratur tal-Artijiet;

Illi fit-tielet lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, iz-zmien biex l-atturi jipprovaw jattakkaw id-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet ilu li skada. Skont l-artikolu 13 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 296.01 tal-Ligijiet ta' Malta l-appell minn decizjoni tar-Registratur kellu jsir fi zmien tnax-il gurnata minn meta jinghata avviz tad-decizjoni tar-Registratur;

Illi fir-raba' lok, dwar il-mertu diga' gie deciz permezz tas-sentenzi tal-Qorti tal-Appell illi d-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet kienet wahda gusta. Oltre minn dan, ir-rikorrenti qeghdin issa jattakkaw ordni tar-Registratur tal-Artijiet li nharget aktar minn tmintax-il sena ilu u qed iqajmu argument illi huma stess kellhom iqajjmu dak iz-zmien. Wara li nghatat tali decizjoni, l-atturi Frendo baqghu ma ressqu ebda kawza quddiem il-Qorti tal-Appell biex jikkontestaw id-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet. Ghall-kuntrarju, fil-kawza illi kienu fethu l-konjugi Grima biex jattakkaw l-istess decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet, il-konjugi Frendo kienu eccepew illi d-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet kienet gusta u timmerita illi tigi konfermata mill-Qorti tal-Appell (kif filfatt sehh):

"Illi d-decizjoni appellata hija gusta u jisthoqqilha tigi konfermata billi hija msejsa fuq apprezzament xieraq u korrett tal-fatti u wkoll applikat b'mod logiku u skont il-haqq l-aspett guridiku tal-kaz ... id-decizjoni milhuqa ma ttihdietx semplicıment fuq kif giet redatta l-pjanta, imma fuq analizi ta' l-atti nutarili mressqa mill-partijiet. Parti sostanzjali mid-decizjoni appellata, fil-fatt hija ezami akkurat ta' l-atti nutarili esebiti mill-kontendenti nfushom."

Illi l-esponenti qeghdin jirrispingu kull allegazzjoni kif vantata mill-atturi bhala nfondata fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet;

Illi d-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet hija gusta u ttiehdet skont il-ligi u meta saret kwalifika fic-certifikat tal-proprjeta' tar-rikorrenti fis-sens illi l-proprjeta' taghhom hija soggetta ghal servitu ta' passagg favur

proprjeta′ tal-konvenuti l-ohrajn cioe′ l-konjugi Grima u din il-kwalifika saret in ottempranza tad-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet kif konfermata mill-Qorti tal-Appell.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq premessi u ohrajn li jistghu jingiebu fil-mori ta′ dan ir-rikors l-esponent qieghed bl-akbar rispett jadixxi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex jichad it-talbiet tar-rikorrent fl-intier taghhom bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat kelma b′kelma x-xhieda, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat kelma b′kelma l-atti kollha tal-kawzi annessi bi qbil bejn il-partijiet u ordni tal-Qorti u cioe′ l-atti tal-kawzi 115/98, 265/1998 u 64/2013;

Wettqet access fuq is-sit nhar l-20 ta′ Mejju, 2015 fejn setghet tivverifika b′ghajnejha l-ambjenti in kontestazzjoni bejn il-partijiet;

Rat illi fil-verbal tal-14 ta′ Novembru, 2017 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta′ li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-mikub f′termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet estensivi tal-partijiet.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi l-fatti li wasslu ghall-kawza odjerna huma kif isegwi:

(1) Illi l-atturi konjugi Frendo jsostnu li huma s-sidien tal-fondi bin-numru ghoxrin (20) u wiehed u ghoxrin (21), Main Street, Sannat, Ghawdex liema proprjeta' huma akkwistaw permezz ta' kuntratt datat l-4 ta' April, 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani (esebit a fol. 7 et seq tal-process). Dan il-kuntratt jaqra li l-proprjeta' qed tigi akkwistata 'with its annexed yards, free and unencumbered' (fol. 7). Flimkien mal-kuntratt giet annessa kopja tat-titolu assolut mahrug mir-Registru tal-Artijiet bin-numru 225503064 datat 11 ta' Novembru, 1993 mahrug f'isem il-predecessuri tal-atturi u cioe' l-konjugi Jeremiah u Laura Moynihan (ara fol. 11 et seq). Sa dak il-mument, dan ic-certifikat u l-pjanta annessa mieghu li juri zewg btiehi formanti parti minn din il-proprjeta' ma kien igib l-ebda kwalifika ghal dak li hu dritt ta' passagg fuq wahda minn dawn il-btiehi favur terzi sabiex jisservew mill-bir oltre l-istess bitha, liema bitha tigi tmiss dahar ma' dahar mal-proprjeta' tal-konvenuti;

(2) Illi l-konvenuti Tarcisio u Josephine Grima huma l-proprjetarji tal-fond li jgib in-numru 18 Triq il-Kbira, Sannat, Ghawdex. Originarjament fil-kawza bin-numru 285/1998 u 115/98 il-konvenuti kienu jsostnu li l-bitha li tigi wara l-fond taghhom (u fil-genb tal-fond tal-atturi odjerni) wkoll kienet proprjeta' taghhom u mhux tal-konjugi Frendo. Din il-bitha tinsab immarkata bil-kulur ahmar/orangjo fl-atti tal-kawza 265/1998 a fol. 9 tal-istess process.

(3) Illi fis-sena 1996 jirrizulta li meta l-atturi konjugi Frendo (tramite n-Nutar taghhom Dr. Paul George Pisani (ara x-xhieda tieghu a fol. 103 tal-process odjern) tefghu l-applikazzjoni taghhom sabiex it-titolu assolut registrat fuq il-predecessuri taghhom jigi mdawwar fuqhom bl-inkluzjoni ovvjament tal-bitha in kontestazzjoni, il-konvenuti Grima ftit gimghat wara tefghu l-applikazzjoni taghhom sabiex ukoll jirregistraw il-fond taghhom inkluz l-istess bitha. Rizultat ta' dawn iz-zewg applikazzjonijiet u allura konsegwenti 'over-lapping' ir-Registratur tal-Artijiet ta' dak iz-zmien Dr. Godwin Grima wara li sema' l-provi tal-partijiet permezz ta' decizjoni (esebita fl-atti a fol. 16 sa 210 li inghatat id-data effettiva tal-24 ta' April, 1998) ikkonkluda kif isegwi:

'abbazi ta' dawn il-punti kollha jirrizultali illi l-uniku bazi legali li fuqha jista' jkolli d-dritt/obbligu illi nirratifika ic-Certifikat ta' Titolu 225503064 huwa l-artikolu 51 (3) (c), jigifieri 'meta ghal xi raguni ohra jkun ingust li ma ssirx korrezzjoni.' Jirrizultali ukoll illi fid-dawl tal-fatt illi fl-ebda hin ma gie allegat illi, jekk kien hemm xi qerq jew zball, is-sid attwali, il-Professur Henry Frendo kien parti minn dan l-ingann, ghar-raguni ukoll illi l-istat ta' fatt, ma jeskludix b'mod konklussiv ghar-ragunijeit fuq imsemmija, illi l-bitha in ezami kienet taghmel parti mill-fond illum proprejta' tal-Professur Frendo, u ghar-raguni illi l-intenzjoni tal-legistlatur fil-promulgazzjoni tal-Kap. 296 kienet illi johloq sitwazzjoni ta' certezza fit-titolu fid-dawl ta' certu nuqqas ta' deskrizzjonijiet ezatti fl-atti pubblici, ma ghandiex triq ohra ghajr dik li nikkonferma t-titolu.

Mill-banda l-ohra, tirq issir riferenza ghall-artikolu 43 fejn il-legislatur haseb illi dan il-principju assolut ta' certezza, 'ixellfu' billi jahseb ghall-possibilita' ta' servitujiet li mhux bil-fors ser jirrizultaw lir-registratur tramite l-applikazzjoni. Fil-kaz li ghandna quddiemna, ix-xhieda moghtija, il-fatt illi il-professur Frendo kien konxju tal-bieb/fetha miftuha ghal fuq proprjeta' tieghu qabel ma akkwista l-fond minghand Moynihan, ikolli nasal ghall-konkluzjoni li tezisti possibilita' ta' dritt ta' servitu ta' passagg versu l-bir li hemm fuq il-lvant tal-bitha, jigifieri fuq wara ta' l-isqaq, favur il-proprjeta' ta' Tarcisio Grima. Waqt li l-provi u l-fatt ji….w li t-tezi ta' Frendo dik cioe' illi jista' jaghti l-kaz illi kienet proprju l-bitha

in kwistjoni li tgawdi servitu ta' passagg minn fuq il-bitha ta' Grima hija sostan . . ent irrizulta illi dan id-dritt ilu snin ma jigi ezercitat (anzi Frendo isostni li . . . ricentement, u fil-verita' huwa qed isostni din it-tezi mhux biex jallega xi dritt favur tieghu, izda bhala difiza biss). Mill-banda l-ohra rrizulta mix-xhieda kollha li gab Grima illi l-bitha in kwestjoni kienet tintuza mis-sidien taz-zewg fondi. U ghalhekk waqt li dawn ix-xhieda sostnew illi l-atturi ta' Frendo kienu biss juzaw il-bitha biex jghaddu, it-titolu huwa car imma ma jistax jinghad li Grima ma pprestax favur tieghu dritt ta' pasagg, ghax anzi huwa qed jimmilita li ghandu dritt ta' proprjeta'.

Ghalhekk fic-cirkostanzi jidher li hemm possibilita' kbira illi l-bitha proprjeta' ta' Frendo tista' tkun soggetta ghall-passagg, naghti avviz illi ser inzid dan is-servitu' ghat-termini ta' l-artikolu 43 (3) u 51 (3) ta' l-istess Kap. 296.

Bhala punti ta' gheluq, jigi notat ukoll illi:

(1) Ghall-fini ta' kwalunkwe appell li l-partijiet jistghu jhossu li ghandhom jaghmlu ghat-termini tar-Regolamenti promulgamanti bis-sahha tal-Kap. 296. u specifikatament, ir-regola nru. 12 ta' L-A.L. 16 ta' l-1982, qeghda tigi ffissata id-data tat-24 ta' April 1998 bhala d-data effettiva ta' din id-decizjoni. . . . .'

(4) Illi jirrizulta mill-atti tal-appell numru 115/98 annessi li filwaqt li l-konvenuti odjerni Grima usufruwew ruhhom mid-dritt ta' appell mid-decizjoni hawn fuq kwotata, il-konjugi Frendo ma appellawx, izda debitament notifikati bl-appell irrispondew kif isegwi:

'Illi d-decizjoni appellata hija gusta u jisthoqqilha tigi konfermata billi hija msejsa fuq apprezzament xieraq u korrett tal-fatti u wkoll applikat b'mod logiku u skont il-haqq l-aspett guridiku tal-kaz.

Illi l-ewwel aggravju tal-appellant Grima huwa nfondat. Id-decizjoni milhuqa ma ttihditx semplicement fuq kif giet redatta l-pjanta, imma fuq analizi tal-atti nutarili mressqa mill-partijiet. Parti sostanzjali mid-decizjoni appellata, fil-fatt, hija ezami akkurat tal-atti nutarili esebiti mill-kontendenti nfushom. Lanqas ma jista' jinghad li t-titolu tal-esponenti hu bbazat semplicement fuq pjanta, imma huwa radikat f'titolu mnissel minn atti nutarili debitament

registrati'

(ara fol. 52 tal-process 115/98

Effettivament id-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet giet konfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell permezz ta' decizjoni datata 8 ta' Mejju, 2003 (esebita a fol. 101 et seq tal-process 115/98) li fil-parti l-aktar rilevanti taghha taqra kif isegwi:

'20. Stabbilit li ma jirrizulta li gie pprattikat ebda qerq da parti ta' l-appellat Frendo meta dan applika u ottjena certifikat tat-titlu, stabbilit ukoll li x-xhieda prodotta mill-appellant Grima ma kienitx tali li ghandha tiskossa l-veradicitia' ta' dak li jemani mic-Certifikat tat-Titlu numru 225503064, ottenut mill-appellat Frendo, allura jfisser li r-Registratur kien pjenament gjustifikat li seta' biss, minn punto di vista' ta' dritt, jikkunsidra l-posizzjoni legali di fronte l-lanjanzi ta' l-appellant Grima in bazi ta' l-Artikolu 51 (3) tal-Kap. 296, jigifieri "meta ghal xi raguni ohra jkun ingust li ma ssirx korrezzjoni". Kif allura rritjena korrettement ir-Registratur in forza tal-Kap 296, li hija ligi specjali, il-legislatur ried johloq sistema li permezz taghha jkunu jistghu jinhargu Certifikati ta' Tirlu li jaghtu lill-possessur taghhom titlu assolut "erga omnes" u biex b'hekk tkun tinholoq sitwazzjoni ta' certezza ghal dak li jirrigwarda titli fuq proprjeta' immobiljari. Fl-istess waqt li r-Registratur asserixxa s-suespost, u din il-Qorti hija konkordi mieghu, xorta wahda rritjena li huwa ghandu s-setgha li anke fejn hemm dan il-kuncett ta' certezza, kien ghad baqalu d-diskrezzjoni li jekk ikun il-kaz jawtorizza modifika f'dak li jkun gie rregistrat fir-Registru u rifless fic-Ceritfikat tat-Titlu. Din il-fakolta' hekk moghtija lir-Registratur tohrog mill-Artikolu 43 tal-Kap. 296 li tifforma parti minn sensiela ta' disposizzjonijiet generali dwar registrazzjoni.

21. Fl-ahharnett, il-fetha fil-hajt li ma kienitx tidher fuq il-pjanta sottomess mill-awturi ta' l-appellat Frendo u li ghadha tezisti evidentement ma kienitx u ma hijiex hemm minghajr raguni. U kien ghalhekk, u fil-fehma ta' din il-Qorti kienet konkluzjoni gusta, li r-Registatur ikkonkluda li hemm provi sufficjenti li juru li l-ambjent ta' l-appellant Grima kien igawdi minn servitu' ta' passagg fuq dak servjenti ta' l-appellat Frendo. Fi kliem iehor, dwar l-

aggravji ta' l-appellant, hija l-fehma kunsidrata ta' din il-Qorti, li l-ebda wiehed minnhom ma huwa fondat, la fil-fatt u wisq anqas fid-dritt.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma d-decizjoni appellata moghtija mir-Registratur ta' l-Artijiet, tichad l-appell ta' l-appellanti Tarcisio Grima et bl-ispejjez inkluzi dawk tad-decizjoni tas-6 ta' Ottubru, 199, kontra l-istess appellanti'.

(5) Illi jirrizulta wkoll li l-kawza ntavolata mill-konjugi Grima bin-numru 265/1998 (intavolata fil-mori tal-proceduri quddiem ir-Registratur u l-Qorti tal-Appell hawn fuq imsemmija bin-numru 115/98) kontra l-atturi odjerni Frendo, fejn il-konjugi Grima talbu li l-bitha in kwistjoni tigi dikjarata bhala proprjeta' taghhom u mhux ta' Frendo, giet finalment deciza nhar is-16 ta' Mejju, 2011 u fil-parti konklussiva taghha taqra kif isegwi:

'Dwar l-Effett tac-Certifikat ta' Titolu

33. L-atturi izda jghidu illi l-meritu tal-kawza tallum ma huwiex dwar il-validità tac-certifikat ta' titolu izda dwar il-proprjetà tal-bitha. Dan huwa minnu izda certifikat ta' titolu validu, bhal dak li ghandhom il-konvenuti, jaghti titolu "irrevokabbli" fuq il-proprjetà u jaqta' definitivament il-kwistjoni dwar proprjetà. Dan it-titolu ta' proprjetà ma jistax jerga' jigi mistharreg f'din il-kawza tallum, kif qeghdin jippretendu li ghandu jsir l-atturi. Dan johrog car mill-art. 22 tal-Kap. 296:

> ***22.** Ir-registrazzjoni ta' kull persuna bhala sid ta' art b'titolu garantit jaghti lill-persuna hekk registrata titolu rrevokabbli ghaliha, jigifieri, titolu li ma jistax jigi meghlub hlief kif provdut f'dan l-Att, … … …*

34. L-atturi jghidu illi t-titolu li ghandhom il-konvenuti huwa assolut izda mhux "garantit", ghax kienu ghadhom ma ghaddewx ghaxar snin minn fuqu, kif irid l-art. 23(2) tal-Kap. 296, meta gie minnhom attakkat.

35. Ic-certifikat ta' titolu li juri illi l-bitha taghmel mal-fond tal-konvenuti nhareg fil-11 ta' Novembru 1993. Ladarba nhareg qabel it-30 ta' Gunju 1995 jitqies titolu "garantit" bis-

sahha tal-art. 38(7) tal-Att VII tal-1995, li jghid hekk:

> ***38.** (7) Kull titolu assolut ... ... registrati qabel it-30 ta' G□unju, 1995, ghandhom jitqiesu li huma titolu garantit ... ..., u kull riferenza f 'kull ligi ohra ghal registrazzjoni ... ... b'titolu assolut ghandha tiftiehem bhala ... ... registrazzjoni b'titolu garantit ... ...*

36. Barra minn hekk, ukoll jekk ic-certifikat ma jitqiesx titolu garantit, u ghalhekk jista' jigi attakkat biex fi kliem l-art. 23(1) "jigi nfurzat xi dritt jew interess li jkun kontra jew jidderoga t-titolu tal-ewwel sid registrat u li jkunu jezistu jew li jistghu jinqalghu meta l-art tigi registrata ghall-ewwel darba", dan it-tentativ biex jigi attakkat ic-certifikat gà sar fil-proceduri quddiem ir-Registratur u fl-appell 115/1998, ic-certifikat ma jistax jerga' jigi attakkat ghall-istess ragunijiet.

37. Il-konkluzjoni ghalhekk bilfors ikollha tkun illi c-certifikat ta' titolu li ghandhom il-konvenuti fuq il-bitha ma jistax jerga' jigi attakkat ghar-ragunijiet li ghalihom qieghed jigi attakkat illum, u dak ic-certifikat jaghti lill-konvenuti titolu tajjeb ghall-bitha li wkoll ma jistax' jerga' jigi mistharreg għar-ragunijiet li fuqhom hija msejsa l- kawza tallum.

38. Fid-dawl ta' dan, ma hux mehtieg li l-qorti tqis ukoll l-aggravji l-ohra tal-konvenuti.

Konkluzjoni

39. Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti:

(a) thassar is-sentenza preliminari appellata tal-1 ta' April 2003;
(b) thassar is-sentenza preliminari appellata tas-6 ta' Lulju 2004;

(c) thassar is-sentenza finali appellata tat-13 ta' Awwissu 2008;
(d) tilqa' l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-talbiet tal-atturi appellati.

40. L-ispejjez kollha ghandhom ihallsuhom l-atturi.'

(6) Illi jirrizulta wkoll lill-Qorti li pendenti kemm l-appell fil-kaz numru 115/98 u l-kawza 265/1998 gew intavolati zewg kawzi ta' spoll u

manutenzjoni mill-partijiet kontra xulxin li jgibu n-numri 94/2002 u 105/2002 kawza da parti ta' Grima stante li huwa nkontestat mill-atturi odjerni Frendo li fis-sena 2002, wara li gie milqugh mandat ta' inibizzjoni favur taghhom sabiex Grima ma jidholx fil-bitha in kwistjoni huma ghalqu l-bieb li Grima kellu jaghti ghal fuq l-istess bitha permezz ta' bieb tal-hadid u kawza minn Frendo kontra Grima stante li Frendo allegaw li gew molestati minn Grima fil-pussess tal-istess bitha. Mhux kontestat ukoll li dawn il-kawzi gew it-tnejn ceduti mill-partijiet kontestwalment bi ftehim bejn il-partijiet wara li nghatat id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-atti tal-kawza 265/1998 fis-sena 2011. Kopja tal-verbali fejn il-kawzi gew transatti tinsab esebita fl-atti tal-kawza 64/2013 a fol. 361 sa 373 tal-process. Li ma jaqblux fuqha l-partijiet hija r-raguni ghalfejn dawn gew ceduti fis-sens li l-atturi odjerni Frendo jsostnu li huma fehmu li t-titolu assolut taghhom gie konfermat minghajr id-dritt ta' passagg favur Grima filwaqt li Grima jsostni bil-kontra u cioe' li huwa fehem li allura gie konfermat id-dritt ta' passagg tieghu b'dana li ppretenda li Frendo kellhom inehhu l-bieb tal-hadid u jergghu jifthu l-access li huwa kellu ghall-bitha in kwistjoni li twassal ghall-bir sabiex huwa jkun jista' jezercita' d-dritt ta' passagg fuq il-bitha ghall-uzu tal-bir dikjarat favur tieghu mir-Registratur tal-Artijiet u konfermat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell. Jirrizulta mhux kontestat li xejn minn dan ma sehh stante li ftit wara li gew ceduti l-kawza, l-atturi odjerni Frendo rrimpjazzaw il-bieb tal-hadid bil-gebel tal-franka b'dan li ghalqu definittivament il-bieb li Grima kellhom u li minnu kienu jghaddu ghal gol-bitha in kwistjoni u jaslu ghall-bir. Il-verbali ta' cessjoni jgibu d-data tal-31 ta' Mejju, 2013. Ghandu jigi ccarat li l-bir ma jinsabx fil-bitha izda taccedi ghalih minn bieb iehor fl-istess bitha, b'dana li l-bitha in kontestazzjoni

originarjament kellha tliet bibien, dak mill-fond ta' Frendo, dak mill-fond ta' Grima u l-bieb li jwassal ghall-bir;

(7) Illi konsegwenza tal-fatt mhux kontestat li l-konjugi Frendo fis-sena 2013, ftit wara l-verbali hawn imsemmija, bidlu l-bieb tal-hadid bil-gebel tal-franka u allura flok fethu l-bieb ghalquh permanentement bil-gebel giet intavolata l-kawza 64/2013 da parti tal-konjugi Tarcisio u Josephine Grima kontra l-atturi odjerni Frendo u dan b'talba lil din il-Qorti kif preseduta sabiex tiddikjara li l-agir tal-konjugi Frendo illeda d-dritt ta' servitu li jgawdu l-konjugi Grima fuq il-fond tal-konjugi Frendo sabiex jghaddu mill-bitha u jaccedu ghall-bir.

(8) Illi jirrizulta mix-xhieda ta' Dr. Marlin Vella, bhala Registratur tal-Artijiet f'Ghawdex, li fil-mori bejn is-sena 1996 u 2014, ghal xi raguni l-processi tal-istess Dipartiment relattivi ghat-talbiet ta' registrazzjoni rispettiva tal-partijiet ma setghux jinstabu, probabilment skont ix-xhieda tal-istess Dr. Marlin Vella ghar-raguni li kienu Malta pendenti l-appelli bejn il-partijiet. Jirrizulta izda li fl-2013 dawn il-processi nstabu u wara li rapprezentanti tar-Registru tal-Artijiet baghtu ghall-partijiet odjerni, inhargu c-certifikati tat-titlu rispettivi lill-partijiet. Ic-certifikat ta' titlu favur il-konjugi Frendo li jgib id-data tal-15 ta' Lulju, 2013 jinsab esebit a fol. 43 ta' dan il-process u jidher li nhareg bir-riserva segwenti:

'Skont sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Apell App. Nru 115/98, il-bitha hija soggetta ghal dritt ta' passagg favur proprjeta' numru 56000583.'

Dr. Marlin Vella jispjega r-raguni ghalfejn ic-certifikat tat-titolu nhareg

b'dan il-mod diversi drabi fix-xhieda tieghu fl-atti odjerni u dawk annessi izda b'mod partikolari a fol. 204 tal-process jixhed kif isegwi:

'Mela l-ammenda saret fit-tmintax (18) ta' Frar elfejn u erbatax (2014) u ghamilt referenza ghad-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet datata erbgha u ghoxrin (24) ta' April nineteen ninety eight (1998), konfermata mill-Qorti tal-Appell fil-kawza Tarcisio Grima et versus Profs Henry Frendo et, il-bitha hija soggetta ghal dritt ta' passagg favur proprjeta' numru 56000583 li hija l-proprjeta' ta' Tarcisio Grima u l-mara tieghu. L-istess annotazzjoni saret fil-prorpjeta' ta' Tarcisio Grima bid-differenza illi f'dik il-proprjeta' ktibna li tnaqqset parti minhabba overlap fuq it-titolu numru 225503064 li hija l-proprjeta' tal-Profs Frendo, kif ukoll abbazi ta' decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet moghtija fl-erbgha u ghoxrin (24) ta' April nineteen ninety eight (1998) liema decizjoni giet konfermata mill-Qorti tal-Appell fil-kawza riferita. Skont l-istess decizjoni gie stabbilit li l-fond igawdi servitu' ta' passagg fuq il-proprjeta' ta' Profs Frendo, u d-date huwa l-istess tmintax (18) ta' April elfejn u erbatax (2014) . . . Id-decizjoni tar-Regstratur ghamiltha cara li l-bitha baqghet proprjeta' ta' Profs Frendo ghax Profs Frendo kellu titolu garantit, imbaghad qalet ukoll illi abbazi ta' zewg artikoli li ssemmew ukoll fid-decizjoni qeghda ssir il-kwalifika tas-servitu.'

A fol. 288 tal-process ikompli jixhed kif isegwi:

'Application tista' ma ssemmix li l-art hija soggetta ghal servitu', imma jekk jirrizulta li hemm servitu' dik is-servitu tirbah fuq it-titolu li jkun hareg, hekk qed jghid hu . . ghaliex il-ligi tippermetti li meta jkun hemm titolu assolut jista' jkun overriding interests fuq dak l-istess titolu, that's all, u hemm s-section tal-ligi kwotati fid-decizjoni tar-Registratur.'

Jinsisti wkoll li d-decizjoi tal-Qorit tal-Appell tas-sena 2011 ma kinitx biex terga' tinbidel id-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet.

A fol. 300 jemfasizza kif isegwi:

'Dr Mario Scerri:
Issa inti bhala Registratur tal-Artijiet l-Artikolu 43 tal-Kap 296 jawtorizzak taghmel annotazzjonijiet f'certifikati tat-titolu garantit u assolut?
Xhud:
Jekk applikazzjoni li ma ssemmix servitujiet imbaghad jirrizulta li hemm dik is-servitu', ir-Registratur tal-Artijiet b'dak l-Artikolu ghandu l-fakulta' li jaghmel annotazzjoni fis-sens li hemm servitu' li ma kinitx giet iddikjarata qabel.
Dr. Mario Scerri:

Avolja jkun hareg ic-certifikat?
Qorti:
Dan taghmluh f'kull kaz jew grat f'dan il-kaz biss?
Xhud:
Dan gieli naghmluh, iva gie naghmluh.
Qorti:
Mhuwiex l-uniku kaz?
Xhud:
Le, le mhux l-uniku, mhux l-uniku kaz.'

(9) Aktar minn sena u nofs wara nhareg ic-certifikat ta' titolu kif kwalifikat, l-atturi odjerni Frendo ssottomettew il-kawza odjerna fil-konfront tal-konvenuti konjugi Grima u r-Registratur tal-Artijiet, fejn qed jitolbu l-korrezzjoni tac-certifikat mahrug fuq il-proprjeta' taghhom kif kwalifikat bid-dritt ta' passagg ghall-bir favur il-konjugi Grima abbazi illi 'ir-riferenza ghal servitu' ta' passagg favur terzi fuq ic-certifikat tat-titolu relattiv ghall-proprjeta' numru 56000226 hija legalment rregolari' (referenza ghar-rikors guramentat). In vista ta' din il-kawza, il-partijiet qablu fil-mori tal-kawza 64/2013, f'liema kawza kif inghad il-konjugi Grima qed jitolbu li din il-Qorti tinforza d-dritt ta' passagg taghhom, li z-zewg kawzi jinstemghu flimkien u jigu decizi fl-istess jum kif fil-fatt ser isir permezz ta' din id-decizjoni u d-decizjoni fl-atti tal-kawza 64/2013 b'dana li din id-decizjoni qed tinghata qabel dik fil-kawza 64/2013.

Ikkunsidrat ulterjorment

Illi bhala eccezzjoni preliminari taghhom il-konjugi Grima qajmu l-eccezzjoni tar-*res judicata* (referenza ghat-tieni eccezzjoni) u l-istess eccezzjoni tqajjmet mir-Registratur tal-Artijiet fir-risposta tieghu bhala r-

raba eccezzjoni. Apparti mill-eccezzjoni tar-*res judicata* r-Registratur tal-Artijiet qajjem ukoll l-eccezzjoni ta' inkompetenza ta' din il-Qorti l-abbazi li skont ir-Registratur hija biss il-Qorti tal-Appell fit-termini tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta illi hija kompetenti illi tisma' kawzi dwar decizjonijiet tar-Registratur tal-Artijiet.

L-eccezzjoni ta' inkompetenza ta' din il-Qorti:

Illi fl-atti odjerni l-legali tal-partijiet ipprezentaw sottomissjonijiet estensivi favur it-tezijiet tal-klijenti taghhom. Dwar dan il-punt l-atturi ssottomettew kif isegwi:

'4. Kompetenza tal-Qorti

Ir-Registratur tal-Artijiet eccepixxa ukoll illi din l-Onorabbli Qorti ma hix kompetenti illi tiehu konjizzjoni tat-talbiet tal-esponenti, u dan peress illi hija l-Qorti tal-Appell illi hija kompetenti illi tisma' kawzi dwar decizjonijiet tar-Registratur tal-Artijiet.

Illi huwa sottomess pero' li l-kawza odjerna ma tikkonsistix f'appell mid-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet, izda permezz taghha, fid-dawl tas-Sentenza tat-30 ta' Settembru 2011, l-esponenti qed jitolbu dikjarazzjoni fis-sens li kwalunkwe riferenza ghal servitu' ta' passagg favur terzi fuq ic-certifikat tat-titolu relattiv ghall-proprjeta' numru 56000226 hija legalment irregolari. L-esponenti qed jitolbu ukoll li l-Qorti tordna li jsiru l-korrezzjonijiet necessarji fuq l-istess certifikat mir-Registratur tal-Artijiet.

Fil-fatt din m'hijiex l-ewwel darba li saret kawza ta' din ix-xorta u li giet ammessa mill-Qorti.

Illi f' dan ir-rigward, riferenza qeghdha ssir ghas-sentenzi fl-ismijiet ***Catherine Agius et vs Mario Gatt et*** *deciza fid-9 ta' Frar 2004, u dik fl-ismijiet* ***Carmelo Mifsud et vs Direttur tal-Ufficcju Kongunt et noe*** *deciza fis-27 ta' Novembru 2009, ilkoll decizi mill-Prim'Awla, Qorti Civili. Illi f'dawn il-kawzi, u ohrajn bhalhom, ma kienitx il-Qorti tal-Appell li ddecidiet li jsiru l-korrezzjonijiet necessarji fuq certifikat ta' titolu mir-Registratur tal-Artijiet.*

Illi inoltre, l-artikolu 51 (1) tal-Kapitolu 296 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi illi jistghu "jsiru korrezzjonijiet fir-registru fuq ordni tal-qorti kompetenti jew fuq ordni tar-registratur". Ghaldaqstant talba ghall-korrezzjoni tista' ssir kemm lir-Registratur, kif ukoll lill-Qorti kompetenti.

*Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Micallef et vs Farrugia et** deciza fl-24 ta' Ottubru 2011 mill-Prim'Awla, Qorti Civili, inghad illi:*

> *"Dan ma jfissirx li r-Registratur tal-Artijiet kellu gurisdizzjoni esklussiva fuq dawn il-materji b`mod li jezawtora lill-Qrati ordinarji li jiehdu konjizzjoni ta` tali meritu."*

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni tar-Registru tal-Artijiet ghandha tigi michuda.'

Illi l-konvenut Registratur tal-Artijiet fis-sottomissjonijiet tieghu dwar il-punt sostna kif isegwi:

'I. In-Nuqqas ta' Kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti ai termini tal-Artikolu 51 (1) u l-Artikolu 37 (1) tal-Kap 296 tal-Ligijiet ta' Malta

Illi l-esponenti eccepixxa fir-risposta guramentata illi dina l-Onorabbli Qorti m'hijiex kompetenti sabiex tiehu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti stante illi l-Qorti tal-Appell hija l-Qorti kompetenti sabiex tisma' kawzi dwar decizjonijiet tar-Registratur tal-Artijiet;

Illi l-esponent jisottometti illi huwa propju l-artikolu 51 (1) tal-Kap 296 tal-Ligijiet ta' Malta illi jiddelineja l-Kompetenza tal-Qorti tal-Appell bhala l-Qorti kompetenti sabiex tisma' kawzi dwar decizjonijiet tar-Registratur tal-Artijiet:

"51.(1) Jistgħu jsiru korrezzjonijiet fir-reġistru fuq ordni tal-qorti kompetenti jew fuq ordni tar-reġistratur, salv li jkun hemm appell lill-Qorti tal-Appell, f'kull wieħed mill-każijiet li ġejjin, iżda bla ħsara għad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu:

(a)bla ħsara għal kull disposizzjoni kuntrarja espressa ta'dan l-Att, meta qorti kompetenti tkun iddeċidiet li xi persuna għandha xi jedd jew interess f'xi art reġistrata jew ipoteka reġistrata, u minħabba dik id-deċiżjoni l-qorti tkun tal-fehma li jkun meħtieġ li ssir korrezzjoni fir-reġistru, u tordna f'dan is-sens;

(b) bla ħsara għal kull disposizzjoni kuntrarja espressa ta' dan l-Att, meta l-Qorti tal-Appell, fuq talba bil-mod preskritt ta' xi persuna li tkun milquta bi dħul li jkun sar jew bin-nuqqas ta' dħul fir-reġistru, jew minħabba li jkun sar xi nuqqas, jew għax ikun hemm dewmien mingħajr meħtieġ, f'xi dħul fir-reġistru, tordna li ssir korrezzjoni fir-reġistru;

(ċ) f'kull każ u f'kull żmien bil-kunsens tal-partijiet interessati;

(d) meta qorti kompetenti jew ir-reġistratur ikun sodisfatt li dħul fir-reġistru jkun inkiseb b'qerq jew bi vjolenza u fil-każ tal-qorti, tordna li ssir korrezzjoni fir-reġistru;

(e) meta żewġ persuni jew iżjed, li ma jkollhomx jedd li jiġu reġistrati flimkien, ikunu bi żball reġistrati bħala sidien tal-istess jedd fuq art reġistrata jew tal-istess ipoteka;

(f) f'kull każ ieħor meta, minħabba xi żball jew nuqqas fir-reġistru, jew minħabba li xi dħul li jkun sar bi żball, jitqies ġust li ssir korrezzjoni fir-reġistru."

Illi fis-sentenza fl-ismijiet "Giocchino sive Jack Galea vs Suor Mansueta Farrugia fis-seklu Carmela Farrugia u Registratur ta' l-Artijiet" rikors numru 196/98 deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-15 ta' Gunju 2001 dik il-Qorti spjegat ampjament il-parametri sabiex jigu intavolati appelli minn decizjonijiet tar-Registratur tal-Artijiet:

"Ir-Registratur tal-Artijiet infatti jinghata bil-Kap.296 poteri kwazi gudizzjarji sabiex jiddetermina min kellu jigi registrat bhala "sid" tal-art u ghal dan il-fini hu kellu allura jezamina l-fatturi kollha rilevanti tal-kaz li setghu jwassluh ghal decizjoni gusta fuq il-mertu. F'dan ir-rigward hija illuminanti u f'postha l-esposizzjoni li ghamel l-istess Registratur tal-Artijiet fin-nota tas-sottomissjonijiet tieghu rigward l-irwol, funzjonijiet u poteri li l-ligi specjali, li hi l-Att dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet, takkordalu. Esposizzjoni li timmerita u li tigi hawn riprodotta ghax tiddefenixxi stat ta' dritt li sewwa jkun maghruf:

"Mhux talli r-Registratur jista' u ghandu jisma' u jiddeciedi dwar talbiet konfliggenti, izda hemm ukoll mument fejn ir-Registratur, jekk hekk jidhirlu xieraq, jaghzel illi huwa stess jaghmel kwalifika fl-istess titolu (Art. 24), liema kwalifika jista' jkollha effett negattiv fuq l-effettivita' tat-titolu. Naturalment, din l-azzjoni bhal kull azzjoni u decizjoni ohra tar-Registratur tista' tigi sindikata mill-Qorti tal-Appell (Art. 37(1))." (Sottolinjar tal-esponent)

Din l-analizi tar-Registratur tal-Artijiet hi ndubbjament korretta. Hu wkoll stabbilit bil-ligi b'mod mill-aktar car illi l-operat tar-Registratur talArtijiet fil-qadi tad-dmirijiet tieghu kien sindakabbli f'kull pass minn din il-Qorti. Kull min kien ihossu aggravat mid-decizjoni tieghu kellu l-jedd tar-rikors biex tali decizjoni tigi riveduta, mibdula jew konfermata. Il-ligi nfatti f'diversi disposizzjonijiet espressament tiddisponi d-dritt ta' persuna li qed thossha aggravata li tirrikorri quddiem din il-Qorti ghar-rimedju. (Sottolinjar tal-Esponent)

L-artikolu 18 tal-Kap. 296 jiddisponi illi "l-ezami mir-Registratur ta' kull titolu taht dan l-att ghandu jitmexxa bil-mod preskritt izda, (a) Ghandu jinghata avviz xieraq fejn l-ghoti ta' dak l-avviz jigi preskritt u ghandha tinghata opportunita' bizzejjed lil kull persuna li tkun tixtieq toggezzjona li tfisser l-oggezzjonijiet taghha lir-Registratur, u (b) Ir-Registratur ikollu gurisdizzjoni li jisma' u jiddeciedi kull oggezzjoni bhal dik salv li jkun hemm appell il-Qorti tal-Appell bil-mod preskritt u bil-kundizzjonijiet preskritti. Kien allura car illi l-ligi kienet tiddisponi mhux biss ghar-rimedju ta' appell quddiem din il-Qorti imma kienet ukoll tippreskrivi ghall-procedura illi tassigura smiegh xieraq li min kien interessat billi tinghata l-pubblicita' mehtiega biex tassigura lil minn min xtaq joggezzjona ghat-talba ghar-registrazzjoni jkun f'posizzjoni li hekk jaghmel. Meta mbaghad il-ligi tikkunsidra l-kawzjonijiet li setghu jsiru minn min seta' kellu nteress u l-eventwali decizjonijiet li r-Registratur seta' jaghti fir-rigward ta' dawn il-kawzjonijiet, hi tipprospetta wkoll il-

possibbilita' ta' dritt t'appell quddiem din il-Qorti. L-artikolu 37 jghid "illi kull persuna milquta hazin minn xi ghemil tar-Registratur dwar kawzjoni taht dan l-att tista' tappella lil Qorti tal-Appell u bil-mod preskritt." L-istess artikolu 51 jaghti fakolta' lir-Registratur tal-Artijiet illi jordna illi jsiru korrezzjonijet fir-Registru salv li jkun hemm appell lill-Qorti tal-Appell. (Sottolinjar tal-Esponent)

Dan ma jfissirx li r-Registratur tal-Artijiet kellu gurisdizzjoni esklussiva fuq dawn il-materji b'mod li jezawtora lill-Qrati ordinarji li jiehdu konjizzjoni ta' tali meritu. Ir-Registratur tal-Artijiet jindaga dwar it-titolu biss ghall-fini tar-registrazzjoni pero', sa hawn u ghall-finijiet u effetti kollha ta' tali registrazzjoni, d-decizjoni tieghu, kif soggetta ghall-appell quddiem din il-Qorti fit-termini preskritti u stabbiliti fl-istess ligi, kienet vinkolanti." (Sottolinjar tal-Esponent)

Illi ghaldaqstant huwa stabbilit kemm fil-ligi kif ukoll fil-giurisprudenza nostrana illi l-kompetenza sabiex tirrevedi decizjonijiet tar-Registratur tal-Artijiet hija dik tal-Qorti tal-Appell.

Illi jinghad illi l-rikorrenti m'humiex korretti meta jqisu illi l-azzjoni odjerna m'hijiex appell minn decizjoni tar-Registratur ta' l-Artijiet u dan ghaliex l-annotazzjoni li saret fit-18 ta' Frar 2014 (u mhux fil-15 ta' Lulju 2014 kif erronjament indikata mir-rikorrenti – vide xhieda ta' Dr Marlin Vella 07/04/2017) kienet biss pprocessar tad-decizjoni precedenti tar-Registratur Dr Godwin Grima li datata 24 ta' April 1998 fejn gie indikat illi:

"hemm possibilita' kbira illi l-bitha proprjeta' ta' Frendo tista' tkun soggetta ghall-passagg, naghti avviz illi ser inzid dan is-servitu ghat-termini ta' l-artikoli 43 (3) u 51 (3) ta' l-istess Kap 296" (Vide Dok D)

Illi l-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza tat-8 ta' Mejju 2003 fl-ismijiet "Grima Tarcisio et vs. Prof Henry Frendo et" (115/1998) ikkonfermat id-decizjoni tar-Registratur ta' l-Artijiet bhala wahda giusta u korretta. Jinghad illi l-kawza 115/1998 li ghaddiet in gudikat kienet proprju appell minn decizjoni tar-Registratur ta' l-Artijiet tal-24 ta' April 1998 intavolata minn Grima li llum huma konvenuti fil-kawza odjerna. Dan ifisser biss illi dik l-Qorti accettat li kellha kompetenza tisma' Appelli minn tali decizjoni tar-Registratur ta' l-Artijiet u l-partijiet f'dik il-kawza ma pprotestawx kontra dik il-kompetenza. Ghaldaqstant dan jikkonferma illi hija proprjament il-Qorti ta' l-Appell li dejjem ghandha tisma' Appelli minn decizjonijiet tar-Registratur ta' l-Artijiet u mhux il-Qrati ordinarji.

Illi bit-talbiet kif proposti mir-rikorrenti u cjoe' illi jikseb dikjarazzjoni minn dina l-Onorabbli Qorti illi kwalunkwe riferenza ghal servitu' ta passagg favur terzi fuq ic-certifikat tat-titolu relattiv ghall-proprjeta' numru 56000026 hija legalment irregolari u tordna lir-registratur sabiex jaghmel il-korrezzjonijiet necessarji hija di fatto appell mid-decizjoni ahharija li ttiehdet mir-registratur tal-artijiet fl-24 ta' April 1998 ta' dak iz-zmien. Ir-rikorrenti donnhom iridu jispezzetaw id-decizjoni tal-24 ta' April 1998 mill-annotazzjoni tat-18 ta' Frar

2014 meta l-annotazzjoni saret BISS b'konsegwenza tad-decizjoni precedenti liema annotazzjoni waheda qatt ma tista' zzomm jekk mhux fuq il-bazi tad-decizjoni tal-24 ta' April 1998 kif ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell.

Illi f'dan ir-rigward l-esponent jaghmel referenza wkoll ghall-import tas-sentenza tat-8 ta' Mejju 2003 (115/1998) fejn il-Qorti tal-Appell iddecidiet ukoll fuq il-kwistjoni ta' servitu' ta' passagg:

"21..... U kien ghalhekk, u fil-fehma ta' din il-Qorti kienet konkluzjoni gusta, li r-Registratur ikkonkluda li hemm provi sufficjenti li juru li l-ambjent ta' l-appellant Grima kien igawdi minn servitu' ta' passagg fuq dak servjenti ta' l-appellat Frendo."

Illi ghaldaqstant ma jistax jinghad illi r-rikorrenti m'humiex jintavolaw issa appell mid-decizjoni tar-Registratur ta' l-Artijiet tal-24 ta' April 1998 kif kienu ghamlu l-konjugi Grima llum konvenuti.

Illi hu palezament car illi l-atturi ghazlu illi jintavola l-kawza odjerna quddiem dina l-Qorti Ordinarja minflok illi jappellaw skont il-ligi quddiem il-Qorti t'Appell bl-uniku tir illi jeghlbu l-ostaklu ta' preskrizzjoni li hu envist fl-artikolu 13 tal-ligi sussidjarja 296.01 tal-ligijiet ta' Malta (Regoli dwar ir-Registrazzjoni ta' l-Artijiet) u dan kif ser jigi sottomess fis-sottomissjoni segwenti.

Illi inoltre ghal dak gja sottomess, huma l-atturi stess illi fir-rikors guramentat taghhom jippremettu u jindikaw id-decizjoni tal-24 ta' April 1998 bhala decizjoni li ttiehdet mir-Registratur ta' l-Artijiet (vide paragrafu 5 tar-rikors guramentat).

L-esponenti jissottometti illi ghalkemm hemm diversi istanzi fejn il-Prim Awla tal-Qorti Civili tista' tordna korrezzjoni ta' registrazzjonijiet, l-istess Prim Awla ma tistax tisma' appelli minn decizjonijiet mehuda mir-Registru tal-Artijiet. Tajjeb wiehed ghalhekk jissottolineja l-fatt illi fl-ebda wahda mid-decizjonijiet citati mill-atturi, il-Qorti ma ezaminat decizjoni tar-Registru tal-Artijiet. Dawn infatti kienu kollha ezamijiet tal-Qorti dwar it-titolu tal-art, u peress illi l-artijiet kienu jinsabu f'zona registrabbli, il-Qorti ordnat korrezzjoni tar-registrazzjoni biex jirrifletti dak deciz mill-istess Qorti.

Illi fid-dawl tas-sottomissjonijiet suesposti l-eccezzjoni tal-esponenti dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti ghandha tigi milqughha.'

Illi l-Qorti rat illi l-artikolu 51 tal-Kap. 296 jaqra kif isegwi:

*'**51.** (1) Jistghu jsiru korrezzjonijiet fir-registru fuq ordni tal-qorti kompetenti jew fuq ordni tar-registratur, salv li jkun hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell, f'kull wiehed mill-kazijiet li gejjin, izda bla hsara ghad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu:*

(a) bla hsara ghal kull disposizzjoni kuntrarja espressa ta' dan l-Att, meta qorti kompetenti

tkun iddecidiet li xi persuna ghandha xi jedd jew interess f'xi art registrata jew ipoteka registrata, u minhabba dik id-decizjoni l-qorti tkun tal-fehma li jkun mehtieg li ssir korrezzjoni fir-registru, u tordna f'dan is-sens;

(b) bla hsara ghal kull disposizzjoni kuntrarja espressa ta' dan l-Att, meta l-Qorti ta' l-Appell, fuq talba bil-mod preskritt ta' xi persuna li tkun milquta bi dhul li jkun sar jew bin-nuqqas ta' dhul fir-registru, jew minhabba li jkun sar xi nuqqas, jew ghax ikun hemm dewmien minghajr mehtieg, f'xi dhul fir-registru, tordna li ssir korrezzjoni fir-registru;

(c) f'kull kaz u f'kull zmien bil-kunsens tal-partijiet interessati;

(d) meta qorti kompetenti jew ir-registratur ikun sodisfatt li dhul fir-registru jkun inkiseb b'qerq jew bi vjolenza u fil-kaz tal-qorti, tordna li ssir korrezzjoni fir-registru;

(e) meta zewg persuni jew izjed, li ma jkollhomx jedd li jigu registrati flimkien, ikunu bi zball registrati bhala sidien ta' l-istess jedd fuq art registrata jew ta' l-istess ipoteka;

(f) f'kull kaz iehor meta, minhabba xi zaball jew nuqqas fir-registru, jew minhabba li xi dhul li jkun sar bi zball, jitqies gust li ssir korrezzjoni fir-registru.

(2) Jistghu jsiru korrezzjonijiet fir-registru taht dan l-artikolu minkejja li l-korrezzjoni tista' tolqot xi jeddijiet, ipoteka jew interessi akkwistati jew imharsa b'registrazzjoni, jew b'xi registrazzjoni fir-registru, jew xort'ohra.

(3) Ma jistghux isiru korrezzjonijiet fir-registru, barra milli sabiex jinghata effett lil interess li jipprevali, li jista' jolqot it-titolu tas-sid li jkollu l-pussess -

(a) Hlief meta dak is-sid ikun parti jew ikollu sehem jew ikun il-kawza jew ikun sostanzjalment ikkontribwixxa, bl-eghmil, bit-traskuragni jew bin-nuqqas tieghu, ghall-qerq, vjolenza, zball jew ommissjoni li minhabba fihom tkun qed tintalab korrezzjoni; jew

(b) Hlief meta d-disposizzjoni mmedjata favur tieghu kienet nulla, jew id-disposizzjoni lil xi persuna li min ghandha jkun ircieva barra jekk b'titolu oneruz tkun nulla; jew

(c) Hlief meta ghal xi raguni ohra, f'xi kaz partikolari, wiehed ikun tal-fehma li jkun ingust li ma ssirx korrezzjoni fir-registru kontra tieghu.

(4) Ir-registratur ghandu jobdi l-ordni ta' kull qorti kompetenti dwar kull art registrata meta tigi notifikata lilu s-sentenza jew meta tinghatalu kopja uffccjali taghha flimkien ma' dikjarazzjoni mir-Registratur tal-Qorti li ticcertifika li s-sentenza tkun finali u konklusiva.

(5) Qorti ma ghandhiex tordna l-korrezzjoni tar-registru kemm-il darba r-Registratur ta' l-Artijiet ma jkunx parti fil-procedimenti li dwarhom isir l-ordni.

(6) Hlief sabiex jinghata effett lil interess li jipprevali, ma tista' ssir ebda korrezzjoni fir-registru wara li jghaddu ghaxar snin mid-data li fiha ssir:

Izda ebda haga f'dan is-subartikolu ma ghandha tiftiehem li tolqot il-jedd ta' xi persuna li tippretendi danni minghand xi persuna li tkun responsabbli ghalihom.

(7) Ma' kull korrezzjoni fir-registru kull certifikat jew dokument li jkun milqut ghandu jigi prodott lir-registratur sakemm dan ma jordnax il-kuntrarju.'

Illi minn dan l-artikolu jirrizulta li l-kompetenza sabiex jigu ordnati korrezzjonijiet fir-Registru mihijiex unikament tar-Registratur izda hija wkoll tal-Qrati. Fiz-zewg kazijiet dan l-artikolu jaghti d-dritt ta' appell quddiem il-Qorti tal-Appell. L-istess decizjonijiet kwotati mill-Registratur tal-Artijiet jaghmluha cara li ghalkemm ir-Registratur ghandu poter kwazi gudizzjarju f'termini ta' dan l-artikolu, l-istess artikolu ma jeskludix il-kompetenza tal-Qrati ordinarji. Fis-sottomissjonijiet tieghu r-Registratur konvenut ikompli billi jsostni li dak li qed jittentaw jaghmlu l-atturi huwa appell minn decizjoni tal-appell u cioe' appell fit-terza istanza, izda l-Qorti tirrileva li allura dan l-argument mhux kwistjoni ta' kompetenza ta' din il-Qorti f'termini tal-ligi izda huwa kwistjoni ta' *res judicata* kif appuntu hija l-eccezzjoni l-ohra tal-istess Registratur.

Illi in vista ta' dak suespost, din il-Qorti ma tqisx l-eccezzjoni ta' inkompetenza taghha mqajjma mir-Registratur bhala gustifikata u ser tghaddi sabiex tichad l-istess. Dwar l-ispejjez dawn jigu decizi mal-bqija tal-mertu tal-kawza.

Res Judicata:

Illi t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti Grima taqra kif isegwi:

'Illi mid-decizjoni tar-Registratur fuq imsemmija dwar il-modifika ordnata ma sarx appell mill-atturi odjerni dwar din il-parti tad-decizjoni tar-Registratur, u l-appell li sar mill-esponenti ikkonferma in toto d-decizjoni tar-Registratur. It-talbiet attrici huma ghaldaqstant illum kolpiti bl-ostakolu tal-gudikat u din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha li taghti ebda ordni lill-konvenuti l-ohra jew min minnhom biex jaghmlu l-korrezzjoni mitluba ghaliex altrimenti tkun tibdel fis-sustanza id-decizjoni tar-Registratur u s-sentenza tal-Qorti tal-Appell, u f'dan is-sens tkun qed tmur kontra l-istess sentenza u dan il-ligi ma tippermettiehx.'

Illi r-raba' eccezzjoni tar-Registratur konvenut taqra kif isegwi:

'Illi fir-raba' lok, dwar il-mertu diga' gie deciz permezz tas-sentenzi tal-Qorti tal-Appell illi d-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet kienet wahda gusta. Oltre minn dan, ir-rikorrenti qeghdin issa jattakkaw ordni tar-Registratur tal-Artijiet li nharget aktar minn tmintax-il sena ilu u qed iqajjmu argument illi huma stess kellhom iqajjmu dak iz-zmien. Wara li nghatat tali decizjoni, l-atturi Frendo baqghu ma ressqu ebda kawza quddiem il-Qorti tal-Appell biex jikkontestaw id-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet. Ghall-kuntrarju, fil-kawza illi kienu fethu l-konjugi Grima biex jattakkaw l-istess decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet, il-konjugi Frendo kienu eccepew illi d-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet kienet gusta u timmerita illi tigi konfermata mill-Qorti tal-Appell (kif filfatt sehh):

"Illi d-decizjoni appellata hija gusta u jisthoqqilha tigi konfermata billi hija msejsa fuq apprezzament xieraq u korrett tal-fatti u wkoll applikat b'mod logiku u skond il-haqq l-aspett guridiku tal-kaz ... id-decizjoni milhuqa ma ttihdietx sempliciment fuq kif giet redatta l-pjanta, imma fuq analizi ta' l-atti nutarili mressqa mill-partijiet. Parti sostanzjali mid-decizjoni appellata, fil-fatt hija ezami akkurat ta' l-atti nutarili esebiti mill-kontendenti nfushom."'

Illi huwa ben stabbilit li sabiex din il-Qorti tilqa' din l-eccezzjoni jridu jikkonkorru tliet elementi u cioe' dawk definiti bhala l-"eadem causa petendi, eadem personam u eadem res" u dan ifisser li sabiex din il-Qorti ssib illi l-azzjoni li ghandha quddiemha hija fil-fatt milquta bil-gudikat ta' sentenza ohra, jehtieg illi jirrizulta illi fil-fatt fiz-zewg kawzi hemm l-istess partijiet, l-istess oggett u l-istess natura tal-kawza jew kawzali. Fin-nuqqas li jikkonkorru t-tliet elementi ma jkunx jista' jinghad li l-haga hija l-istess - nisi omnia concurrunt, alia res est.

Illi huwa mportanti li jinghad li dwar il-kuncett purament civili ta' *res judicata* kif sancit fl-artikolu 730 tal-Kap.12 l-eccezzjoni tar-*res judicata* ghandha dejjem tigi deciza b'kap separat qabel jew flimkien mas-sentenza fuq il-meritu. Jekk dan ma jsirx din l-ommissjoni ggib in-nullita' tas-sentenza[1].

[1] **Paolo Azzopardi vs Paolo Abela noe A.K. deciza fl-10 ta' Dicembru 1954; Salvina Pullicino et vs Carmel Busuttil P.A. RCP deciza fis- 26 ta' Gunju 2008.**

Illi fis-sentenza **Anthony Borg et vs Anthony Francis Willoughby et**[2] intqal li:-

"Eccezzjoni bhal din ma tinvolvi l-ebda kontestazzjoni ta' fatt izda hi wahda ta' natura prettament guridika. Huwa importanti pero', u ghandu jinzamm dejjem in mira, illi l-principji legali nvoluti jridu jinqraw mhux biss fl-isfond tal-gurisprudenza stabbilita in materja izda fuq kollox unitament mal-fatti partikolari tal-kaz taht diskussjoni u tal-portata tas-sentenza precedenti……….."

"Tajjeb li qabel kull kunsiderazzjoni ohra tigi ribadita l-enuncazzjoni kaptata mid-decizjoni fl-ismijiet 'Francesco Aquilina vs Neg. Giuseppe Gasan et', Appell Kummerc, 5 ta' Novembru 1934":-.

"Illi dan peress "exceptio rei judicatae" ghandha bhala fundament il-fatt tal-interess pubbliku, u wkoll ghaliex "interest rei publicae ut sit finis litiu". Sentenza li ghaddiet "in giudicatio", jigifieri li ma tistax tappella minnha izjed, hija mizmuma tajba u sewwa u tal-haqq - "res judicata pro veritate habetur" – jigifieri l-fundament tal- "actio" u tal-"exceptio judicat"' hija preskrizzjoni legali, u ghalhekk hija "strictissimae interpretationis".

Illi, kif inghad f'ghadd ta' decizjonijiet, l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha bhala sisien taghha l-interess pubbliku u hija mahsuba biex thares ic-certezza tal-jeddijiet li jkunu gew definiti f'sentenza, li tbieghed il-possibbilta' ta' decizjonijiet li jmorru kontra xulxin u li ttemm il-possibbilta' ta' kwistjonijiet li jibqghu miftuha bi hsara tal-jeddijiet stabbiliti bis-sentenza illi tkun inghatat; minhabba fil-fatt li dik l-eccezzjoni timmira li twaqqaf azzjoni li jkun altrimenti jisthoqqilha tigi meqjusa minn qorti, l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha tkun ta'

[2] Cit Nru: 1792/1999PS deciza fit-28 ta' Marzu 2003

interpretazzjoni stretta, tant li, f'kaz ta' dubju, l-gudikant ghandu jaqta' kontra dik l-eccezzjoni.

Illi, min-naha l-ohra, dan il-principju huwa bilancjat b'dak l-iehor daqstant importanti li, fejn kwistjoni tkun giet definita u trattata, is-sentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tigi appellata jew ritrattata, tigi konfermata; jew, jekk ma tigix appellata jew ritrattata fiz-zmien li tippreskrivi l-ligi, ma tistax issir l-ebda procedura ohra li tattakka lil dik is-sentenza. Dan il-principju jissahhah meta l-kwistjoni li dwarha tinfetah it-tieni kawza jkun diga' jezisti fil-waqt li tinghata s-sentenza fl-ewwel kawza.

Illi ghalhekk isegwi li l-eccezzjoni tal-gudikat tintrabat mal-ezistenza ta' sentenza; il-kwistjoni hija jekk tintrabatx biss mal-parti dispozittiva taghha (fil-kliem strettament uzati mill-gudikant fl-ewwel sentenza) jew inkella jekk tintrabatx ukoll mal-konsiderazzjonijiet jew motivazzjonijiet li jsiru u li jwasslu ghal dik is-sentenza; fuq dan il-punt inghad diversi drabi li l-gudikat isir japplika mhux biss dwar dak li jkun gie espressament dibattut fil-kawza li s-sentenza taghha titqieghed bhala l-bazi tal-eccezzjoni tal-gudikat, imma japplika wkoll dwar dak li messu jew seta' gie diskuss u ma jkunx gie diskuss mill-parti li kellha interess li tiddiskutih. Il-bidla jew differenza fil-motivi tal-*causa petendi* fit-tieni provediment ma jgibx fix-xejn il-gudikat.

Illi min-naha l-ohra fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Borg et vs Anthony Willoughby et** gie ritenut li sakemm ma jkunx hemm ebda decizjoni fuq il-vera kwistjoni kontroversja, u dik il-kwistjoni ma tkunx giet prekluza

minn ebda decizjoni definittiva moghtija fil-gudizzju, l-istess kwistjoni tibqa' mhux deciza, u ma jistax mill-parti l-ohra jinghad li ghad-decizjoni josta l-gudikat[3]. Dan ifisser li l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha tigi ammessa b'cirkospezzjoni kbira; u dan aktar u aktar meta dik l-eccezzjoni jkollha l-effett li teskludi xi dritt, bhal meta *si tratta* minn incident processwali li jqum fil-kors tal-gudizzju, fejn ma jistax ikun hemm dak li jissejjah tal-gudikat, hemm bzonn li l-kwistjoni tkun giet 'effettivament' deciza bis-sentenza ta' qabel, u mhux biss li setghet tigi deciza[4]. Infatti huwa maghruf li *"nel dubbio il giudice non deve prepondere per la cosa giudicata."*[5]

Illi ghal dak li jirrigwarda l-*eadem res,* **fis-sentenza Rabat Construction Ltd vs Cutajar Construction Company Limited**[6] gie kkonfermat li din ghandha:

"tinkorpora li l-oggett mitlub fit-talba l-gdida hu identiku ghat-talba precedenti li giet determinata minn sentenza li ghaddiet in gudikat".

Illi l-bazi ghal dan ir-rekwizit hija ghalhekk cara u fis-sens li sentenza li tikkostitwixxi gudikat ma tistax timpedixxi talba gdida milli tigi proposta quddiem il-Qorti, jekk dik hi ntiza sabiex tottjeni xi haga differenti ghal dak li kien ipprova jitlob b'talba precedenti li giet determinata minn sentenza. Minn dan isegwi li anki jekk l-oggett ta' talba gdida hu simili ghal ta' decizjoni precedenti, din is-similarita' mhix

[3] Vide **Caterina Gerada vs Av Dr Antonio Caruana,** App Civ deciza fis-7 ta' Marzu 1958.
[4] Vide **Caterina Gerada vs Av Dr Antonio Caruana,** App Civ deciza fis-7 ta' Marzu 1958.

[5] **Vol. XXIX.i.1155**
[6] Cit Nru 1209/00RCP deciza fid-9 ta' Jannar 2002

ostaklu ghal talba gdida ghaliex l-effetti ta' sentenza li tkun ghaddiet in gudikat huma limitati ghal dak li kienu ssottomettew il-partijiet u ghal dak li jkunu ddecidew il-Qrati.

Illi ghar-rigward tal-*eadem causa petendi,* din il-kondizzjoni tirrikjedi li *"the cause of the claim"* kontenuta fit-talba l-gdida, tkun l-istess bhat-talba precedenti u li giet deciza minn sentenza li ghaddiet in gudikat.

Illi l-*Prof. Caruana Galizia* f'"Notes on Civil Law" (Pt.IV p.1428) spjega li l-*causa petendi* hi *"the title on which the demand is based"*. Illi ghalhekk, din hija t-titlu, cioe', il-fatt guridiku li fuqu d-dritt pretiz hu bbazat. Illi sabiex il-kundizzjoni ta' l-*eadem causa petendi* tirnexxi, irid jigi ppruvat li l-kawzali kontenuti fit-talba l-gdida hi fondata fuq l-istess fatt guridiku li kien jifforma l-bazi tat-talba precedenti, li giet determinata b'sentenza li ghaddiet in gudikat.

Illi dwar l-*eadem personae,* fis-sentenza fl-ismijiet **Innocenza Debattista et vs Giovanni Farrugia**[7] il-Qorti qalet li:

"biex ikun hemm il-gudikat, jehtieg…li s-sentenza ta' qabel kienet giet maqtugha f'kawza bejn l-istess persuni…"

Illi pero' dan ma jfissirx li

[7] PA deciza fit-13 ta' Frar 1958, Vol XLII.ii.917

"l-promoturi tal-istess procedura setghu jipproponu mill-gdid kawza identika bl-inseriment ta' persuna taghhom li ma kinitx verament necessarja mill-aspett legali"[8].

Illi fil-kaz odjern l-atturi dwar din l-eccezzjoni ssottomettew kif isegwi:

'Illi kemm il-konvenuti Tarcisio u Josephine konjgi Grima, kif ukoll il-konvenut ir-Registratur tal-Artijiet, fin-nota ta' eccezzjonijiet taghhom, irrispondew ghal din il-kawza billi eccepew ir-res judicata.

Huwa risaput pero' li biex l-eccezzjoni ta' res judicata tista' tintlaqa' jridu jigu stabiliti tliet elementi li huma:

- *Eadem Personae (l-istess persuni);*
- *Eadem Res (l-istess oggett);*
- *Eadem Causa Petendi (l-istess causa).*

*(ara: Qorti tal-Appell - 10 ta` Ottubru 2003 - **Crocefissa Sammut et vs. Joseph Spiteri**; u PA/RCP – 17 ta` Frar 2000 – **Registratur tal-Qrati Superjuri vs. M of Time Limited**).*

*Fost ohrajn, fid-decizjoni tal-kawza fl-ismijiet **Sharon Zahra vs. Stefan Zahra** deciza fit-18 ta' Marzu 2015 mill-Qorti Civili (Sezzjoni Familja), saret referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Charles Cortis vs Francis X. Aquilina** deciza nhar il-25 ta' Settembru 2003 fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili spjegat it-tlett elementi tal-eccezzjoni ta' res judicata:*

> *"Hemm qbil generali kemm fid-dottrina u kif wkoll fis-sentenzi tal-Qrati dwar x'inhuwa mehtieg biex l-eccezzjoni tal-gudikat tista' tintlaqa'. Tlieta huma l-elementi li jmisshom jigu murija minn min iqanqal l-eccezzjoni biex din issehh. Dawn l-elementi huma l-istess oggett (eadem res), l-istess partijiet (eadem personae) u l-istess mertu (eadem causa petendi). Huwa siewi li wiehed izomm quddiem ghajnejh ukoll il-massima li biex dik l-eccezzjoni tirnexxi jehtieg li t-tliet elementi jkunu jikkonkorru ghax, fin-nuqqas, ma jistax jinghad li l-haga hija l-istess (nisi Omnia concurrunt, alia res est)…"*
>
> …
>
> *"Il-Qorti tirrileva wkoll li l-eccezzjoni ta' res judicata hija sollevabbli ex officio u dan anke ai termini tas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Aquilina vs Ir-Repubblika ta' Malta u b'digriet tal-Qorti tat-30 ta' April, 2010, il-Qorti ordnat il-korrezzjoni fl-okkju tal-kawza, l-intimat flok jaqra "Ir-Repubblika ta' Malta" irid jaqra "L-Avukat Generali, u b'digriet***

[8] Vide **Igino Trapani Galea Feriol et vs Jane mart Jimmy Agius et,** App Civ deciza fit-2 ta' Lulju 1996, Vol LXXX.ii.804

***tal-Qorti tat-30 t'April, 2010, il-Qorti ordnat il-Kjamat fil-Kawza ta' Joseph u Josephine konjugi Camilleri li joqoghdu fil-fond, 100, Triq l-Arcisqof Pietru Pace, Victoria, Ghawdex** deciza nhar il-15 ta' Ottubru 2010 fejn gie ritenut li:*

*"….Eccezzjoni ta' res judicata, eccezzjoni li, del resto skont il-gurisprudenza taghna tista' tigi sollevata ex officio mill-Qorti jekk u meta tingieb ghall-attenzjoni taghha sentenza ohra li tista' tkun ta' ostakolu ghas-smigh tal-kawza gdida (ara per ezempju, is-sentenza tal-4 ta' Novembru, 1955, moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza "**Cassar vs Zammit**"). Dan ghandu jsir peress li ghandu jigi evitat li kwistjoni diskussa u deciza minn Qorti terga' tinfetah biex terga' tigi diskussa u deciza, u dan in vista tal-principju ta' stare decisis li hu wiehed ta' ordni pubbliku."*

Il-Qorti tal-Appell fl-istess kawza, fis-sentenza mogħtija fid-29 ta' Jannar 2016 dahlet aktar fid-dettall u spjegat li:

*"Kif issemma' fis-sentenza appellata, l-ewwel Qorti qajmet 'ex ufficio' il-kwistjoni ta' res iudicata u cahdet it-talbiet attrici. <u>L-iskop tal-principju tar-res iudicata hu evidenti u cioe' li l-legislatur hass li ma jistax ikun hemm stat ta' incertezza indefinita fejn jidhlu kwistjonijiet ta' drittijiet akkwiziti wara process gudizzjarju</u>. Il-gurisprudenza taghna hija ghanja f'dan ir-rigward u per ezempju il-Qorti qed ticcita l-kawza **Salv. Meli and Sons v. Burdnara Group** (Prim' Awla, 27 ta' April 2009) u specjalment **Bugeja v. Azzopardi** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Gunju 2001 li ticcita diversi sentenzi ohra. Fost affarijet ohra per ezempju f'din l-ahhar sentenza, il-Qorti qalet*

'L-ebda disposizzjoni fil-ligi taghna ma taghti lok li titressaq citazzjoni sabiex sentenza li tkun ghaddiet in gudikat tigi dikjarata nulla u bla effett u l-Qorti tieqaf hemm. Ghalhekk din il-Qorti m'hiex se tisma l-provi dwar x'kienet il-procedura segwita f' kawza li ghaddiet in gudikat u li fiha ma giex utilizzat ir-rimedju provdut mill-ligi sabiex tali sentenza tigi attakkata'."

*Fil-kawza **Gerada v. Caruana** msemmija fl-istess sentenza u li giet deciza fl-1973 intqal;*

"L-effikacja guridika u socjali tal-gudikat tirrikjedi illi l-amministrazzjoni tal-gustizzja da parti tal-Qorti tal-pajjiz ma tigix imfixkla u intralcjata billi fi kwalunkwe zmien u bla ebda limiti l-parti li titlef kawza terga' tqajjem kwistjonijiet rigward taghha u terga tiftaghha."

*Fil-ftuh tat-trattat tieghu dwar dan l-istitut, Laurent jiccita awtur iehor **Pothier** li jghid: L'autorita` della cosa giudicata fa presumere vero e giusto tutto cio' che si contiene nella sentenza – res judicata pro veritate accipitur." (Sottolinjar mizjud)*

Tajjeb li qabel kull konsiderazzjoni ohra tigi ribadita l-enuncjazzjoni kaptata mid-decizjoni fl-ismijiet ***Francesco Aquilina v. Neg. Giuseppe Gasan et****, Appell Kummerc, 5 ta' Novembru 1934:*

> *"L-'exceptio rei judicatae' ghandha bhala fondament il-fatt tal-interess pubbliku, u wkoll ghaliex 'interest rei publicae ut sit finis litium'. Sentenza li ghaddiet 'in giudicato', jigifieri li ma tista' tappella minnha izjed, hija mizmuma bhala tajba u sewwa u tal-haqq - 'res judicata pro veritate habetur' - …"*

Fil-kawza fl-ismijiet ***Muscat et vs. Avukat Generali et*** *deciza fil-12 ta' Ottubru 2009 mill-Qorti Civili, Prim'Awla (Gurisdizzjoni Konstituzzjonali) gie deciz li l-kuncett ta' res judicata qieghed hemm biex jipprotegi l-ordni pubbliku minn perpetwazzjoni ta' kawzi:*

> *"Il-Qorti jidhrilha li r-rikorrenti qed jirrikorru għal dan l-espedjent semplicement għaliex ma kienux kuntenti bis-sentenza finali u qed jerggħu jippruvaw jibdewha mill-gdid. Dan imur għal kollox kontra l-ordni pubbliku għaliex ma jistax ikun il-kawżi jigu perpetwati b'dan il-mod. Il-kuncett tar-****res judicata*** *huwa infatti ta' ordni u interess pubbliku – iħares ic-certezzi tad-drittjiet li gew definit b'sentenza, ibiegħed il-possibbilta' ta' sentenzi ma jaqblux jew imorru kontra xulxin u tagħlaq il-bieb għall-kwistjonijiet li jkunu gew stabbiliti b'sentenza – ("****Galea vs Falzon****" - Prim Awla – 7 ta' Frar 2002)."*

L-istess intqal fil-kawza ***Borg et vs. Willoughby et*** *deciza fit-28 ta' Marzu 2003 mill-Qorti Civili, Prim'Awla, fejn il-Qorti sostniet li:*

> *"Tajjeb li qabel kull konsiderazzjoni ohra tigi ribadita l-enuncjazzjoni kaptata mid-decizjoni fl-ismijiet "****Francesco Aquilina -vs- Neg. Giuseppe Gasan et****", Appell Kummerc, 5 ta' Novembru 1934:*
>
> *"L-'exceptio rei judicatae' ghandha bhala fundament il-fatt ta' l-interess pubbliku, u wkoll ghaliex 'interesse rei publicae ut sit finis litium'. Sentenza li ghaddiet 'in giudicato', jigifieri li ma tistax tappella minnha izjed, hija mizmuma bhala tajba u sewwa u tal-haqq - 'res judicata pro veritate habetur' - jigifieri l-fundament ta' l-'actio' u ta' l- 'exceptio judicati' hija preskrizzjoni legali, u ghalhekk hija 'strictissimae interpretationis'.";*
>
> *Huwa maghruf illi l-elementi ta' l-eccezzjoni tal-gudikat huma li s-sentenza ta' qabel kienet moghtija f'kawza bejn l-istess persuni fuq l-istess oggett u ghall-istess kawzali (eadem personam, eadem res, eadem petendi) bhal fil-kawza l-gdida. ("****Joseph Camilleri -vs- Lilian Mallia****", Appell, 5 ta' Ottubru 1998."*

Stabbiliti dawn l-estremi jrid jigi ezaminat jekk fil-kaz odjern jirrikorrux l-elementi kollha ta' din l-eccezzjoni.

Fil-fehma ta' l-esponenti, fil-fatt, f'dan il-kaz ma jissussistux l-elementi ta' l-eadem res u eadem causa petendi rikjesti ghas-success ta' l-eccezzjoni tar-res judicata.

2.1. Applikazzjoni tal-element Eadem Res

*Illi in kwantu jirrigwarda l-element tal-eadem res u cioe' li l-oggett tal-kawza ikun l-istess ghall-kawza li ghaddiet in gudikat, qieghda ssir riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet "**Rabat Construction Ltd vs. Cutajar Construction Company Ltd**" deciza fid-9 ta' Jannar 2002 mill-Prim'Awla, Qorti Civili, fejn inghad illi:*

> *"Illi a rigward ta' l-"eadem res", din tinkorpora li l-oggett mitlub fit-talba l-gdida hu **identiku** ghal talba precedenti li giet determinata minn sentenza li ghaddiet in gudikat. Illi fis-sentenza "**Joseph Ellul Mercer noe et vs. Albert Borg Olivier de Puget et**" (Appell 7 ta' Frar, 1958, Vol. XLII. I. 5; p. 10), il-Qorti sostniet li:-*
>
> > *"wiehed mir-rekwiziti li jehtieg jikkonkorru sabiex jista' jigi nvokat il-gudikat hu dak ta' l-identita' tal-oggett ('eadem res').*
>
> *Illi f' "**Camilleri vs. Baldacchino**" (P.A. 5 ta' Mejju,1898, Vol. XVI. II. 253. pg 255), l-Imhallef P. de Bono rrikonoxxa li ".... La diversita' dell'oggetto fa mancare lo estremo essenziale dell'identita' della cosa giudicata".*
>
> *Illi l-bazi ghal dan ir-rekwizit hija cara: **sentenza li tikkostitwixxi gudikat ma tistax timpedixxi talba gdida milli tigi proposta quddiem il-Qorti, jekk din hi ntiza sabiex tottjeni xi haga differenti ghal dak li kien ipprova jitlob b'talba precedenti li giet determinata minn sentenza precedentement**. Minn dan isegwi li **anki jekk l-oggett ta' talba gdida hu simili ghal ta' decizjoni precedenti, din is-similarita` mhix ostaklu ghall-talba gdida ghaliex l-effetti ta' sentenza li tkun ghaddiet in gudikat huma limitati ghal dak li kienu ssottomettew il-partijiet u ghal dak li jkunu ddecidew il-Qrati**.*
>
> *Illi mill-interpretazzjoni li jaghtu d-diversi awturi ta' kif ghandha tigi determinata l-identita' ta' l-oggett jidher illi l-ahjar mod hu li **tezamina jekk il-kwistjoni mqajjma fit-talbiet attrici gietx jew le deciza minn sentenza li tkun ghaddiet in gudikat**. Illi ghalhekk, wiehed irid jara jekk il-punt imqajjem fl-istess talbiet gewx determinati mis-sentenza l-ohra jew jekk baqax irrisolt. Illi jekk il-kwistjoni tkun giet diskussa u deciza, allura jkun hemm l-identita` ta' l-oggett."(Enfazi mizjuda)*

*Illi effettivament huwa sottomess li l-oggett tal-kawza fil-kawza odjerna **<u>mhux identiku</u>** ghall-oggett tal-kawza li ghaddiet in gudikat.*

Illi fil-kawza li ghaddiet in gudikat tar-Registratur tal-Artijiet kif ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Mejju 2003, ir-Registratur tal-Artijiet kien gie mitlub mill-konjugi Grima biex jirregistra f'isimhom l-fond numru 18, Triq il-Kbira, Sannat u biex jinkludi bitha/mandra illi kienet gia' rregistrata bit-titolu 225503064 f'isem Henry Frendo. Ir-

Registratur tal-Artijiet fl-ebda istanza ma gie mitlub li jirregistra servitu ta' passagg la mill-esponenti u lanqas mill-konjugi Grima.

Illi fil-fatt, f'dik il-kawza, il-konjugi Grima kienu qed jikkontendu li huma l-proprjetarji tal-bitha in kwistjoni u ghalhekk il-provi migjuba, it-trattazzjoni, u l-appell kienu rigward min kien il-proprjetarju tal-bitha in kwistjoni u mhux rigward xi servitu ta' passagg.

Min-naha l-ohra, fil-kawza odjerna mhux tigi kontestata l-proprjeta' tal-bitha in kwistjoni, izda l-esponenti qed jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li kwalunkwe riferenza għal servitu' ta' passaġġ favur terzi fuq iċ-ċertifikat relattiv għall-propjeta' numru 5600026 hija legalment irregolari partikolarment fid-dawl tas-Sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Settembru 2011 (Dokument 1 eżibit mar-Rikors Maħluf ta' l-esponenti) li għandha tipprevali bħala l-aħħar Sentenza li tagħmel stat u torbot billi s-Sentenza tat-8 ta' Mejju 2003 ġiet li hija legalment sorpassata temporalment bis-Sentenza mogħtija aktar fil-qrib fiż-żmien u cioe' fit-30 ta' Settembru 2011. Fi kliem ieħor, din il-kawża qegħda tfittex li tirriżolvi kunflitt bejn dawn iż-żewġ Sentenzi. Fil-proċediment (115/1998) la ġie mitlub li jiġi riżolt dan il-kunflitt u l-anqas dan seta' jiġi mitlub għaliex is-Sentenza tat-30 ta' Settembru 2011 fil-każ numru 265/1998 kienet għada ineżistenti. Għalhekk propju ma jistax ikun li dak li qiegħed jiġi mitlub f'din il-kawża huwa ġja' mitmum in ġudikat bis-saħħa tas-Sentenza tat-8 ta' Mejju 2003 billi huwa ovvju li bħala riżultat tas-Sentenza tat-30 ta' Settembru 2011 (fil-kawża numru 265/1998) l-kawża tal-lum hija impustata f'ċirkostanzi, bi premessi u b'talbiet toto caelo diversi miċ-ċirkostanzi, premessi u talbiet li wasslu għas-Sentenza tat-8 ta' Mejju 2003 (fil-kawża numru 115/98);

Ghaldaqstant gialadarba z-zewg kawzi m'ghandhom xejn minn ta' xulxin, zgur li ma jistax jinghad li ghandhom l-eadem res.

2.2. *Applikazzjoni tal-element Eadem Causa Petendi*

Illi f'dan il-kaz lanqas hemm t-tielet element sabiex tirnexxi l-eccezzjoni ta' res judicata u cioe' l-eadem causa petendi li jirrikjedi li r-raguni/causa tal-kawza ikun l-istess ghal dak tal-kawza li ghaddiet in gudikat.

Dwar dan ir-rekwizit, fil-kawza fl-ismijiet ***Gatt et vs. Gatt et*** *deciza mill-Qorti Civili Prim' Awla fl-4 ta' Lulju 2015 intqal li:*

> *"Dan ir-rekwizit jirrikjedi li l-causa fit-talba l-gdida tkun l-istess bhat-talba li tkun diga' giet deciza b'mod definittiv. Il-causa petendi hija t-titolu li fuqu t-talba tkun ibbazata, u cioe' l-fatt guridiku li fuqu d-dritt pretiz ikun ibbazat. Sabiex tirrizulta l-"eadem causa petendi", irid jigi ppruvat li l-kawzali kontenuta fit-talba l-gdida hi fondata fuq l-istess fatt guridiku li kien jifforma l-bazi tat-talba li tkun giet determinata bis-sentenza li tkun ghaddiet in gudikat. Il-gudikat ma jigix nieqes minhabba id-diversita' ta' l-motivi fil-`causa petendi`."*

Huwa fil-fatt sottomess illi r-raguni tal-kawza odjerna u dik tal-appell bin-numru 115/1998 huma ghal kollox differenti.

Illi fil-kawza li ghaddiet in gudikat, ir-Registratur tal-Artijiet kien gie mitlub biex jirregistra f'isem il-konjuġi Grima l-fond numru 18, Triq il-Kbira Sannat u biex jinkludi bitha/mandra illi kienet gia' rregistrata bit-titolu 225503064 f'isem Henry Frendo. Ir-Registratur tal-Artijiet fl-ebda istanza ma gie mitlub li jirregistra servitu ta' passagg la mill-esponenti u lanqas mill-konjugi Grima.

Illi min-naha l-ohra fil-kawza odjerna l-esponenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li kwalunkwe riferenza ghas-servitu' ta' passagg favur terzi fuq ic-certifikat tat-titolu relattiv ghall-proprjeta' numru 56000226 hija legalment irregolari u biex tordna li jsiru l-korrezzjonjiet necessarji mir-Registratur tal-Artijiet billi s-Sentenza tat-8 ta' Mejju 2003 hija legalment sorpassata bis-Sentenza tat-30 ta' Settembru 2011 li għandha tipprevali bħala l-aħħar Sentenza mogħtija aktar qrib fiż-żmien;

Ghaldaqstant carament, l-eadem causa petendi f'dan il-kaz ma jezistix.

B'konferma ta' dan il-fatt hemm ukoll dak li din il-kawza odjerna kienet necessarja minhabba l-fatt li kif xehed ir-rapprezentant tar-Registratur tal-Artijiet, is-sentenza moghtija fl-atti tal-kawza 265/1998 ma gietx mehuda in konsiderazzjoni, u r-Reġistratur ta' l-Artijiet ma segwihijiex ghaliex huwa ma kienx parti f'dik il-kawza. U dana minkejja li r-Registratur tal-Artijiet kien parti fil-kawza numru 115/1998 u huwa kien gie nfumat b'din id-decizjoni qabel saret il-korrezzjoni tac-certifikat assolut abbazi tad-decizjoni tal-appell numru 115/1998.

Dana l-fatt stqarru per ezempju Dr. Marlin Vella fix-xhieda tieghu moghtija fl-1 ta' Lulju 2016 fejn qal:

> *<u>L-Avukat Dr Stefan Frendo:</u>*
> *Tmienja (8) ta' Mejju. Kien hemm sentenza tal-Qorti tal-Appell, mogħtija fit-tletin (30) ta' Settembru two thousand and eleven (2011), numru two six five tan-ninty eight (265/98). Intom din is-sentenza ma tgħajthux kazha?*
> *<u>Ix-Xhud:</u>*
> *Konna parti fis-sentenza? Konna parti fil-kawża?*
> *<u>L-Avukat Dr Stefan Frendo</u>:*
> *Le, qed insaqqsik mistoqsija jekk jgħoġbok, tgħajtu kazha din is-sentenza?*
> *<u>Ix-Xhud</u>:*
> ***Jekk ma' konniex parti fil-kawża, ma' tgħajniex kasha, le.** (Enfazi mizjuda)*
> *..*
> *<u>Il-Qorti:</u>*
> *Hi x'inhi s-sentenza fil-kawża mitejn u ħamsa u sittin tat-tmienja u disgħin (265/98), mhijiex riflessa fiċ-ċertifkat tat-titolu.*
> *<u>Ix-Xhud:</u>*
> *Le, mhijiex, le mhijiex.*

Dan ikkonfermah ukoll fil-kawza numru 64/2013 meta xehed l-istess Dr. Marlin Vella fis-27 ta' Frar 2015, u qal b'referenza ghall-kawza numru 265/1998:

> *<u>L-Avukat Dr Georgene Schembri:</u>*

Mar-reġistratur tal-artijiet ta' Malta. Ikkunsidrajtu l-possibilita' li nvista ma dak li ngħad f'dik id-deċiżjoni, tiġi riveduta d-deċiżjoni ta' Dr Grima?
<u>Ix-Xhud Dr Marlin Vella:</u>
***Jekk aħna ma konniex parti mill-kawża, ma stajniex**.. (Enfazi mizjuda)*

Ghaldaqstant hareg car li sabiex ir-Registratur tal-Artijiet ikun jista' jiehu in konsiderazzjoni d-decizjoni tal-kawza bin-numru 256/1998 u jaghmel il-korrezzjonijiet necessarji fuq l-istess certifikat tat-titolu relattiv ghall-proprjeta' numru 56000226, billi jitnehha minnu kwalunkwe riferenza ghal drittijiet ta' passagg, kellha issir kawza ohra u kien ghalhekk saret il-kawza odjerna.

Illi dan huwa in linja mal-artikolu 51 (5) tal-Kapitolu 296 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi li, "[q]orti ma ghandhiex tordna l-korrezzjoni tar-registru kemm-il darba r-Registratur tal-Artijiet ma jkunx parti fil-procedimenti li dwarhom isir l-ordni". Ghaldaqstant l-esponenti kellhom jaghmlu l-kawza odjerna sabiex abbazi tal-kawza numru 256/1998, ic-certifikat tat-titolu jigi korrett.

Konsegwentement, anke t-tielet element ghas-success tal-eccezzjoni ta' res judicata ma giex pruvat f'dan il-kaz.

Ghaldaqstant, ghalkemm il-partijiet huma l-istess, ma hemmx dubbju li f'din il-kawza ma gewx pruvati l-elementi kollha rikjesti ghas-success tal-eccezzjoni tar-res judicata. Konsegwentement din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda minn din il-Qorti.'

Illi din il-Qorti mihijiex ser tikkwota s-sottomissjonijiet tal-konvenuti Grima dwar ir-*res judicata* semplicement ghar-raguni li dawn saru erronjament fuq id-decizjoni tas-sena 2011 flok fuq id-decizjoni tar-Registratur imsemmija fl-istess eccezzjoni taghhom w'ghaldaqstant l-argumenti mqajjma minnhom dwar id-decizjoni tas-sena 2011 f'dan l-istadju mhux rilevanti ghalkemm il-kwistjoni tar-Res Judicata fit-termini tat-tieni eccezzjoni taghhom giet diskussa minnhom f'partijiet ohra tas-sottomissjonijiet taghhom u l-Qorti hadet konjizzjoni tal-istess.

Illi l-konvenut Registratur tal-Artijiet dwar dan il-punt issottometta kif isegwi:

'Illi l-esponent fir-risposta guramentata tieghu eccepixxa illi l-mertu diga' gie deciz permezz tas-Sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Grima Tarcisio et Vs Frendo Profs Henry et" (115/1998) deciza fit-8 ta' Mejju 2003 u ghaldaqstant il-mertu huwa Res Judicata.

Illi r-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom jiccitaw ampjament giurisprudenza nostrana dwar ir-rekwiziti necessariji tal-principju legali tar-res judicata sabiex tali eccezzjoni tigi accettata.

Illi huwa pacifiku li sabiex r-Res Judicata tigi kkonfermata bhala eccezzjoni hemm il-htiega li jikkoincidu tliet elementi flimkien u cioe' l-eadem res (l-istess oggett), l-eadem causa petendi (l-istess causa) u l-eadem personae (l-istess persuni).

Illi huwa pacifiku ukoll illi l-partijiet f'din il-kawza kif ukoll il-partijiet fil-kawza li giet deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-8 ta' Mejju 2003 bin-numru 115/98 fl-ismijiet "Tarcisio Grima et vs. Professur Henry Frendo et" huma l-istess partijiet u illi ghaldaqstant ir-rekwizit ta' l-eadem personae giet sodisfatta.

Illi fir-rigward l-eadem res u cjoe li l-oggett tal-kawza odjerna ghandhu ikun identiku ghall-kawza li tkun ghaddiet in gudikat (il-kawza li ggib numru 115/98), l-esponent jirrileva illi dak illi gie kkontestat fil-kawza li ghaddiet in gudikat (115/98) kien strettament id-decizjoni tar-Registratur ta' l-Artijiet tal-24 ta' April 1998 illi giet ikkonfermata bhala korretta u giusta fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-8 ta' Mejju 2003. Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qeghdin jitolbu illi s-servitu ta' passagg favur terzi msemmi fl-annotazzjoni tat-18 ta' Frar 2014 ghandha tigi ddikjarata legalment irregolari u konsegwentement tordna r-Registratur ta' l-Artijiet jaghmel il-korrezzjonijiet neccessarji. F'dan l-istadju ghandu jigi rrilevat illi l-annotazzjoni surreferita u c-certifikat relattiv ghall-proprjeta' numru 56000226 nhargu bhala pprocessar tad-decizjoni tat-24 ta' April 1998 tar-Registratur ta' l-Artijiet ta' dik iz-zmien Dr Godwin Caruana, xejn aktar u xejn anqas. Ghaldaqstant l-esponent jistaqsi kif l-attur jippretendi illi annotazzjoni li nharget abbazi tad-decizjoni li ttiehdet fl-24 ta' April 1998 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Mejju 2003 ma tifformax l-istess eadem res illi qieghed jigi nvestigat minn dina l-Onorabbli Qorti u cjoe' illi d-decizjoni tal-24 ta' April 1998 tigi mittiefsa u alterata billi referenza ghas-servitu ta' passagg favur terzi tigi ordnata sabiex tigi korretta mir-Registratur ta' l-Artijiet minn dina l-Onorabbli Qorti.

Illi r-rikorrenti jallegaw illi jekk sentenza tal-Qrati jhallu irrisolt xi punti li gew imqajjem fl-istess talbiet, dawn jaghtu lok ghal-ftuh ta' proceduri gudizzjarji godda u li ghaldaqstant ir-rekwizit tal-eadem res ma jkunx sodisfatt. Jinghad f'dan lis-stadju illi dan certament m'huwiex il-kaz ghaliex kienu r-rikorrenti stess fil-kawza 115/1998 li ghaddiet in gudikat li stqarru bla ebda tlaqliq illi jaqblu mad-decizjoni tar-Registratur ta' l-Artijiet tal-24 ta' April 1998:

"Illi d-decizjoni appellata hija gusta u jisthoqqilha tigi konfermata billi hija msejsa fuq apprezzament xieraq u korrett tal-fatti u wkoll applikat b'mod logiku u skond il-haqq l-aspett guridiku tal-kaz… id-decizjoni milhuqa ma ttihdietx semplicimenti fuq kif giet redatta l-pjanta, imma fuq analizi ta' l-atti nutarili mressqa mill-partijiet. Parti sostanzjali mid-decizjoni appellata, fil-fatt hija ezami akkurat ta' l-atti nutarili esebiti mill-kontendenti nfushom."

Illi huwa fieragh ir-ragunament tar-rikorrenti illi s-sentenza tat-8 ta' Mejju 2003 (115/1998) tal-Onorabbli Qorti tal-Appell ma ddecidietx l-istess oggett tat-talba tal-kawza odjerna stante dak illi sthargget il-Qorti tal-Appell fil-kawza 115/1998 u li qeghda tistharreg prezentament din il-Qorti huwa propju jekk id-decizjoni tal-24 ta' April 1998 tar-Registratur ta' l-Artijiet kienitx wahda korretta.

Illi donnhom ir-rikorrenti ma jistghux jifhmu jew jinjoraw il-fatt illi s-servitu' ta' passagg giet indikata gja fid-decizjoni tal-24 ta' April 1998 tar-Registratur ta' l-Artijiet. Ghaldaqstant ma jistax jinghad illi s-sentenza tal-Qorti tat-8 ta' Mejju 2003 li ghaddiet in gudikat ma tikkonfermax tali servitu' ta' passagg! Illi in sostenn ta' dan l-esponent qieghed jiccita l-paragrafu tas-Sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell datata 8 ta' Mejju 2003 (115/1998):

"21. Fl-ahharnett, il-fetha fil-hajt li ma kienitx tidher fuq il-pjanta sottomessa mill-awturi ta' l-appellat Frendo u li ghadha tezisti evidentement ma kenitx u ma hijiex hemm minghajr raguni. ***U kien ghalhekk, u fil-fehma ta' din il-Qorti kienet konkluzjoni gusta, li r-Registratur ikkonkluda li hemm provi sufficjenti li juru li l-ambjent ta' l-appellant Grima kien igawdi minn servitu` ta' passagg fuq dak servjenti ta' l-appellat Frendo.*** *Fi kliem iehor, dwar l-aggravji ta' l-appellant, hija l-fehma kunsidrata ta' din il-Qorti, li l-ebda wiehed minnhom ma huwa fondat, la fil-fatt u wisq anqas fid-dritt." (Sottolinjar tal-esponent)"*

Illi r-rikorrenti jallegaw illi s-sentenza tat-8 ta' Mejju 2003 (115/1998) tal-Qorti tal-Appell u dik tat-30 ta' Settembru 2011 (265/1998) tal-Qorti tal-Appell huma sentenzi konfliggenti u li dina l-Onorabbli Qorti ghandha l-kompitu li ssolvi dan il-kunflitt. Jinghad illi din l-asserzzjoni da parte r-rikorrenti hija zbaljata u ntiza sabiex tizgwida dina l-Onorabbli Qorti stante illi s-Sentenza tat-30 ta' Settembru 2011 (265/1998) bl-ebda mod ma tikkonfliggi ma' dik tat-8 ta' Mejju 2003 ghaliex is-sentenza l-aktar ricenti fil-fatt ikkonfermat illi l-ezercizzju sabiex tigi nvestigata l-validita' o meno tad-decizjoni tar-Registratur ta' l-Artijiet tal-24 ta' April 1998 gja sehh mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza 115/1998 u li l-Qorti ma kellhiex l-htiega li terga' tezamina tali attakkk fuq ic-certifikat ta' titolu:

Sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisidizzjoni Superjuri fil-kawza 265/1998 13 ta' Awissu 2008:

"qiegħda tagħmilha ċara li qiegħda tasal għal din id-deċiżjoni mingħajr ma ***kkunsidrat x'jistgħu jkunu l-effetti taċ-ċertifikat ta' titolu assolut bin-numru 225503064 maħruġ fil-11 ta' Novembru 1993 (fol. 134) wara d-deċiżjoni tar-Reġistratur tal-Artijiet li ġiet konfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-8 ta' Mejju 2003*** *(fol. 196) fuq l-eżitu ta' din il-kawża, ġaladarba ngħatat sentenza parzjali minn din il-qorti diversament presjeduta fis-6 ta' Lulju 2004 li permezz tagħha ġiet miċħuda t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti li taqra li "….huma s-sidien tal-bitħa mertu tal-kawża odjerna u dan bis-saħħa tal-kuntratt ippubblikat min-Nutar Paul G. Pisani tal-4 ta' April 1996 liema dritt ta' proprjetà ġie reġistrat fir-Reġistru tal-Artijiet permezz taċ-Ċertifikat ta' Titolu (Assolut) numru 225503064".*

Il-konvenuti Frendo kienu appellaw minn dik id-decizjoni, u l-Qorti tal-Appell laqghet l-ewwel zewg aggravji – l-eccezzjoni ta' ne bid in idem jew res judicata u l-eccezzjoni illi huma s-sidien tal-bitħa bis-saħħa ta'kuntratt tal-4 ta' April 1996 fl-atti tan-Nutar Paul G. Pisani u d-dritt ta' proprjeta ġie reġistrat fir-Reġistru tal-Artijiet biċ-Ċertifikat ta' Titolu (Assolut) numru 225503064:

Sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza 265/1998 30 ta' Settembru 2011:

"Barra minn hekk, ukoll jekk iċ-ċertifikat ma jitqiesx titolu garantit, u għalhekk jista' jiġi attakkat biex fi kliem l-art. 23(1) "jiġi nfurzat xi dritt jew interess li jkun kontra jew jidderoga t-titolu tal-ewwel sid reġistrat u li jkunu jeżistu jew li jistgħu jinqalgħu meta l-art tiġi reġistrata għall-ewwel darba", ***dan it-tentativ biex jiġi attakkat iċ-ċertifikat ġà sar fil-proċeduri quddiem ir-Reġistratur u fl-appell 115/1998, u ċ-ċertifikat ma jistax jerġa' jiġi attakkat għall-istess raġunijiet."*** *(Sottolinjar tal-esponent)*

Il-konklużjoni għalhekk bilfors ikollha tkun illi ċ-ċertifikat ta' titolu li għandhom il-konvenuti fuq il-bitħa ma jistax jerġa' jiġi attakkat għar-raġunijiet li għalihom qiegħed jiġi attakkat illum, *u dak iċ-ċertifikat jagħti lill-konvenuti titolu tajjeb għall-bitħa li wkoll ma jistax jerġa' jiġi mistħarreġ għar-raġunijiet li fuqhom hija msejsa l-kawża tallum." (Sottolinjar tal-esponent)*

Illi mill-qari ta' sentenzi hawn fuq citatati din l-Onorabbli Qorti tista' facilment tasal ghall-konkluzjoni illi r-rikorrenti qeghdin jinterpretaw tali sentenza b'mod zbaljat ghall-ahhar stante illi l-Qorti fis-sentenza taghha tat-30 ta' Settembru 2011 (265/1998) ikkonfermat illi l-appell 115/1998 gja ddecieda li c-certifikat ta' titolu in kwistjoni nhareg tajjeb u li hija m'hijiex ser taghmel ezami tat-titolu ghaliex dan jammont ghall-istess ezercizzju li kienet ghamlet il-Qorti tal-Appell fil-kawza 115/98. Il-fatt illi l-Qorti issemmi "titolu tajjeb ghall-bitha" ma jistax jigi nterpretat illi qieghed ibiddel dak li ntqal fis-sentenza 115/1998, anzi, il-konkluzzjoni ta' dik il-Qorti hija li s-sentenza tat-8 ta' Mejju 2003 m'ghandhiex terga' tigi ezaminata! Illi in kontro ezami Dr Marlin Vella bhala Assistent Registratur ta' l-Artijiet fil-

fatt xehed illi s-sentenza tat-30 ta' Settembru 2011 ma dahlitx fil-kwalifika li kien ghamel ir-Registratur ta' l-Artijiet fil-24 ta' April 1998:

*"**Avukat Dr Mario Scerri:***
Inti għidt li sirt taf bis-sentenza, l-aħħar sentenza...
Ix-Xhud:
Tar-rivendikatorja.
L-Avukat Dr Mario Scerri:
Li ma' kontux preżenti fiha.
Ix-Xhud:
Hekk hu.
L-Avukat Dr Mario Scerri:
Dik is-sentenza daħlet b'xi mod fil-kwalifika li għamel ir-Reġistratur tal-Artijiet..
Ix-Xhud:
Le, le, ma' daħlitx
L-Avukat Dr Mario Scerri:
Ma' daħlitx.
Ix-Xhud:
Ma' daħlitx, le."

Illi Dr Marlin Vella fis-17 ta' Novembru 2017 xehed illi anzi propju dik is-Sentenza rreferiet ghad-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet li m'ghandhiex terga tigi attakata:

"Ix-xhud:
*Regghet **irreferiet** ghad-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet milli nista' nifhem jiena, ghax jiena qrajtha fuq fuq tat-two thousand and eleven (2011) x'hin gbidtulna l-attenzjoni ghaliha intom xi sentejn ilu, konna ltqajna fl-ufficcju Malta, at that stage I became aware mid-decizjoni."*

Illi l-esponent jirrileva illi gialdarba l-Qorti tal-Appell fis-sentenza tat-8 ta' Mejju 2003 investigat id-decizjoni tar-Registratur ta' l-Artijiet tal-24 ta' April 1998 fl-interezza taghha, inkluz dwar is-servitu in kwistjoni, u din l-Onorabbli Qorti giet mitluba fil-fatt tinvestiga jekk tali servitu' (dritt ta' passagg) setax o meno jezisti fuq il-bitha in kwistjoni, kif jistghu r-rikorrenti jallegaw illi din l-Qorti m'hijiex qieghda taghmel investigazzjoni IDENTIKA ta' l-istess oggett? U aktar, jekk anki f'kawza actio rei vindicatioria (265/1998), il-konvenuti Frendo eccepew b'success illi l-Qorti ma ghandhiex tidhol fil-mertu peress illi fuq din il-bitha diga' kien hemm gudizzju bid-decizjoni tar-Registratur ta' l-Artijiet kif ikkonfermata bid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell (115/1998), kif jistghu issa, il-konjugi Frendo jargumentaw illi l-kwistjoni dwar it-titolu tal-bitha u l-interessi li jipprevalu ma huwiex maghluq u li d-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet issa ma ghadhiex res judicata? L-uniku gudizzju illi nghata fis-sentenza tat-30 ta' Settembru 2011, kien illi l-mertu dwar it-titolu tal-bitha huwa res judicata, peress illi dwaru diga' hemm decizjoni tar-Registru tal-Artijiet, kif ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell, u li l-Qorti mhix sejra tezamina t-titolu tal-istess bitha mill-gdid.

Ghaldaqstant, huwa ghal kollox illogiku illi l-atturi jinqdew b'din is-sentenza f'tentattiv biex jergghu jifthu ezami tad-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet.

Illi ghalhekk l-oggett tat-talba ta' din il-kawza ghandu jirrizulta identiku ghall-ezami li kienet ghamlet il-Qorti tal-Appell fil-kawza 115/1998 li ghaddiet in gudikat.

Illi l-identicita' tal-eadem causa petendi kemm fil-kawza li ghaddiet in gudikat (115/98) kif ukoll fit-talbiet tal-kawza odjerna hija palezament cara ghaliex jekk dina l-Onorabbli Qorti tghaddi sabiex tikkoreggi d-decizjoni tal-24 ta' April 1998 mehuda mir-Registratur ta' l-Artijiet kif ikkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fit-8 ta' Mejju 2003 (115/1998) tkun qeghda taltera dak li gja investigat mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza numru 115/1998 u cjoe d-decizjoni nnifsiha! Ma jistghax jigi accettat l-argument tar-rikorrenti illi l-kawza odjerna ma tikkoncernax d-decizjoni tal-24 ta' April 1998 stante illi l-annotazzjoni li harget fit-18 ta' Frar 2014 tikkonferma l-istess decizjoni tar-Registratur ta' l-Artijiet.

Illi donnhom ir-rikorrenti nsew jew injoraw illi fil-kawza li ghaddiet in gudikat, dak li kien qieghed jigi mitlub mill-intimati f'din il-kawza u cjoe l-konjugi Grima kien proprju Appell mid-decizjoni tar-Registratur ta' l-Artijiet fir-rigward kemm ta' titolu garantit tal-Konjugi Frendo fuq il-bitha in kwistjoni kif ukoll fl-interezza ta' decizjoni tar-Registratur ta' l-Artijiet fir-rigward is-servitu in kwistjoni.

Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza ghax-xhieda tar-Registratur ta' l-Artijiet moghtija fl-1 ta' Lulju 2015 fejn Dr Marlin Vella iddikjara illi l-annotazzjoni li saret fit-18 ta' Frar 2014 ma tirriflettix is-sentenza tat-30 ta' Settembru 2011 (265/1998) ghaliex ir-Registratur tal-Artijiet ma kienx parti fil-kawza 265/1998. Madanakollu, kif gja nghad hawn fuq, is-sentenza 265/1998 ma biddlet xejn minn dak li gie kkonfermat fl-appell 115/1998 anzi l-Qorti tal-Appell fil-kawza 265/1998 laqghet l-eccezzjoni tal-konjugi Frendo dwar ir-res judicata u ghalhekk astjeniet milli tidhol fil-mertu dwar titolu tal-propjeta. Ghalhekk, anki jekk ghall-grazzja tal-argument ir-Registratur tal-Artijiet huma marbut illi joqghod ghad-decizjoni tal-kawza 265/1998, xorta wahda l-kontenut tat-titolu tar-rikorrenti ma ghandux jigi emendat.

Huwa sottomess bir-rispett illi jekk anki f'kawza action rei vindicatioria, il-konvenuti Frendo eccepew b'success illi l-Qorti ma ghandhiex tidhol fil-mertu peress illi fuq din il-bitha diga' kien hemm gudizzju bid-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet kif ikkonfermata bid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell, kif jistghu issa, il-konjugi Frendo jargumentaw illi l-kwistjoni dwar it-titolu tal-bitha u l-interessi li jipprevalu ma hijiex maghluqa u li d-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet issa ma ghadhiex res judicata?

Illi jigi sottomess illi Dr Marlin Vella ma setax jiehu in konsiderazzjoni tali sentenza stante illi r-Registratur ta' l-Artijiet huwa prekluz milli jiehu konijizzjoni ta' procedimenti li huwa ma jkunx formalment imharrek bhala parti fihom u dana ai termini tal-artikolu 51 (5) tal-Kap 296 tal-Ligijiet ta' Malta:

"51. (5) Qorti ma għandhiex tordna l-korrezzjoni tar-reġistru kemm-il darba r-Reġistratur tal-Artijiet ma jkunx parti fil-proċedimenti li dwarhom issir l-ordni"

Illi minkejja dan, Dr Marlin Vella a posteriori tal-annotazzjoni tat-18 ta' Frar 2014 xehed fl-1 ta' Lulju 2016 u kkonferma illi s-sentenza tat-30 ta' Settembru 2011 (265/1998) (li sar jaf biha biss fl-14 ta' Frar 2014) ma dahlitx fil-kwalifika li ghamel ir-registratur ta' l-Artijiet fil-24 ta' April 1998 fir-rigward ta' servitu ta' passagg (vide pagna numru 11 ta' din in-nota a skans ta' ripetizzjoni). Illi ghaldaqstant kienet proprju s-sentenza tat-8 ta' Mejju 2003 fil-kawza numru 115/1998 illi ddecidiet illi d-decizjoni tar-Registratur ta' l-Artijiet tal-24 ta' April 1998 kienet wahda giusta u legalment korretta. Huwa sottomess bir-rispett illi l-atturi jridu jisgwidaw meta jghidu illi s-sentenza 265/1998 b'xi mod alterat is-sentenza fil-kawza 115/1998. Huwa palezi li f'din il-kawza, kuntrarjament ghal dak illi kien gara fil-kawza 115/1998, il-Qorti bla ebda mod ma ezaminat id-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet, u lanqas l-annotazzjoni tieghu dwar l-assoggettazzjoni tas-servitu'. Ikkumentat biss illi l-konjugi Frendo kellhom certifikat assolut mahrug favur taghhom ghal dak illi jirrigwarda l-bitha in kontestazzjoni, u li ghaldaqstant ma kienx hemm bzonn illi jsir ezami tat-titolu tal-bitha. Imkien ma qalet illi certifikat ta' titolu assolut "ma kellu qatt jigi mittiefes" biex tittiehed konjizzjoni ta' interessi li jipprevalu.

Illi fid-dawl ta' dak sottomess ir-rekwizit tal-eadem causa petendi gie ampjament sodisfatt gialadarba t-talbiet odjerni huma identici ghal dawk indikati fis-sentenza in gudikat 115/1998.

Illi johrog car illi t-tliet elementi rikjesti mil-ligi jissussitu fil-kawza odjerna u l-eccezzjoni tar-res judicata giet sodisfatta.

Illi fid-dawl tas-suespost, jigi rrilevat illi l-eccezzjoni tar-res judicata ma tinghatax kapricozzament imma sabiex tipprotegi l-ordni pubbliku minn perpetwazzjoni ta' kawzi. L-esponent jaghmel referenza ghat-taghlim tal-Onorabbli Qorti Civili, Prim'Awla (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fis-sentenza taghha fl-ismijiet "Muscat Nazzareno et vs. Avukat Generali et" deciza fit-12 ta' Ottubru 2009:

"Il-Qorti jidhrilha li r-rikorrenti qed jirrikorru għal dan l-espedjent semplicement għaliex ma kienux kuntenti bis-sentenza finali u qed jergħu jippruvaw jibdewha mill-gdid. ***Dan imur għal kollox kontra l-ordni pubbliku għaliex ma jistax ikun il-kawżi jigu perpetwati b'dan il-mod. Il-kuncett tar-res judicata huwa nfatti ta' ordni u nteress pubbliku – iħares ic-certezzi tad-drittjiet li gew definit b'sentenza, ibiegħed il-possibbilta' ta' sentenzi ma jaqblux jew imorru kontra xulxin u tagħlaq il-bieb għall-kwistjonijiet li jkunu gew stabbiliti b'sentenza*** *– ("Galea vs Falzon" - Prim Awla – 7 ta' Frar 2002).*

Sentenza li għaddiet in gudikat ma tistax tigi attakkata b'nullita' fuq bażi ta' xi difett procedurali fl-otteniment tagħha. Jekk dik is-sentenza la tigi appellata u lanqas ritrattata tgħaddi in gudikat b'mod li ma tkunx iżjed tigi attakkata u hija irrevokabbli. Meta l-imsemmija sentenza għal ragunijiet li jafhom l-appellant la tigi appellata u lanqas intalbet ritrattazzjoni tagħha u llum skada kull żmien għal ritrattazzjoni hija assumiet karattru ta' veracita' billi għaddiet irrimedjabbilment in gudikat u llum ma hawnx rimedju legali biex il-konklużjoni mertu ta' dik is-sentenza tinfetaħ mill-gdid. *("Alfred Caruana vs Angelo Caruana" – Appell civili, 6 ta' Marzu 1991)."*

Illi b'referenza ghas-sentenza hawn fuq citata, l-istess principji ghandhom isibu applikazzjoni fir-rigward tas-sentenza 115/1998 li ghaddiet in gudikat u dan bl-ghan illi dik is-sentenza hija mizmuma bhala tajba u sewwa tal-haqq – 'res judicata pro veritate habetur', kif dejjem ghandhu jkun fir-rigward tas-sentenzi li ghaddew in gudikat.'

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi din il-Qorti ma tistax ma taqbilx mas-sottomissjonijiet tar-Registratur tal-Artijiet dwar dan il-punt. Il-kawza odjerna titlob li din il-Qorti tiddikjara li kwalunkwe riferenza ghal servitu' ta' passagg favur terzi fuq mnizzla fic-certifikat tat-titolu ghall-proprjeta' numru 56000226 (esebit a fol. 43 tal-process) hija legalment irregolari. Jirrizulta li l-ewwel darba li bejn il-partijiet inghatat decizjoni dwar dan is-servitu' ta' passagg sabiex jaccedi ghall-bir favur Grima kien fid-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet esebita a fol. 16 et seq tal-process (parti minnha hawn fuq ikwotata). Fil-fatt inghad kif isegwi:

'Ghalhekk fic-cirkostanzi jidher li hemm possibilita' kbira illi l-bitha proprjeta' ta' Frendo tista' tkun soggetta ghall-passagg, naghti avviz illi ser inzid dan is-servitu' ghat-termini ta' l-artikolu 43 (3) u 51 (3) ta' l-istess Kap. 296.'

(fol. 16 et seq)

Jirrizulta mill-atti li l-atturi konjugi Frendo naqsu milli jintavolaw appell kontra din id-decizjoni li nghatat id-data tal-24 ta' April, 1998 izda ssottomettew biss oggezzjoni permezz ta' ittra ffirmata mil-lum Imhallef Dr. Robert Mangion. Dan jammettih l-attur il-Professur Frendo fil-kontro-ezami tieghu diversi drabi fosthom a fol. 191 fejn jammetti li l-avukat tieghu ghamel ittra ufficcjali wara d-decizjoni ta' Dr. Grima izda mhux appell ghax ma jafx x'inhuma l-'prerequisites' tal-ligi. Mistoqsi specifikatament jekk ghamilx appell minnha jirrispondi:

'Hemmhekk il-buzilliz ghax jiena jigifieri ma rajthiex id-decizjoni finali kif saret.'

U a fol. 196 tal-process jixhed:

'Jien bqajt mohhi mimli b'dik l-ittra ta' protesta ta' Robert Mangion, pero mil-lat forsi legalistiku …'

Illi mill-atti tal-process 115/98 jirrizulta li l-atturi Frendo kienu debitament notifikati bl-appell li l-konjugi Grima intavolaw kontra d-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet w'ghaldaqstant bl-ebda mod ma jista' jregi l-argument tal-konjugi Frendo li setghu ma kienux raw il-kontenut tad-decizjoni. Almenu f'dak l-istadju l-ligi kienet tatihom ukoll id-dritt ta' appell incidentali u b'hekk setghu iqajmu l-oggezzjoni taghhom ghall-inseriment tas-servitu' izda lanqas f'dak l-istadju ma ddecidew li jappellaw mir-riserva. Mhux biss izda fir-risposta taghhom ghall-appell isostnu (kif kwotati aktar 'il fuq) li d-decizjoni tal-legislatur kienet wahda legalment korretta, studjata u li kellha tigi konfermata. Dan neccessarjament kien ifisser ukoll accettazzjoni u konferma tas-servitu' ta' passagg kif hekk dikjarat fl-istess decizjoni.

Illi in oltre kienet l-istess decizjoni tal-appell, kif kwotata aktar 'il fuq li ghamlet referenza carissima minghajr ebda ombra ta' dubju ghal dik il-parti tad-decizjoni tar-Registratur fejn iddecieda li ser jigi annotat favur Grima s-servitu ta' passagg u l-Qorti tal-Appell iddikjarat li kienet taqbel mal-konkluzjoni legali tar-Registratur filwaqt li kkonfermat is-sentenza appellata:

'Fl-ahharnett, il-fetha fil-hajt li ma kienitx tidher fuq il-pjanta sottomessa mill-awturi ta' l-appellat Frendo u li ghadha tezisti evidentement *<u>ma kienitx u ma hijiex hemm minghajr raguni.</u>* *U kien ghalhekk, u fil-fehma ta' din il-Qorti kienet konkluzjoni gusta, li r-Registatur ikkonkluda li hemm provi sufficjenti li juru li l-ambjent ta' l-appellant Grima kien igawdi minn servitu' ta' passagg fuq dak servjenti ta' l-appellat Frendo.'* (fol. 119 u 120 tal-process 115/98)

L-istess decizjoni tal-Qorti tal-Appell tikkonferma li r-Registratur tal-Artijiet kellu l-fakulta' fil-ligi li jordna li tali riserva tigi nserita anki f'certifikat ta' titolu assolut.

Illi t-talba tal-atturi fil-kawza odjerna konvenjentement taghmel referenza ghall-annotazzjoni fic-certifikat tat-titolu li jgib id-data ta' Novembru, 2013 (a fol. 43) u cioe' aktar minn ghaxar snin wara d-decizjoni tal-Qorti tal-Appell pero' dan ma jfissirx li dik l-annotazzjoni tikkwalifika bhala decizjoni gdida li taghti lok lill-atturi li jergghu a skapitu tac-certezza tal-jeddijiet gia decizi u allura l-harsien tal-interess pubbliku issa jattakkawha ghaliex indunaw bl-ommissjoni taghhom li jappellaw kontra l-istess decizjoni fiz-zmien u fl-atti propizji. Kif spjega ben tajjeb Dr. Marlin Vella fix-xhieda estensiva tieghu, dak li tnizzel fic-

certifikat ta' titolu tal-atturi kien biss annotazzjoni tad-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet kif konfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell lura fis-sena 2003 liema annotazzjoni ma saritx qabel stante li ma setghux jinstabu l-processi.

Illi l-atturi jippruvaw isostnu l-argument taghhom ukoll abbazi tad-decizjoni fl-atti tal-kawza 265/1998 datata 30 ta' Settembru, 2011 stante li jsostnu li dik id-decizjoni li nghatat wara dik tas-sena 2003 irrikonoxxiet it-titolu assolut taghhom minghajr ebda riservi u huwa dan li skont l-atturi kellu jigi registrat mir-Registratur konvenut. Il-Qorti assolutament ma taqbilx ma' din il-pretensjoni ghar-ragunijiet li hija l-istess decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell li tirrikonoxxi u tikkonferma l-validita' tad-decizjoni tar-Registratur kif konfermata mill-Qorti tal-Appell lura fis-sena 2003 fl-atti 115/98 b'dana li certament ma jistax jinghad li marret oltre dak gia deciz fis-sena 2003. Il-Qorti ma taqbilx mal-premessa tal-atturi li d-decizjoni tal-2003 u tal-2011 jikkontradixxu lil xulxin anzi dik tal-2011 se mai tikkonferma li hija dik tal-2003 li ghandha tipprevali. Fil-fatt fil-paragrafu 36 ta' dik id-decizjoni jinghad kif isegwi:

'36. Barra minn hekk, ukoll jekk ic-certifikat ma jitqiesx titolu garantit, u ghalhekk jista' jigi attakkat biex fi kliem l- art. 23(1) "jigi nfurzat xi dritt jew interess li jkun kontra jew jidderoga t-titolu tal-ewwel sid registrat u li jkunu jezistu jew li jistghu jinqalghu u meta l-art tigi registrata ghall-ewwel darba", ***dan it-tentattiv biex jigi attakkat ic-certifikat gà sar fil-proceduri quddiem ir-Registratur u fl-appell 115/1998*** *(emfazi tal-Qorti odjerna)****,*** *u c-certifikat ma jistax jerga' jigi attakkat ghall-istess ragunijiet.'*

Min-naha taghhom allura l-atturi fil-kawza 265/1998 ghazlu li jistriehu fuq id-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet sabiex waslu biex effettivament il-kawza giet deciza favur taghhom izda issa jirrizulta lil din il-Qorti li verament, kif issomettew il-konvenuti, l-atturi jidher li rrealizzaw l-import tad-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet, b'dana li huma stess issa qed jipprovaw jergghu jattakkaw dik id-decizjoni li fuq kollox ghajr ghar-riserva tas-servitu' tal-passagg favur Grima kienet giet deciza favur taghhom. L-atturi Frendo kellhom kull dritt fil-ligi li jattakkaw id-decizjoni tar-Registru tal-Artijiet izda fit-termini mposti fil-ligi u skont il-procedura apposita u cioe' billi jintavolaw appell quddiem il-Qorti tal-Appell izda ghazlu li dan ma jghamluhx. Il-gurisprudenza hawn fuq ikkwotata hija cara li jekk kien hem il-possibilita' ta' appell u dan ma jsirx allura dik il-kawza xorta wahda ghandha titqies bhala bazi ghall-eccezzjoni tar-'res judicata'. Minn fuq anzi l-atturi f'dawk il-proceduri nsistew b'fervur dwar il-korrettezza legali tad-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet fir-risposta tal-appell li ntavola Grima u ma appellawx ir-riserva tad-dritt ta' passagg.

Illi l-Qorti m'ghandhiex dubju li l-kawza odjerna hija biss tentattiv ta' appell mid-decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-atti 115/98 moghtija nhar it-8 ta' Mejju, 2003. Il-Qorti tqis li fil-kawza odjerna jissussistu tliet elementi tar-*res judicata*. Jissussisti l-*eadem persona* fil-partijiet li huma l-istess bhal dawk odjerni salv ghar-Registratur konvenut. Jissussiti wkoll l-*eadem casa petendi* u dan ghaliex il-bazi tal-kawza odjerna hija d-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet fejn iddikjara r-riserva tas-servitu ta' passagg favur Grima, l-istess hija l-bazi tal-kawza odjerna. Huwa sodisfatt ukoll l-element tal-*eadem res* stante li fil-kawza

deciza fis-sena 2003 l-atturi kellhom kull dritt jappellaw kontra d-decizjoni tar-Registratur li jaghmel ir-riserva tas-servitu ta' passagg billi jqajjmu l-aggravju li skont huma ma kellux id-dritt fil-ligi li jaghmel hekk izda ghazlu li ma jintavolaw l-ebda appell u issa qed iqajjmu din il-lanjanza fil-kawza odjerna aktar minn tnax-il sena wara. Fil-kawza odjerna l-atturi qed isostnu li r-Registratur ma kellux il-jedd fil-ligi li jdahhal tali riserva (ara b'mod partikolari l-paragrafu 9 tal-premessi fir-rikors guramentat u l-ewwel talba attrici) izda dan setghu facilment ghamluh fl-atti 115/98 permezz ta' appell b'dana li allura kif gia accennat l-element tal-*eadem res* huwa sodisfatt. Il-Qorti ghalhekk tqis li l-eccezzjoni tal-gudikat imqajjma kemm mill-konvenuti Grima kif ukoll mir-Registratur hija gjustifikata konsegwentement ser tghaddi sabiex tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti konjugi Grima u r-raba' eccezzjoni tar-Registratur konvenut.

Stante li qed tigi milqugha l-eccezzjoni tal-gudikat il-Qorti ma tistax tinoltra ruhha oltre fil-mertu tal-kaz odjern.

Decizjoni

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

1. Tichad it-tieni eccezzjoni tar-Registratur konvenut dwar l-inkompetenza ta' din il-Qorti;

2. Tilqa′ it-tieni eccezzjoni tar-*res judicata* mqajjma mill-konvenuti Grima u r-raba′ eccezzjoni tar-*res judicata* mqajjma mir-Registratur tal-Artijiet u tiddikjara li t-talbiet attrici odjerni huma kolpiti bl-ostakolu tal-gudikat w′ghaldaqstant tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha attrici.

Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur