QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Rikors Ġuramentat Numru: 93/2014 PC

Edmund magħruf ukoll bħala Eddie;
il-Perit Guido;
Mary armla tal-mejjet Michael Debono,
ilkoll aħwa Vella;
Dottor Mary Debono Borg mart Anthony Borg
f'isimha proprja u bħala mandatarja t'oħtha
l-imsiefra Sonia mart Victor Mifsud

vs

Monica mart Mario Tabone; u
Ir-Reġistratur tal-Artijiet

Illum il-Ġimgħa, 1 ta' Marzu 2019

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-atturi, wara li ppremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji assoluti tal-fond bin-numru Xandriku, Nadur, Għawdex;

Illi bħala parti ntegrali minn dan il-fond, retrostanti għalih fuq ir-riħ ta' Nofsinhar, hemm ġnien tal-kejl superfiċjali ta' madwar tmien kejliet ekwivalenti għal mija u tmienja u erbgħin metru kwadru;

Illi riċentement il-konvenuta abbużivament u llegalment qabdet u okkupat parti sostanzjali minn dan il-ġnien u rreġistrat l-istess parti mar-Reġistru tal-Artijiet u b'hekk ivvjolat id-dritt ta' tgawdija tiegħu;

Illi l-konvenuta ġiet interpellata diversi drabi sabiex tieħu l-passi kollha idoneji sabiex terġa' tirripristina it-tgawdija tal-istess ġnien iżda baqgħet inadempjenti tant li l-esponenti kellhom jistitwixxu kawża ta' spoll kontriha li għadha pendenti;
Il-fatti:

(a) Provenjenza tal-fondi rispettivi tal-kontendenti:

Fil-21 t'April 1908 Tereza vedova Camilleri née Vella mart Salvatore Camilleri mietet u ħalliet werrieta lis-sitt itfal tagħha - Carmelo, Maria, Domenico, (Giuseppe Il-bużbużnannu tal-atturi aħwa Vella), Aurelio u Costantino.

Fil-5 ta'Lulju 1908 saret il-qasma (Nutar Angelo Cauchi) ("Dokument 12 u 13") fuq propjeta' li ħalliet fi Strada Xandriku, Nadur, lis-sitt ulieda kif gej: -

1. Maria mart Arthur Manders. Maria ħadet l-ewwel porzjon li kienet tikkonsisti fid-dar numru 44B Triq Xandriku li kien fija fuq u isfel. (id-dar li issa spiċċat għand il-konvenuta).

2. Carmelo ħa it-tieni porzjon dar numru 45 li kienet tikkonsisti f'sular wieħed b'żewġt ikmamar isfel biss u li kienu qegħdin taħt il bini tat-tieni sular ta' Maria, il-44B.

   - Dawn it-tnejn, Maria u Carmelo, ħadu biċċa art mad-dar ta' sitt kejliet bejniethom.

3. Domenico ħa it-tielet porzjon, nofs id-dar numru 46 li riedet tinqasam bejnu u bejn ħuh Giuseppe.

4. Giuseppe ir-raġel ta' Rosa née Cassar ħa ir-raba' porzjon - nofs id-dar numru 46 li kella tinqasam bejnu u bejn huh Domenico.

   Domenico u Giuseppe ħadu porzjon art ta' sitt kejliet wara d-dar

5. Aurelio ħa nofs id-dar Nru. 46A u 46B li ried jaqsam ma' Costantino.

6. Costantino ha nofs id-dar Nru. 46A u 46B li ried jaqsam ma' Aurelio.

   - Aurelio u Costantino ħadu porzjon art ta' ħames kejliet u kwart bejniethom.

Ir-raba fuq assenjat jidher aħjar fir-ritratt esibit "Dokument 1".

Id-djar iffurmati permezz tal-qasma, u li sa dakinhar kienu dar waħda, kienu kollha jmissu ma xulxin u għalhekk fil-kuntratt hemm miktub illi l-aperturi bejn id-diversi porzjonijiet riedu jiġu magħluqa, li kellhom jinbnew ħitan divisorji biex jifirdu l-"mandrette" li riedu jsiru tal-singlu bl-ispejjeż jinqasmu bejn it tnejn u li jinqata' d-dritt tat-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt porzjon li jużaw il-fossa li hemm fl-ewwel u t-tieni porzjon:

Alla presente divisione si ammettono i seguenti patti cioe a dire:

1. *Primo: Le aperture ezistenti tra le diverse porzioni si devono murare a spese a meta con dovere rimanere a profitto a meta le imposte di tali aperture.*
2. *Secondo: I muri divisori delle mandrette da esser di singla grossezza e da spese npure a meta.*

3. *Terzo: Lo porzioni terza, quarta, quinta e sesta non avranno il diritto di servirsi ne in tutto ne in parte del cesso ezistente nelle porzioni primo e secondo."*

Il-ħitan tas-singlu fil-fatt saru, kif jidher fir-ritratt surreferit "Dokument 1".

(a-1) għerq tat-titlu tal-atturi

Fis-16 ta' Mejju 1933 Giuseppe Camilleri u martu Rosa f'testment li għamlu għand in-Nutar. Giuseppe Camilleri, ("Dokument 14") ħallew nofs id-dar 45 Strada Xandriku lil żewġ uliedu Maria Debono wife of Philip (nanna tal-atturi aħwa Vella) u Teresa Manders wife of John Alfred Manders: *"Per dopo la morte del superstiti fra i tesatori essi conjugi Camilleri istituiscono loro eredi universali le loro comuni figlie Maria moglie di Filippo Debono e Teresa moglie di Alfredo Manders*".

Fis-26 ta' Novembru 1939 Rosa Camilleri b'kuntratt li sar għand in-Nutar Francesco Gauci, ("Dokument 15") għan-nom taż-żewġt uliedha Maria Debono (in-nanna ta' Eddie) u Teresa Manders, xtrat nofs indiviż tad-dar 45 Strada Xandriku li mbagħad kienet saret numri 84/85 (sadanittant in-numri tal-bibien kienu inbiddlu), mingħand l-eredi ta' Domenico Camilleri: "*tixtri u takwista in nofs indiviz tal-lok ta' djar bil-ġiardinetta congiunta ta' circa ħames kejliet, li qiegħed fl-inisemmi Nadur Ghawdex, fi strada Xandriku fin-Nadur, Numru 84, 8*5."

Fis-6 ta' Jannar 1953 mietet Rosa Camilleri u fid-denunzja imsemmi li ħalliet *"half of house with a garden of about nofs siegħ at 84/85 Xandriku Street, Nodur."* ("Dokument 19").

Fid-29 ta' Jannar 1955 Joseph Debono (iz-ziju ta' Eddie) xtara sehem Tereza Manders in-nofs indiviż tad-dar b'numri 83, 84 Xandriku Street Nadur b'kuntratt li sar għand in-Nutar Alexander Grech (Dokument 20): "*Teresa Manders u Maria Debono xtraw ugualment bejniethom in-nofs indiviz tad-dar b'numri* 83*, 84 Xandriku Street Nadur u ghalhekk l-istess Teresa Manders flimkien ma l-imsemmi zewgha John Alfred bhola kompartenji fil-kommunjoni tal-akwisti ghandhom kwart indiviz tal-imsemmija dar li sejjer b'dana l-att jinbiegh lil Joseph Debono*".

Fit-9 ta' Mejju 1982 Maria Debono (nanna ta' Eddie) mietet u ħalliet werrieta ta' nofs id-dar 104/105 Triq Xandriku lil bintha Carmela Vella (omm Eddie). In numri tad-dar inbiddlu ("Dokument 22"). L-atturi Eddie, Guido u Mary armla huma l-werrieta universali t'ommhom.

(a-2) għerq tat-titlu tal-konvenuta

Fis-6 ta' Marzu 1945, Tereza Manders għan-nom ta' żewġha John Alfred Manders u Alice Degiorgio née Manders it-tnejn werrieta tal-mejjet John Arthur Manders and Maria Manders partet ma' Maria Buttigieg, id-dar Nru. 82 Strada Xandriku ma' dar Nru. 51 Strada Pjazetta, Nadur. M'hemmx ġnien imsemmi. Id dar tal-Pjazzetta kienet bla ġnien ukoll. Nutar Francesco Refalo ("Dokument 17");

Fis-26 ta' Lulju 1946, Maria Buttigieg biegħet id-dar Nru. 82 Strada Xandriku lil Michelina Portelli mart Antonio Portelli (In-nanna ta' Monica). M'hemmx ġnien imsemmi. Nutar Francesco Refalo, ("Dokument 18") "*a dwelling house situated at Casal Nadur, Gozo, Xandriku Street, number eighty two bounded north...*"

Fil-25 t'Awwissu 1971 Antonio u Michelina Portelli għamlu testment għand in Nutar Antonio Galea ("Dokument 21") fejn *"Hallew lil binthom Maria Formosa mart John Formosa* (omm Monica) *dar at 100 Xandriku Street, Nadur, b'gardinetta maghha annessa bid-drittijiet u pertinenzi taghha kolla".* In-numru tal-bieb minn 82 sar 100.

Fit-30 t'Ottubru 2000, Maria u John Formosa għamlu testment għand in-Nutara Maria Grima (Dokument L/U) fejn ħallew lil binthom Monica Tabone "*dar li tinstab in-Nadur, Ghawdex, markata bin-numru mija (100) fi Triq Xandriku, b'gardinetta maghha annessa bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kolla bl'arja libera sovrastanti.*" ("Dokument 23")

(a-3) bejgħ tal-fond numru 44B Triq Xandriku

Fit-23 ta' Ġunju 1934 Carmelo Camilleri biegħ dar bis-subbasta Nru. 44B Strada Xandriku peress li kellu xi dejn, lil Giuseppe e Giovanni Buttigieg. L'art li kien bena id-dar fuqha kienet wirt min għand ommu u missieru Salvatore u Tereza Camilleri: "*Si diciara che il fondo in parola fu fatto fabbricare da esso Carmelo Camilleri su un terreno pervenentogli della succesione dei suoi genitori Salvatore e Teresa gia coniugi Camilleri.*" ("Dokument 16");

Għalhekk, il-fond 44B li oriġinarjament ġie assenjat lil Maria Manders bħala Porzjon numru 1 fl-att ta' diviżjoni tal-1908, u li kellu l-ġjardina komuni ma' Porzon 2 assenjata lil Carmelo, ġie mibjugħ bil-ġjardina b'kollox lill-aħwa Buttigieg.

Dak li ngħata bi tpartit lil Maria Buttigieg kien il-fond li dakinhar tal-kuntratt kellu n-numru 82 u li skond il-Gazzetta tal-Gvern tat-28.10.1930 ma kellhiex numru preċedenti. Dan huwa ndikazzjoni ċara li l-fond mibjugħ kien, fl-aħjar ipoteżi għall-konvenuta, biss parti li ġiet diviża fiżikament mill-fond oriġinali li kellha Tereza Manders u li ma kellux ġnien.

(b) tolleranza

Lejn l'aħħar tas-sena 1974 iltqajt fil-ġnien għal-ewwel darba ma' Toni Portelli (in-nannu ta' Monica) li miet fil 5 ta' Marzu 1975. Dan kien qiegħed ħdejn il-bieb tal-bitħa tiegħu u niftakru jgħidli dawn l-eżatt kelmiet "Jien sa hawn biss għandi" waqt li wera

b'idejh lejn rokna ħdejn l-ispiera li tinsab mal-bieb tal-bitħa tiegħu. Peress li ommi kienet qaltli li l-għalqa kienet kollha tagħna jien għidtlu illi hekk jixtieq jista' joqgħod jgħaddi ż-żmien ġol-għalqa. Lil Toni jien qatt ma rajtu jagħżaq ġol-għalqa u dan qatt ma' ħawwel ebda prodott agrikolu.

Xi żmien wara li miet Toni martu Michelina marret toqgħod ir-Rabat Għawdex ma' bintha Maria u kienet tiġi biss ġod-dar għal festa tal-Imnarja.

Xi żmien wara li mietet Michelina fil-Belt Victoria fl-24 ta' Mejja 1990, iltqajt għall-ewwel darba ma' Ġanni ir-raġel ta' bint Toni u Michelina, u spjegajtlu kif kont ħallejt lil Toni b'tolleranza juża parti mill-ġnien. Spjegajtlu li l-passaġġ taċ-ċangatura kont għamiltu jien biex inkun nista' ngħaddi mingħajr ma' ngħaddi min fuq il-ħamrija u biex inkun nista' nilħaq iż-żewġ naħat. Ġanni lili qatt ma ndikali li kellhom parti mill-għalqa. Ġanni beda jidher perjodikament fix-xitwa u kien iħawwel fil-parti xellugija tal-għalqa. Il-biċċa l-kbira tat-tisqija kont nagħamilha jien peress li kont intella l-ilma bil-mutur mill-ispiera tiegħi. Dan l'arranġament ma' Ġanni baqa' sejjer sa meta miet fis-26 t'Ottubru 2011. Dan kien kważi sena wara l-mewt ta' martu Maria li kienet mietet fit-13 ta Marzu 2010 u kien jidher kemm ħadha bi kbira u effettwatlu saħħtu.

Jien niddikjara li la ma' Toni u lanqas ma' Ġanni, u ma l-ebda persuna oħra qatt m'għamilt xi ftehim tad-diviżjoni tal-għalqa. Wara kollox jien biss komproprjetarju tal-istess fond. Waqt ħajjithom għixt f'tolleranza perfetta sewwa ma' Toni kif ukoll ma' Ġanni. Pero' issa waqt li sirt naf b'kumbinazzjoni li Monica ser tibni ġol-ġnien u wara it-twaqqieh ta' kamra li għandha żewġ ħitan ta' diviżjoni bejnietna ma stajtx inkompli ngħix f'tolleranza magħha.

(c) spoll

Fis-16 t'April 2013 għal xi disa' ta' filgħodu, jien kont qiegħed l'uffiċċju u f'daqqa waħda daħal fuqi Dominic, ħu Monica, impjegat bħala suldat, li kien jidher eċitat. Dan poġġa mal-koxxa tal-bieb wara li jien għidtlu "x'ġara"? U qalli dawn l-eżatti kelmiet: "Ara biex ma jinqalax inkwiet wara, żarmajna x-xriek mill-bitħa tiegħek, qlajna u middejna l-fanal". Jien fil-bidu ma' fhimtux u għidtlu "fuq hiex qed titkellem?" Qalli "fuq il-ġnien." Jien għidtlu "mhux aħjar immorru fuq il-post ħalli nara x'inti tgħid?". Meta wasalt id-dar dħalt fil-ġnien u nsib diżastru, fis-sens li kien ġa sar twaqqiegħ ta' taraġ, setaħ ġol-propjeta ta' Monica u ta' kamra li kellha l-ħitan diviżorji bejnietna minn żewġ naħat. Iżda iktar minn hekk, insib xriek biż-żewġ ġebliet ta' taħtu mitfugħin f'nofs il-bitħa tiegħi u fanal li kien imwaħħal ma' din il-kamra għoli ta' xi seba' piedi, maqlugħ u mixħut mal-art f'nofs il-bitħa. Dan il-fanal għad fih id-dawl ġo fih li l-wire tiegħu kien jgħaddi minn pipe tal plastik. Jiġifieri dawn daħlu ġol-propjeta tiegħi bla permess.
Is-sorpriża kienet għadha mhix kompluta għax Dominic ipponta lejn il-barbikju li qiegħed mal-ispiera tiegħi u qalli "Dan se jkollok tneħħih għax inkella ma jkollokx minn fejn tgħaddi. Jien għidtlu "Dak il-barbekju tiegħi u qiegħed ġo ħwejġi". Imbagħad kompla jgħid hekk: "Oħti Monica se tibni għoli ta' żewġ sulari u li l-binja se tinżel iktar 'l isfel mill-ispiera tiegħek". Qalli wkoll li diġa għandha pjanti approvati mill-MEPA. Jien bqajt mistagħġeb għax kif spjegali, binja ta' dak it-tip bit-tibdil fil-

bini antik eżistenti kienet tirrikjedi lill-applikant iwaħħal mal ħajt tal-faċċata Avviż tal-MEPA. Dan ma kienx sar peress li b'ħabi ta' fatti fl applikazzjoni li ġiet mibgħuta lil-MEPA, hi rnexxielha ġġib approvazjoni fuq DN01324/12 li wara ġiet mibdula għal DN0540/14. Din l-applikazzjoni ta' l'aħħar ukoll fiha qerq fil-pjanti li ġie ikkonfermat minn *enforcement officer* tal MEPA wara li għamel vista fuq il-post. B'ittra lil-MEPA tal-4 ta' Novembru 2014, aħna lkoll propjetarji tlabna illi l-permess maħruġ bin-numru DNO 540/14 jiġi mwaqqaf.

Jien hawnhekk bdejt nagħmel ir-riċerki għan-nom tiegħi, ta' ħija Gwido, oħti Mary u l-kuġini Mary Debono Borg u Sonia Mifsud li huma propjetarji wkoll sewwa tad-dar numru 102 Strada Xandriku kif ukoll ta' dan il-ġnien, u sibt illi fis 19 ta' Mejju 2011, Monica irreġistrat barra d-dar li wirtet, iktar min nofs l-għalqa. L-arja rreġistratha mal-*Land Registry* hija ċirka 4.65 miżuri, meta l-arja kollha tal-ġnien hija ċirka 8.28 miżuri. Mhux minn xi kuntratti ta' xiri, iżda minn testment ta' missierha u ommha u minn xi denunzji hemm indikat li l-arja li wirtet hija ta' xi tlett miżuri. Dan juri biċ-ċar illi Monica qiegħda tipprova taħtaf f'idejha iktar minn nofs l-għalqa, meta fil-fatt l-għalqa hija kollha tal-atturi.

Fil-pjanti wkoll, il-Perit tagħha, għamel dikjarazzjoni bla bażi u inveritjera, illi ċ-ċangatura li kont poġġejt jien bħala passaġġ kienet qasma. Anke l-ġirien tiegħi għandhom passaġġi simili. B'danakollu, l-ebda min dawn il-passaġġi ma' huma *demarkating* line kif iddikjara l-Perit. Barra dan, hemm inkorrettezza fil-pjanti kif ġa spjegajt. Ir-risposta tal-MEPA mistennija toħroġ fil-ġimgħat li ġejjin.

Esponejt kronoloġikament l-isvolgiment tal-ispoll tal-għalqa ("Dokument 8") flimkien ma' ritratti u dokumenti relattivi ("Dokument 8a sa 8i").

(d) Land Valuation Office

Lista ta' pjanti li jinstabu fil-Land Valuation Office li juru li l-proprjeta' ta' Monica m'għandhiex ġnien imsemmi, kuntrarjament għall-proprjetajiet l-oħrajn (dok 11a sa 11 zd);

(e) Bdil fil-bini minn Carmelo Camilleri

Carmelo Camilleri bena b'mod li għatta parzjalment it-tarf tal-bini li kien mibni qabel u li ġie assenjat lil Tereża Manders fil-kuntatt tad-diviżjoni oriġinali. L istess bini ta' Carmelo huwa wkoll skuntrat u ma jsegwix il-linja tal-ħajt limitrofu tal-ġnien tiegħi. Tant li l-ħajt limitrofi tal-bini ġja' ta' Carmelo jibda eżatt mal koxxa tal-bieb fil-livell terran. Kemm dan il-bieb kif ukoll it-tieqa sovrastanti (fit tieni sular) huma żewġ piedi u nofs bogħod mill-koxxa tal-bini, kif suppost skont il-liġi. Jekk wieħed kellu jipprolunga l-ħajt diviżorju bejn il-ġnien tiegħi u dak kontingwu, jirriżulta li l-bieb u t-tieqa msemmija jagħtu għal fuq il-proprjeta' li Carmelo biegħ in segwitu ta' subbasta kif fuq spjegat, u mhux għal fuq il proprjeta' tiegħi. Din hija ndizju ieħor li juri kemm ir-raba tal-ewwel porzjon tinstab fil-proprjeta' kontingwa, u mhux fil-ġnien tiegħi - ara ritratti ("Dokumenti 2 u 3").

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-fond u b'mod partikolari l-ġnien restrostanti għalih tal-kejl superfiċjali ta' 8.28 kejliet huwa proprjeta' tal-atturi;

2. Tiddikjara li huma abbużivament u llegalment qabdet u okkupat parti sostanzjali minn dan il-ġnien u minħabba f'hekk ivvjolat id-dritt tat tgawdija tiegħu li kien igawdu l-atturi;

3. Tordnalha sabiex fi żmien qasir u perentorju tirripristinaa l-istess ġnien fil-pussess tal-attur;.

4. Tordna lir-Reġistratur ta' l-Artijiet jagħmel dawk il-korrezzjonijiet kollha meħtieġa biex titneħħa mit-titolu tal-konvenuta, l-istess porzjoni diviża ta' art mertu ta' din il-kawża.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, inklużi dawk tal-mandat t'inibizzjoni numru 52/2014 li tibqa' minn issa stess inġunta għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta ġuramentata tal-konvenuta Monica mart Mario Tabone li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi in linea preliminari, l-esponenti teċepixxi li l-azzjoni ta' l-atturi hija nulla fil-konfront tar-Reġistratur ta' l-Artijiet u dan ai termini tal-Artikolu 460 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta stante li ma ġietx ippreċeduta minn ittra uffiċċjali jew protest kif meħtieġ mil-liġi;

2. Illi preliminarjament u in konnessjoni ma' l-ewwel eċċezzjoni, tali nullita' li ġġib in nuqqas ta' ħarsien tal-proċedura li għandha ssir qabel ma jinġieb 'il quddiem l-att hija waħda assoluta, fis-sens li mhix sanabbli tal-proċediment kollu mhux biss fil-konfront tar-Reġistratur ta' l-Artijiet biss imma wkoll fil-konfront tal-imħarrkin l-oħra u ċioe' anke l-esponenti odjerna u dana in linea ma' ġurisprudenza kostanti.

3. Illi fil-mertu, huwa sottomess li t-talbiet rikorrenti huma nfondati fid-dritt u fil-fatt;

4. Illi biex jirnexxu fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titlu tagħhom fuq il-proprjeta' li għamlu din il-kawża dwarha u l-provenjenza tal-proprjeta' pretiża minnhom, liema prova ma teżistix;

5. Illi mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, huwa sottomess li l-konvenuta hija sid assoluta ta' parti mill-proprjeta' oġġett ta' din il-kawża; hija u l-predeċessuri fit-titolu tagħha kienet dejjem fil-pussess tagħha u hija għandha u dejjem kellha aċċess għal din il-mandra;

6. Illi għalhekk ukoll, u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-konvenuta ssostni li din il-proprjeta' ġiet fi kwalunkwe każ akkwistata minnha u bil-predeċessuri fit-

titolu tagħha bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin (30) sena ai termini ta' l-Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili ta' Malta;

7. Illi għalhekk it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda u ma hemmx lok biex ir-Reġistratur ta' l-Artijiet jiġi ordnat jagħmel korrezzjonijiet hekk kif mitlub f'dan ir-rikors ġuramentat;

8. Illi in oltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-istess rikors ġuramentat jikkontjeni varji inveritajiet partikolarment fil-paġni enumerati minn sitta sa disgħa, hekk kif ser jirriżulta fis-smigħ tal-provi;

9. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ir-Risposta ġuramentata tal-konvenut Reġistratur tal-Artijiet li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi in linea preliminari, l-esponenti jeċċepixxi illi l-azzjoni tal-attur hija nulla fil-konfront tar-Reġistratur tal-Artijiet u dan ai termini tal-Artikolu 460 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta stante li ma ġietx preċeduta minn ittra uffiċċjali jew protest kif meħtieġ mil-liġi;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-atturi skorrettament jindikaw l-entita u d-data ta' meta saret ir-reġistrazzjoni fis-sens illi flok *Lands Department* kellu jinqara *Land Registry* u wkoll li din ir-reġistrazzjoni saret a bażi ta' att causa morti ppubblikat min-Nutar Maria Grima fit-8 t' April 2011, liema applikazzjoni ġiet sottomessa fid-19 ta' Mejju 2011 u għandha n-numru ta' reġistrazzjoni LRA 657/11;

3. Illi salv għas-suespost, l-esponenti ma hux edott mill-fatti illi taw lok għal din il-kawża u jirrimetti ruħu a savju ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti;

4. Illi finalment, l-esponent jissottometti li fi kwalukwe każ l-azzjoni tar-rikorrenti m'hijiex attribwibbli għal xi għemil jew nuqqas ta' aġir ta' l-esponent u għalhekk huwa m'għandux jiġi assoġġettat għall-ispejjeż tal-kawża istanti;

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet tagħha tas-7 ta' Diċembru 2018 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza fuq l-eċċezzjoni preliminari dwar l-artikolu 460 tal-Kap. 12.

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti dwar din l-eċċezzjoni.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-eċċezzjoni preliminari tiegħu r-Reġistratur tal-Artijiet qed jikkontendi li din il-kawża hija nulla fil-konfront tiegħu għaliex ma ġiex osservat ir-rekwiżit tal-

artikolu 460 tal-Kap. 12 li jirrikjedi li ma jistgħux jinbdew proċeduri ġudizzjarji kontra l-Gvern jew xi entita' pubblika, "*hlief wara li jghaddu ghaxar tijiem min-notifika ta' ittra ufficcjali jew protest li fih il-pretensjoni jew it-talba tigi mfissra b'mod car.*" Il-konvenuta l-oħra wkoll eċċepiet in-nullita' a bażi ta' dan l-artikolu tal-liġi.

Safejn din l-eċċezzjoni tqajmet mill-konvenuta Tabone, l-Qorti sejra mal-ewwel tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħha, billi kif insibu fil-ġurisprudenza, eċċezzjoni bħal din tista' titqajjem biss mir-Reġistratur tal-Artijiet.[1]

Mhux kontestat li r-Reġistratur tal-Artijiet ġie mħarrek bħala "*persuna li jkollha kariga pubblika fil-kwalita' ufficcjali taghha*" u li din il-proċedura ma ġietx segwita. L-atturi jsostnu pero' li fil-każ in eżami dan ma kienx assolutament meħtieġ għas-segwenti raġunijiet:

1. Din l-eċċezzjoni ma hix kontemplata fl-artikolu 789, 790 tal-Kap. 12 li jindikaw fejn tista' titqajjem eċċezzjoni ta' nullita tal-atti;

2. Teżisti ġurisprudenza li ppermettiet il-prosegwiment tal-kawża fil-konfront tal-konvenuti l-oħra, minkejja li ma kenitx ġiet segwita l-proċedura kontemplata fl-artikolu 460(1) tal-Kap. 12.[2]

Dwar eċċezzjoni simili li kienet saret f'kawża li nstemgħet minn din il-Qorti, kif ippresjeduta,[3] kien intqal hekk:

"Ma jidhirx li sa issa kien hemm deċiżjonijiet tal-qrati tagħna li ddeċidew dwar eċċezzjoni bħal din imqajjma mir-Reġistratur tal-Artijiet fi proċeduri ġudizzjarji li fihom huwa kien involut. Madankollu billi ma jistax jingħad li l-kawża presenti taqa' taħt xi waħda mill-eċċezzjonijiet għal din ir-regola kontemplati fis-subinċiż (2) tal-artikolu 460, anke fir-rigward ta' kawżi li fihom ikun involut ir-Reġistratur tal-Artijiet, għandha tapplika r-regola ġenerali li tirrikjedi n-notifika ta' ittra uffiċċjali jew protest qabel ma tiġi ntavolata kawża kontra l-Gvern jew xi entita' pubblika.

Sew ir-Reġistratur, kif ukoll il-konventi l-oħra, ċċitaw diversi sentenzi fejn il-kawża ġiet iddikjarata nulla peress li l-atturi naqsu milli josservaw il-proċedura kontemplata fl-artkolu 460(1) tal-Kap. 12. Kif ġie konfermat mill-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni tagħha tal-10 ta' April 2003 fil-kawża "**Salvatore Ellis et noe. vs Il-Kontrollur tad-Dwana**":

"*Huwa desumibbli mill-artikolu appena citat illi l-ligi tirrikjedi* <u>*tassattivament*</u> *il-prezentata ta' ittra ufficjali jew ta' protest. Mhux hekk biss pero' ghax l-istess dispost jissokta jghid illi r-Registratur ghandu jirrifjuta li jircievi l-att gudizzjarju jew dokument iehor li jigi prezentat fir-Registru kontra d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu. Fuq dan l-ahhar punt tajjeb li jingħad illi kif*

[1] Ara Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Sup. Ċiv.: Francis Camilleri vs Peter Paul Camilleri, 30.03.2007
[2] P.A. Mario Dingli vs. Kumissarju tal-Artijiet et., 30.05.17; Camilleri vs Camilleri ġia ċitata;
[3] Ara sentenza fil-kawża: Maria Scicluna et. vs. Raymond Azzopardi et.: 31.10.2104;

akkolt fil-gurisprudenza anke f'kaz illi r-Registratur ikun ippermetta l-prezentata tac-citazzjoni l-istess ma tistax tissana n-nullita' imposta mil-ligi."[4]

Għalhekk … ġialadarba n-notifika ta' ittra uffiċċjali jew protest lil Gvern qabel ma tiġi tavolata l-kawża kontra tiegħu huwa rekwiżit tassattiv, u ma ssir ebda eċċezzjoni mil-liġi fir-rigward tar-Reġistatur tal-Artijiet, anke jekk dan seta' kien jaf bil-kwistjoni minn qabel, ebda ġustifikazzjoni għal dan in-nuqqas ma tista' tiġi aċċettata. Anzi l-artikolu 789 tal-Kap. 12 imsemmi mill-atturi jsemmi speċifikament fis-subinċiż (1) illi: "*l-eccezzjoni ta' nullita tal-atti gudizzjarji tista' tinghata: (a) jekk in-nullita' hija iddikjarata mil-ligi espressament; u (d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarita' essenzjali espressament mehtiega mil-ligi.*" Fil-każ in eżami dan huwa appuntu dak li ġara, bin-nuqqas ta' notifika ta' ittra uffiċċjali jew protest lir-Reġistatur tal-Artijiet qabel ma ġiet istitwita l-kawża mill-atturi, kif espressament rikjest mill-artikolu 460(1) tal-Kap. 12 .

…, dan in-nuqqas tal-atturi iġib in-nullita tal-atti mhux biss fil-konfront tar-Reġistratur tal-Artijiet, imma wkoll fir-rigward tagħhom u dan għaliex kif fissret il-Qorti tal-Appell:

"*Il-ligi taghna ma tikkoncedix derogi ghal dan l-obbligu procedurali u ghahekk mhux lecitu la ghall-Qorti, u qisq inqas ghal xi wahda mill-partijiet fil-kawza, li att gudizzjarju jigi spezzat f'diversi kompartimenti u fejn f'kompartiment jigi accettat li l-att ta' procediment kien wiehed irritu u null u fl-iehor tintalab dikjarazzjoni bl-oppost. Tali agir jammonta ghal spropozitu legali u jekk l-attur m'gharafx jikkonduci sew, u skond il-ligi, il-procedura gudizzjarja li huwa ta' bidu ghaliha, m'ghandux jippretendi li din il-Qorti tkun kompartecipi fl-zbalji li huwa induca ruhu fihom.*" [5]

Illum din il-Qorti terġa' ttenni dak li kien intqal fid-deċiżjoni tagħha fis-sentenza hawn fuq ikkwotata. Fir-rigward ta' dak li jissottomettu l-atturi fin-Nota ta' referenzi tagħhom, għandu jingħad li fil-kawża hawn fuq ċitata: "Salvatore Ellis vs Kontrollur tad-Dwana", eċċezzjoni simili ma kenitx ġiet aċċettata għar-raġuni li l-kawża kienet saret in segwitu għal azzjoni li kien ha preċedentement il-konvenut taħt l-artikolu 466 tal-Kap. 12., fejn allura ma setgħax jingħad li l-konvenut ma kienx għadu jaf bil-pretensjoni tal-attur. Fir-rigward imbagħad tad-deċiżjoni fil-kawża "Camilleri vs Camilleri", msemmija hawn fuq ukoll, is-sitwazzjoni kienet differenti billi f'dik il-kawża ma kenitx għadha saret reġistrazzjoni, u għalhekk ma ntalbet ebda korrezzjoni. Fir-rigward tas-sentenzi l-oħra ċċitati mill-atturi, il-kawża setgħet titkompla billi, għalkemm kienet involuta xi entita' pubblika, ma kienx ġie mħarrek ir-Reġistratur tal-Artijiet ukoll.

---

[4] Sottolinear ta' din il-Qorti; ara wkoll fl-istess sens: Prim'Awla: Emanuel Bugeja vs Mary Rose Bugeja et: 26.06.2003; Prim'Awla: S & D Yachts Ltd. vs Direttur tal-Uffiċċju tal-Kompetizzjoni Ġusta u l-Avukat Ġenerali: 20.04.2010; Prim'Awla: Ines Calleja et vs Gaetano Spiteri et:25.01.1991; Prim'Awla: V.G.Tiles Co. Ltd. vs Malta Industial Parks Ltd. : 13.05.2010'; Prim'Awla: Gauci vs Reġistratur tal-Qorti et.: 1.02.1990; Prim'Awla: Dr.L.Vella et vs Ronald Grech et. :22.06.1992; Prim'Awla: Roger Sullivan noe. vs Kontrollur tad-Dwana: 15.01.1993; Prim'Awla: Michael Spitei vs Chairman ta' l Awtorita' tal-Ippjanar et noe.: 2.10.1996; Prim'Awla: Domenico Savio Spiteri vs Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar: 29.05.1997; Prim'Awla: Gopinath Venugopal Jeyakrishna Moorhy et vs Chairman Korporazzjoni tax-Xogħol u Taħriġ: 24.11.2010

[5] Domenico Savio Spiteri vs Prim Ministru et.: 27.02.2004;

Għalkemm ir-Reġistratur tal-Artijiet eċċepixxa li din il-kawża hija nulla fil-konfront tiegħu, tenut kont li l-artikolu 51(5) tal-Kap. 296 jagħmilha tassattiva li:

"**Qorti ma għandhiex tordna l-korrezzjoni tar-Registru kemm il-darba r-Registratur tal-Artijiet ma jkunx parti fil-procedimenti li dwarhom issir l-ordni,**" din il-Qorti ma tarax kif tista' ssalva l-kawża presenti, billi tħalliha titkompla fir-rigward tal-konvenuta l-oħra, ġialadarba r-raba' talba tal-atturi hija proprju biex "*tordna lir-Registratur tal-Artijiet jagħmel dawk il-korrezzjonijiet kollha meħtieġa biex titneħħa mit-titolu tal-konvenuta l-istess porzjon diviża ta' art mertu ta' din il-kawża*,"[6] u ma sar ebda tentattiv biex tal-inqas din it-talba tiġi rtirata.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi billi, filwaqt illi tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta Tabone, tilqa' l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenut Reġistratur tal-Artijiet u tiddikjara din il-kawża nulla, billi ma ġietx segwita l-proċedura kontemplata fl-artikolu 460 tal-Kap. 12. Dana mhux biss fil-konfront tiegħu, imma wkoll fil-konfront tal-konvenuta l-oħra, billi l-artikoli tal-liġi hawn ċitati huma ta' ordni pubbliku li ma jistgħux ma jiġux osservati.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

01.03.2019 – Sup93.2014 – Vella Edmund sive Eddie et vs Tabone Monica et
3914

[6] Ara din it-talba a fol. 9 tal-proċess.