QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar l-Gimgha, 5 ta' Gunju 2020

Kawza Numru: 12

Rikors Ġuramentat Numru:- 1133/2016 JVC

HSBC Bank Malta P.l.c. (C-3177)

vs

Direttur Generali Taqsima Proprjeta' tal-Gvern li b'digriet tat-18 ta' Mejju, 2017 gie korrett ghall-Awtorita' tal-Artijiet;

Carmelo Zammit (K.I. 182357M);

John Mary Busuttil (K.I. 327338M);

Ir-Registratur tal-Artijiet ghal kull interess li jista' jkollu; u

Direttur Generali tal-Ufficcju Kongunt li gie kjamat in kawza b'digriet tat-12 ta' Frar, 2019

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat tas-socjeta' HSBC Bank Malta p.l.c. li permezz taghha talbet kif isegwi:

1. 'Illi l-bank esponenti huwa proprjetarju tal-art maghrufa bhala 'Tax-Xieref', fil-limit ta' Hal-Ghaxaq ta' kejl ta' tmint elef u tmien mija u ghaxar (8810) metru kwadru, konfinanti mit-tramuntana u mil-lvant mal-isqaq 'Ta' Garda', mill-punent ma' proprjeta' ta' certu Joseph Bartolo u parti mal-proprjeta' tal-ahwa Vella, kif kienet soggetta ghal piz piju ta' LM 4.167 pagabbli lill-Parrocca ta' Hal Ghaxaq u piz piju iehor ta' LM0.50 pagabbli lill-amministratur tal-wirt tan-Nobbli Testaferrata, Bonavia u Bezzina (kopja tal-land registry plan hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok HSBC1'). Dawn il-piz piji gew mifdija mill-proprjetarji precedenti tal-art in kwistjoni;

2. Illi l-bank esponenti akkwista din il-proprjeta' imsemmija minghand il-proprjetarji precedenti u cioe' Guido u Carmen Agius permezz ta' offerta *animo compensandi* ghall-ammont ta' tnejn u ghoxrin elf liri Maltin (LM 22,000) (illum ekwivalenti ghal madwar wiehed u hamsin elf u mitejn u sitta u erbghin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmi €51,246.25c) u dan permezz ta' bejgh bl-irkant mill-Qorti nhar l-10 ta' Mejju 2007 liema bejgh gie debitament insinwat fir-Registru Pubbliku bin-numru 12281/07 fejn l-istess art giet liberata favur il-bank esponenti bhala libera u franka salv il-piz piji fuq indikati li gew mifdija

(kopja tal-insinwa hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok HSBC2');

3. Illi t-titolu tal-bank esponenti huwa wiehed garantit u irrevokabbli u dan stante li t-titolu tal-esponenti igawdi minn certifikat mahrug mir-Registratur tal-Artijiet li tkopri l-art de quo, liema proprjeta` ggib ir-referenza numru 26000050 filwaqt li t-trasferiment a favur ir-rikorrenti gie debitament registrat u approvat skond ic-certifikat bir-referenza numru LRA466/2008 (kopja tal-istess certifikat hawn anness u mmarkat bhala 'Dok HSBC3');

4. Illi l-proprjetarji u cioe' Guido u Carmen Agius kienu akkwistaw l-istess art minghand certi Anthony u George Lauria permezz ta' bejgh fl-Atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia fit-23 ta' Marzu tas-sena 1990 (Insinwa numru 4680/99) libera u franka salv il-piz piji fuq imsemmija (kopja tal-kuntratt hawn anness u mmarkat bhala 'Dok. HSBC4');

5. Illi Anthony u George Lauria kienu akkwistaw l-imsemmija art permezz ta' zewg kuntratti u cioe` dak datat 16 ta' Jannar 1981 kif ukoll 16 ta' Gunju 1981 (kopji tal-kuntratti hawn annessi u mmarkati bhala 'Dok. HSBC5');

6. Illi ghal kull buon fini qed jinghad illi l-provenjenza ta' din l-art ser tigi mfissra u pruvata fid-dettal waqt il-mori ta' dawn il-proceduri;

7. Illi ricentement u cioè meta l-bank esponenti gie biex jiddisponi mill-art in kwistjoni favur terzi persuni u cioe` Angelo Dalli, Anna Dalli, Salvu Dalli, Salvina Dalli, John Dalli, Ludgarda Dalli u Anthony Dalli, skont konvenju datat 18 ta' Lulju 2014 li

gie estiz ricentement l-bank esponenti sar jaf illi l-konvenut Carmelo Zammit kien qieghed jokkupa u javvanta titolu ta' qbiela fuq parti tal-art imsemmija (cirka tlett elef tliet mija u erbgha u sittin metru kwadru – 3364m.k.) kif koncess minghand il-konvenut John Mary Busuttil liema titolu vantat allega jisussisti minn qbiela tal-Parrocca ta' Hal Ghaxaq kif ghadda ghand l-Ufficju Kongunt u dan kif ser jigi mfisser ahjar waqt il-mori ta' dawn il-proceduri (ara dokumenti hawn annessa u mmarkata bhala 'DOK. HSBC6') u pjanta li turi liema parti hemm dan it-titolu vantat hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok. HSBC7');

8. Illi permezz ta' ittra datata 27 ta' Lulju 2015 l-bank esponenti interpella lill-konvenut Carmelo Zammit u l-mara tieghu sabiex jivvakaw minn parti mill-art in kwistjoni u dan stante li qed jokkupaw l-istess art minghajr titolu validu fil-ligi (kopja tal-ittra hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok. HSBC8') izda dawn tal-ahhar baqghu inadempjenti;

9. Illi b'risposta l-bank esponenti rcieva ittra minghand l-Ufficju Kongunt datata 30 ta' Lulju 2015 fejn l-Ufficju informa l-bank esponenti illi l-art in kwistjoni hija proprjeta' tal-Gvern ta' Malta u li l-provenjenza tirrizulta fir-*records* tad-Dipartiment tal-Artijiet minghajr ma l-bank esponenti nghata din il-provenjenza (kopja tal-ittra hawn annessa u mmarkata bhala Dok. HSBC9');

10. Illi konsegwentement l-bank esponenti ntavola protest gudizzjarju numru 474/15 fil-Prim`Awla tal-Qorti Civili datat 28 ta' Ottubru 2015 kontra Carmelo Zammit sabiex jivvaka minn parti mill-arti in kwistjoni u sabiex jinzamm responsabbli

ghad-danni kollha li qed isofri l-bank esponenti (kopja tal-protest hawn anness u mmarkat bhala 'Dok. HSBC10');

11. Illi apparti dan l-bank esponenti sar jaf ukoll b'kawza numru 660/2000 fil-Prim`Awla tal-Qorti Civili li kienet intavolata mill-proprjetarji precedenti tal-art in kwistjoni u cioe` Guido u Carmen konjugi Agius kontra l-konvenuti Carmelo Zammit u John Mary Busuttil, Joseph Aquilina fil-kwalita' tieghu ta' Ekonomu tal-Monsinjur Arcisqof, Amministratur tal-Beni Djocesani kollha ta' Malta u id-Direttur tal-Ufficju Kongunt u dan fuq l-istess premessi li l-bank esponenti qieghed jipprocedi kontra l-konvenuti b'dawn il-proceduri. Din il-kawza kienet giet differita *sine die* u konsegwentement kkancellata stante il-bejgh b'subasta u ghalhekk ma kienx hemm sentenza;

12. Illi mill-atti ta' din il-kawza jirrizulta ampjament illi l-art in kwistjoni qatt ma kienet verament proprjeta' tal-Knisja ta' Malta u li ghalhekk qatt ma setghet tghaddi b'mod regolari ghand il-Gvern u dan kif ser jigi mfisser ahjar waqt il-mori ta' dawn il-proceduri (kopja tal-atti u dokumenti fil-kawza numru 660/2000 hawn annessi u mmarkati bhala 'Dok. HSBC11');

13. Illi l-ebda mill-konvenuti ma pproceda jew istitwixxa xi proceduri sabiex it-titolu vantat minnhom jigi registrat permezz ta' certifikat appositu fir-Registru Pubbliku ai termini tal-Artikolu 51 tal-Kap 296 fit-terminu hemm stabbilit ta' ghaxar (10) snin;

14. Illi minhabba l-agir tal-konvenuti jew min minnhom l-bank esponenti qed isofri pregudizzju u danni pekjunarji stante li ma jistax jittrasferixxi l-art in kwistjoni minhabba t-titolu vantat mill-konvenuti jew minn minnhom;

15. Illi ghalhekk l-bank esponenti qed jipprocedi permezz ta' dawn il-proceduri;

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, l-bank rikorrenti umilment jitlob li, ghar-ragunijiet imsemmija u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, din l-Onorabbli Qorti joghgobha;

1. Tiddikjara illi l-bank rikorrenti huwa l-proprjetarju assolut tal-art kollha maghrufa bhala 'Tax-Xieref', fil-limit ta' Hal Ghaxaq ta' kejl ta' tmint elef u tmien mija u ghaxar (8810) metru kwadru, konfinanti mit-tramuntana u mil-lvant mal-isqaq 'Ta' Garda', mill-punent ma' proprjeta' ta' certu Joseph Bartolo u parti mal-proprjeta' tal-ahwa Vella kif ahjar deskritta fic-certifikat anness bhala dokument HSBC 3;

2. Tiddikjara illi l-konvenut Direttur tal-Artijiet m'ghandu l-ebda titolu fuq l-ebda parti mill-art imsemmija u cioe' dik maghrufa bhala 'Tax-Xieref', fil-limit ta' Hal-Ghaxaq ta' kejl ta' tmint elef u tmien mija u ghaxar (8810) metru kwadru, konfinanti mit-tramuntana u mil-lvant mal-isqaq 'Ta' Garda', mill-punent ma' proprjeta' ta' certu Joseph Bartolo u parti mal-proprjeta' tal-ahwa Vella;

3. Konsegwentement tiddikjara lill-istess konvenuti Zammit u Busuttil m'ghandhomx dritt jokkupaw l-art de quo u tikkundanna lill-istess konvenuti Zammit u Busuttil jew minn minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti jizgombraw u jivvakaw l-art minnhom okkupata illegalment u jirrilaxxjawha favur l-bank rikorrenti;

4. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghad-danni li qed isofri l-Bank rikorrenti;

5. Tillikwida l-istess danni;

6. Tikkundanna l-intimati jew min minnhom ihallsu d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez kollha inkluz dawk tal-mandati ta' sekwestru pprezentat ma dan ir-rikors kontra l-konvenuti li huma ngunti in subizzjoni.'

Rat ir-Risposta Guramentata tal-Awtorita' tal-Artijiet fejn eccepiet:

1. 'Illi preliminarjament l-esponent jeccepixxi illi hu mhuwiex legittimu kontradittur f'din il-kawza, u dan a tenur tal-Artikolu 181B tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-proprjeta' in kwistjoni hi wahda amministrata mill-Gvern ta' Malta bis-sahha tal-ftehim li kien sar bejn il-Gvern ta' Malta u s-Santa Sede u l-Att Nru. IV tal-1992, u ghaldaqstant hi proprjeta' inkorporata fl-Annex 8 tal-Kapitolu 358 tal-Ligijiet ta' Malta, liema ligi tirregola l-proprjetajiet li ghaddew ghand il-Gvern ta' Malta minghand l-entitajiet ekklezjastici.

2. Illi per konsegwenza, il-proprjeta' in kwistjoni llum il-gurnata hi amministrata mill-Ufficju Kongunt li hu l-entita' li tamministra l-proprjeta' ttrasferita lill-Gvern ta' Malta minghand l-entitjiet ekklezjastici u religjuzi u dan bis-sahha tal-ftehim iffirmat bejn il-Gvern ta' Malta u s-Santa Sede nhar it-28 ta' Novembru 1991.

3. Illi mill-informazzjoni ttrasferita lill-Gvern minghand l-awtoritajiet ekklezjastici, jirrizulta li fiz-zmien meta l-

proprjetajiet bdew jinghaddu lill-Gvern ta' Malta ghall-amministrazzjoni minnu, l-ghalqa maghrufa bhala 'Tax-Xieref' kienet amministrata b'titolu ta' qbiela jew ossia kirja agrikola, bil-gabillotti maghrufa jkunu certu John Mary Busuttil u C. Zammit, li kienu jhallsu LM4.25 fis-sena ghall-kera ta' dan ir-raba'.

4. Illi l-Kapitolu 358 jaghti dritt lid-Direttur tal-Ufficju Kongunt jirregistra kwalsiasi proprjeta' ttrasferita lill-Gvern ta' Malta minghand l-awtoritajiet ekklezjastici bis-sahha ta' dan il-ftehim, fir-Registru tal-Artijiet, liema registrazzjoni taghti lill-Gvern ta' Malta titolu fuq il-proprjeta' hekk ittrasferita, b'effett li jirrisali lura sal-1993.

5. Illi madanakollu fiz-zmien meta d-Direttur tal-Ufficju Kongunt talab li jirregistra tali proprjeta' bhala proprjeta' tal-Gvern ta' Malta, gie nnutat li kien hemm terzi li kienu diga rregistraw it-titolu taghhom fuq din il-proprjeta', u ghaldaqstant id-Direttur tal-Ufficju Kongunt ma thalliex jirregistra l-proprjeta' in kwistjoni bhala proprjeta' tal-Gvern ta' Malta.

6. Illi d-Direttur tal-Ufficju Kongunt hu obbligat jirrispetta kull ftehim li sar bejn terzi u l-Kurja qabel l-implimentazzjoni tal-ftehim milhuq bejn il-Gvern ta' Malta u s-Santa Sede permezz tal-Att IV tal-1992 u f'dan is-sens ukoll, il-Gvern, kif rapprezentat mid-Direttur tal-Ufficju Kongunt, mhuwiex liberu li jikkancella xi proprjeta' minn fuq l-Annex 8, li hi l-lista tal-proprjetajiet kollha li l-entitajiet ekklezjastici u l-Kurja ghaddew lill-Gvern ta' Malta ghall-amministrazzjoni, izda tali decizjonijiet jittiehdu b'mod kongunt mal-awtoritajiet ekklezjastici.

7. Illi mill-informazzjoni li l-Kurja ta' Malta ghaddiet lid-Direttur tal-Ufficju Kongunt, jidher li din il-proprjeta' kienet tappartjeni lill-entitajiet ekklezjastici u kienet inkluza fl-Annex 8, li hi l-lista tal-proprjeta' li ghaddiet lill-Gvern ghall-amministrazzjoni minnu. Il-Gvern ta' Malta kif rapprezentat ma jistax unilateralment jikkancella tali proprjeta' minn fuq il-kotba tal-Ufficcju Kongunt.

8. Salvi eccezzjonijiet ohra.

9. Bl-ispejjez.'

Rat ir-Risposta Guramentata ta' John Mary Busuttil fejn eccepixxa:

1. 'Illi preliminarjament jigi rilevat illi l-esponenti mhuwiex il-legittimu kontradittur stante illi ma tezistix l-ebda relazzjoni bejn il-bank rikorrenti u l-esponenti u dan peress illi t-titolu illi allegatament akkwista l-bank rikorrenti kien fil-konfront ta' Guido u Carmen konjugi Agius u mhux a favur l-esponenti jew wiehed mill-konvenuti l-ohra. Illi l-esponenti mghandu jew ma kellu l-ebda pendenza fil-konfront tal-bank esponenti u lanqas vice-versa. Illi ghaldaqstant l-esponenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi inoltre jigi rilevat u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti jirrileva illi sabiex il-gudizzju jkun integru u fl-ahjar interess tal-gudizzju kellhom jitharku u jifformaw parti mill-kawza odjerna Guido u Carmen konjugi Agius;

3. Illi fil-mertu l-esponent jirrileva illi t-talbiet hekk kif maghmula mill-bank rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Illi fl-ewwel lok jigi rilevat illi jekk il-bank esponenti akkwista b'kwalunkwe mod din l-art huwa qatt ma seta' jindahal fid-drittijiet illi jivvantaw terzi persuni u dan fis-sens illi t-trattativi kienu biss bejn il-bank rikorrenti u Guido u Carmen konjugi Agius f'liema trattativi l-esponenti qatt ma ndahal u lanqas seta' jindahal;

5. Illi jigi rilevat illi ghalkemm il-bank rikorrenti jaf huwa propjetarju tal-art maghrufa bhala 'Tax-Xieref', fil-limiti ta' Hal-Ghaxaq ta' kejl ta' tmint elef u tmien mija u ghaxar (8810) metru kwadru konfinanti mit-tramuntana u mil-lvant mal-isqaq 'Ta' Garda', mill-punent ma' propjeta' ta' certu Joseph Bartolo u parti mal-propjeta' tal-ahwa Vella, l-istess bank rikorrenti mhuwiex propjetarju tal-art illi tinhadem mill-konvenut l-iehor Carmelo Zammit u tithallas qbiela fuqha kull sena mill-esponenti. Illi dipiu' l-esponenti jirrileva illi l-art mahduma minn Carmelo Zammit u l-art allegatament illi kienet mahdua minn Guido u Carmen konjugi Aguis huma bicciet ta' raba' illi ghalkemm imissu ma' xulxin mhumiex identici izda jmissu biss ma' xulxin u huma separati b'hitan tas-sejjieh appoziti;

6. Illi inoltre jigi rilevat illi hemm terzi persuni illi ilhom jahdmu din l-istess art ghal diversi snin u l-istess Guido u Carmen konjugi Aguis qatt ma vvantaw l-ebda dritt jew pretenzjoni fuq l-istess art;

7. Illi fil-fatt l-esponenti jirrileva illi l-art in kwistjoni hija propjeta'tal-Gvern tal-Malta liema provenjena tirrizulta fir-records tad-Dipartiment tal-Artijiet u ilha mqabbla lill-esponenti u terzi qabilhom ghal ghexieren ta' snin u li l-qbiela ghal din l-art ilha tithallas b'mod regolari ghas-snin kollha li l-art ilha fil-pussess tal-Gvern;

8. Illi inoltre l-esponenti qatt ma kien involut fid-diskussjonijiet illi kienu allegatament qed isiru bejn il-konvenut Carmelo Zammit u l-bank rikorrenti u ghalhekk lanqas biss kien jaf dwar tali kawza jew diskussjonijiet;

9. Illi dwar il-kap tal-ispejjez u d-danni hekk kif mitluba mir-rikorrenti, l-esponenti jeccepixxi illi huwa mghandux ibati la spejjez u lanqas ibati d-danni hekk prelikwidati stante mhux biss illi huwa mhuwiex il-legittimu kontradittur f'din il-kawza izda wkoll illi huwa minn dejjem kien jiddetjeni titolu ta' qbiela valida fil-ligi;

10. Salv eccezzjonijiet ultejuri;'

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Carmelo Zammit fejn eccepixxa:

1. 'Illi preliminarjament jigi rilevat illi l-esponenti mhuwiex il-legittimu kontradittur stante illi ma tezistix l-ebda relazzjoni bejn il-bank rikorrenti u l-esponenti u dan peress illi t-titolu illi allegatament akkwista l-bank rikorrenti kien fil-konfront ta' Guido u Carmen konjugi Agius u mhux a favur l-esponenti jew wiehed mill-konvenuti l-ohra. Illi l-esponenti mghandu jew ma kellu l-ebda pendenza fil-konfront tal-bank esponenti u lanqas vice-versa. Illi ghaldaqstant l-esponenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi inoltre jigi rilevat u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti jirrileva illi sabiex il-gudizzju jkun integru u fl-ahjar interess tal-gudizzju kellhom jitharku u jifformaw parti mill-kawza odjerna Guido u Carmen konjugi Agius;

3. Illi fil-mertu l-esponent jirrileva illi t-talbiet hekk kif maghmula mill-bank rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Illi fl-ewwel lok jigi rilevat illi jekk il-bank esponenti akkwista b'kwalunkwe mod din l-art huwa qatt ma seta' jindahal fid-drittijiet illi jivvantaw terzi persuni u dan fis-sens illi t-trattativi kienu biss bejn il-bank rikorrenti u Guido u Carmen konjugi Agius f'liema trattativi l-esponenti qatt ma ndahal u lanqas seta' jindahal;

5. Illi jigi rilevat illi ghalkemm il-bank rikorrenti jaf huwa propjetarju tal-art maghrufa bhala 'Tax-Xieref', fil-limiti ta' Hal-Ghaxaq ta' kejl ta' tmint elef u tmien mija u ghaxar (8810) metru kwadru konfinanti mit-tramuntana u mil-lvant mal-isqaq 'Ta' Garda', mill-punent ma' propjeta' ta' certu Joseph Bartolo u parti mal-propjeta' tal-ahwa Vella, l-istess bank rikorrenti mhuwiex propjetarju tal-art illi tinhadem mill-konvenut l-iehor Carmelo Zammit u tithallas qbiela fuqha kull sena mill-esponenti. Illi dipiu' l-esponenti jirrileva illi l-art mahduma minn Carmelo Zammit u l-art allegatament illi kienet mahdua minn Guido u Carmen konjugi Aguis huma bicciet ta' raba' illi ghalkemm imissu ma' xulxin mhumiex identici izda jmissu biss ma' xulxin u huma separati b'hitan tas-sejjieh appoziti;

6. Illi inoltre jigi rilevat illi hemm terzi persuni illi ilhom jahdmu din l-istess art ghal diversi snin u l-istess Guido u Carmen konjugi Aguis qatt ma vvantaw l-ebda dritt jew pretenzjoni fuq l-istess art;

7. Illi fil-fatt l-esponenti jirrileva illi l-art in kwistjoni hija propjeta'tal-Gvern tal-Malta liema provenjena tirrizulta fir-records tad-Dipartiment tal-Artijiet u ilha mqabbla lill-

esponenti u terzi qabilhom ghal ghexieren ta' snin u li l-qbiela ghal din l-art ilha tithallas b'mod regolari ghas-snin kollha li l-art ilha fil-pussess tal-Gvern;

8. Illi inoltre l-esponenti vverifika l-fatti li taw lok ghal din l-vertenza odjerna mad-Dipartimenti relattivi u sahansitra anke mal-Kurja Arciveskovili u gie accertat illi l-propjeta' in kwistjoni kienet propjeta' tal-Knisja;

9. Illi dwar il-kap tal-ispejjez u d-danni hekk kif mitluba mir-rikorrenti, l-esponenti jeccepixxi illi huwa mghandux ibati la spejjez u lanqas ibati d-danni hekk prelikwidati stante mhux biss illi huwa mhuwiex il-legittimu kontradittur f'din il-kawza izda wkoll illi huwa minn dejjem kien jiddetjeni titolu ta' qbiela valida fil-ligi;

10. Salv eccezzjonijiet ultejuri;'

Rat ir-Risposta Guramentata tar-Registratur tal-Artijiet fejn eccepixxa:

1. 'Illi *in limine litis* l-attur nomine ghandu jispecifika taht liema artikolu tal-ligi huwa qieghed isejjes l-azzjoni tieghu halli b'hekk l-esponenti jkun f'qaghda ahjar li jkun jista' jwiegeb ghal din il-kawza. Kwindi f'dawn ic-cirkostanzi l-esponenti bil-permess ta' din l-Onorabbli Qorti umilment qieghed jirrizerva u jzomm shih id-dritt tieghu li jressaq eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz u dan wara li l-attur jindika taht liema disposizzjoni tal-ligi huwa qieghed jesperixxi l-proceduri istanti;

2. Illi subordinatament dwar il-mertu; jigi rilevat is-segwenti;

a. Li kif jippreskrivi l-**artikolu 21 (1) tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta**, fl-20 ta' Novembru 1990, Guido Agius ssottometta ghall-ewwel registrazzjoni l-ghalqa 'Tax-Xieref', f'Hal Ghaxaq tal-kejl ta' cirka tmin t'elef, tmin mija u ghaxar metri kwadri (8,810m²) permezz ta' applikazzjoni numru LRA 2270/1990 (vide **Dok. A**);

b. Li in segwitu ghall-imsemmija applikazzjoni u kif hekk mitlub minnu taht l-imsemmi artikolu, kien x'kien it-titolu li bih dik l-art ghaddiet ghand min talab tali registrazzjoni, ir-registratur hareg ma' din l-ewwel registrazzjoni certifikati ta' <u>titolu li mhux garantit</u> bin-numru 26000050, fuq l-imsemmija proprjeta' (vide **Dok. B**);

c. Li kif sancit fl-**artikolu 23(2) tal-Kap. 296 ta' Ligijiet ta' Malta**, r-registratur bidel dan it-titolu mhux garantit f'wiehed garantit wara d-dekors tal-perjodu preskrittiv ta' ghaxar snin mhux interrotti mid-data tal-ewwel registrazzjoni tal-imsemmija proprjeta'. Specifikament, id-data tal-ewwel registrazzjoni hija dik id-data effettiva ta' meta r-registratur dahhal in-numru progressiv tal-applikazzjoni LRA 2270/1990 ghall-ewwel registrazzjoni fil-gurnal;

d. Li ai termini tal-**artikolu 22 tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta** "ir-registrazzjoni ta' kull persuna bhala sid ta' art b'titolu garantit jaghti lil persuna hekk registrata titolu irrevokabbli ghaliha, jigifieri, titolu li ma jistax jigi meghlub hlief kif provdut f'dan l-Att";

e. Li ai termini tal-**artikolu 26 tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta**, fit-22 ta' Frar 2008, b'applikazzjoni numru LRA 466/2008, sar trasferiment ta' l-ghalqa de quo bit-Titolu garantit Numru

26000050 lir-rikorrenti HSBC Bank Malta p.l.c. permezz tas-subbasta numru 86/2006 fl-ismijiet 'HSBC Bank Malta p.l.c. vs Guido u Carmen konjugi Agius' (vide **Dok. C**);

3. Illi attizi dawn il-principji legali l-esponenti jishaq illi huwa pproceda ghar-registrazzjoni tal-art in kwistjoni fuq bazi tad-dokumenti u pjanti pprezentati lilu kif hekk mitlub taht id-disposizzjonijiet legali fuq enuncjati;

4. Illi *in finis* u minghajr pregudizzju ghal-premess, l-esponent jissottometti li fi kwalunkwe kaz l-azzjoni tar-rikorrenti m'hijiex attribwibbli ghal xi ghemil da parti tal-esponenti u ghalhekk huwa m'ghandux jigi assoggettat ghall-ispejjez tal-kawza istanti;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat ir-Risposta Guramentata tad-Direttur Generali tal-Ufficju Kongunt wara li gie debitament kjamat fil-kawza permezz ta' digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta fil-verbal tat-12 ta' Frar, 2019 kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti jirrileva illi l-proprjeta' in kwistjoni hija wahda amministrata mil-Gvern ta' Malta bis-sahha tal-ftehim li kien sar fl-1991 bejn is-Santa Sede u l-Gvern ta' Malta u ghalhekk il-proprjeta' in kwistjoni hija elenkata f'Annex 8 tal-Kapitlu 358 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament f'pagna 607 ta' l-istess Annex;

2. Illi llum il-gurnata il-proprjeta' de quo hija amministrata mill-Ufficcju Kongunt li hija l-entita' li tamministra l-proprjeta' trasferita lill-Gvern ta' Malta minghand l-entitajiet ekklezjastici

u religjuzi u dan bis-sahha tal-ftehim bejn il-Gvern ta' Malta u s-s-Santa Sede fit 28 ta' Novembru 1991;

3. Illi mid-dokumenti mghoddija lill-Gvern minghand l-awtoritajiet ekklezjastici jirrizulta li fiz-zmien tat-trasferiment lill-Gvern ta' Malta tal-imsemmija proprjeta', u cioe' tal-ghalqa maghrufa bhala 'Tax-Xieref' fil-limiti ta' Hal Ghaxaq, din kienet amministrata b'titolu ta' qbiela u l-gabillotti maghrufa kienu certu John Mary Busuttil u C. Zammit li kienu jhallsu kera fl-ammont ta' Lm4.25 fis-sena ghal din ir-raba';

4. Illi d-Direttur Generali tal-Ufficju Kongunt ghandu s-setgha moghtija lilu mill-Kapitlu 358 tal-Ligijiet ta' Malta fejn bis-sahha tal-ftehim imsemmi huwa jista' jirregistra fir-Registru Pubbliku kwalsiasi proprjeta' ttrasferita lill-Gvern ta' Malta minghand l-awtoritajiet ekklezjastici, liema registrazzjoni taghti lill-Gvern ta' Malta titolu fuq il-proprjeta' hekk ittrasferita li jirrisali lura ghall-1993;

5. Illi f'din il-kaz, meta d-Direttur Generali esponenti talab li jirregistra l-proprjeta' in kwistjoni bhala proprjeta' tal-Gvern ta' Malta, gie nnutat li kien hemm terzi li kienu diga rregistraw titolu fuq din il-proprjeta' u kien ghalhekk li d-Direttur Generali esponent ma thalliex jirregistra tali proprjeta' bhala proprjeta' tal-Gvern ta' Malta;

6. Illi d-Direttur Generali tal-Ufficjju Kongunt hu obbligat li jirrispetta kull ftehim li sar bejn il-Kurja u terzi qabel l-implimentazzjoni tal-ftehim milhuq bejn il-Gvern ta' Malta u s-Santa Sede permezz tal-Att IV tal-1992.

7. Illi l-Gvern ta' Malta, kif rapprezentat mid-Direttur Generali esponent, m'huwiex liberu li jikkancella xi proprjeta' minn fuq l-Annex 8. Decizjoni f'dan is-sens trid tittiehed b'mod kongunt mal-awtoritajiet ekklezjastici u stante li l-proprjeta' mertu tal-kawza hi inkluza f'Annex 8, il-Gvern ta' Malta kif rapprezentat mid-Direttur Generali tal-Ufficju Kongunt ma jistax jikkancella tali proprjeta' minn fuq il-kotba tal-Ufficcju Kongunt.

8. Illi ghalhekk it-talbiet tal-Bank rikorrent in kwantu diretti lejn il-Gvern ta' Malta jew l-Awtoritajiet tieghu, ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra tieghu.

9. Salv kwalunkwe eccezzjoni ultejri jekk ikun il-kaz u hekk kif permess minn din il-Qorti.'

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, pjanti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi permezz ta' digriet datat 18 ta' Mejju, 2017 a fol. 192 tal-process giet awtorizzata l-korrezzjoni fl-okkju tal-kawza fejn l-isem 'Direttur Generali Taqsima Proprjeta' tal-Gvern' gie sostitwit bl-isem 'Awtorita' tal-Artijiet';

Rat illi fis-seduta ta' nhar it-23 ta' Ottubru, 2018 l-konvenuti John Mary Busuttil u Karmenu Zammit ammettew it-talbiet kif dedotti;

Rat illi b'digriet tat-12 ta' Frar, 2019 a fol. 210 tal-process gie kjamat in kawza d-Direttur Generali tal-Ufficju Kongunt;

Rat illi fil-verbal tal-31 ta' Ottubru, 2019 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghallum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna s-socjeta' attrici ssostni li hija l-proprjetarja tal-art maghrufa bhala 'Tax-Xieref', fil-limiti ta' Hal-Ghaxaq ta' kejl ta' tmint elef, tmien mija u ghaxar metru kwadru (8810mk) konfinanti mit-Tramuntana u mill-Lvant mal-isqaq 'Ta' Garda', mill-Punent ma' proprjeta' ta' certu Joseph Bartolo u parti mal-proprjeta' tal-ahwa Vella soggetta ghal piz piju ta' Lm 4.167 pagabbli lill-Parrocca ta' Hal Ghaxaq u piz piju iehor ta' Lm 0.50c pagabbli lill-amministratur tal-wirt tan-Nobbli Testaferrata, Bonavia u Bezzina, liema piz piji gew mifdija mill-proprjetarji precedenti tal-art (Ara l-art immarkata a fol. 21 tal-process). Is-socjeta' attrici ssostni wkoll li hija akkwistat din l-art permezz ta' bejgh bl-irkant mill-awtorita' tal-Qorti nhar l-10 ta' Mejju, 2007 fejn ghamlet offerta *animo compensandi* u liema bejgh gie insinwat fir-Registru Pubbliku bin-numru 12281/07. Is-socjeta' attrici tishaq li ghandha titolu garantit u rrevokabbli mahrug mir-Registratur tal-Artijiet bil-proprjeta' ggib ir-referenza 26000050 u t-trasferiment a favur taghha gie registrat u approvat skont certifikat bir-referenza numru LRA446/2008. Is-socjeta' attrici tilmenta sussegwentement irrizulta li l-konvenut Carmelo Zammit kien qieghed jokkupa u jvanta titolu ta' qbiela fuq parti mill-art proprjeta' tas-socjeta' attrici tal-kejl ta' cirka tlett elef, tlett mija u erbgha u sittin metru kwadru (3364mk) koncess minghand John Mary Busuttil liema titolu allegatament jissussisti minn qbiela tal-Parrocca ta' Hal Ghaxaq li sussegwentament ghadda ghand l-Ufficju Kongunt (ara dik il-parti tal-art immarkata b' kulur ikhal a fol. 21 u 181 tal-process). Ghalhekk is-socjeta' attrici ntavolat

il-kawza odjerna fejn qieghda titlob dikjarazzjoni illi hija l-proprjetarja assoluta tal-art kollha maghrufa bhala 'Tax-Xieref', fil-limiti ta' Hal-Ghaxaq ta' kejl ta' tmint elef, tmien mija u ghaxar metri kwadri (8810mk) kif ukoll dikjarazzjoni li l-konvenut Direttur tal-Artijiet m'ghandu l-ebda titolu fuq l-ebda parti mill-art imsemmija u ghalhekk jigi dikjarat li l-konvenuti Busuttil u Zammit m'ghandhom l-ebda dritt li jokkupaw l-art de quo u tikkundanna lilhom sabiex jizgombraw u jivvakaw l-art minnhom okkupata. Is-socjeta' attrici talbet ukoll li jigi dikjarat li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghad-danni li qed issoffri, li jigu likwidati d-danni u li l-Qorti tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu l-ammont hekk likwidat.

Fir-rigward ta' dawn it-talbiet, l-Awtorita' tal-Artijiet eccepiet preliminarjament li mhijiex il-legittimu kontradittur f'din il-kawza a tenur tal-Artikolu 181B tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-proprjeta' in kwistjoni hija amministrata mill-Ufficju Kongunt li hija l-entita' li tamministra l-proprjetajiet kollha li gew trasferiti lill-Gvern ta' Malta minghand l-entitajiet ekklezjastici u religjuzi bis-sahha tal-ftehim bejn il-Gvern ta' Malta u s-Santa Sede nhar it-28 ta' Novembru, 1991. Eccepiet ukoll *inter alia* li l-Kapitolu 358 jaghti dritt lid-Direttur tal-Ufficju Kongunt jirregistra kwalsiasi proprjeta' trasferita lill-Gvern ta' Malta minghand l-awtoritajiet ekklezjastici bis-sahha tal-ftehim imsemmi. Fil-kaz prezenti meta d-Direttur tal-Ufficju Kongunt talab li jirregistra tali proprjeta' bhala proprjeta' tal-Gvern ta' Malta gie nnutat li kien hemm terzi li kienu diga rregistraw it-titolu taghhom fuq din il-proprjeta' u ghalhekk d-Direttur ma thalliex jirregistra l-proprjeta`. Jinsisti li l-Gvern kif rapprezentat mid-Direttur tal-Ufficju Kongunt m'huwiex liberu li jikkancella xi proprjeta' minn fuq l-Annex 8, li hija l-lista li ghaddiet f'idejn il-Gvern ta' Malta bis-sahha tal-ftehim citat izda tali decizjonijiet jittiehdu b'mod kongunt.

Illi min-naha tieghu r-Registratur ta' l-Artijiet sostna *in limine litis* li s-socjeta' attrici ghandha tispecifika taht liema artikolu tal-ligi huwa qieghed isejjes l-azzjoni. Dwar il-mertu qal li huwa pproceda ghar-registrazzjoni tal-art mertu tal-kawza odjerna fuq bazi ta' dokumenti u pjanti u dan kif mitlub taht id-disposizzjonijiet tal-Ligi. Sahaq li fi kwalunkwe kaz, l-azzjoni rikorrenti m'hijiex attribwibbli ghal xi ghemil da parti tieghu u ghalhekk m'ghandux ibati spejjez.

Illi d-Direttur Generali tal-Ufficju Kongunt kjamat fil-kawza, fil-mertu eccepixxa li l-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna hija wahda amministrata mill-Gvern ta' Malta bis-sahha tal-ftehim li kien sar fl-1991 bejn is-Santa Sede u l-Gvern ta' Malta u l-proprjeta' hija elenkata f'Annex 8 tal-Kapitolu 358 tal-Ligijiet ta' Malta. L-Ufficju Kongunt huwa l-entita' li tamministra l-proprjeta' trasferita bil-ftehim imsemmi. Isostni li mid-dokumenti mghoddija lill-Gvern ta' Malta mill-awtoritajiet ekklezjastici, fiz-zmien tat-trasferiment, l-art maghrufa bhala 'Tax-Xieref' fil-limiti ta' Hal-Ghaxaq kienet b'titolu ta' qbiela ghand certu John Mary Busuttil u C. Zammit li kienu jhallsu l-ammont ta' Lm4.25 fis-sena (ara fol. 64 tal-process). Jishaq li d-Direttur Generali tal-Ufficju Kongunt ghandu s-setgha moghtija lilu bil-Kapitolu 358 tal-Ligijiet ta' Malta fejn bis-sahha tal-ftehim imsemmi huwa jista' jirregistra fir-Registru Pubbliku kwalsiasi proprjeta' ttrasferita lill-Gvern ta' Malta minghand l-Awtoritajiet ekklezjastici, liema registrazzjoni taghti titolu lill-Gvern ta' Malta li jirrisali lura ghas-sena 1993. Fil-kaz prezenti meta d-Direttur Generali talab li jirregistra l-proprjeta' in kwistjoni bhala proprjeta' tal-Gvern ta' Malta nnota li kien hemm terzi li diga rregistraw titolu fuq il-proprjeta' u ghalhekk ma thalliex jirregistra. Jishaq li huwa obbligat li jirrispetta kull ftehim li sar bejn il-Kurja u terzi qabel l-ftehim milhuq u d-Direttur Generali tal-Ufficju Kongunt m'huwiex liberu li jikkancella xi proprjeta' mill-Annex 8 pero' kwalukwe decizjoni f'dan

is-sens ghandha tittiehed b'mod kongunt mal-awtoritajiet ekklezjastici. Ghalhekk talab li t-talbiet atturi nkwantu diretti kontra l-Gvern ghandhom jigu respinti minn din il-Qorti.

Illi l-konvenuti l-ohra John Mary Busuttil u Carmelo Zammit jirrizulta li ghalkemm dawn inizjalment oggezzjonaw ghat-talbiet attrici u ressqu l-eccezzjonijiet taghhom a fol. 156 sa fol. 159 u a fol. 160 sa fol. 163 tal-process rispettivament, sussegwentament fis-seduta tat-23 ta' Ottubru, 2018 a fol. 208 tal-process ammettew it-talbiet kif dedotti. Il-Qorti rat izda minn nota ta' sottomissjonijiet tal-Bank attur li da parti tieghu mhux qed jinsisti fuq it-talbiet ghall-hlas ta' danni da parti ta' dawn il-konvenuti partikolari.

Bazi Legali:
L-Actio Rei Vindicatoria u L-Actio Publiciana

Illi l-Qorti taqbel ma' dak espost mill-Bank attur fis-sottomissjonijiet tieghu li din il-kawza ghandha min-natura ta' l-*actio rei vindicatoria* u cioe' azzjoni ta' indoli petitorja – li tippressupponi titolu ta' proprjeta'.

Jghid a propozitu l-gurista **Emidio Pacifici Mazzoni** fil-ktieb tieghu **Istituzioni di Diritto Civile Italiano** fit-tielet edizjoni illi:

> *'La proprieta` ... e` un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe ove la legge non proteggesse le facolta` ad essa inerenti, e non fornisse al proprietario il mezzo di far rispettare il suo diritto quando altri in tutto o in parte lo disconosca. Quindi il proprietario puo` rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di azione rivendicatoria ... L'azione rivendicatoria è un azione reale con cui il proprietario di una*

cosa domanda contro il possessore o il detentore della medesima, il riconoscimento del suo diretto di proprieta` e in conseguenza, la restituzione della cosa stessa con ogni sua accessione ... Nel giudizio di rivendicazione l'attore deve provare la sua proprieta`, che è il fondamento della sua azione. Ne` puo` pretendere invece di provare che il diritto di proprieta` manchi all'avversario. Ove non riesca l'attore a provare la sua proprieta`, il reo convenuto resta assoluto pei noti principii: ectore non probante reus absolvitur, in pari causa, melior est conditio possidentis ... La prova dev'esser piena: appunto perchè il diritto, che ne forma l'oggetto, è il fondamento dell'azione. Questa prova risulta in maniera irrefragabile dalla usucapione, che siasi compiuta a profitto dell'attore di uno dei suoi autori. In difetto di usucapione la prova della proprieta` non puo` risultar piena che da un titolo traslativo di essa, congiunto alla giustificazione del diretto dell'autore immediato, e dei suoi predecessori; risalendo sino a quello di uno di essi, per quanto remoto, che l'avesse acquistata mediante l'usucapione. Ma colla commune dei dottori si osserva da Aubry e Rau, che una prova cosi` rigorosa difficilmente si concilia con le esigenze della pratica; tanto che fu detta probatio diabolica. Sembra quindi che` per equita` non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu` tondato di quello del reo convenuto. Da questo principio, che` pure sussidiato dalla presunzione della proprieta` annessa al possesso, derivano le tre seguenti regole:

"1. Quando l'attore produce un titolo traslativo di proprieta`, consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne produce alcuno, deve ritenersi che quegli abbia provato sufficentemente il suo diretto di proprieta`, purche` il suo titolo sia anteriore al possesso del reo convenuto ...

"2. Quando si l'attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprieta`, e questi emanino dalla stessa persona, la

preferenza è regolata dell anteriorita` della trascrizione, o, secondo casi, dei titoli stessi ...
"3. Allorchè l'attore non produce alcun titolo a sostegno della sua domanda, e si limita ad invocare o atti antichi di possesso, presunzioni tratte dallo stato de' luoghi, o altre circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o no un possesso esclusivo e ben determinato ...
"Del resto, la prova della proprieta` puo` tarsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture; segnatamente ove trattisi di rivendicare un dominio antico.
"Ma, in generale, un'azione rivendicatoria non puo` sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dale mappe o campioni catastali."'

Hu risaput tradizzjonalment li fl-azzjoni *rei vindicatoria* l-attur irrid jipprova t-titolu tieghu minghajr l-ebda ombra ta' dubju u cioe' l-hekk imsejha 'prova djabolika'. Infatti hekk irriteniet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Borg -vs- Giuseppi Buhagiar** deciza mill-Qorti ta' l-Appell lura fis-sena 1958, fejn kwalunque dubju ghandu 'jimmilita favur il-konvenut possessur'.

Izda fis-snin ricenti din il-posizzjoni ccaqalqet xi ftit tant li l-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijet **John Vella et -vs- Sherlock Camilleri** deciza fit-12 ta' Dicembru, 2002 adottat posizzjoni differenti billi qalet is-segwenti:

'…l-Qrati taghna, konsapevoli bid-diffikolta' li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li hu jaghmel in forza tal-actio publiciana. Hekk fil-kawża ***Attard nomine -vs- Fenech*** *deċiża mill-Qorti ta'l-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, 'che l'azione intentata dell'attore nel suo libello quale procuratore*

*dell'assente Angelo Zarb è duplice, la rivendicatoria e la publicana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l'attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che è ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto. (Ara wkoll '**Fenech -vs- Debono et**' Prim' Awla tal-Qorti Civili deciza fil-14 ta' Mejju 1935). Wieħed għalhekk jara li għalkemm dan huwa żvilupp tal-aħħar snin, kienu ġja' jeżistu sentenzi ta' mitt sena qabel f'dan is-sens.'*

Hekk ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Aloisia Fenech -vs- Francesco Debono et**, gie osservat illi:

'.... fid-Dritt Ruman, minbarra l-actio reivendicatoria kien hemm anki, introdotta mill-pretur fuq kriterji ta' ekwita`, l-actio Publiciana. Mentri fl-ewwel wahda, hemm bzonn il-prova tad-dominju, fit-tieni wahda hi bizzejjed prova ta' pussess ahjar minn tal-konvenut. Fil-gurisprudenza Taljana gie spjegat "che il principio che il rivendicante deve provare rigorosamente il suo dominio era temperato in diritto romano dai principii dell'azione publicana, per cui nella rivendicazione prevaleva quello dei contraenti che 'potiore jura ostendit', u inoltre intqal 'che nel urgente diritto Italiano non è piu` ammessa l'azione publiciana del diritto Romano.' Il-gurisprudenza Maltija pero` ma jidherx li segwiet il-gurisprudenza Taljana fuq daqshekk, malgrado l-kwazi – identita` tad-disposizzjoni ta' l-artikolu 18 tal-ligi Taljana u l-artikolu 439 tal-ligi taghna, probabilment ghaliex id-dritt Ruman baqa' dejjem wahda mill-aqwa fonti tad-dritt taghna. Di fatti fil-kawza "Attard vs Fenech" fuq citata (koll. Vol VII, 394) intqal 'che è ricevuto nel foro che le

dette due azioni si possono cumulare e le disposizioni dell' ordinanza VII del 1868 non hanno abolito o revocato le dette due azioni.'

In essenza, huwa ghalhekk pacifiku li s-socjeta' attrici mhix tenuta li tipprova t-titolu originali, izda huwa bizzejjed ghaliha li tipprova titolu ahjar minn dak vantat mill-konvenuti. Fil-kaz odjern is-socjeta' attrici sahansitra ghandha titolu garantit favur taghha.

Premess dan, din il-Qorti sejra fl-ewwel lok titratta l-eccezzjoni preliminari mqajjma mill-Awtorita' tal-Artijiet u sussegwentement tghaddi sabiex taghmel ezami komparattiv tat-titolu vantat u tal-provi mressqa mill-partijiet.

<u>Eccezzjoni Preliminari tal-Awtorita' tal-Artijiet – mhux legittimu kontraddittur:</u>

Illi preliminarjament l-Awtorita' tal-Artijiet eccepiet illi m'hijiex il-legittimu kontraddittur u dan a tenur tal-Artikolu 181B tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta). L-Awtorita' sostniet illi l-proprjeta' in kwistjoni hi wahda amministrata mill-Gvern ta' Malta bis-sahha tal-ftehim li kien sar bejn il-Gvern ta' Malta u s-Santa Sede nhar it-28 ta' Novembru, 1991 u l-entita' responsabbli mill-amministrazzjoni taghha hija l-Ufficju Kongunt.

Illi l-Artikolu 181B tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra illi:

> '(1) Il-Gvern għandu jkun rappreżentat fl-atti u fl-azzjonijiet ġudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni:

Iżda, mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu:

(a) kawżi għall-ġbir ta' ammonti dovuti lill-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mill-Accountant General;

(b) kawżi li jinvolvu kwistjonijiet dwar impieg jew obbligu ta' servizz mal-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mis-Segretarju Permanenti Ewlieni;

(ċ) kawżi dwar kuntratti ta' provvista jew ta' appalt mal-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mid-Direttur tal-Kuntratti.

(2) L-Avukat tal-Istat jirrappreżenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern.'

Ta' rilevanza wkoll is-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 4 tal-Att dwar Proprjeta' ta' Entijiet Ekklesjastici (Kapitolu 358 tal-Ligijiet ta' Malta) li permezz tieghu sar it-twaqqif tal-Ufficju Kongunt li jaqra kif isegwi:

'(1) Għandu b'dan jitwaqqaf uffiċċju li jkun magħruf bħala l-Uffiċċju Konġunt li jkollu dawk il-funzjonijiet li għalihom jirreferi il-Ftehim, u dawk il-funzjonijiet l-oħra li l-Partijiet għall-Ftehim, jistgħu, minn żmien għal żmien, b'kunsens tat-tnejn jiddeterminaw.'

Issa, fir-risposta guramentata tieghu, d-Direttur Generali tal-Ufficcju Kongunt fil-paragrafu mmarkat bin-numru 2 ikkonferma li l-Ufficcju Kongunt huwa l-entita' responsabbli li tamministra l-proprjeta'

trasferita lill-Gvern ta' Malta minghand l-entitajiet ekklezjastici u religjuzi u dan bis-sahha tal-ftehim iffirmat bejn il-Gvern ta' Malta u s-Santa Sede fit-28 ta' Novembru, 1991.

Xehdet ukoll il-Prokuratur Legali Marija Sara Vella bil-procedura tal-affidavit (a fol. 212 tal-process) li tokkupa l-kariga ta' Prokuratur Legali fi hdan l-Awtorita' tal-Artijiet fejn din ikkonfermat li huwa d-Direttur Generali Ufficju Kongunt li ghandu jwiegeb ghal kawza odjerna kif isegwi:

> *'3. Illi meta ezaminajt l-fajl mill-ewwel intbaht illi l-art in kwistjoni hija art li originarjament kienet tal-Knisja u li permezz tal-Konkordat li kien hemm bejn is-Santa Sede u l-Gvern ta' Malta, din l-art ghaddiet ghand il-Gvern ta' Malta u dan skont ma jirrizulta minn Annex 8, hawn anness u mmarkat bhala 'Dok A'.*
> *4. Nghid illi ghalhekk din il-proprjeta' hija responsabilita' tal-Ufficju Kongunt li certament ghandu jidhol bhala parti f'din il-kawza sabiex iun jista' jaghti iktar taghrif dwar din l-art u l-provenjenza taghha.*
> …
> *7. Ghaldaqsant filwaqt li l-Awtorita' tal-Artijiet tibqa' a dispozzizjoni tal-partijietf'din il-kawza ghall-kwalunkwe informazjoni li tkun mehtiega, huwa d-Direttur Generali Ufficju Kongunt li ghandu jwiegeb ghal din il-kawza u li huwa f'posizzjoni li jaghti l-ahjar taghrif fuq il-mertu ta' din il-kawza.'*

Kif gia espost aktar il' fuq il-vertenza prezenti hija fuq art li tifforma parti minn art akbar u l-kwistjoni hi jekk din il-proprjeta' llum hijiex proprjeta' tal-Gvern ta' Malta billi ghaddiet ghandu bis-sahha tal-ftehim bejn is-Santa Sede u l-Gvern ta' Malta jew proprjeta' tas-socjeta' attrici HSBC Bank Malta p.lc. li ssostni li xtrat l-istess art permezz tal-procedura tas-subbata. Il-Qorti rat li in vista ta' dak suespost il-ligi taghmilha cara li l-entita' responsabbli mill-art in

kwistjoni u li ghandha tirrispondi ghall-pretensjonijiet attrici huwa l-Ufficcju Kongunt. Il-Qorti rat ukoll li lura fit-30 ta' Lulju, 2015 kien l-istess Ufficcju Kongunt (ara fol. 33) li rrisponda lill-Bank attur ghall-pretensjonijiet tieghu fil-konfront tal-istes ghalqa. In vista ta' dan il-Bank attur ma jistax jargumenta li ma kienx jaf *dato ma non concesso* li huwa l-Ufficcju Kongunt responsabbli mill-istess stante li l-ittra in kwistjoni nehhiet kull dubju.

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti ser tghaddi biex tilqa' din l-eccezzjoni fis-sens li ser tiddikjara li l-Awtorita' tal-Artijiet mhijiex il-legittimu kontradittur ghall-azzjonijiet attrici u tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju.

<u>Provi mressqa mis-socjeta' attrici:</u>

Illi s-socjeta' attrici ssostni li hija akkwistat l-art maghrufa bhala 'Tax-Xieref', fil-limiti ta' Hal-Ghaxaq ta' kejl ta' tmint elef, tmien mija u ghaxar metri kwadri (8810mk), konfinanti mit-Tramuntana u mill-Lvant mal-isqaq 'Ta' Garda', mill-Punent ma' proprjeta' ta' certu Joseph Bartolo u parti mal-proprjeta' tal-ahwa Vella permezz ta' bejgh bl-irkant mill-awtorita' tal-Qorti nhar l-10 ta' Mejju, 2007 liema bejgh gie nsinwat fir-Registru Pubbliku u jgib in-numru 12281/07 (nota ta' insinwa a fol. 11 tal-process). Fl-atti wkoll is-socjeta' attrici ressqet dokumentazzjoni li tevidenzja provenzjenza tal-art 'Tax-Xieref', li tmur lura ghas-sena 1981.

Minn dawn id-dokumenti jirrizulta li l-proprjetarji precedenti kienu certu Guido u Carmela konjugi Agius li min-naha taghhom kienu akkwistaw l-art mertu tal-kawza odjerna minghand Anthony u George ahwa Lauria permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joe Cilia datat 23 ta' Marzu, 1990 (a fol. 16 sa fol. 21 tal-process). Fil-kuntratt citat, l-art giet deskritta bhala:

'…l-ghalqa 'Tax-Xieref', f'Hal Ghaxaq, tal-kejl ta' cirka tmint elef tmin mija u ghaxar metri kwadri (8810m^2), konfinanti mit-tramuntana u mill-lvant ma' Sqaq ta' Garda, mill-punent in parti ma beni ta' Joseph Bartolo u in parti ma' beni tal-ahwa Vella, soggetta fl-intier ghall-pis piju annwu u perpetwu ta' erbgha liri, sittax il-centezmu u sebgha millezmi (Lm4.16,7) li jithallas lill-Parrocca ta' Hal Ghaxaq u pis piju annwu w perpetwu ta' hamsin centezmu li jithallas lill-amministratur tal-Legat Testaferrata, Bonavia u Bezzina, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha mill-bqija libera w franka kif murija fil-pjanta li qed tigi hawn annessa w mmarkata Dokument 'x''.

Din il-Qorti tinnota li ma' dan il-kuntratt giet esebita pjanta li tinsab a fol. 21 tal-process u li l-art mertu tal-kawza odjerna hija indikata bil-kulur iswed.

Illi da parte tal-ahwa Anthony u George Lauria dawn kienu akkwistaw l-art maghrufa bhala 'Tax-Xieref', fil-limiti ta' Hal-Ghaxaq permezz ta' zewg kuntratti. Anthony Lauria kien xtara l-kwota ta' 3/5 indivizi minghand l-ahwa Duca ulied il-mejjet John Duca u Josephine Duca permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joe Micallef Trigona datat 16 ta' Gunju, 1981 (a fol. 22 sa fol. 27 tal-process). Ir-rimanenti kwota ta' 2/5 giet akkwistata minn entrambi Anthony u George ahwa Lauria minghand Josephine mart John Duca permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia datat 16 ta' Jannar, 1981 (a fol. 28 sa fol. 30 tal-process). Jinghad li fil-kuntatt tas-16 ta' Jannar, 1981 hemm iddikjarat li mieghu giet esebita pjanta '…tal-kejl cirka tmint elef, tmin mija u ghaxra metri kwadri (8810 m2) **murija fil-pjanta hawn annessa markata Dokument x** u konfinanti …' (enfazi tal-Qorti). Ghalkemm wara l-kuntratt citat giet esebita pjanta mmarkata bhala Dok HSBC 8 a fol. 31 tal-process, m'huwiex car jekk

din il-pjanta effettivament hijiex l-pjanta 'Dokument x' annessa mal-kuntratt imsemmi.

Is-socjeta' attrici pprezentat ukoll kopja ta' citazzjoni fl-ismijiet **Guido u Carmela konjugi Agius -vs- Carmelo Zammit et** flimkien ma' ghadd ta' dokumenti li gew ipprezentati fl-imsemmija kawza. Jirrizulta li l-kawza kellha talbiet simili tal-kawza odjerna konsistenti (i) f'talba ghal dikjarazzjoni li l-art hija proprjeta' assoluta ta' Guido u Carmela Agius u (ii) talba sabiex l-konvenuti jigu zgumbrati mill-art imsemmija. Madanakollu jinghad li din il-kawza baqghet ma gietx deciza peress li giet differita *sine die* u sussegwentament giet ikkancellata stante l-bejgh b'subbasta.

Jirrizulta li fost id-dokumenti li gew ipprezentati kien hemm ix-xiehda ta' Guido Agius, Anthony Lauria u George Lauria lkoll moghtija permezz tal-procedura tal-affidavit. Gew ipprezentati wkoll id-deposizzjonijiet ta' Saviour Muscat – impjegat mal-Ufficju Kongunt, Dr Audrey Vassallo – impjegata tar-Registru tal-Artijiet, Ray Bonnici – Property Manager mal-Kurja, Joseph Scicluna – impjegat tal-Ufficju Kongunt u Dr Claude Sapiano rapprezentat tar-Registratur tal-Artijiet. Din il-Qorti ser tislet dak li huwa l-aktar saljenti mid-deposizzjoni taghhom in vista wkoll tal-fatt li fl-atti odjerni hadd mill-partijiet ma jirrizulta li oggezzjona ghall-prezentata tal-istess dokumenti u l-konvenut taghhom jew talab li jsiru xi ezamijiet jew kontro-ezamijiet ulterjuri lil dawn ix-xiehda.

Ix-xhud Guido Agius (affidavit a fol. 68 u fol. 69 tal-process odjern) xehed li huwa kien avzat li kien hemm bidwi certu Angelo Dalli li kien jahdem l-ghalqa mertu tal-kawza odjerna, u li kien ihallas il-qbiela regolarment. Jghid li huma kienu nnegozjaw mal-bidwi u kienu waslu fi ftehim li l-kirja kienet giet itterminata u li kien qieghed jahdem l-ghalqa b'titolu prekarju. Jghid li n-Nutar tieghu segwa l-

proceduri kollha relattivi ghar-registrazzjoni ta' l-art skond il-Ligi tal-Land Registration u l-pizijiet piji gew kollha mifdija billi sar rikors lill-Eccellenza Tieghu l-Arcisqof skont il-procedura stabbilita fil-Ligi kanonika. Xehed li meta xtara l-ghalqa sar jaf li kien hemm parti ohra mill-ghalqa li ma kinitx tinhadem minn dan Angelo Dalli. Sussegwentement huwa sar jaf li din kienet tinhadem minn certu Carmelo Zammit li meta avvicinat huwa talab rigal sabiex johrog mill-ghalqa. Meta Guido Agius talbu sabiex jaghti prova tat-titolu huwa ressaq fotokopja ta' ktieb tal-qbiela li turi li huwa kien ihallas l-qbiela lil wiehed certu John Mary sive Gammari Busuttil lil Parrocca ta' Hal-Ghaxaq. Jaghlaq li huwa ghamel snin shah jikkorrispondi mal-Kurja u sussegwentament mal-Joint Office minghajr ebda sodisfazzjon u kien ghalhekk li ntavola c-citazzjoni. Jixhed li qabel l-ewwel seduta huwa rcieva ittra datata 26 ta' April, 2000 u kien assuma li l-kwistjoni kienet mitmuma madanakollu b'sorpriza l-konvenuti kienu pprezentaw l-eccezzjonijiet.

Anthony Lauria (affidavit a fol. 70 u fol. 71 tal-process) xehed illi huma qatt ma kienux resqu lejn l-ghalqa pero' kienu jafu li kien hemm gabillott certu Angelo Dalli. Jghid li ftit wara li ttrasferixxa l-ghalqa lil Guido Agius dan kien mar informa lil huh George Lauri li kien hemm bidwi iehor fl-ghalqa. Jghid li halla f'idejn huh George pero' jiftakar li kienu marru ghand l-Avukat Dr Joseph Azzopardi sabiex jiktbu lil bidwi Carmelo Zammit. Fis-snin ta' wara jaf illi huh u Guido Agius baqghu jippruvaw jaslu bil-kelma t-tajba u jipprovaw jiskopru x'kien it-titolu vantat mill-Kurja izda dan minghajr success.

Xehed ukoll George Lauria (a fol. 72 u fol. 73 tal-process) fejn qal illi meta gew biex jixtru l-ghalqa indivizament kienu nkarigaw lill-Perit Joseph Salinos sabiex issir pjanta liema pjanta kienet giet annessa mal-kuntratt tan-Nutar Carmelo Lia datat 16 ta' Jannar, 1981. Jghid li wara li kien xtara l-art indivizament mal-ahwa Duca huwa kien talab

li juruh l-art u kien mar fuq il-post. Jikkonferma l-konfigurazzjoni ta' l-art ma dik kif deskritta fil-pjanta.

Tressqu wkoll id-deposizzjoni ta' Saviour Muscat li kien xehed viva-voce waqt is-seduta tad-29 ta' April, 2003 (a fol. 92 sa fol. 99 tal-process) fejn qal illi kien bghat ghalih id-Direttur li dak iz-zmien kien Godwin Grima fejn kien infurmah li kien hemm art li m'hijiex tal-Ufficju Kongunt. Huwa jghid li s-Sur Grima kien tkellem ftit mas-Sur Bonnici tal-Kurja ghaliex kienu ser jaghmlu korrezzjoni biex din l-art tinqata mill-Annex 8. Huwa ta spjegazzjoni kif tahdem is-sistema u din il-Qorti sejra tikkwota *ad verbatim*. Xehed illi:

> 'Xhud: Mela dana meta sar il-ftehim bejn il-Gvern u l-knisja, mal-ftehim kien hemm numru ta' Annexes. Wiehed minnhom, dan l-annex kien hemm lista tal-proprjeta' illi suppost ghaddiet ghand il-Gvern, pero ovvjament, dina kien fiha hafna affarijiet x'jigu korretti. Nuqqasijiet, informazzjoni hazina u dik il-procedura ta' corrections, jigi kkoreguta dak l-annex, ghadha sejra sa llum.
> Qorti: Bhala korrezzjoni.
> Xhud: Bhala korrezzjoni. U dina, qalli Dr. Grima trid issir korrezzjoni. Jiena niftakar cempilt lis-Sur Bonnici tal-Curia u li kien jaf biha, ovvjament, ga. U qalli iva, dika se naghmlu korrezzjoni. Qalli inti tista' tinfurmahom illi daka kien hemm zball, li l-proprjeta mhix taghna, sa naghmlu korrezzjoni, biex ma jkomplux jaghmlu spejjez.'

Kompla jixhed li sussegwentement kien cempillu s-Sur Bonnici li kien infurmah li l-art effettivament kienet taghhom u li kien sar zball meta ddikjaraw permezz ta' ittra li l-art ma kinitx taghhom. Hekk qal illi:

‘Xhud: Qalli, le, dik l-art mhix taghna u se naghmlulkom correction. U jiena a bazi ta’ din l-informazzjoni hrigt dik l-ittra. Wara kien cempilli, qalli

Qorti: Min, min?

Xhud: Is-Sur Bonnici. Qalli korrejna. Ghax meta tajt lill-impjegati tieghi biex jaghmlu dik il-korrezzjoni, sabu li mhux korrett. Dik l-art fil-fatt hija

Xhud: Tal-Curia. U jiena kont ghidtlu, niftakar, issa l-ittra hrigtha. Qalli ma jimpurtax. U sar suggeriment, dak il-hin li konna qeghdin nitkellmu, ma nafx jekk ghamiltux jien jew hu, illi jibghat ghall-gabillott biex jara, jindaga mieghu ezattament fuq dik l-art. U wara qalli, qall isma’ gie l-gabillott u kkonfermali li dik l-art ilha f’idejn il-familja fuq il-mitt sena. U dejjem hallsu l-qbiela fuqha.

Qorti: Lil min?

Xhud: Lill-knisja ta’ Hal Ghaxaq.’

Ikompli jghid li dik l-informazzjoni Raymond Bonnici kien gabha minghand il-gabillot.

Ressqu wkoll ix-xiehda ta’ Dr Audrey Vassallo (a fol. 100 sa fol. 104 tal-process). Mid-deposizzjoni taghha jirrizulta li din kienet gia tat id-deposizzjoni taghha precedentament fejn intalbet taghmel xi verifiki relatati ma’ notamenti li saru fic-certifikat. Tiddikjara li r-referenza tnehhiet ghaliex kien zball. Tikkonferma li t-trasferiment ta’ proprjeta’ mill-Kurja ghal ghand l-Ufficju Kongunt issir bir-registrazzjoni mar-Registratur tal-Artijiet. Tikkonferma li r-registrazzjoni ta’ Guido Agius saret fl-1990 u taghti spjegazzjoni kif kienet is-sistema tar-registrazzjoni dak iz-zmien.

Ressqu wkoll ix-xiehda ta’ Ray Bonnici (a fol. 105 u fol. 106 tal-process) li jispjega ezattament kif inhi l-procedura relatata mat-

trasferiment ta' art mill-Knisja lill-Gvern fejn jghid li dan isir billi jimtlew formoli apposta u maghhom jigu annessi dokumenti bhal pjanti u kuntratti. Jispjega li kuntratti jigu annessi generalment meta jkun qieghed jigi trasferit id-dirett dominju. Dawn il-formoli jintbaghtu lill-Ufficju Kongunt li min naha taghhom jiccekjaw dawn il-formoli u jitressqu ghal konferma jew korrezzjoni jekk ikun il-kaz quddiem il-Control Committee li huwa mwaqqaf bejn il-Gvern u l-Knisja. Il-procedura tigi konkluza mill-Ufficju Kongunt li jiehu hsieb li jirregistra l-proprjeta' fir-Registru tal-Artijiet. Il-proprjeta' li giet trasferita mill-Kurja lill-Gvern giet elenkata fl-Annex 8 ta' l-Att 4 ta' l-1992 u t-trasferiment huwa effettiv mit-18 ta' Frar, 1993 irrispettivament minn meta jkun gie registrat fir-Registru tal-Artijiet. Fir-rigward kif gew stabbiliti l-konfini tal-art mertu tal-kawza odjerna huwa qal is-segwenti:

> 'Domanda ta' l-Avukat ta' l-Attur: F'dan il-kaz il-konfini inghataw lilkom mill-gabillott John Mary Busuttil?
> Risposta: Il- konfini gew ikkonfermati lili minn Busuttil meta jien bghadt ghalih f' Mejju 2000 meta qamet din il-kwestjoni. Bazikament gie lili kkonfermat dak li diga kelli fir-records taghna. Pero ma nafx minn fejn gew stabbiliti il-konfini originarjament u liema konfini huma mmarkata fis-site plan a fol. 47 u mmarkati kollha bil-griz skur.'

Xehed ukoll Joseph Sciriha (a fol. 107 sa fol. 131 tal-process) fejn jghid illi ghall-ewwel l-indikazzjoni kienet li l-art ma kinitx proprjeta' tal-Gvern izda sussegwentement gie nfurmat illi parti mill-ghalqa kienet tappartjeni lill-Knisja. Wara li saru l-verifiki rrizulta li l-gabillot kien ilu izjed minn mitt (100) sena jahdimha. Jghid li fil-process tal-Ufficju Kongunt hemm kopja tal-cedoli li bihom infeda c-cens pero' ma jafx jghid min ipprezentahom. Jghid li meta l-Ufficju Kongunt jigi biex jirregistra huma jridu jaghmlu pjanta tar-registration u f'dan il-kaz

pjanta ma saritx. Jghid li probabilment jirregistraw l-art meta tinqata' l-kawza.

Giet ipprezentata wkoll id-deposizzjoni ta' Dr Claude Sapiano (a fol. 132 sa fol. 136 tal-process) fejn qal illi sabiex issir registrazzjoni jrid ikun hemm bazi legali ghar-registrazzjoni ezempju kuntratt li hija bizzejjed biex turi li persuna tista' tirregistra dik l-art f'isimha.

Ipprezentaw kopji tal-fidi ta' cens kemm dak ta' Lm 4,167 u Lm 0.50, kif ukoll ghadd ta' ricevuti tal-hlas tac-cens.

Illi fir-rigward tal-kawza odjerna bhala provi s-socjeta' attrici ressqet id-deposizzjoni ta' John Heywood – property manager fi hdan l-HSBC Bank Malta plc moghtija bil-procedura tal-affidavit (a fol. 186 tal-process). Huwa jixhed li fl-10 ta' Mejju, 2007 il-bank kien akkwista din il-bicca proprjeta' maghrufa bhala 'Tax-Xieref' gewwa Hal-Ghaxaq minghand Guido u Carmela konjugi Agius wara bejgh b'subbasta. Jghid li din l-art hija maqsuma f'zewg bicciet tant li hemm hajt tas-sejjieh mibni jaqsam l-ghalqa f'zewg porzjonijiet. Jixhed ukoll li huwa kien zar l-ghalqa fis-sena 2008 bhala ufficjal tal-*property department* u ra li z-zewg porzjonijiet ta' l-art kienu qeghdin jigu mahduma pero' kull darba li kien immur fuq l-art ma kien isib lil hadd. Jkompli li wara sitt snin kien hemm sensar certu Louis Zammit li kien avvicinah u qallu li kien hemm il-familja Dalli li kienu mhajjrin jixtru l-ghalqa. Jghid li l-familja Dalli kienu mhajjrin jixtru l-ghalqa kollha nkluz din il-bicca art li kienet okkupata minn Karmenu Zammit. Meta kellem lil Karmenu Zammit huwa kien qallu li jhallas qbiela lil Joint Office u dan minkejja li l-proprjeta' kienet registrata fuq Guido Agius u llum fuq isem il-bank b'titolu garantit mar-Registratur tal-Artijiet. Jghid li meta gie avvicinat Zammit ried li jasal f'xi forma ta' arrangament pero' l-mara tieghu kienet ta' fehma opposta. Isostni li l-Bank qieghed fuq konvenju biex din l-art tinbiegh

lil terzi pero' minhabba Zammit li ma riedx jizgombra mill-art, minkejja li bla titolu validu, l-bank kellu jipprocedi bil-kawza odjerna biex jenforza d-drittijiet tieghu. Il-bank ghalhekk tilef it-tgawdija tal-proprjeta' mixtrija minnu ghal kwazi ghaxar snin shah b'telf finanzjarju u li ma jistax ibiegh l-art skond l-konvenju. Il-Qorti rat li fl-ebda parti mill-atti ma giet esbita kopja tal-konvenju allegat.

John Heywood xehed ukoll fis-seduta tas-6 ta' April, 2017 (a fol. 188 sa fol. 190 tal-process) fejn huwa mmarka fuq pjanti li qeghdin esebiti a fol. 21 tal-process u a fol. 181 tal-process bil-kulur blu, l-parti tal-art li hija okkupata mill-konvenut Carmelo Zammit.

Xehed ukoll Dr Claudio Sapiano (a fol. 201 sa fol. 202 tal-process) fejn qal li huwa Assistent Registratur ta' l-Artijiet u *acting Land Registrar*. Ipprezenta certifikat ta' titolu 264050 tal-ghalqa maghrufa bhala 'Tax-Xieref', Hal-Ghaxaq li fuqha kien hemm l-ewwel registrazzjoni f'isem Guido Agius file LRA 2270/1990 u sussegwentement sar trasferiment f'isem HSBC Bank Malta file LRA466/2008. Jikkonferma li dan huwa titolu garantit peress li ghaddew l-ghaxar snin u ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni fuq it-titolu.

<u>Provi mressqa mill-Awtorita' tal-Artijiet:</u>

Illi l-Awtorita' tal-Artijiet kif jista jigi osservat aktar il' fuq giet liberata mill-osservanza tal-gudizzju ressqet bhala xhud lil P.L. Marija Sara Vella li kkonfermat li huwa d-Direttur Generali tal-Ufficju Kongunt responsabbli minn din il-proprjeta', kif ukoll ressqet kopja tal-applikazzjoni li l-Ufficju Kongunt ghamlu sabiex din l-art tigi registrata mar-Registratur tal-Artjiet f'isem il-Gvern ta' Malta li tinsab a fol. 215 tal-process.

Provi mressqa mid-Direttur Generali tal-Ufficju Kongunt:

Illi d-Direttur Generali tal-Ufficju Kongunt ressaq bhala xhud lil P.L. Alan Scicluna (A fol. 223 sa fol.225 tal-process) li huwa Prokuratur Legali fi hdan l-Ufficju Kongunt li bhala mansjoni huwa nkarigat li jirregistra l-artijiet. Huwa bazikament ghamel referenza ghal paragrafi 5 tar-risposti guramentati kemm tal-Awtorita' tal-Artijiet u r-risposta guramentata tad-Direttur Generali tal-Ufficju Kongunt u kkonferma li meta l-Ufficju Kongunt mar sabiex jirregistra huwa sab li kien hemm terzi li gia rregistraw l-art.

Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:

Illi din il-Qorti tinnota li s-socjeta' attrici ressqet prova tal-provenjenza ta' titolu tal-art maghrufa bhala 'Tax-Xieref', fil-limiti ta' Hal-Ghaxaq li tmur lura ghall-1981. Il-kuntratt huwa datat 16 ta' Jannar, 1981 u malgrad li fih issir referenza ghall-pjanta tal-art immarkata bhala 'Dokument X' din il-pjanta ma gietx esebita mal-kuntratt. Piuttost jinghad li giet esebita pjanta mmarkata bhala Dok HSBC 8 pero' mhux car jekk din il-pjanta hijiex l-pjanta 'Dokument X' annessa mal-kuntratt appena citat. Fil-kuntratt sussegwenti tat-23 ta' Marzu, 1990 fl-atti tan-Nutar Joe Cilia izda giet prezentata pjanta li turi l-konfigurazzjoni tal-art msejha 'Tax-Xieref', fil-limiti ta' Hal-Ghaxaq.

Apparti l-provenjenza permezz tal-kuntratti (li referenza aktar dettaljata taghhom saret fil-paragrafi precedenti), is-socjeta' appellanti ghandha wkoll favur taghha titolu garantit mir-Registratur tal-Artijiet kif jirrizulta mic-Certifikat ta' Titolu tal-Proprjeta' Numru: 26000050 bir-referenza LRA2270/90. Titolu garantit skont il-ligi jigi moghti mal-moghdija ta' ghaxar (10) snin mid-data tal-ewwel registrazzjoni. Gialadarba gie moghti titolu garantit huwa car li ma

gietx prezentata applikazzjoni biex tinkiser il-preskrizzjoni jew kawzjoni ohra li ghandha l-istess effett. Hekk jghid l-Artikolu 23 (2) tal-Att dwar ir-Registrazzjoni ta' Artijiet (Kapitolu 296 tal-Ligijiet ta' Malta) illi:

> '(2) Bla ħsara għall-artikoli 16A u 46, ir-reġistratur għandu, kemm-il darba ma tkunx saret applikazzjoni biex tinkiser il-preskrizzjoni jew kawzjoni oħra li għandha l-istess effett, jibdel it-titolu f'titolu garantit wara li jgħaddu għaxar snin mill-ewwel reġistrazzjoni.'

Illi mill-banda l-ohra, l-Ufficju Kongunt jistrih biss fuq il-fatt li l-art 'Tax-Xieref', fil-limitu ta' Hal-Ghaxaq kienet wahda mill-proprjetajiet inkluzi fl-Annex 8 tal-Kapitolu 358 tal-Ligijiet ta' Malta. L-ebda provenjenza ma giet mressqa ghajr ghal formola li kienet tintuza meta l-proprjeta' kienet tigi mghoddija mill-poteri tal-Kurja ghall-poteri tal-Gvern ta' Malta (formula a fol. 151 tal-process). Malgrad li din il-formola tghid li hemm 'Pjanta (siteplan) qed tigi annessa, b'indikazzjoni tal-proprjeta'' effettivament ma giet prezentata l-ebda pjanta jew site plan li kienet annessa mal-formula. In oltre bhala qies hemm indikat li allegatament din l-art ghandha daqs ta' 5,668 pero' minn fejn gie dan il-qies ma jirrizultax. Din il-Qorti tinnota wkoll li fl-istess formula bhala l-origini ta' din il-proprjeta' hemm indikat 'Fundazzjoni: Abela Giuseppe' madanakollu l-ebda accenn ulterjuri u l-ebda dokument ma gie prezentat relatat mal-provenjenza. Din giet ukoll imsemmija minn Joseph Scicluna (a fol. 107 sa fol. 131 tal-process) fejn qal illi:

> '***Xhud:***
> Din .. iva iva. Din hemm l-art in kwistjoni li qieghda mertu ta' din il-kawza u wkoll bicca art adjacenti. Issa, din il-Kurja ghaddiet lill-Gvern u qalet il-Kurja skond il-normali; jigifieri kif

tghaddi l-proprjeta' donor propia di forma; u qalu li din l-ghalqa imsejha "Ta' Xiefer" porzjoni "A" kienet proprjeta' ta' l-NTA ta' Hal Ghaxaq – fondazzjoni minn Giuzeppi Abela u kienet imqabbla minn certu John Mary Busuttil u C. Zammit; hawn hekk ghandi 'care of", biex nghidlek kollox; u kienu ihallsu l-qbiela taghha – four pounds twenty five (Lm4.25).'

Interessanti u ta' rilevanta li l-persuni msemmija bhala li l-ghalqa hija mqabbla favur taghhom cioe' l-intimati Busuttil u Zammit, fil-mori tal-proceduri odjerni ammettew it-talbiet tas-socjeta' attrici u cioe' ammettew li hija s-socjeta' attrici proprjetarja tal-art in kwistjoni. In oltre kif jista jigi nnutat mir-risposta guramentata tad-Direttur Generali tal-Ufficju Kongunt huwa jishaq principalment fil-punti mmarkati 6 u 7 illi stante li l-proprjeta' mertu tal-kwistjoni hi nkluza f'Annex 8, il-Gvern ta' Malta kif rapprezentat mid-Direttur Generali tal-Ufficju Kongunt ma jistax jikkancella tali proprjeta' minn fuq il-kotba tal-Ufficju Kongunt. Id-Direttur Generali tal-Ufficju Kongunt permezz ta' din ir-risposta jaghti l-impressjoni li huwa mpossibli li jsiru zbalji jew li jigi kkoregut l-Annex 8. Il-Qorti izda f'dan ir-rigward terga' taghmel referenza ghad-deposizzjoni ta' Saviour Muscat – impjegat tal-Ufficju Kongunt li kien xehed viva-voce fil-kawza fl-ismijiet **Guido u Carmela konjugi Agius -vs- Carmelo Zammit et** (a fol. 92 sa fol. 99 tal-process) fejn spjega li jistghu jsiru korrezzjonijiet minhabba nuqqasijiet u anke informazzjoni hazina. Din il-Qorti ser tikkwota *ad verbatim* ghall-ahjar intendiment fejn inghad illi:

'Xhud: Mela dana meta sar il-ftehim bejn il-Gvern u l-knisja, mal-ftehim kien hemm numru ta' Annexes. Wiehed minnhom, dan l-annex kien hemm lista tal-proprjeta' illi suppost ghaddiet ghand il-Gvern, pero ovvjament, dina kien fiha hafna affarijiet x'jigu korretti. Nuqqasijiet, informazzjoni hazina u dik il-

procedura ta' corrections, jigi kkoreguta dak l-annex, ghadha sejra sa llum.

Qorti: Bhala korrezzjoni.

Xhud: Bhala korrezzjoni. U dina, qalli Dr. Grima trid issir korrezzjoni. Jiena niftakar cempilt lis-Sur Bonnici tal-Curia u li kien jaf biha, ovvjament, ga. U qalli iva, dika se naghmlu korrezzjoni. Qalli inti tista' tinfurmahom illi daka kien hemm zball, li l-proprjeta mhix taghna, sa naghmlu korrezzjoni, biex ma jkomplux jaghmlu spejjez.'

Illi l-Qorrti tirrileva li minn ezami tar-risposti guramentati kollha mressqa hadd mill-konvenuti ma cahad li jista jkun li sar zball meta l-art 'Tax-Xieref' giet inkluza fl-Annex 8.

Illi fl-eccezzjoni ntavolata mid-Direttur Generali tal-Ufficju Kongunt fil-punt numru 4 jghid illi:

'Illi d-Direttur Generali tal-Ufficcju Kongunt ghandu s-setgha moghtija lilu mill-Kapitlu 358 tal-Ligijiet ta' Malta fejn bis-sahha tal-ftehim imsemmi huwa jista' jirregistra fir-Registru Pubbliku kwalsiasi proprjeta' ttrasferita lill-Gvern ta' Malta minghand l-awtoritajiet ekklezjastici, liema registrazzjoni taghti lill-Gvern ta' Malta titolu fuq il-proprjeta' hekk ittrasferita li jirrisali lura ghall-1993'.

Illi d-Direttur Generali tal-Ufficju jaghmel referenza ghall-Artikolu 5 (2) tal-Kapitolu 358 tal-Ligijiet ta' Malta illi jaqra kif isegwi:

'(2) Meta t-titolu għall-art ikun ġie reġistrat skont dan l-artikolu, imbagħad, mingħajr preġudizzju għal kull dritt appartenenti lil terzi u partikolarment mingħajr ħsara għal kull iskrizzjoni fir-Reġistru

Pubbliku, il-belt Valletta, jew Għawdex, dak it-titolu għandu jitqies li jkun ġie reġistrat fil-jum stabbilit.'

Jirrizulta izda lill-Qorti li malgrad li dan l-Artikolu 5 (1) tal-Kapitolu 358 jistabbilixxi li t-titolu tal-Ufficcju Kongunt ikun jirrisali ghas-sena 1993 irrispettivament minn meta gie rregistrat, xorta jibqa l-fatt li s-socjeta' attrici ghandha titolu garantit li ma giex bl-ebda mod attakkat liema titolu kien gie originarjament registrat fis-sena 1990. Sahansitra rrizulta mill-atti li l-Ufficcju Kongunt ittenta jirregistra t-titolu tieghu izda ma thalliex jaghmel dan minhabba t-titolu tal-Bank attur u ciononostante ma ttenta jiehu ebda passi sabiex jattakka tali titolu. Minn dan l-aspett il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-Bank attur li l-Ufficcju Kongunt kjamat bhala intimat ma jistax legalment jattakka t-titolu tal-bank attur skont il-ligi ndikata per via ta' eccezzjoni. Jirrizulta wkoll li fi kwalunkwe kaz iz-zmien ta' ghaxar snin permess mil-ligi sabiex jigi attakkat tali registrazzjoni llum favur il-Bank attur skada u ma sar xejn.

Illi fid-dawl ta' dak kollu suespost, inkluz l-ammissjoni tat-talbiet da parte tal-konvenuti John Mary Busuttil u Carmelo Zammit, din il-Qorti tqis li gie sufficjentement pruvat lilha sal-grad rikjest mil-ligi li l-porzjon art maghrufa bhala 'Tal-Xieref' fil-limiti ta' Hal-Ghaxaq ta' kejl ta' tmint elef, tmien mija u ghaxar metru kwadru konfinanti mit-tramuntana u mil-lvant mal-isqaq 'Ta' Garda', mill-Punent ma' proprjeta' ta' certu Joseph Bartolo u parti mal-proprjeta' tal-ahwa Vella tappartjeni fl-interita' taghha lis-socjeta' attrici u ghalhekk l-ewwel talba attrici ghandha tigi milqugha.

<u>Danni:</u>

Illi s-socjeta' attrici ressqet ukoll talba sabiex l-intimati jigu dikjarati responsabbli ghad-danni u konsegwentement jigu kkundannati jhallsu tali danni.

Il-Qorti fl-ewwel lok taghmel referenza ghan-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' attrici stess fejn tiddikjara kif isegwi:

' . . . il-Bank jirrileva illi mhuwiex qed jinsisti fuq tali danni fil-konfront tal-konvenuti Busuttil u zammit, li gustament ammettew it-talbiet tal-bank fil-mori tal-proceduri, u lanqas fir-rigward tar-Registratur tal-Artijiet, li mill-bidunett irrikonoxxa illi l-bank attur ghandu f'idejh certifikat ta' titolu garantit fuq l-art *de quo*.'

Pero' l-Bank attur iddikjara wkoll kif isegwi:

' . . . in vista tal-fatt illi l-konvenuti l-ohra baqghu jikkontestaw it-titlu garantit tal-bank attur, il-Bank ghadu qed jinsisti fuq din it-talba fir-rigward tal-Awtorita' tal-Artijiet u tad-Direttur tal-Ufficcju Kongunt li ghadhom qed jikkontestaw it-talbiet tal-Bank.'

Il-Qorti rat mill-atti li s-socjeta' attrici ressqet biss bhala prova ta' danni lix-xhud John Heywood li jokkupa l-kariga ta' *property manager* fi hdan is-socjeta' attrici. Dan ix-xhud ghamel accenn qasir dwar x'kienet qieghda ssofri s-socjeta' attrici izda ma tax dettalji. Jikkonferma izda bil-gurament li hu personalment kien ikkonferma fuq il-post li l-art in kwistjoni kienet qed tinhadem ghalkemm ma kienx jaf ghall-ewwel minn min. Konsegwentement fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha s-socjeta' attrici taccenna ghal fatt li hija ma setghetx tgawdi l-proprjeta' billi tikriha jew tinnegozja. Issemmi li kienet dahlet f'konvenju fuq l-art in kwistjoni, liema konvenju ma

setax jigi ezegwit minhabba dawn il-pretenzjonijiet. Fin-nota s-socjeta' attrici taghmel referenza ghad-dokument mmarkat bhala HSBC 9 li jinsab esebit a fol. 32. Il-Qorti rat li d-dokument HSBC 9 jikkonsisti f'ittra ta' John Heywood lis-Sur u s-Sinjura Karmenu Zammit fejn hemm indikat l-ammont li s-socjeta' attrici kienet qieghda tippretendi bhala danni liema danni:

'… jigu likwidati b'rata imghax bit 8 fil-mija fuq il-prezz tal-amount intiera ta' €105,000 (mija u hames telef euro) li jammonta ghal tmien telef u erghba mitt euro.'

Saret ukoll referenza fin-nota ghall-ittra datata 27 ta' Lulju, 2015 li bhall-ittra precedenti tindika d-danni li kienet qed tippretendi s-socjeta' attrici.

Il-Qorti rat izda li fl-atti ma tressqet l-ebda prova tal-valur tal-proprjeta' u lanqas kopja tal-konvenju allegat li minnu l-Qorti setghet almenu tislet xi valur. Illi kif tghid il-massima legali, *onus probanti incubit ei qui dicit non ei qui negat* din il-Qorti ma tqisx li s-socjeta' attrici ressqet provi sufficjenti sal-grad rikjest mil-ligi dwar id-danni allegati fl-atti u ghaldaqstant it-talbiet relattivi ghad-danni rikjesti ser jigu michuda.

Decizjoni:

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

1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet u tiddikjaraha li mihiex il-legittimu kontradittur u tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kollha tal-Awtorita' kontra s-socjeta attrici;

2. Tichad l-eccezzjonijiet rimanenti tal-konvenuti sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara illi l-bank rikorrenti huwa l-proprjetarju assolut tal-art kollha maghrufa bhala 'Tax-Xieref', fil-limit ta' Hal Ghaxaq ta' kejl ta' tmint elef u tmien mija u ghaxar (8810) metru kwadru, konfinanti mit-tramuntana u mil-lvant mal-isqaq 'Ta' Garda', mill-punent ma' proprjeta' ta' certu Joseph Bartolo u parti mal-proprjeta' tal-ahwa Vella kif ahjar deskritta fic-certifikat dokument HSBC 3 (A fol. 12 tal-process);

4. Tilqa' t-tieni talba attrici u tiddikjara illi l-kjamat fil-kawza Direttur Generali tal-Ufficcju Kongunt u a skans ta' ekwivoku l-Awtorita' tal-Artijiet m'ghandhom l-ebda titolu fuq l-ebda parti mill-art imsemmija u cioe' dik maghrufa bhala 'Tax-Xieref', fil-limit ta' Hal-Ghaxaq ta' kejl ta' tmint elef u tmien mija u ghaxar (8810) metru kwadru, konfinanti mit-tramuntana u mil-lvant mal-isqaq 'Ta' Garda', mill-punent ma' proprjeta' ta' certu Joseph Bartolo u parti mal-proprjeta' tal-ahwa Vella;

5. Tilqa' t-tielet talba attrici u tiddikjara li l-konvenuti Zammit u Busuttil, anki fuq ammissjoni taghhom fl-atti, m'ghandhomx dritt jokkupaw l-art de quo u tikkundanna lill-istess konvenuti Zammit u Busuttil sabiex fi zmien xahar mid-data li din id-decizjoni ssir ***res judicata*** jizgumbraw u jivvakaw l-art minnhom okkupata illegalment u jirrilaxxjawha favur il-bank rikorrenti;

6. Tichad ir-raba', l-hames u s-sitt talbiet attrici stante li mhux sufficjentement pruvati.

Bl-ispejjez, eskluzi tal-Awtorita' tal-Artijiet li gia gew decizi, u li huma relatati mal-ewwel tlett talbiet attrici ghandhom jigu sopportati ugwalment bejn l-intimati Carmelo Zammit, John Mary Busuttil u l-kjamat fil-kawza Direttur Generali tal-Ufficcju Kongunt filwaqt li l-ispejjez relatati mal-bqija tat-talbiet attrici relatati mad-danni pretizi ghandhom jigu sopportati unikament mill-Bank attur.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
5 ta' Gunju, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
5 ta' Gunju, 2020