QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
għaxra (10) ta' Novembru 2020

Rikors Numru 469/19 FDP

Fl-ismijiet

Paul Deguara Caruana Gatto
(ID 402459M)

Vs

Chairperson tal-Awtorita' tal-Artijiet u Direttur tar-Reġistru tal-Artijiet

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 15 ta' Mejju 2019, li permezz tiegħu r-rikorrenti talab is-segwenti:

    1. *Illi l-esponent huwa s-sid tal-porzjon art magħruf bħala 'Ta' Blajjet' fiż-żona magħrufa bħala 'Ta' Gianpula' fil-limiti ta' Ħaż-Żebbug li għandha kejl superfiċjali ta' ċirca sbatax-il elf, disa mija u tmienja u disgħin metri kwadri (17,998mk). Fuq l-akbar biċċa art li qiegħda sitwata fuq it-triq li minn Ħaż-Żebbug twassal għar-Rabat, hemm razzett konsistenti minn xi kmamar li kienu jintużaw biex jinżammu l-bhejjem ċioe' razzett (vide pjanta annessa bħala "Dok A" fejn l-art hija demarkata bil-kulur blu);*

    2. *Illi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 4 ta' Jannar 1937 magħmul fl-atti tan-Nutar E. Calleja Schembri ("Dok B") il-proprjeta' de quo ġiet assenjata lil Dun Roberto Caruana Gatto. Mal-mewt ta' Dun Roberto Caruana Gatto fl-1941, l-eredita' tal-istess iddevolviet 'ab intestato' ("Dok B1") fuq oħtu Maria Gandolfo nee' Caruana Gatto kif ukoll fuq in-neputija tiegħu Maria Teresa Caruana Gatto f'ishma indaqs bejniethom. Maria Gandolfo nee' Caruana Gatto mietet fl-1952 u wirtitha n-neputija tagħha Maria Teresa*

Caruana Gatto ("Dok B2; Dok B3; Dok B4"), omm l-esponent. B'dan il-mod, Maria Teresa Caruana Gatto saret sid assolut tal-proprjeta' de quo;

3. *Illi l-esponenti Paul Deguara Caruana Gatto sar sid assolut tal-porzjon art de quo tramite s-sensiela ta' atti pubbliċi li huma annessi bħala "Dok C " sa "Dok I" rispettivament. Ta' relevanza partikolari huwa "Dok H", ċioe' Att ta' Diviżjoni, Assenjazzjoni u Immissjoni fil-Pussess fl-atti tan-Nutar Dottor Alida Agius datat 3 ta' Novembru 2016 li permezz tiegħu, l-artijiet formanti l-mertu ta' din il-kawża ġew assenjati lill-esponent;*

4. *Illi l-art de quo ilha tiġi mqabbla lill-suċċessjoni ta' bdiewa mill-familja Agius minn Ħaż-Żebbuġ sa mis-sena 1898 meta l-Kanonku Vincenzo Caruana kkonċeda l-art lil ċertu Giuseppe Agius taħt titolu ta' lokazzjoni. Fil-ġurnata odjerna, il-proprjeta' de quo hija mikrija lil ċertu John Agius li huwa dixxendent ta' Giuseppe Agius ċioe' il-kerrej oriġinali - Ara Dok GA li hu affidavit ta' Giuseppe Agius. Il-familja Agius dejjem baqgħu iħallsu l-qbiela lill-attur jew lill-awturi tiegħu - u għalhekk dawn tal-aħħar żgur li anke sa minn qabel l-1898 kellhom il-pussess legali tal-propjeta' mertu ta' din il-kawża.*

5. *Illi permezz ta' dikjarazzjoni preżentata fit-2 ta' Diċembru 2009, l-Awtorita' intimata jew il-predeċessuri tagħha, b'mod gratuwitu u mingħajr ebda dritt li tagħmel dan, irreġistrat fir-Reġistru tal-Artijiet a favur tagħha sqaq li jgħaddi minn fuq il-porzjon art de quo, liema reġistrazzjoni iġġib ir-referenza ZSBP parcel 3262. Dawn il-fatti jirriżultaw aħjar miċ-ċertifikat tat-titolu anness bħala "Dok J";*

6. *Illi l-esponent jikkontesta l-aġir tal-Awtorita' intimata bl-akbar saħħa; fil-fatt fl-istess affidavit ta' Giuseppe Agius (fuq indikat) hu jikkonferma li qatt ma kien hemm xi trejqa għaddejja minn fuq din l-art.*

7. *Illi tali kontestazzjoni u l-fatti relattivi ġew miġjuba a konjizzjoni taż-żewġ intimati permezz tal-ittra uffiċjali 3559/2018 li biha t-tnejn ġew debitament notifikati, iżda nonostante dan, huma naqsu milli jersqu sabiex jagħmlu l-korrezzjonijiet neċessarji u opportuni;*

8. *Illi għalhekk kellha issir din il-kawża.*

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti, previa d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġobha:

1. *Prevja l-ħatra ta' Periti nominandi, TIDDIKJARA li l-porzjon art imsejjaħ "Ta' Gianpula" kif demarkata fil-pjanta annessa bħala "Dok A", hi kollha kemm hi proprjeta' assoluta tal-esponent;*

2. *Konsegwentement, TIDDIKJARA illi l-pretensjoni vantata mill-intimata Awtorita' tal-Artijiet (u ċioe' dik naxxenti mir-reġistrazzjoni li iġġib ir-referenza ZSBP parcel 3262), jew kull pretensjoni oħra fuq l-istess art de quo hija nfondata fil-fatt u fid-dritt;*

3. *Konsegwentement, TORDNA lill-intimat Direttur tar-Reġistru tal-Artijiet sabiex jagħmel kull kanċellazzjoni, emenda jew reġistrazzjoni*

fir-Reġistru tal-Artijiet li tiġi dikjarata bħala neċessarja u opportuna.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali 3559/2018, kontra l-konvenuti li huma nġunti in subizzjoni.

2. Rat illi fit-12 ta' Ġunju 2019, ċ-Chairperson tal-Awtorita' tal-Artijiet, James Piscopo, laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiża:

    1. *Illi preliminarjament, il-mertu tal-kawża huwa eżawrit u ineżistenti u dan għaliex il-korrezzjoni kif mitluba mill-attur ilha li saret żmien;*
    2. *Illi in linea mal-ewwel eċċezzjoni, il-kawża hija frivola u vessatorja fil-fatt u fid-dritt;*
    3. *Illi sussidjarjament l-attur ma għandu l-ebda interess ġuridiku biex jipproponi din il-kawża;*
    4. *Illi llum il-Gvern ma qiegħed jivvanta l-ebda titolu fuq l-isqaq in kwistjoni u ma għandu l-ebda jedd reġistrat fuq is-sqaq in kwistjoni;*
    5. *Illi l-eċċipjent ma għandux jeħel l-ispejjeż ta' din il-kawża;*
    6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*
    7. *Bl-ispejjeż..*

3. Rat illi d-Direttur tar-Reġistru tal-Awtoritajiet, għalkemm debitament notifikat fit-23 ta' Mejju 2019, ma ressaq ebda difiża.

4. Rat illi fil-25 ta' Ġunju 2019, il-Qorti ordnat illi l-provi jiġu invertiti u jinġiebu provi dwar l-ewwel eċċezzjoni ta' l-intimat Chairperson tal-Awtorita' tal-Artijiet.

5. Semgħet ix-xhieda ta' **Paul Deguara Caruana Gatto**, prodott mill-intimat u mogħtija fil-5 ta' Novembru 2019.

6. Rat l-affidavit ta' **Emanuel Darmanin**, Senior Manager tal-Awtorita' tal-Artijiet, ippreżentat fil-5 ta' Novembru 2019.

7. Semgħet ix-xhieda ta' **Dr Claude Sapiano**, Reġistratur tal-Artijiet, mogħtija fl-4 ta' Frar 2020.

8. Rat illi fl-4 ta' Frar 2020, wara sottomissjonijiet tad-Direttur tar-Reġistru tal-Artijiet, il-Qorti kkonċediet għoxrin ġurnata sabiex jippreżenta l-eċċezzjonijiet tiegħu.

9. Rat illi fl-20 ta' Frar 2020, d-Direttur tar-Reġistru tal-Artijiet ippreżenta s-segwenti difiża:

    1. *Illi fis-seduta tal-4 ta' Frar 2020, l-esponenti irrileva lil din l-Onorabbli Qorti illi għalkemm l-esponent Reġistratur tal-Artijiet kien notifikat bir-rikors ta' Paul Deguara Caruana Gatto, l-Uffiċċju tal-Avukat tal-Istat ma kienx notifikat u għalhekk skont l-Artikolu 181B tal-Kap 12 it-terminu għall-preżentata tar-risposta ma bediex jiddekorri;*

2. *Illi permezz tal-verbal tal-4 ta’ Frar 2020 din l-Onorabbli Qorti awtorizzat lir-Reġistratur tal-Artijiet sabiex fi żmien għoxrin jum jippreżenta r-risposta tiegħu u għaldaqstant qed iressaq din ir-risposta;*

3. *Illi preliminarjament, jiġi rilevat illi l-okkju tal-kawża, fejn jirrigwarda r-Reġistratur tal-Artijiet għandu jkun “Reġistratur tal-Artijiet” u mhux “Direttur tar-Reġistratur tal-Artijiet” sabiex b’hekk ikun jirrifletti l-isem uffiċjali tiegħu;*

4. *Illi minn riċerki li għamel l-esponent, irriżulta illi fl-2010 kienet daħlet applikazzjoni (LRA2798/10) li permezz tagħha l-art f’tal-Blajjet ta’ Gianpula ġiet reġistrata f’isem in-Nobbli Kontessa Maria Tereza Deguara Caruana Gatto;*

5. *Illi rriżulta wkoll li fl-2017, daħlet applikazzjoni sussegwenti (LRA 2950/17), fejn il-propjeta’ ġiet irreġistrata f’isem Paul, Henry u Maria Concetta Deguara Caruana Gatto;*

6. *Illi fl-2017, daħlet applikazzjoni oħra (LRA2951/17) fejn il-propjeta’ ġiet irreġistrata f’isem Paul Deguara Caruana Gatto;*

7. *Illi rigward l-ewwel u t-tielet talba tar-rikorrent Paul Deguara Caruana Gatto, l-esponent jissottometti illi ma hemm l-ebda kontestazzjoni min-naħa tar-Reġistratur tal-Artijiet illi din il-propjeta’, hekk kif indikata fl-applikazzjoni LRA 2951/17 kollha kemm hi ta’ Paul Deguara Caruana Gatto;*

8. *Illi l-esponent jirrileva illi hu m’huwiex edott mill-fatti tal-każ u għalhekk jirremetti ruħu għall-ġudizzju tal-Qorti;*

9. *Illi l-esponent jgħid ukoll illi l-presenza tiegħu fil-kawża hija neċessarja biss għal skop tal-eventwali esegwibilita’ tal-ġudizzju tal-Qorti ai termini tal-artikolu 51(5) tal-Kap. 296 u għaldaqstant huwa jirrimetti ruħu għall-provi miġjuba u għall-ordni ta’ dina l-Onorabbli Qorti;*

10. *Illi fi kwalunkwe każ l-azzjoni odjerna mhux attribwibbli għal xi nuqqas tal-esponent li għaldaqstant m’għandux ibati spejjeż;*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

10. Rat illi fil-5 ta’ Frar 2020, ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-Ittra Uffiċjali datata 3559/18 datata 9 ta’ Ottubru 2018 notifikata lill-partijiet u li, wara l-assenza ta’ kwalsiasi risposta da’ parte tal-intimati, r-rikorrent ipproċeda bil-preżenti.

11. Semgħet ix-xhieda ta’ **Sergio Muscat**, Manager fis-Sezzjoni tar-Reġistrazzjoni tal-Awtorita’ tal-Artijiet, mogħtija fl-20 ta’ Ottubru 2020.

12. Semgħet ix-xhieda ta’ Dr Claude Sapiano mogħtija fl-20 ta’ Ottubru 2020.

13. Rat illi fl-20 ta’ Ottubru il-Qorti osservat illi “*t-talba sabiex titħassar ir-reġistrazzjoni jidher illi huwa eżawrit u dana a bażi ta’ dokumentazzjoni ippreżentata llum stess u dokumentazzjoni li ġġib id-data tal-2010*”.

14. Rat illi l-partijet qablu illi l-kawża setgħet titħalla għas-sentenza.

Ikkunsidrat

15. Jirriżulta illi r-rikorrent huwa s-sid tal-porzjon art magħruf bħala 'Ta' Blajjet' fiż-żona magħrufa bħala 'Ta' Gianpula' fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ li għandha kejl superfiċjali ta' ċirca sbatax-il elf, disgħa mija u tmienja u disgħin metri kwadri (17,998mk).

16. Jirriżulta illi permezz ta' Dikjarazzjoni li saret mid-Dipartiment tal-Artijiet fit-3 ta' Diċembru 2009 u approvata fl-14 ta' Diċembru 2009 permezz ta' Applikazzjoni Nru 200914046M ġie reġistrat illi sqaq illi kien għaddej minn ġewwa l-art propjeta' tar-rikorrent, kien attwalment sqaq tal-Gvern u għalhekk ġie reġistrat mar-Reġistru tal-Artijiet bħala propjeta' tal-Gvern b'titolu Nru 07004644.

17. Jirriżulta illi permezz ta' Ittra Legali mibgħuta mill-konsulenti legali tal-Contessa Maria Theresa Deguara Caruana Gatto, ossija omm ir-rikorrenti, fl-20 ta' Awissu 2010 u indirizzata lill-Kummissarju tal-Artijiet, inġibdet l-attenzjoni lill-Kummissarju ta' dak iż-żmien, li l-isqaq reġistrat a favur tal-Gvern kien attwalment propjeta' tagħhom u ma kienx propjeta' tal-Gvern.

18. Jirriżulta wkoll illi, permezz ta' tali Ittra, l-Kummissarju intalab sabiex jirretifika tali nuqqas.

19. Jirriżulta illi permezz ta' Applikazzjoni korrettiva illi saret fit-23 ta' Diċembru 2010, il-pjanta annessa mal-applikazzjoni oriġinali tat-3 ta' Diċembru 2009 ġiet korretta u ġie dikjarat illi l-isqaq li kien hemm oriġinalment indikat flimkien mal-applikazzjoni tat-titolu 07004644 kellu jiteħħa minn tali applikazzjoni.

20. Jirriżulta, għalhekk, illi l-Kummissarju tal-Artijiet irrimedja għal dak mitlub fl-Ittra Legali fuq imsemmija.

21. Jirriżulta illi, fid-9 ta' Ottubru 2018, r-rikorrenti ippreżenta Ittra Uffiċjali kontra l-partijiet fejn, filwaqt illi għamel referenza għal-Ittra tal-konsulent legali ta' ommu datata 20 ta' Awissu 2010, interpella lill-intimati sabiex jikkanċellaw ir-reġistrazzjoni erronja illi kienet saret.

22. Jirriżulta illi ħadd mill-intimati ma rrispondż għal tali interpellazzjoni.

23. Jirriżulta illi eventwalment ir-rikorrenti nieda l-proċeduri odjerni.

24. Jirriżulta, waqt ix-xhieda prodotti quddiem dina l-Qorti, illi l-vertenza illi wasslet lir-rikorrent biex iressaq il-kawża odjerna, ossija reġistrazzjoni erronja ta' sqaq privat ġewwa l-fond tar-rikorrent bħala sqaq pubbliku u tal-Gvern, kienet ġiet sorvolata fit-23 ta' Diċembru 2010, meta l-Kummissarju tal-Artijiet ta' dak iż-żmien ippreżenta Applikazzjoni għall-Korrezzjoni ta' Titolu Nru 07004644 (fol 174), Applikazzjoni Nru 4279/2010, liema applikazzjoni intlaqgħet mir-Reġistratur tal-Artijiet fit-28 ta' Diċembru 2010, kif jidher fiċ-Ċertifikat ta' Titolu emendat u eżebit mir-Reġistratur tal-Artijiet (fol 178).

25. Jirriżulta, għalhekk, illi l-vertenza tar-rikorrenti kienet ġia riżolta ferm qabel mar-rikorrenti intavolat kemm l-Ittra Uffiċjali 3559/18 kif ukoll il-proċeduri odjerni.

26. Jirriżulta wkoll illi tali korrezzjoni setgħet faċilment tiġi osservata kieku r-rikorrenti, flok ma ressaq l-azzjoni odjerna, talab lir-Reġistru tal-Artijiet sabiex jipprovdieh b'Ċertifikat ta' Titolu 07004644 aġġornat, liema ċertifikat kien jindikalu li "*Permezz ta' LRA4279/10 ġiet sostitwita l-pjanta. Miżjuda illum 28/12/2010*".

27. Jirriżulta illi ma nġiebet ebda prova illi turi li fl-ebda mument ir-rikorrent ma ngħatax kopja ta' tali Ċertifikat ta' Titolu kif korrett u ma nġiebet ebda prova da' parte tar-rikorrent illi huwa, qabel ma għamel l-azzjoni legali, għamel il-verifiki tiegħu ghal dak minnu protestat – il-kopja taċ-Ċertifikat ta' Titolu minnu prodott quddiem dina l-Qorti inħareġ fl-20 ta' Awissu 2010, ossija meta ntbagħtet l-ewwel Ittra Legali!

28. Il-Qorti tosserva li, filwaqt li kulħadd għandu dritt illi jaċċedi għall-Qorti sabiex jipproteġi d-drittijiet tiegħu, wieħed għandu ukoll jassikura illi jagħmel xogħlu kif suppost QABEL ma jirreferi l-kwistjoni lill-Qorti u jivverifika l-fatti minnu allegati u jikkoroborahom QABEL ma jniedi kwalsiasi proċedura legali – fin-nuqqas ta' dan, ikunu qed jiġu abbużati l-proċeduri tal-Qrati.

29. Iċ-Ċertifikat tat-Titolu 07004644 dwar Parcel 3236 kien faċilment aċċessibbli għar-rikorrent **qabel** ma nieda l-proċeduri odjerni u għan-nuqqas tiegħu li jagħmel il-verifiki opportuni qabel ma ressaq l-proċeduri odjerni ma għandu jkun responsabbli ħadd għajr huwa stess.

30. Il-Qorti tosserva wkoll, finalment, illi kif korrettement irrilevat mir-Reġistratur tal-Artijiet ir-riposta tiegħu, il-kliem 'Direttur tar-Reġistratur tal-Artijiet' għandhom jinbidlu għal Reġistratur tal-Artijiet, biex jirrifletti l-isem uffiċjali tiegħu.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet ix-xhieda, tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad t-talba attriċi kif dedotta.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni jkunu kollha a kariku tar-rikorrent.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur