QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn 23 ta' Novembru 2020

Numru 15

Rikors numru 288/15

Maria sive Miriam Attard għan-nom u in rappreżentanza tal-imsiefer Dun Mariano sive Mario Cassar

v.

Reġistratur tal-Artijiet u Assistent Reġistratur tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Permezz ta' rikors preżentat fil-21 ta' Awwissu 2015 l-atturi iddikjaraw li *ai termini* tal-Artikolu 51(1)(b) tal-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet (Kap. 296), appellaw mid-deċiżjoni tal-intimati li ħadu fir-rigward tal-applikazzjoni numru LRA415/15. L-ilment tar-rikorrent hu fis-sens li l-intimat irrifjuta l-imsemmija applikazzjoni, għalkemm qatt ma ta avviż formali għaliex, *"…. skond l-intimat hemm diversi passaġġi maqbuża*

fosthom att pubblikat min-Nutar Dr Silvio Hili fil-21 ta' Ġunju 2001 u att causa mortis pubblikat min-nutar Dr Silvio Hili fil-25 ta' Ġunju 2009". It-talba fir-rikors taqra:

> *"Għaldaqstant, l-esponenti filwaqt li jinterponu umli appell għal quddiem din l-Onorabbli Qorti mid-deċiżjoni tal-intimati meħuda fl-applikazzjoni numru LRA 415/15 kif spjegata fl-ittra tal-11 ta' Awissu 2015; u dan fit-termini tal-artikolu 51(1)(b) tal-Att dwar ir-Reġistrazzjoni tal-Artijiet (Kap. 296 tal-Liġijiet ta' Malta) u filwaqt li jirriżervaw li jressqu dawk il-provi skond il-liġi, umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tħassar u tirrevoka l-istess u torndalu jeffettwa r-reġistrazzjoni mitluba fl-applikazzjoni LRA 415/15)"*.

2. Fis-17 ta' Settembru 2015 l-intimat wieġeb u ta r-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad it-talba għaliex:

2.1 L-ilmenti tar-rikorrent m'għandhom x'jaqsmu xejn mar-rimedju tal-appell kontemplat fl-Artikolu 51(1)(b) tal-Att dwar Reġistrazzjoni ta' Artijiet (Kap. 296).

2.2. L-intimat fl-ebda stadju ma ċaħad l-applikazzjoni LRA 415/2015, u anzi huwa laqa' l-applikazzjoni b'titolu kwalifikat fit-termini tal-Artikolu 24 tal-Kap. 296, cioe` titolu soġġett għal ċerti riżervi imsemmija fl-istess ċertifikat ta' titolu.

2.3 Hemm nuqqasijiet li r-rikorrent ma rrimedjax għalihom. F'dan ir-rigward fl-applikazzjoni semma l-fatti li wassluh biex jagħmel dawk ir-riżervi fiċ-ċertifikat ta' titolu.

Fatti

3. Il-fatti prinċipali li huma rilevanti għal dawn il-proċeduri huma s-segwenti:-

3.1 Ir-rikorrent hu wieħed minn sebat aħwa ta' Giuseppe Cassar (miet fis-17 ta' Awwissu 1966) u Paula Cassar (mietet fis-6 ta' Mejju 1996). L-aħwa jisimhom Carmelo (mejjet), Giuseppi (miet 4 ta' Diċembru 2012), Francesca (mietet 4 ta' April 2010), Angela, Rosaria, Giuseppa (mietet 22 ta' Jannar 2009) u r-rikorrent.

3.2 Il-werrieta ta' Giuseppe Cassar kienu s-sebat itfal. Martu Paula Cassar għamlet testment fid-9 ta' Settembru 1975 u ħalliet prelegat favur uliedha Giuseppa u Mario n-nofs indiviz tal-art magħrufa bħala 'tal-Ġebel l-Aħmar' sive 'tat-Triq tax-Xatt, limiti tan-Nadur. Giuseppa ħalliet lir-rikorrent bħala werriet tagħha.

3.3 B'kuntratt tal-21 ta' Ġunju 2001 pubblikat min-nutar Silvio Hili, li ma ġiex insinwat, kienu assenjati immobbli lill-erbat itfal ta' Carmelo Cassar u ddikjaraw li dak assenjat lilhom kien *"... a saldu u in totali sodisfazzjon tas-sehem kollu spettanti lill-komparenti Maria Cassar nomine, Josanne u Anthony aħwa Cassar fuq il-wirt u suċċessjoni* ***ta' Gużepp Cassar*** *..... u ta'* ***Pawla Cassar****..... L-imsemmija Guzepp u Pawla konjuġi Cassar jiġu n-nanniet paterni tal-imsemmija David Mario Josanne u Anthony aħwa*

Cassar”. Għalkemm dak il-kuntratt ma ġiex insinwat, xorta għandu effett legali bejn dawk li kienu parti għalih.

3.4 Fid-9 ta’ Mejju 2011 saret dikjarazzjoni causa mortis addizzjonali min-nutar Dr Maria Vella Magro (dokument preżentat fl-istadju tal-appell). Fiha jingħad li fit-22 ta’ Jannar 2009 mietet Guzeppa Cassar, oħt ir-rikorrent li b’testment tad-19 ta’ Awissu 1974 kien nominat bħala werriet universali tagħha. Jissemma wkoll li fil-25 ta’ Ġunju 2009 saret dikjarazzjoni oħra quddiem in-nutar Silvio Hili, li pero` baqa’ ma ġiex reġistrat. Għalhekk jingħad li r-rikorrent għamel dikjarazzjoni oħra fis-17 ta’ Jannar 2011 fl-atti tan-nutar Dr Maria Grima. Fl-att dikjaratorju tad-9 ta’ Mejju 2011 żied il-proprjeta` li ddikjara li wiret mingħand oħtu Guzepp Cassar, fosthom terz indiviż tal-porzjon art magħrufa bħala ‘Tal-Ġebel l-Aħmar’ sive ‘Tat-Triq tax-Xatt” limiti tan-Nadur, Għawdex b’kejl ta’ 3050 metri kwadri.

3.5 B’kuntratt tat-23 ta’ Settembru 2013 pubblikat min-nutar Dr Maria Vella Magro saret qasma ta’ proprjeta komuni bejn il-membri tal-familja Cassar. L-immobbli hu deskritt bħala art magħrufa bħala ‘Tal-Ġebel l-Aħmar’ sive ‘Tat-Triq tax-Xatt’ limiti tan-Nadur, Għawdex b’kejl ta’ 3050.04 metri kwadri, soġġetta għal ċens perpetwu ta’ €1.16 fis-sena u murija f’site plan mehmuża mal-istess att. Fl-att hemm deskrizzjoni tal-provenjenza tal-istess art. B’dak l-att ir-rikorrent nomin kien assenjat żewġ prozjonijiet diviżi mill-imsemmija art, waħda b’kejl ta’ 1288.35 metri

kwadri u l-oħra 428.8 metri kwadri (ara fol. 26). Parti mill-istess art baqgħet komuni bejn il-partijiet (kejl ta' 475.28 mk), skont ishma li jissemmew fl-istess art, sabiex issir triq privata.

3.6 Fit-8 ta' Ġunju 2015 ir-rikorrent ippreżenta applikazzjoni lir-Reġistratur tal-Artijiet (numru 415/15) li biha talab ir-reġistrazzjoni ta' tliet porzjonijiet art f'Għawdex:-

3.5.1. porzjon art magħrufa tal-Ġebel l-Aħmar b'kejl ta' ċirka 1,288.36 metri kwadri fil-limiti tan-Nadur, Għawdex;
3.5.2. sehem ta' 8/12 indiviżi ta' porzjon art li tisbokka fuq passaġġ bla isem fi Triq l-Imġarr, Nadur, Għawdex b'kejl ta' 475.28 metri kwadri;
3.5.3. porzjon art magħrufa tal-Ġebel l-Aħmar b'kejl ta' ċirka 428.8 metri kwadri fil-limiti tan-Nadur, Għawdex;

3.7 Fl-applikazzjoni r-rikorrent iddikjara li t-talba kienet bażata fuq kuntratt ta' qasma tat-23 ta' Settembru 2013 pubblikat min-nutar Dr Maria Vella Magro (ara parti ta' dokument a fol. 22 intestata *'basis of application'*). Minn dak il-kuntratt jirriżulta li l-imsemmija immobbli kienu assenjati lir-rikorrent.

3.8 Ir-Reġistratur tal-Artijiet ħareġ ċertifikat ta' titolu fejn fil-parti *"Kummenti oħra fuq applikazzjoni numru 201509605G"*, iddikjara *<u>"hemm</u>*

diversi passaġġi maqbuża fosthom att pubblikat min-nutar Silvio Hili 21/06/2001 u Att Causa Mortis pubblikat min-nutar Silvio Hili 25/06/2009" (fol. 21).

3.9 Permezz ta' ittra legali datata 7 ta' Awwissu 2015, ir-rikorrent ilmenta li l-applikazzjoni tiegħu ma ġietx aċċettata. Fiha spjega wkoll li l-att causa mortis tal-25 ta' Ġunju 2009 ma kienx preżentat għaliex l-att ma ġiex insinwat, u kien reġa' sar fid-9 ta' Mejju 2011 b'att tan-nutar Maria Vella Magro. Fir-rigward tal-att l-ieħor tan-nutar Silvio Hili tal-21 ta' Ġunju 2001, infurmah li ma kienx jara raġuni għalfejn kellu jippreżentah. Pero` ddikjara li kien qiegħed jibgħat kopja tal-istess mal-ittra.

3.10 Permezz ta' ittra ta' tweġiba datata 11 ta' Awwissu 2005, l-Assistent Reġistratur fir-Reġistru tal-Artijiet (Għawdex), għarraf lid-difensur tar-rikorrent li:

3.9.1 Fir-rigward tal-kuntratt pubbliku tan-nutar Silvio Hili tal-21 ta' Ġunju 2001, għal finijiet ta' reġistrazzjoni ta' trasferiment ta' immobbli, kellha ssir applikazzjoni għal dak l-iskop;

3.9.2 Mill-istess kuntratt, jirriżulta li l-partijiet fuq il-kuntratt tan-nutar Maria Vella Magro tat-23 ta' Settembru 2013 ma kinux is-sidien tal-ishma kollha tal-proprjeta`.

3.9.3 *"Peress illi Carmelo Cassar miet wara Gużepp Cassar, hu wiret sehem indiviż mill-assi ereditarji ta' missieru, u wara l-mewt tiegħu, wirtuh uliedu. Għalhekk peress illi ma ġiex indikat illi l-aħwa Cassar irrinunzjaw ukoll għall-wirt ta' missierhom, is-sehem invidiż illi Carmelo kien wiret mingħand missieru u li sussegwentement intiret minn uliedu, għadu proprjeta tal-aħwa Cassar ulied Carmelo"*.

3.9.4 Ir-rikorrent kien għadu ma ppreżentax kopja tal-kuntratt pubblikat min-nutar Silvio Hili fil-25 ta' Ġunju 2009.

Konsiderazzjoni

4. Il-Qorti tibda billi tosserva li jidher li l-kwistjoni bejn il-partijiet inqalgħet bla bżonn. Fit-tweġiba l-intimat ħa l-pożizzjoni li:-

> *".... l-aħwa ulied Carmelo Cassar ma rrinunzjawx ukoll għall-eredita ta' missierhom u għaldaqstant, huma għad għandhom ¼ indiviż ta' 1/14 indiviż kull wieħed mill-immobbli......*
>
> "*Illi dak li dejjem sostna l-esponenti, inkluż fl-imsemmija ittra tal-11 ta' Awwissu 2015, huwa li la ulied Carmelo Cassar irrinunzjaw għall-eredita ta' Giuseppe u ta' Paola Cassar dawn ma rrinunzjawx ukoll għall-eredita' ta' Carmelo missierhom"*.

5. Il-Qorti fehmet li Carmelo Cassar, wieħed mis-seba' ulied ta' Giuseppe u Paula konjuġi Cassar, miet wara l-ġenituri tiegħu. B'hekk hu kien wieħed mill-werrieta u mhux uliedu li kienu parti għall-kuntratt tal-21 ta' Ġunju 2001 pubblikat min-nutar Dr Silvio Hili. Għalhekk meta sar il-kuntratt tal-21 ta' Ġunju 2001, ulied Carmelo Cassar ġew assenjati proprjeta` li kien hemm fil-wirt tan-nanniet tagħhom bħala werrieta ta'

missierhom. Huma messhom sehem mill-wirt tan-nanniet paterni tagħhom peress li huma werrieta ta' missierhom u mhux għaliex in-nanniet paterni ħallewhom werrieta. Hu minnu li fil-kuntratt tal-21 ta' Ġunju 2001 jingħad li irċevew l-immobbli li jissemma f'dak il-kuntratt *"a saldu ta' sehemhom mill-ereditajiet fuq imsemmija"*, pero` jibqa' l-fatt li gawdew minn dawk l-ereditajiet bis-saħħa tal-fatt li huma werrieta ta' missierhom Carmelo Cassar.

6. Il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni valida għalfejn ulied Cassar kellhom jew għandhom jirrinunzjaw għall-wirt ta' missierhom Carmelo Cassar. Li hu żgur hu li bil-kuntratt tal-21 ta' Ġunju 2001 ma kien għad fadlilhom ebda jedd, bħala werrieta ta' missierhom Carmelo Cassar, fil-wirt tan-nanniet paterni tagħhom.

7. L-intimati huma żbaljati meta jsostnu li ulied Carmelo Cassar għad għandhom xi sehem mill-immobbli oġġett tal-kuntratt ta' qasma tat-23 ta' Settembru 2013 pubblikat min-nutar Maria Vella Magro.

8. Fit-tweġiba jissemma wkoll li:

> *".... ladarba l-kuntratt pubblikat min-nutar Silvio Hili tal-21 ta' Ġunju 2001 għadu ma ġiex irreġistrat neċessarjament ifisser li t-titolu li qegħdin jitolbu l-partijiet għandu joħroġ bħala titolu kwalifikat kif fil-fatt ħareġ"*.

9. Madankollu fiċ-ċertifikat tat-titolu li l-intimat stess ħareġ, ma jissemmiex dak il-fatt (ara wkoll l-ittra datata 11 ta' Awissu 2005 li l-istess intimat bagħat lid-difensur tar-rikorrent).

10. L-Artikolu 51(1)(b) tal-Kap. 296 jipprovdi li jistgħu jsiru korrezzjonijiet fir-reġistru fuq ordni tal-qorti kompetenti jew tar-reġistratur, b'dan li jkun hemm dritt ta' appell lill-Qorti tal-Appell, f'każ li:-

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

11. F'dan il-każ hu evidenti li fir-rigward tal-applikazzjoni tar-rikorrent sar dħul fir-reġistru. Iċ-ċertifikat ta' titolu li nħareġ mill-intimat hu l-aqwa prova. Għalhekk m'għandhiex raġun ir-rikorrenti nomine li fir-rikors ippremettiet:

> *"Illi l-intimat irrifjuta din l-applikazzjoni iżda qatt ma ta avviż formali illi din l-applikazzjoni kienet rifjutata. B'dan saru jafu l-esponent tramite l-avukat tagħhom"*.

12. L-intimat argumenta li l-kummenti li tniżżlu fiċ-ċertifikat ta' titolu, saru *ai termini* tal-Artikolu 24 tal-Kap. 296 li jipprovdi:

> *"24. (1) Meta mal-eżami tat-titolu r-reġistratur ikun jidhirlu li t-titolu jista' jiġi stabbilit biss **għal perijodu limitat**, jew **ikun proprjetà taħt trust** jew ikun **suġġett għal kondizzjoni jew għal ċerti riżervi**, ir-reġistratur jista', bi dħul fir-reġistru, **jagħmel eċċezzjoni mill-effett ta' reġistrazzjoni għal drittijiet jew interessi li jinqalgħu qabel data***

> ***speċifikata jew taħt att speċifikat jew xort'oħra deskritti b'mod partikolari fir-reġistru**.*
>
> *"(2) Ir-reġistrazzjoni ta' persuna bħala sid ta' art b'titolu kkwalifikat skont dan l-artikolu ikollha l-istess effett bħar-reġistrazzjoni ta' dik il-persuna b'titolu, jew titolu garantit, skont il-każ, kemm-il darba reġistrazzjoni bħal dik ma tolqotx jew ma tippreġudikax li jiġi nfurzat xi dritt jew interess li jkun jidher fir-reġistru bħala li hu eċċettwat".*

13. Madankollu l-Qorti mhijiex tara kif dik id-dispożizzjoni għandha x'taqsam ma' dan il-każ. Fiċ-ċertifikat tat-titolu maħruġ mill-intimat, ma saret l-ebda eċċezzjoni mill-effett ta' reġistrazzjoni "....***għal drittijiet jew interessi li jinqalgħu qabel data speċifikata jew taħt att speċifikat jew xort'oħra deskritti b'mod partikolari fir-reġistru***".

14. F'kull każ wieħed irid jifhem ukoll li r-Reġistratur meta ssirlu talba sabiex jirreġistra art taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 296 għandu jkollu d-dritt li fejn meħtieġ jitlob it-tagħrif li jqis li hu meħtieġ sabiex jikkonsidra l-applikazzjoni tal-applikant. Hekk per eżempju f'dan il-każ issemmiet id-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret min-nutar Silvio Hili tal-25 ta' Ġunju 2009 u li tissemma fil-kuntratt ta' diviżjoni tat-23 ta' Settembru 2013 b'referenza għas-suċċessjoni ta' Giuseppa Cassar li mietet fit-22 ta' Jannar 2009 u li jidher li r-rikorrent hu l-werriet universali tagħha. Hu minnu li r-rikorrenti nomine infurmat lill-intimat li kienet saret dikjarazzjoni *causa mortis* oħra minflok dik tal-25 ta' Ġunju 2009, iżda l-Qorti ma tara xejn ħażin li r-Reġistratur talab kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis li saret min-nutar Silvio Hili. Għalkemm fil-kuntratt ta' diviżjoni issemmiet causa mortis oħra li saret fid-9 ta' Mejju 2011 min-nutar Dr Maria Vella

Magro, ma jissemmiex li t-tieni dikjarazzjoni saret minflok l-ewwel dikjarazzjoni *causa mortis*.

15. Madankollu u f'kull każ, l-intimat xorta ħareġ iċ-ċertifikat ta' titolu u r-rikorrent ġie reġistrat bħala s-sid. Għalhekk hi għal kollox żbaljata l-premessa li saret fir-rikors tal-appell li l-applikazzjoni kienet rifjutata. Tant ma kinitx rifjutata li nħareġ iċ-ċertifikat ta' titolu.

16. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti mhi tara l-ebda raġuni jew ħtieġa għalfejn għandha tordna korrezzjoni *ai termini* tal-Artikolu 51(1)(b) tal-Kap. 296, cioe` d-dispożizzjoni li invokat r-rikorrent fir-rikors promotur.

Għal dawn il-motivi tiċħad it-talba tar-rikorrenti nomine bl-ispejjeż kontriha.

Mark Chetcuti	Giannino Caruana Demajo	Anthony Ellul
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Registratur
mb