



**Qorti tal-Maġistrati (Għawdex)
Ġurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Ġenerali**

**Maġistrat Dottor Brigitte Sultana LL.D, LL.M (Cardiff) Adv. Trib. Eccl.
Melit.**

Illum, il-Ħamis, 16 ta' Dicembru 2021

Rikors Ġuramentat numru:- 41/2020 BS

**Josephine Casha;
Mario Casha;
George Casha;
Antonia Zammit;
Carmen Magro;
Thomas Casha**

-vs-

Bella Claudia Nicoletta Cassar

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

1. Illi l-partijiet daħlu fi skrittura bejniethom datata tnejn u għoxrin (22) ta' Awwissu, tas-sena elfejn u sittax (2016), kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala Dok. A;

2. Illi permezz ta' l-istess skrittura, il-konvenuta obligat ruhha illi fi żmien għoxrin (20) għurnata minn meta ssehh il-liberazzjoni tal-propjeta' bin-numru 162, Triq il-Għajn, Fontana, Għawdex a favur tagħha, l-istess konvenuta tobbliga ruhha li tikkoreġi r-Registrazzjoni tal-Art mar-Registru tal-Artijiet fil-file Numru LRA G 1016/97 biex b'hekk tkun tirrifletti l-konfini kif indikati permezz tal-istess skrittura;
3. Illi minkejja li l-istess propjeta' giet debitament liberata a favur il-konvenuta fit-tnax (12) ta' Settembru, 2016 u dan hekk kif jidher mill-kopja tal-liberazzjoni hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B, l-istess konvenuta baqgħet lura u ma ottempratx ruhha mal-obbligazzjoni minnha assunta fuq l-imsemmija skrittura;
4. Illi minkejja t-trapass taż-żmien u minkejja li l-atturi interpellaw lill-konvenuta diversi drabi, anke permezz tal-Ittra Uffiċċjali Nru. 541/2018, hija baqgħet inadempjenti;
5. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Talbu lil dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenuta naqset milli tonora l-obbligazzjoni minnha assunta skond l-iskrittura privata datata tnejn u għoxrin (22) ta' Awwissu, tas-sena elfejn u sittax (2016);
2. Tikkundanna lill-istess konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju hekk kif ordnat minn din l-Onorabbli Qorti tikkoreġi r-Registrazzjoni ta' l-Art mar-Registru tal-Artijiet u dan skond l-obbligazzjoni naxxenti mill-iskrittura privata datata tnejn u għoxrin (22) ta' Awwissu, tas-sena elfejn u sittax (2016);
3. Tinnomina Nutar Pubbliku u / jew kuraturi deputat/i sabiex finnuqqas, teffettwa l-korrezzjoni hekk ordnata minn din l-Onorabbli Qorti u dan bi spejjeż ta' l-istess konvenuta u skond kull direzzjoni

jew ordni li din l-istess Onorabbli Qorti jidhrilha li jkun necessarju jew opportun;

Bl-ispejjeż inkluz tal-Ittra Uffiċċjali Nru. 541/2018 tat-18 ta' Settembru, 2018 kontra l-konvenuta li minn issa hija ingunta in subbizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Bella Claudia Nicoletta Cassar illi eċċepiet:

1. Illi t-talbiet attriċi huma għal kollox in fondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontra tagħhom;
2. Illi t-talbiet attriċi huma għal kollox in fondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi in kwantu l-iskrittura imsemmija minnhom fir-rikors maħluf tikkontempla transazzjoni li għandha b'ogġett proprjetà immobbli, b'mod partikolari kwistjoni ta' regolament ta' konfini bejn proprietà immobbli, tali transazzjoni ma tiswiex billi ma saritx b'att pubbliku u dana bi ksur ta' l-artikolu 1719 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;
3. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, it-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi anke jekk jiġi argumentat illi l-iskrittura imsemmija mill-atturi fir-rikors maħluf tikkontempla wegħda li għandha b'ogġett proprjetà immobbli, tali wegħda ma tiswiex billi ma gietx registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi kif tikkontempla l-ligi;
4. Illi inoltre t-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi f'kull każ ma teżisti l-ebda dispozizzjoni fil-ligi illi tagħti lill-atturi d-dritt illi jippretendu illi għandhom ossija illi jippruvaw jenforzaw l-iskrittura imsemmija minnhom fir-rikors maħluf tagħhom jiġifieri l-eżekuzzjoni speċifika ta' dik l-iskrittura;

5. Illi dejjem minghajr preġudizzju għal premess, it-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi l-esponenti mhijiex titolari tat-titolu reġistrat mar-Registru ta' l-Artijiet illi l-atturi jippretendu illi għandu jiġi ikkoreġut;
6. Illi minghajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi l-esponenti għadha ma wettqitx il-formalitajiet kollha meħtieġa wara l-liberazzjoni imsemmija mill-atturi fir-rikors mahluf tagħhom;
7. Illi f'kull każ it-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi t-titolu reġistrat mar-Registru ta' l-Artijiet illi l-atturi jippretendu illi għandu jiġi ikkoreġut huwa wieħed assolut;
8. Illi t-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi l-kawża magħmula mill-atturi hija improponibbli peress illi mhijiex waħda mir-rimedji kontemplati mill-Kap. 296 tal-Liġijiet ta' Malta;
9. Salv risposti ulterjuri jekk ikun il-każ;

Għal dawn ir-raġunijiet l-esponenti umilment titlob illi dina l-Onorabbli Qorti jogħgobha tiċhad it-talbiet ta' l-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom. L-atturi huma minn issa stess inġunti in subizzjoni.

Semgħet ix-xhieda u rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet skambjati bejn il-partijiet.

Rat illi l-kawża thalliet għas-sentenza għal-lum.

Ikkunsidrat

Fit-22 ta' Awwissu 2016 il-partijiet, fil-preżenza tal-Avukati rispettivi tagħhom, iffirmaw bejniethom skrittura privata li biha riedu jirregolaw kwistjonijiet li jmissu l-proprjetajiet rispettivi tagħhom. Fl-iskrittura jinghad illi l-komparenti Casha huma l-proprjetarji ta' lok ta' djar fl-indirizz 154, fi Trejjet ix-Xagħri, ġia Triq tal-Għajn, Fontana, Għawdex inkluż l-art annessa miegħu konsistenti din f'art taht il-bini liema art għandha kejl ta' madwar 438m.k. Gie premess ukoll illi l-proprjeta' fl-indirizz 162, Triq il-Għajn, Fontana u cioe il-proprjeta' attigwa għal dik tal-komparenti Casha tappartjeni lil Anthony Cassar. Dak inhar tal-iskrittura privata ffirmata bejn il-partijiet il-proprjeta' ta' Anthony Cassar kienet mertu tas-subbasta numru 40/12 fl-ismijiet **Lombard p.l.c. vs Cassar Weaving Ltd. et.**

Fuq l-imsemmija skrittura inghad illi rrizultaw xi diskrepanzi fir-Registrazzjoni ta' l-Art fir-Registru tal-Artijiet billi rrizulta *overlap* bejn il-proprjeta' registrata fuq isem Anthony Cassar u dik registrata f'isem il-komparenti Casha. Dan il-fatt gie senjalat mir-Registratur tal-Artijiet permezz ta' ittra datata 30 ta' Mejju 2016 fejn inghad illi parti mil-lok ta' djar fl-indirizz 154, Trejjet ix-Xagħri ġia Triq tal-Għajn, Fontana kienet diġa tinsab registrata taht titolu ieħor. Għalhekk saret biss registrazzjoni tal-parti tal-proprjeta' mhux milquta bl-*overlap*.

Il-partijiet ftehm u qablu illi l-kwistjoni għandha tiġi regolata bejniethom billi l-proprjeta' tal-komparenti Casha għandha tirrispetta l-konfini tal-proprjeta', eskluż l-għerien, liema konfini kienu aħjar delineati bil-kulur aħmar fuq il-pjanta u s-*site plan* annessi mal-istess skrittura privata.

Permezz tal-imsemmija skrittura privata, il-partijiet qablu u ftehm illi għandha ssir korrezzjoni għall-fini illi titneħha l-*overlap* li giet indikata bil-kulur blu fuq il-pjanta u *site-plan* annessi mal-iskrittura privata. Għalhekk, il-konvenuta Cassar, illi dehret fuq l-imsemmija skrittura bhala l-persuna interessata li takkwista l-proprejta' mertu tas-subbasta, obligat ruhha illi:

"fi żmien għoxrin (20) ġurnata minn meta sseħħ il-liberazzjoni tal-proprjeta' bin-numru 162, Triq il-Għajn, Fontana, Għawdex bis-saħħa tal-Bejgħ bl-iRkant, a favour il-komparenti Cassar, l-istess komparenti Cassar tobbliga ruhha li tikkoreġi r-Registrazzjoni ta' l-Art mar-Registru tal-Artijiet fil-file Numru LRA

G 1016/97 biex b'hekk tkun tirrifletti l-konfini kif immarkati bil-kulur aħmar, kif deskritta hawn fuq, fuq il-pjanta u site plan hawn annessi u mmarkata bħala Dok. B."

B' digriet tas-27 ta' Lulju 2016 din il-Qorti kif dak inhar presjeduta ordnat il-bejgħ bl-irkant ta' xi proprjetajiet li kienu jappartjenu lil Anthony Cassar fosthom il-proprjeta' fl-indirizz 162, Triq il-Għajn, Fontana, Ghawdex konsistenti f'porzjon art b'zewg gherien fuq in-naħa tax-xellug. Il-bejgħ bl-irkant sar fit-12 ta' Settembru 2016 u wara li giet eżegwita d-debita proċedura li tirregola l-bejgħ bl-irkant, il-proprjeta' giet liberata favur il-konvenuta għall-prezz ta' €106,000.

Stante l-indampjenza tal-konvenuta in kwantu l-obbligazzjoni minnha assunta fuq l-iskrittura privata tat-22 ta' Awwissu 2016, b'ittra ufficjali numru 541/18 tat-18 ta' Settembru 2018, l-atturi nterpellawha tottempa ruhha. Il-konvenuta giet debitament notifikata fit-22 ta' Ottubru 2018.

Mario Casha xehed illi l-kwistjoni tal-*overlap* intebħu biha meta gew biex jirregistraw il-lok ta' djar u hemm saru jafu li fuq parti mill-proprjeta' tagħhom diġa kien hemm reġistrazzjoni li kienet saret minn Anthony Cassar. L-atturi għamli r-riċerka tagħhom minn fejn irriżulta illi l-proprjeta' ta' Anthony Cassar kienet ser tinbiegħ bis-subbasta u li din il-proprjeta' kienet ser tiġi akkwistata mill-konvenuta li dak iż-żmien kellha xi pendenzi fil-konfront ta' zewgħa Anthony Cassar. Żied jgħid illi wara li l-proprjeta' giet libeata a favur tal-konvenuta l-atturi ma nsistewx dwar it-terminu pattwit fuq l-iskrittura privata għar-raġuni li dak iż-żmien il-konvenuta kienet interessata takkwista l-proprjeta' tal-atturi. Spjega illi l-partijiet kienu saħansitra waslu sabiex jiffirmaw konvenju bejniethom tant illi ltaqgħu għand in-Nutar Dottor Josette Spiteri Cauchi għal dan il-għan. Gara pero' li dakinhar inqala' xi diżgwid bejn il-partijiet bil-konsegwenza illi l-bejgħ sfratta.

Mario Casha kompla jixhed illi dak inhar illi giet iffirmata l-iskrittura privata l-aħwa Casha kienu lkoll preżenti fl-uffiċċju tal-Avukat Dr Joshua Grech. Ikkonferma illi dak inhar la l-konvenuta u lanqas ir-rappreżentant legali tagħha ma kienu preżenti. Spjega illi ma jiftakarx kif il-konvenuta waslet iffirmat l-iskrittura. Jiftakar illi l-avukati rispettivi tal-partijiet kienu f'kuntatt kontinwu.

Spjega illi l-kwistjoni dwar it-titolu fuq l-art nibtet meta l-aħwa Casha ġew biex jagħmlu d-denunzja tal-wirt t'omhom. Dik il-ħabta kienu nkarigaw lill-Perit John Saliba sabiex iħejji pjanta tal-proprjeta' u l-Nutar Dottor Paul George Pisani sabiex jieħu ħsieb iħejji d-denunzja. Spjega illi kienu n-Nutar u l-perit illi identifikaw l-art iżda meta n-nutar għadda sabiex jirreġistra titolu fuq dik l-art ir-registratur tal-Artijiet issenjala li kien hemm *overlap* billi parti mill-art li l-atturi riedu jirreġistraw titolu fuqha kienet diġa ġiet reġistrata minn Anthony Cassar. Żied jgħid illi hu halla kollox f'idejn in-Nutar u għalhekk ma jafx jgħid sarux riċerki jew jeżistix xi kuntratt li juri li l-atturi għandhom titolu fuq il-proprjeta' mertu tal-*overlap*. Kompla jixhed illi mindu rriżultat il-kwistjoni tal-*overlap* ma kienx hemm okkażjoni li jitkellem dwar din il-biċċa ma' Anthony Cassar għar-raġuni li dan ma deherx aktar ġewwa Għawdex. Kompla jgħid illi peress illi dak iż-żmien il-konjuġi Cassar kellhom xi kawżi pendenti l-Qorti, u peress li l-konvenuta kienet ser tixtri l-proprjeta' mingħand żewġha, l-atturi bdew jithaddtu mal-konvenuta sabiex il-kwistjoni tiġi riżolta bil-kwiet. Addirittura jistqarr illi hedded lill-konvenuta li jekk ma jilħqux ftehim bejniethom l-atturi kienu lesti li ser iwaqqfu l-proċess tal-bejgħ bis-subbasta. Spjega illi ma jafx kif il-parti tal-art li fuqha hemm l-*overlap* ġiet għand Anton Cassar.

Il-konvenuta kkonfermat illi l-firma fuq l-iskrittura privata hija tagħha. Madankollu, spjegat illi fiż-żmien illi saret l-imsemmija skrittura hija kellha diversi kawżi l-Qorti u ma setgħetx tlaħħaq ma kollox. Żiedet tikkonferma illi huwa minnu li l-atturi kienu hedded li ser iwaqqfu l-proċess tal-bejgħ bis-subbasta jekk kemm-il darba l-partijiet ma jilħqux ftehim bonarju. Qalet ukoll illi dak iż-żmien kienet tafda lil ċertu Mark Grech u kien hu illi taha kopja tal-iskrittura sabiex tiffirmaha. Spjegat illi għalkemm iffirmit l-iskrittura, hija qatt ma qrat l-iskrittura għaliex ma tifhimx bil-Malti u għalhekk ma kinitx taf għal xiex kienet qegħda tiffirma. Żiedet tgħid illi lanqas ma tista tispjega r-raġuni għaliex iffirmit f'isem l-Avukat tagħha wkoll. Spjegat illi filfatt hija lanqas biss qatt ikonsultat mal-Avukat tagħha dwar il-mertu tal-iskrittura.

Daniel Sacco in rappreżentanza tar-Registratur tal-Qrati u Tribunali ta' Għawdex xehed illi l-konvenuta xtrat il-proprjeta' fl-indirizz 162, Triq il-Għajn, Fontana, Għawdex *animo compensandi* wara li pprezentat rikors għat-tpaċija. Spjega illi l-insinwa għadha ma saritx għar-raġuni illi l-konvenuta għadha ma ħallsitx it-taxxa, il-boll u l-ispejjeż tal-insinwa.

Ikkonferma illi l-atturi ma ntervjeww bl-ebda mod fil-proċess tas-subbasta.

Dr Marlin Vella, Registratur tal-Artijiet xehed illi l-*overlap* riskontrata bejn il-proprjeta' li tagħha l-atturi talbu r-registrazzjoni u l-proprjeta' diġa registrata hija aħjar indikata bil-kulur blu fuq il-pjanta a fol. 26 tal-proċess. Spjega illi l-*overlap* hija ma' proprjeta' li giet registrata f'isem Anthony Cassar fis-17 ta' Frar 1999. Żied jgħid illi mill-atti miżmuma mir-Registratur tal-Artijiet jirriżulta illi hemm ipoteka speċjali għall-ammont ta' miljun ewro (€1,000,000) favur il-konvenuta in garanzija tal-osservanza tal-obbligi assunti minn Anthony Cassar favur il-konvenuta qua kreditriċi, liema obbligi huma naxxenti minn kuntratt tal-21 ta' Novembru 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Josette Spiteri Cauchi.

Ikkunsidrat

Din il-kawża tittratta l-esekuzzjoni ta' obligazzjoni li l-konvenuta assumiet permezz tal-iskrittura privata datata 22 ta' Awwissu 2016. Permezz ta' l-imsemmija skrittura l-konvenuta obligat ruħha illi tirrettifika r-registrazzjoni ta' l-art mar-Registru ta' l-Artijiet fi żmien għoxrin gurnata dekorribbli minn mindu sseħħ favur tagħha il-liberazzjoni tal-propjeta' fl-indirizz 162, Triq il-Għajn, Fontana.

Mill-provi jirriżulta illi l-bejgħ bl-irkant sar kif stipulat u l-imsemmija proprjeta' giet liberata favur il-konvenuta nhar it-12 ta' Settembru 2016.

It-terminu ta' għoxrin gurnata pattwit fuq l-iskrittura privata skada u l-konvenuta baqgħet inadempjenti fl-obbligazzjoni minnha assunta. Tajjeb jingħad illi r-raġuni il-għaliex l-atturi ma nsistewx fuq l-osservazzjoni tat-terminu stipulat hija dovuta għall-fatt illi dak iż-żmien kienu f' diskussjoni mal-konvenuta sabiex din tixtri l-proprjeta' tal-atturi u għalhekk li kieku sar dan il-bejgħ ma kienx ikun hemm lok illi ssir il-korrezzjoni dwar ir-registrazzjoni ta' l-art. Il-bejgħ ma seħħx u għalhekk l-atturi bdew jinsistu mal-konvenuta sabiex tirsipetta l-obbligazzjoni minnha assunta fuq l-iskrittura privata.

Il-Qorti studjat bir-reqqa il-kontenut tal-iskrittura privata u jidher illi l-oġġett tal-iskrittura huwa korrezzjoni fir-registrazzjoni tal-art kif saret minn Anthony Cassar mar-Registru ta' l-Artijiet. Minn dak illi tniżżel fl-

imsemmija skrittura jidher biċ-ċar illi l-atturi qegħdin jivvantaw titolu fuq porzjon art li rriżultat kienet diġa giet registrata mar-Registru ta' l-Artijiet f'isem Anthony Cassar. Irriżulta għalhekk illi kien hemm *overlap* fir-rigward ta' parti mill-proprjeta' li l-atturi riedu jirreġistraw titolu fuqha. Per konsegwenza ir-Registatur tal-Artijiet irreġistra dik il-parti li kienet libera u għarraf lill-atturi dwar l-*overlap*. Mhux magħruf x'kien illi wassal għal din l-*overlap* anki għaliex jirriżulta bl-aktar mod ċar illi qabel giet iffirmata l-iskrittura l-partijiet ma fittxewx li jistudjaw il-validita' tat-titoli rispettivament vantati. Fil-fatt, minn qari tal-iskrittura privata jidher bl-aktar mod ċar illi l-konvenuta aċċettat it-titolu vantat mill-atturi *senza se e senza ma* tant illi fl-iskrittura jingħad hekk:

U peress illi l-partijiet qablu li d-delinjazzjoni tal-propjeta' tal-komparenti Casha għandha tirrispetta l-konfini tal-proprjeta' hekk kif immarkata bil-kulur aħmar, eskluż l-għerien, fuq il-pjanta u site plan hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B;

Fil-kors tal-ġbir tal-provi, b'mod partikolari waqt il-kontro-eżami li sar lill-attur Mario Casha, il-konvenuta hadet linja difenzjonali fejn ittanta tattakka t-titolu li l-atturi jgħidu illi għandhom fuq l-art mertu tal-*overlap* illi tat lok għal dawn il-proċeduri. Il-Qorti fliet bir-reqqa l-eċċezzjonijiet avanzati mill-konvenuta u ssib illi ebda waħda mill-eċċezzjonijiet minnha sollevati ma tattakka t-titolu tal-atturi.

Il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Raymond Tabone vs Lawrence Tabone et**, deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' Jannar 2007 fejn ingħad hekk:

Il-Qrati tagħna kostantement irritenew illi fid-determinazzjoni tal-kawza l-Qorti kellha toqghod strettament għat-termini tal-kawzali u t-talba kif migjuba fic-citazzjoni. Is-sentenza kellha tirrispekkja dik it-talba konsiderata fid-dawl tal-provi prodotti u tal-principji tad-dritt applikabbli għalihom, u tenut kont tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut¹. Dan għaliex il-Qrati lokali dejjem ippruvaw josservaw li ma tingħata ebda sentenza li tissorprendi l-partijiet b'xi fattur jew punt li ma jkunx ingieb a konjizzjoni tagħhom jew ingħataw l-opportunita` li jittrattaw². Hu principju magħruf illi fl-ghoti tas-sentenza f'kawza l-gudikant għandu joqghod rigorożament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illi waqt li hu obligat jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet;

¹ Paul Gauci et v. Joseph Mugliette – Appell Superjuri - 9 ta' Frar 2001

² Laferla Insurance Agency Ltd noe v. Laferla Christopher - Appell Inferjuri – 14 ta' Gunju 2001

min-naha l-ohra ma jistax jittratta u jirrisolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssolevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu.

Il-kwistjoni tat-titolu tal-atturi fuq l-art in kwistjoni tiżboq il-parametri ta' din il-vertenza. Il-Qorti ma tistax tiehu post parti f'kawża u tippronunzja ruħha fuq materja li ma ntabitx tagħti decizjoni dwarha. Il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna hija ċara dwar dan u kategorikament teskludi l-possibilita` li l-qrati jippronunzjaw ruħhom dwar materji li johorġu barra mill-kontestazzjoni ta' bejn il-partijiet. F'dan il-każ, il-konvenuta ma ressqet ebda eċċezzjoni li tattakka t-titolu tal-atturi u kien biss fil-kors tal-kontro-eżami ta' Mario Casha illi daħhlet dan id-dubju. Il-Qorti tqis illi din il-linja difensjonali hija mmirata biss biex toħloq konfużjoni aktar u aktar meta fuq l-iskrittura privata l-konvenuta rrikonoxxiet il-konfini tal-propjeta' kif indikati mill-atturi li per konsegwenza jfisser li aċċettat ukoll it-titolu tal-atturi fuq dik il-propjeta'. Dan għamlitu mingħajr rizervi u għalhekk huwa ferm żlejali li tqanqal tali dubju fl-istadju tal-kontro-eżami mingħajr ma tagħti l-opportunita' lill-atturi li jiddefendu ruħhom adegwament għar-rigward.

La darba ma tressqux eċċezzjonijiet li jattakkaw it-titolu tal-atturi, u fid-dawl ta' dak illi jirrizulta li ġie mnizzel fuq l-iskrittura privata, il-Qorti tqis illi l-kwistjoni tat-titolu tal-atturi tiżboq il-parametri tal-kawża u konsegwentement mhijiex sejra tippronunzja ruħha dwarha.

Il-konvenuta saħansitra xeħtet ukoll iż-żerriegħa tad-dubju dwar il-validita' tal-firma tagħha fuq l-att. Dan għamlitu in kwantu żewġ fatturi: iffirmit bla ma kienet taf il-kontenut tal-iskrittura, u li giet mhedda fis-sens illi jew taċċetta dak mitlub mill-atturi altrimenti l-atturi kienu sejrjn jisfrattaw il-proċess tal-bejgħ bl-irkant.

In kwantu l-firma tal-konvenuta fuq l-att hija l-konvenuta stess li kkonfermat li l-firma hija tagħha. Il-konvenuta żiedet tgħid illi ffirmit l-att mingħajr ma kienet taf il-kontenut tal-iskrittura u mingħajr ma ħadet parir dwarha. Tgħid illi dik il-ħabta kienet qegħda tiffaċċja diversi proċeduri legali u ma setgħetx tlaħħaq ma kollox. Tgħid ukoll illi kienet tafda lis-sieheb tagħha ċertu Mark Grech li taha l-iskrittura biex tiffirmaha u da parti tagħha qagħdet fuqu bl-ghama. Lil hinn mir-retroxena deskritt mill-konvenuta, bħala fatt jirrizulta li l-firma fuq l-iskrittura hija proprju dik tal-konvenuta. Kien jinkombi fuqha li ma tiffirmax fil-ghama u li tagħraf tikseb parir fil-hin opportun. Żgur illi d-diffikultajiet kollha li

setgħet sabet ruhha taffaccja dak inhar ma jistgħux issa jservu ta' skuzant sabiex tiżgiċċa mill-obbligazzjoni assunta minnha.

Fir-rigward tat-theddid li għalih kienet soġġetta l-konvenuta, tajjeb jingħad illi l-atturi jikkonfermaw li heddeu lill-konvenuta fis-sens li jekk ma kienux ser jilhqqu ftehim bonarju kienu ser ixekklu l-bejgħ bl-irkant sakemm tiġi rettifikata s-sitwazzjoni. Dan jidher illi kien biss kliem fieragħ għaliex fl-aħħar mill-aħħar l-atturi qatt ma ntervjew bl-ebda mod fil-proċess tal-bejgħ bl-irkant. In ogni każ il-kwistjoni tat-theddid tikkwalifika bħala vizzju tal-kunsens li jekk semai l-konvenuta kellha xi tħassib fis-sens li dan seta' jirrendi l-iskrittura bħala invalida, allura l-konvenuta kien messha ndirizzat din il-kwistjoni adegwament. Il-konvenuta ma ressqet ebda eċċezzjoni f'dan ir-rigward u halliet din il-materja sabiex tiġi sollevata fi stadju ta' kontro-eżami meta l-atturi ma kienux f'pożizzjoni jiddefendu ruħhom. Il-Qorti tqis illi galadarba din il-materja ma tqanqlitx per via di eccezione, din il-kwistjoni wkoll tiżboq il-parametri tal-kawża u għalhekk il-Qorti mhix sejra tippronunzja ruhha dwarha.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni minnha sollevata, l-konvenuta tilqa' billi tgħid illi l-iskrittura privata mertu ta' din il-vertenza tikkontempla transazzjoni dwar proprjeta' u come tale kellha ssir fil-forma stabbilita' a tenur ta' l-Artikolu 1719 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

It-transazzjoni hija regolata permezz tal-Artikolu 1718 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Skont l-Artikolu 1718 it-transazzjoni *hija kuntratt li bih il-partijiet, b'xi haġa li jagħtu, iwiegħdu, jew iżommu, jagħtu tmiem għal kawża mibdija, jew jevitaw kawża li tkun sejra ssir.*

Kif ingħad mill- Prim'Awla tal-Qorti Ċivil fis-sentenza tagħha tat-23 ta' April 2004 fl-ismijiet **Antoine Bajada vs Mediterranean Cement Limited:**

Illi in tema legali jigi osservat li t-transazzjoni huwa kuntratt bilaterali li permezz tiegħu "il-partijiet b'xi haġa li jagħtu, iwiegħdu jew iżommu, jagħtu tmiem għal kawża mibdija jew jevitaw kawża li tkun ser issir" [Art.1718]. Inoltre, għal validita' tagħha jehtieg jew l-att pubbliku jew skrittura privata li tkun ffirmata mill-partijiet kollha [Art.1233[1][d][2] Kap.16]. Illi meta jkun hemm transazzjoni valida ma hemmx spazju għal sentenza speċjalment għaliex dik it-transazzjoni eskcludiet is-sentenza.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-atturi jgħidu illi mhuwiex minnu li l-iskrittura privata tirrifletti transazzjoni u dan peress illi fl-iskrittura privata la jingħad li l-partijiet kienu qegħdin iċċedu xi haġa reċiprokament u lanqas ma jissema li kien hemm pendenti bejniethom xi vertenza. Jgħidu illi l-iskrittura toħodha bħala stat ta' fatt li hemm diskrepanza u li din trid tiġi rettifikata tant li fl-istess skrittura ġew indikati l-konfini li kellhom jiġu regolati. Jishqu għalhekk illi t-titolu tal-atturi qatt ma ġie kontestat tant illi fuq l-iskrittura privata l-partijiet qablu dwar il-konfini tal-proprjeta' tal-atturi u l-konvenuta qabliet li tirrispetta dawk il-konfini u li tirrifletti dan il-qbil billi tgħaddi sabiex titlob mir-Registru tal-Artijiet illi ssir il-korrezzjoni meħtieġa.

Kif diġa ingħad, il-kwistjoni kollha tittratta obbligazzjoni da parti tal-konvenuta illi tirrettifika r-registrazzjoni tal-art. Il-kwistjoni bejn il-partijiet qatt ma kienet dwar it-titolu jew dwar xi drittijiet oħra reali fuq il-proprjeta'. Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt illi permezz tal-iskrittura privata mertu ta' din il-vertenza l-partijiet riedu jilħqu ftehim konsenswali u jevitaw proċeduri legali u dilungar inutili. Madanakollu, dan ma jfissirx illi l-ftehim milhuq huwa transazzjoni fis-sens mifhum mil-liġi. Jidher iżda illi t-talba tal-atturi għall-korrezzjoni hija bbażata fuq l-Artikolu 51(1)(ċ) ta' l-Att dwar ir-Registrazzjoni ta' Artijiet, Kap 296 tal-Liġijiet ta' Malta li jstabbilixxi illi korrezzjoni tista' tintalab *f'kull każ u f'kull żmien bil-kunsens tal-partijiet interessati*. Il-Qorti tqis illi t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-konvenuta mhi xejn għajr tentattiv sabiex tinħoloq konfużjoni sħiħa dwar il-vera natura u ntenzjoni wara l-iskrittura privata ffirmata bejn il-partijiet.

Stabbilit illi l-ftehim rifless fl-iskrittura privata tat-22 ta' Awwissu 2016 m'għandux min-natura tat-transazzjoni kif mifhum taħt l-Artikolu 1718 tal-Kodiċi Ċivili, il-Qorti tqis illi ma jistgħux japplikaw għal dak il-ftehim id-dettami tal-Artikolu 1719 tal-istess Kodiċi.

It-tieni eċċezzjoni qegħda tiġi miċhuda.

Permezz tat-tielet eċċezzjoni l-konvenuta eċċepiet illi jekk għall-grazzja tal-argument jiġi arguit li l-wegħda riflessa fl-iskrittura privata għandha b'ogġett proprjeta' immobbli, tali wegħda ma tiswiex għaliex ma ġietx registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi.

L-iskrittura tat-22 ta' Awwissu 2016 ma tirrizulta minn imkien illi tikkontempla xi wegħda dwar trasferiment tal-proprjeta'. Huma t-trasferiment tal-proprjeta' illi jikkoncernaw lill-Kummissarju tat-Taxxi u huma dawk illi l-Kap 364 iħares illi jirregola u jeżiġi li jiġu reġistrati. Il-ftehim milhuq bejn il-partijiet jittratta sempliċement korrezzjoni fir-reġistru tal-Artijiet għall-fini illi tiġi rettifikata l-*overlap* illi rriżultat. B'daqshekk pero', il-partijiet mhumiex sejrjn jittrasferixxu xi proprjeta' u għaldaqstant m'hemm ebda obbligu fuqhom li jirreġistraw tali ftehim mal-Kummissarju tat-Taxxi.

It-tielet eċċezzjoni mhix mistħoqqa.

Il-kovenuta, permezz tar-raba' eċċezzjoni eċċepiet illi l-atturi m'għandhom ebda jedd fil-liġi sabiex jenforzaw l-iskrittura privata. Finnota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-atturi jirribattu għal din l-eċċezzjoni billi jibbażaw ruħhom fuq il-prinċipju tal-*pacta sunt servanda*.

Fit-termini tal-Artikolu 960 tal-Kodiċi Ċivili, *Il-kuntratt huwa konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn min-nies jew iżjed, illi bih tiġi magħmula, regolata, jew maħlula obbligazzjoni.*

Mill-kuntratt jitwiellu obbligazzjonijiet reċiproċi illi jorbtu lill-partijiet u kif jistabbilixxi l-Artikolu 992 (1) tal-istess Kodiċi, *Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkun għamluhom. Is-subinċiż 2 tal-Artikolu 992 jistabbilixxi illi tali kuntratti ma jistgħux jiġu mħassra hliet bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi. Imbagħad, l-Artikolu 993 jiddisponi illi Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li għib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi. Din l-aħħar disposizzjoni ċitata hija r-riflessjoni tal-prinċipju tal-*pacta sunt servanda*, prinċipju bażilari li jirregola l-kuntratti kollha. Huwa proprju dan il-prinċipju kardinali illi jagħti lill-atturi l-jedd illi jersqu l-quddiem u jitolbu lill-konvenuta tirrispetta u twettaq l-obbligazzjoni minnha assunta fuq il-ftehim privat tat-22 ta' Awwissu 2016. Anki jekk l-obbligazzjoni hija naxxenti minn skrittura privata, dik l-iskrittura privata hija r-rifless ta' vinkolu li l-partijiet ikkontrattaw - *quod prius est libertatis postea fit necessitatis* - u li konsegwentement iridu jirrispettaw - *stare pactis*.*

Anki r-raba' eċċezzjoni qegħda tiġi miċħuda.

Permezz tal-eċċezzjoni numru ħamsa l-konvenuta eċċepiet illi hija mhijiex it-titolari tat-titolu registrat mar-Registru ta' l-Artijiet imbagħad permezz tal-eċċezzjoni numru sitta eċċepiet illi l-esponenti għadha ma wettqitx il-formalitajiet kollha meħtieġa wara li saret il-liberazzjoni tal-proprjeta favur tagħha.

Il-Qorti qegħda tittratta dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet flimkien għar-raġuni illi l-mertu tal-eċċezzjoni numru ħamsa huwa konsegwenzjali għal dak indikat fl-eċċezzjoni numru sitta.

Mill-atti jirrizulta minnu li l-formalitajiet konsegwenzjali għal-liberazzjoni tal-proprjeta' mertu tal-bejgħ bl-irkant għadhom ma twettqux. Mix-xhieda tar-rappreżentant tar-Registratur tal-Qrati u Tribunali ta' Għawdex irrizulta illi l-konvenuta baqgħet ma hallsitx it-taxxa tal-boll u l-ispejjeż tal-insinwa bil-konsegwenza illi l-insinwa ma setgħetx issir. Konsegwenza ta' dan għadu ma giex registrat it-trasferiment tal-proprjeta' favur il-konvenuta u għalhekk il-proprjeta' għadha registrata f'isem Anthony Cassar.

Il-Qorti ħasbet fit-tul dwar din il-kwistjoni u ssib illi l-aġir tal-konvenuta mhu xejn għajr tentattiv ieħor biex ixekkel lill-atturi fit-talba tagħhom għall-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni assunta mill-konvenuta. Dan huwa ben evidenti mill-kronologija dwar kif żvolgħew il-fatti. Fl-ewwel lok gie ffirmit il-ftehim privat u ftit tal-granet wara saret il-liberazzjoni tal-proprjeta' favur il-konvenuta. Sa dan it-tant il-partijiet daħlu f'diskussjonijiet sabiex il-konvenuta tixtri u takkwista l-proprjeta' ta' l-atturi. Dak in-negozju sfratta u għalhekk l-atturi bdew jitolbu lill-konvenuta sabiex twettaq l-obbligazzjoni tagħha. M'hemmx dubju illi da parti tagħha l-konvenuta sabet l-okkazzjoni f'waqtha sabiex ma tagħmilx il-ħlasijiet dovuti minnha u b'hekk ir-registratur tal-Qrati ma jkunx jista' jipproċedi bl-insinwa bil-konsegwenza aħħarija li l-proprjeta' tibqa' mhix registrata fuq isem il-konvenuta.

Kuntratt huwa *res inter alios acta* u m'għandux effetti quddiem it-terz sakemm ma jiġix debitament registrat fl-Uffiċċju tar-Registru Pubbliku. L-Artikolu 996 tal-Kodiċi Ċivili jstabbilixxi illi:

(1) *B'dan kollu, quddiem it-terzi, kull kuntratt li bih tiġittrasferita l-proprjetà ta' hwejjeġ immobbli, jew jedd ieħor fuq daww il-hwejjeġ, ma jibdiex, f'ebda każ, ikollu*

seħħ ħlief mill-waqtli dak il-kuntratt jiġi mniżżel fl-Uffiċċju tar-Registru Pubbliku, kif jingħad fl-artikolu 330.

(2) Jekk it-trasferiment ikun sar b'bejgħ fl-irkant fil-qorti, in-nota tal-iskrizzjoni għandha tiġi ffirmata mir-registratur tal-qorti li taħt is-setgħa tagħha tkun saret il-liberazzjoni tal-ħaġa.

Il-liberazzjoni tal-art favur il-konvenuta hija suffiċjenti sabiex tagħtiha titolu fuq il-proprjeta' liberata.

Kien jinkombi fuqha illi tagħmel il-ħlasijiet dovuti sabiex jitwettqu l-formalijiet tal-liberazzjoni. F'dan il-każ il-konvenuta ma tat ebda raġuni l-għaliex dawn il-formalitajiet ma twettqux u għalhekk il-Qorti tkompli ssahħaħ il-fehma tagħha illi l-konvenuta qegħda tagħmel minn kollox sabiex tiżgiċċa mill-obbligazzjoni minnha assunta.

Il-Qorti tqis illi ġa la darba ma tressqet ebda raġuni li tiġġustifika l-aġir tal-konvenuta, il-konvenuta għandha tgħaddi minnufih sabiex twettaq il-formalitajiet konsegwenzjali għal-liberazzjoni u sabiex tassigura illi ssir ir-registrazzjoni tat-titolu favur tagħha.

Għaldaqstant, anki l-eċċezzjonijiet numru ħamsa u sitta qegħdin jiġu respinti.

Bis-saħħa ta' l-eċċezzjoni numru sebgha l-konvenuta eċċepiet illi t-titolu li l-atturi qegħdin jippretendu illi jiġi kkoreġut huwa wieħed assolut.

L-Artikolu 22 tal-Kap 296 jirregola l-effetti ta' registrazzjoni b'titolu garantit³. Dik il-parti tad-dispożizzjoni li hija rilevanza għall-każ ta' llum tippovdi hekk:

"22. Ir-registrazzjoni ta' kull persuna bħala sid ta' art b'titolu garantit jagħti lil persuna hekk registrata titolu irrevokabbli għaliha, jiġifieri, titolu li ma jistax jiġi meġħlub ħlief kif provdut f'dan l-Att, flimkien mad-drittijiet, il-privileġġi u l-appartenenzi kollha li jkollhom x'jaqsmu ma' dik l-art ..."

A tenur tal-Artikolu 51 tal-Kap 296 il-Korrezzjonijiet fir-registru:

³ [LEĠIŻLAZZJONI MALTA \(legislation.mt\)](http://legislation.mt)

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

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

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

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

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

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

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

A tenur tal-paragrafu (c) tas-subinċiż (1) tal-Artikolu 51 tal-Kap 296, il-korrezzjonijiet fir-Registru tal-Artijiet jistgħu isiru f'kull waqt u f'kull żmien bil-kunsens tal-partijiet interessati. Il-partijiet imxew fuq din id-disposizzjoni u l-ispirtu tal-iskrittura privata huwa prova ta' dan. Għalhekk, anki jekk it-titolu huwa wieħed garantit, la darba l-partijiet qablu u ftehm u li jitolbu l-korrezzjonijiet neċessarji, dak illi ftehm u dwaru l-partijiet għandu jipprevali u m'għandux ikun hemm xkiel sabiex tintalab il-korrezzjoni fir-Registru ta' l-Artijiet.

L-eċċezzjoni numru sebgha ukoll sejra tiġi miċhuda.

Il-konvenuta kompliet teċċepixxi permezz tat-tmien eċċezzjoni illi l-kawża mitluba mill-atturi hija improponibbli għaliex mhijiex waħda mir-rimedji kontemplati taħt id-dispożizzjonijeit tal-kap 296 tal-Liġijiet ta' Malta.

Lanqas din l-eċċezzjoni m'hija misthoqqa. L-Artikolu 51 tal-Kap 296 jipprovdi diversi ċirkostanzi li jippermettu li ssir talba għall-korrezzjoni fir-Registru tal-Artijiet. Abbażi ta' dawk ir-rimedji l-partijiet laħqu l-ftehim rifless fl-iskrittura privata tat-22 ta' Awwissu 2016. Peress illi l-konvenuta baqgħet inadempjenti l-obbligazzjoni minnha assunta, l-atturi ma kellhomx triq oħra għajr illi jipproċedu għudizzarjament fil-konfront tagħha saieħ jitolbuha tadempixxi ruħha. Għalkemm l-Artikolu 51 tal-Kap 296 jagħmel il-bażi legali tal-iskrittura privata, il-bażi legali ta' dan il-proċediment huwa inadempiment kontrattwali. Għalhekk, l-azzjoni ta' illum mhijiex impernjata fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 296.

Decide

Għar-raġunijiet kollha hawn fuq premissi, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

Tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha.

Tilqa' l-ewwel talba kif dedotta.

Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna u tordna lill-konvenuta sabieħ fi żmien xahrejn mil-lum twettaq il-formalitajiet kollha meħtieġa in segwitu għal-liberazzjoni favur tagħha tal-proprjeta' fl-indirizz 162, Triq il-Għajn, Fontana, Ghawdex u tikkoreġi r-registrazzjoni ta' l-Art mar-Registru tal-Artijiet u dan skont dak maqbul u miftiehem bejn il-partijiet fuq l-iskrittura privata ffirmata bejniethom nhar it-22 ta' Awwissu 2016.

Tilqa' t-tielet talba u tinnomina lill-Avv. Dr Jonathan Mintoff bħala kuratur deputat sabieħ fin-nuqqas li l-konvenuta tottempra ruħha mal-ordni tal-Qorti mogħtija supra, jgħaddi sabieħ a spejjeż tal-konvenuta iwettaq il-formalitajiet kollha meħtieġa in segwitu għal-liberazzjoni favur tagħha tal-proprjeta' fl-indirizz 162, Triq il-Għajn, Fontana, Ghawdex u jipproċedi sabieħ jitlob il-korrezzjoni tar-registrazzjoni ta' l-Art mar-

Registru tal-Artijiet u dan skont dak maqbul u miftiehem bejn il-partijiet fuq l-iskrittura privata ffirmata bejniethom nhar it-22 ta' Awwissu 2016.

Tordna lill-konvenuta sabiex thallas l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża inkluż l-ispejjeż tal-ittra ufficjali numru 541/18 tat-18 ta' Settembru 2018.

Dr Brigitte Sultana
Magistrat

Dorianne Cordina
D/Registratur