Qorti Civili, Prim'Awla

Imhallef Anthony Ellul

Rikors numru: 464/2011AE

Pawlu Busuttil u Mario Busuttil

Vs

Joseph Vella f'ismu proprju u bhala mandatarju tal-imsiefra Saviour Vella u Carmelo Vella, Anthony Vella, Paola Vella, Anne Cahcia, Jiuliana Aquilina, Clara Caruana, Antonia Grixti, u b'digriet tal-14 ta' Novembru 2011 il-qorti ordnat li l-isem ta' Carmela Farrugia jithallas u jigi sostitwit bl-isem tal-werrieta Maria Camilleri, Joseph Farrugia, Phyllis Borg, Antonio Chircop, Carmen Aquilina, Guza Cachia, Nazzareno Farrugia, Stella Gauci u Liliana Caruana u r-Registratur tal-Artijiet għal kull interess li jista' jkollu. *

dr D Reg

Il-Gimgha, 7 ta' Ottubru, 2016.

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fid-10 ta' Mejju, 2011, l-atturi ppremettew u talbu:-

Illi fl-1 ta' Marzu, 1999, l-intimati Joseph Vella f'ismu propju u bhala mandatarju ta' l-imsiefra Saviour Vella u Carmelo Vella, Anthony Vella, Paola Vella, Anne Cachia, Jiuliana Aquilina, Clara Caruana, Antonia Grixti u Carmela Farrugia rregistraw f'isimhom mar-Registratur ta' l-Artijiet ghalqa fil-limiti taz-Zurrieq fil-kontrada tal-Munqar, tal-kejl ta' 2954 metri kwadri, liema registrazzjoni ta' propjeta' ggib in-numru 67001194;

Illi l-porzjoni t'art hawn imsemmija tifforma parti minn territorju akbar ta' circa tnax-il tomna, propjeta' ta' l-atturi lilhom devoluta mill-wirt ta' Antonio D'Alfonso li miet b'testament fil-5 ta' Gunju, 2009;

Illi recentement l-atturi saru jafu b'tali registrazzjoni li kontra taghha huma applikaw ghall-kawzjoni, liema applikazzjoni kienet datata 15 ta' Gunju, 2010;

Illi l-atturi fil-11 ta' Frar, 2011 gew infurmati mir-Registratur ta' l-Artijiet illi l-applikazzjoni ghall-kawzjoni giet irrifjutata u dana stante illi kienu ghaddew aktar minn ghaxar (10) snin mid-data ta' l-ewwel registrazzjoni u ghalhekk it-titolu tal-intimati kien sar wiehed garantit;

Illi kif ser jirrizulta mill-provi u t-trattazzjoni tal-kawza dik ir-registrazzjoni kienet miksuba mill-intimati b'qerq u ghalhekk ai termini tal-Ligijiet ta' Malta dik ir-registrazzjoni hija nulla;

Illi l-atturi ghalhekk ghandhom interess li ssir il-korrezzjoni tar-registru ai termini ta' l-Artikolu 51 tal-Kap. 296;

Għaldaqstant, l-atturi jitolbu għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

Tordna lir-Registratur ta' l-Artijiet ihassar, jannulla u jikkancella c-Certifikat ta' Titolu tal-propjeta' numru 67001194, mahrug favur l-intimati etc. etc. u okkorrendo li jsiru dawk il-korrezzjonijiet necessarji fir-Registru ta' l-Artijiet;

Permezz ta' risposta guramentata prezentata fl-4 ta' Lulju, 2011, l-intimat Joseph Vella wiegeb:-

1. Preliminarjament l-atturi ghandhom jippruvaw l-interess guridiku taghhom fl-azzjoni proposta minnhom;

*. Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tal-Qorti tal-Appell tat-12/10/2021.

2. Fil-mertu, l-atturi ghandhom fl-ewwel lok jippruvaw it-titolu li huma jallegaw li ghandhom fuq l-art indikata minnhom;

3. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, it-talbiet attrici huma inammissibbli billi l-intimati ghandhom titolu garantit skond l-Att dwar ir-Registrazzjoni ta' Artijiet – Kap. 296;

4. *F'kull kaz it-talbiet attrici huma infondati u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.*

5. *F'kull kaz u minghajr pregudizzju, mhux minnu li l-intimat agixxa b'qerq;*

Permezz ta' risposta guramentata prezentata fis-6 ta' Lulju, 2011, l-intimat Registratur ta' l-Artijiet wiegeb:-

*1. Illi skond kif jippreskrivi l-**artikolu 21(1) tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta**, fit-12 ta' Lulju 1994 giet prezentata quddiem ir-Registratur tal-Artijiet applikazzjoni ghall-ewwel registrazzjoni ta' ghalqa fil-limiti taz-Zurrieq fil-kontrada Tal-Munqar tal-kejl ta' circa 2954mk f'isem Joseph Vella, Saviour Vella, Carmelo Vella, Anthony Vella, Paola Vella, Anne Cachia, Jiuliana Aquilina, Clara Caruana, Antonia Grixti u Carmela Farrugia, u din l-applikazzjoni nghatat in-numru LRA 1023/1994;*

2. Illi kif hekk mitlub minnu taht l-imsemmi artikolu, kien x'kien it-titolu li bih dik l-art ghaddiet ghand min talab ir-registrazzjoni, ir-registratur in segwitu ghall-imsemmija applikazzjoni, hareg certifikat ta' titolu li mhux garantit bin-numru ta' registrazzjoni 67001194;

*3. Illi kif sancit fl-**artikolu 23(2) tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta**, ir-registratur ghandu jibdel it-titolu mhux garantit f'wiehed garantit wara li jiddekorru ghaxar (10) snin mid-data tal-ewwel registrazzjoni tal-imsemmija proprjeta';*

*4. Illi kif jiddisponi l-imsemmi artikolu, dan il-perjodu preskrittiv ta' ghaxar snin seta' jigi interrot **permezz ta' kawzjoni**;*

5. Illi l-atturi Pawlu Busuttil u Mario Busuttil ddepozitaw applikazzjoni ghal kawzjoni mar-registratur fil-25 ta' Gunju 2010. Din l-applikazzjoni nghatat in-numru LRC 1731/2010;

6. Illi din il-kawzjoni pero' giet rifjutata mir-registratur stante li, kif jidher mid-dati msemmija, din giet prezentata <u>wara</u> li ghaddew aktar minn ghaxar (10) snin mid-data tal-ewwel registrazzjoni;

*7. Illi ai termini tal-**artikolu 51(6) tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta**, ebda korrezzjoni fir-Registratur ma tista' ssir wara li jghaddu ghaxar (10) snin mid-data li fiha ssir hlief **"sabiex jinghata effett lil interess li jipprevali"**;*

8. Ergo, gialadarba dan m'huwiex kaz ta' interessi li jipprevalu u peress li ghaddew l-ghaxar (10) snin ghal skopijiet ta' korrezzjoni tar-registru, l-atturi ma jistghux jirnexxu fit-talba u jikkancella c-certifikat ta' l-imsemmi titolu;

9. Illi, minghajr pregudizzju ghal dak fuq espost, fuq il-mertu l-intimat jirrileva li l-presenza tieghu fil-kawza hi necessarja ghal skop tal-eventwali esegwibilita' tal-gudizzju tal-Qorti ai termini tal-artikolu 51(5) tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta u ghaldaqstant huwa jirrimetti ruhu ghas-savju gudizzju ta' dina l-Qorti;

*10. Illi, in fini, dejjem minghajr pregudizzju ghal dak fuq riferit, l-intimat jissottometti li fi kwalunkwe kaz l-azzjoni odjerna m'hijiex attribwibbli ghal xi nuqqas tal-intimat u dan in vista tal-fatt li l-intimat ipproceda ghar-registrazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni fuq bazi tad-dokumenti u pjanti pprezentati lilu kif hekk mitlub taht id-disposizzjonijiet legali enuncjati fil-**Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta**. Ghaldaqstant m'ghandux jigi soggett ghall-ispejjez tal-kawza istanti;*

Il-qorti semghet il-provi u trattazzjoni u rat l-atti li tinkludi nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti.

Kwistjoni.

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jimpunjaw registrazzjoni li saret fir-Registru tal-Artijiet fir-rigward ta' porzjon art f'tal-Munqar, Zurrieq b'kejl ta' 2,954 metri kwadri, numru 67001194. L-atturi qeghdin isostnu li r-registrazzjoni saret b'qerq u ghaldaqstant nulla. Ghalhekk talbu li l-qorti tordna korrezzjoni fir-registru ta' titoli li jinzamm fir-Registru tal-Artijiet.

Fatti.

1. Fit-12 ta' Lulju 1994, kienet prezentata applikazzjoni[1] ghal registrazzjoni fir-Registru tal-Artijiet (fol. 271) ta' porzjon art deskritta bhala: *"Ghalqa fil-limiti taz-Zurrieq fil-kontrada tal-Munqar, tal-kejl ta' 2954 m.k. kif murija bil-kulur ahmar fuq il-pjanta annessa ma' din l-applikazzjoni."* It-talba saret min-nutar Mario Bugeja ghan-nom ta' Antonia Grixti (terz), Carmela Farrugia (terz), u t-terz l-iehor f'isem Joseph Vella, Anthony Vella, Paola Vella, Saviour Vella, Carmelo Vella, Anne Cachia, Giuliana Aquilina u Clara Caruana[2].
2. Il-konvenut Joseph Vella xehed li Michael u Clara konjugi Vella kienu n-nanniet paterni tieghu. Dawn kellhom tlett itfal, Carmela Farrugia, Antonia Grixti u Francesco Vella[3].
3. Fid-denunzja ta' Clara Vella (mietet fit-3 ta' Lulju 1972) u ta' Michael Vella (miet fit-28 ta' Frar 1971), fost il-proprjeta denunzjata hemm ghalqa maghrufa ta' Nadur sive Tal-Munqar tal-kejl ta' cirka tomnejn soggetta ghal 62c5 cens annwu u perpetwu. Denunzji li kienu pprezentati fit-28 ta' Awissu 1981 u ghandhom ukoll pjanta mehmuza fejn tidher l-art (fol. 324). Jidher li l-art hi l-istess art oggett tal-kawza u li tidher ukoll fis-site plan mehmuza mad-dikjarazzjoni causa mortis li ghamlu l-atturi.
4. L-atturi ma pprezentawx kuntratt ta' cens perpetwu fir-rigward tal-art oggett tal-kawza.
5. Fit-22 ta' Lulju 1994 saret il-pubblikazzjoni tal-avviz fil-Gazzetta tal-Gvern[4] li kopja tieghu tinsab a fol. 270.
6. B'ittra datata 21 ta' Ottubru 1994, ir-Registratur talab lin-nutar Bugeja sabiex jipprezenta affidavit li jkun juri l-pussess tal-applikanti.
7. Ma jirrizultax li l-affidavit gie pprezentat (ara deposizzjoni ta' Dr Claude Sapiano). Madankollu xorta hareg ic-certifikat ta' titolu, numru 67001194. Fil-fatt mill-file tad-Dipartiment jirrizulta li l-applikazzjoni giet approvata (fol. 268). F'dan ir-rigward xehedet l-avukatessa Dr Silvana Spiteri li f'dak iz-zmien kellha l-kariga ta' assistent registratur, u kkonfermat li hdejn il-kelma

[1] Numru LR-A 1023/94.
[2] L-applikazzjoni ffirmata min-nutar Bugeja.
[3] Missier ix-xhud.
[4] Ara fol. 267.

APPROVED "[....] jidher li l-inizjali tixbah lil dik li kont naghmel jiena." (fol. 313).

8. L-art in kwistjoni giet registrata ghall-ewwel f'isem l-attur mar-Registru tal-Artijiet, fl-1994. Hekk jinghad f'ittra tar-Registratur tal-Artijiet datata 11 ta' Frar 2011 (fol. 11).
9. Jirrizulta wkoll li n-nutar Mario Bugeja kien fit-22 ta' Dicembru 1994 ipprezenta applikazzjoni ghar-registrazzjoni ta' nofs indiviz porzjon art maghrufa bhala tal-Munqar f'isem Joseph D'Alfonso, wara dikjarazzjoni *causa mortis* li saret fl-1 ta' Settembru 1994 minn Anthony D'Alfonso werriet tieghu (fol. 204) u ddikjara li fiha kejl ta' 10,242 metri kwadri. L-art oggett ta' dik l-applikazzjoni hi biswit l-art oggett ta' din il-kawza (ara pjanta a fol. 203). F'dan ir-rigward ir-Registru tal-Artijiet hareg certifikat ta' titolu numru 67001279 (fol. 207). F'affidavit tat-3 ta' Mejju 2010, Antonio D'Alfonso ddikjara li l-art kienet giet akkwistata mill-antenati ta' Antonio D'Alfonso b'kuntratti tal-21 ta' Gunju, 1906 u 22 ta' Gunju, 1912 pubblikati min-nutar Dr Francesco Farrugia.
10. Fis-27 ta' April 2010, l-atturi ghamlu dikjarazzjoni *causa mortis* (fol. 13) fejn l-art oggett tal-kawza giet dikjarata li wirtuha minghand Antonio D'Alfonso li miet fil-5 ta' Gunju 2009. Iddikjaraw li l-ghalqa fiha kejl ta' 13,083 metri kwadri u tinsab fil-limiti ta' Wied Babu u murija f'site plan mehmuza mal-att (fol. 15). Hu evidenti li parti mill-art murija f'dan id-dokument bhal dik li l-atturi ddikjaraw li wirtu minghand D'Alfonso, hi l-istess art li tidher fis-site plan tal-applikazzjoni li pprezenta n-nutar Bugeja LR-A 1023/94 (fol. 272). Dakinhar ukoll ghamlu korrezzjoni tal-*causa mortis* li kien ghamel Antonio D'Alfonso fl-1 ta' Settembru 1994, fejn iddikjaraw li l-ghalqa fiha kejl ta' 13,083 metri kwadri (fol. 68).
11. Fil-25 ta' Gunju 2010, l-atturi rregistraw kawzjoni fuq l-art in kwistjoni (fol. 8). Fiha l-atturi jsostnu li li l-art tifforma parti minn porzjon art akbar li wirtu minghand Antonio D'Alfonso. Fiha taw id-dettalji ta' whud mill-konvenuti. Fit-2 ta' Settembru 2010 ipprezentaw kawzjoni ohra (fol. 9) fejn hemm dikjarat li hi korrezzjoni ghal dik precedenti ghaliex fl-ewwel wahda ma kienx dikjarat il-kejl.
12. B'ittra tat-22 ta' Settembru 2010, ir-Registratur tal-Artijiet gharraf lin-nutar Dr Mario Bugeja li l-partijiet interessati kienu gew notifikati, bl-eccezzjoni ta' tnejn min-nies peress li ma nghatax l-indirizz taghhom (fol. 10).
13. B'ittra tal-11 ta' Frar 2011, ir-Registratur tal-Artijiet gharraf lin-nutar Dr Mario Bugeja li, *"... din il-kawzjoni mhux ser tigi processata ghaliex l-ewwel registrazzjoni fuq din l-art saret minnek stess (f'isem applikanti ohra), fis-sena 1994 u ghalhekk ghaddew aktar minn 10 snin u t-titolu issa huwa wiehed garantit."* (fol. 11).
14. Fl-10 ta' Mejju 2011, l-atturi pprezentaw il-kawza.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

1. L-atturi jsostnu li l-art oggett tal-kawza kienet propjeta tal-familja D'Alfonso u jsostnu li giet akkwistata b'kuntratti tal-21 ta' Gunju 1906 u 22 ta' Gunju 1912 pubblikati min-nutar Dr Francesco Farrugia. Fir-rigward:-

   i. Tal-ewwel kuntratt (fol. 346), fih jinghad li Michelangelo Bonnici tat b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal mitt sena lil mill-15 ta' Awissu 1906 lil Giovanni Delfonso, "... *la terra sita nei limiti del Zurrico contrada tan-Nadur appellata tar-ratal consistente in divisse lenze in dispari livello della capacita' di circa dodici tumoli ... da mezzodi a beni in efiteusi presso Carmelo Zammit da ponente a beni di Giuseppe Dalli da tramontana a vicolo.....";*

   ii. Tat-tieni kuntratt, fih jinghad li b'kuntratt tal-21 ta' Gunju 1906 (fol. 225), Giovanni Delfonso kien akkwista minghand Michele Bonnici, "*.... Le terre site nei limiti del Zurrico contrada tan-Nadur appellata tar-Ratal consistente in diversi lenze site a dispari livello della capacita' circa dodici tumoli confinante da mezzodi con beni in enfiteusi presso Carmelo Zammit ponente beni di Giuseppe Dalli e tramontana vicolo con tutti i suoi gius e pertinenze."* B'dan il-kuntratt il-koncessjoni temporanja giet konvertita f'wahda perpetwa.

2. Skond is-site plan a fol. 70, il-kejl tal-art inkluz dik oggett tal-kawz hi ta' 13,083 metri kwadri. Hu evidenti li l-atturi jsostnu li gialadarba fit-titolu ta' akkwist ta' D'Alfonso jissemma kejl ta' cirka 12 il-tomna, allura l-art oggett tal-kawza hi nkluza fit-titolu taghhom. Pero' l-qorti ghandi dubji dwar dan il-fatt in kwantu:

   i. Meta miet Antonio D'Alfonso, il-werriet tieghu Joseph D'Alfonso ghamel id-dikjarazzjoni *causa mortis* (1.9.1994) u iddikjara li l-art kien fiha biss ghaxart itmiem. Iktar minn hekk identifika l-art fuq il-pjanta mehmuza mal-att.

   ii. M'hemmx prova li D'Alfonso qatt ppretendew li huma s-sidien tal-art in kwistjoni. Kien biss meta dahlu fix-xena l-atturi, wara l-mewt ta' Antonio D'Alfonso[5], li nqalghet il-kwistjoni.

   iii. Nazzareno Farrugia, wiehed mill-konvenuti, xehed li kien jaf lil Antonio D'Alfonso u "*Gieli gie hdejna fl-ghalqa ghax kien habib maghna wkoll. Fiz-zmien kollu li domt naf lil Antonio Delfonso qatt ma ppretenda jew qalilna li l-art tan-nanna kienet tieghu. Delfonso kien midhla sew taghna u kien jaf li l-art kienet mikrija ghall-insib ghand Gejtu Camilleri u li dan kien ihallas il-kera l-ewwel lin-nanna u wara lill-ommi.*" (fol. 344D).

[5] Fil-5 ta' Gunju 2009.

iv. Joseph u Antonio ahwa D'Alfonso kienu fdew ic-cens b'cedola ta' fidi pprezentata fil-5 ta' Settembru 1988 (fol. 357). Mac-cedola kien hemm *site plan* li turi l-art li fuqha nfeda c-cens (fol. 358), u ma tinkludix l-art oggett tal-kawza.

v. Mill-provi rrizulta li bejn l-art dikjarata fil-*causa mortis* minn Joseph D'Alfonso u l-art oggett tal-kawza, il-hajt divizorju hu kontinwu. Issir ukoll riferenza ghar-ritratt mehud mill-ajru, sena 1967)[6] fejn jidher il-hajt li jifred l-art ta' D'Alfonso (murija bl-ittra A) mill-art in kwistjoni (murija bl-ittra B). Minn dan ir-ritratt, li ttiehed meta zgur ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni dwar l-art, hu evidenti kif dawn kienu bictejn art separati minn xulxin.

vi. L-art li dwarha m'hemmx kontestazzjoni li kienet ta D'Alfonso, imqabbla ghand certu Alfred Muscat. M'hemmx prova li f'xi zmien l-art oggett tal-kawza kienet fil-pussess tieghu jew ta' xi haddiehor li akkwistah minghand D'Alfonso, jew li D'Alfonso kienu jithallsu xi qbiela.

vii. Fit-tieni kuntratt li sar minn Giovanni D'Alfonso, jinghad li l-art tikkonfina min-nofsinhar ma' art li qeghda ghand Carmelo Zammit b'enfitewsi. L-art li m'hemmx kontestazzjoni li hi ta' D'Alfonso, min-nofsinhar tikkonfina mal-art in kwistjoni. L-atturi ghandhom ricevuti ta' cens li jmorru lura ghall-bidu tas-seklu ghoxrin. Fl-iktar wahda antika li hi legibbli (fol. 132), jinghad li Carmelo Zammit hallas ic-cens perpetwu ghall-perjodu **1904 sal-1905** fir-rigward ta' art fiz-Zurrieq. F'ricevuti ohra jinghad li l-art jisimha tal-Munqar. Hekk per ezempju r-ricevuta tal-1907, 1908 u 1909 (fol. 134). Il-hlasijiet baqghu isiru minn Carmelo Zammit u ibnu Felice Zammit, sa Awissu 1933. Eventwalment lejn l-ahhar ta-snin tletin il-hlas beda jsir minn Michael u Clara Vella. Mic-certifikat tal-mewt ta' Clara Vella (fol. 296) jirrizulta li missierha kien jismu Felix Zammit.

Fil-fehma tal-qorti dawn huma kollha ndizji rilevanti li jmorru kontra t-tezi tal-atturi li l-art in kwistjoni kienet tal-familja D'Alfonso u eventwalment intirtet minnhom. Ghalkemm fil-kuntratt ta' akkwist tal-1906 jinghad li l-kejl hu ta' tnax-il tomna u dan hu qrib il-kejl tal-art kollha li tidher fil-pjanta a fol. 70[7], fil-fehma tal-qorti meta tiehu in konsiderazzjoni l-fatti hawn fuq imsemmija, il-kejl m'huwiex bizzejjed biex tikkonkludi li l-art oggett tal-kawza kienet kompriza fit-titolu ta' D'Alfonso kien jinkludi l-art oggett tal-kawza. Pjuttost anzi l-qorti tikkonkludi li **ma kienx**.

---

[6] Fol. 366.

[7] Waqt il-gbir tal-provi l-ebda parti ma talbet in-nomina ta' surveryor jew perit biex ikejjel l-artijiet, cjoe' dawk li jidhru fir-ritratt mehudin mill-ajru (fol. 366) u markati bl-ittri A u B.

3. L-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti (fol. 38) kienet li l-atturi jridu jaghtu prova tal-interess guridiku. Ovvjament sabiex l-atturi jkunu jistghu jirnexxu fit-talba taghhom, kellhom fl-ewwel lok jaghtu prova li ghandhom titolu li jikkonferixxi l-proprjeta tal-art oggett tal-kawza. L-atturi jsostnu li l-art wirtuha minghand Antonio D'Alfonso. Biex attur ikollu interess guridiku hemm bzonn li l-kawza li jipproponi tkun tista' tipproducilu rizultat utli jew vantaggjuz ghalih. Maghmula l-konsiderazzjonijiet li jissemmew hawn fuq, tali prova ma saritx. Dan ifisser li l-atturi m'ghandhomx jedd jimpunjaw ic-certifikat ta' titolu li r-Registratur tal-Artijiet hareg lill-konvenuti.

4. F'kull kaz ghal dak li jirrigwarda l-konvenuti, il-qorti tinnota:

   i. Wiehed jista jargumenta li m'huwiex car x'wassal biex inhareg certifikat ta' titolu favur il-konvenuti ladarba r-Registratur tal-Artijiet talab ghall-affidavit u mill-file tar-Registru tal-Artijiet ma jirrizultax li l-konvenuti pprezentaw l-affidavit. L-avukat Dr Claude Sapiano, ufficjal tar-Registru tal-Artijiet, qal li kien infurmat li fil-passat, "*.... ghalkemm kienu jintalbu affidavits, imma imbaghad ma kinux jinsistu ghalihom, anzi mhux bilfors kienu jintalbu. Il-ligi ma ssemmiex espressament li hemm bzonn affidavits, imma imbaghad ma kinux jinsistu ghalihom, anzi mhux bilfors kienu jintalbu.*" (fol. 262). Pero' Dr Sapiano ma jafx tali fatt personalment peress li f'dak iz-zmien ma kienx impjegat fir-Registru tal-Artijiet. Fil-file relattiv lanqas m'hemm nota ta x'wassal biex ir-Registratur jibdel fehmtu u johrog certifikat ta' titolu minkejja li ma nghatax dak li talab. Li jirrizulta mic-certifikat ta' titolu hu li l-bazi tal-hrug tieghu kien wirt minghand Michael u Clara Vella. F'dan ir-rigward kull m'hemm fil-file tad-dipartiment huma c-certifikati tal-mewt u ricerki testamentarji[8].

   ii. Hu minnu li l-konvenuti m'ghandhomx kuntratt li bih l-awturi taghhom akkwistaw l-art in kwistjoni. Tant dan hu minnu li fl-applikazzjoni li pprezentaw fir-Registru tal-Artijiet, it-talba kienet ghar-registrazzjoni **b'titolu ta' pussess**. Pero' mix-xhieda rrizulta li l-art in kwistjoni ilha snin twal fil-pussess tal-konvenuti u l-awturi taghhom. Anthony Grixti, li jikri, xehed: "*Jiena illi midhla ta' Joseph Vella u l-familja tieghu madwar 30 jew 40 sena u minn dejjem nafu bhala sidien tax-Xaghra tal-Munqar. Anzi nghid li niftakar lil Kelinu, in-nannu ta' Joseph Vella, tiela' u niezel fix-Xaghara. Madwar ghoxrin sena ilu t-tifel tieghi kien izzewweg ghandhom ukoll, u allura sirt aktar midhla taghhom.*" (fol. 344E).

[8] Dokumenti li jinsabu fil-file numru LR-A 1022/94 li pero hemm riferenza ghalihom fil-file LR-A 1023/94 li hu rilevanti ghal din il-kawza.

iii. In-nutar Mario Bugeja pogga fid-dubju c-certifikat ta' titolu li ghandhom il-konvenuti (ara affidavit a fol. 336). In-nutar qal li kien Joseph Vella li mar bl-applikazzjoni u zied li dan il-fatt kien ifisser li, "*.... ma kontx komdu li ndahhal din l-applikazzjoni peress li kien fiha nuqqasijiet u naf kemm huma stretti tar-Registru tal-Artijiet."* (fol. 336). Il-qorti ma temminx lix-xhud. Il-fatt li l-applikazzjoni saret f'isem in-nutar Bugeja, kien hu li ppreparaha u sahansitra ffirmaha turi mod iehor. Inoltre, meta r-Registratur tal-Artijiet baghat ittra dwar dik l-applikazzjoni, kienet indirizzata lin-nutar Bugeja (fol. 269).

iv. Meta saret id-denunzja ta' Michael u Clara Vella, l-art in kwistjoni giet dikjarata. Mad-denunzja hemm pjanta li turi l-art.

v. L-atturi ghamlu ricerka fuq Joseph u Maria Carmela konjugi Micallef (fol. 381 et seq). Dawn kienu l-persuni li lilhom kien qieghed jithallas ic-cens (ara ricevuti). Pero kellu jkun mistenni mir-ricerki li ma kien ser jirrizulta xejn, gialadarba dawn il-persuni bdew jircievu l-hlas matul is-snin tmenin. L-attur jsostni li l-art in kwistjoni m'hijiex fl-area maghrufa tal-Munqar. F'dan ir-rigward ipprezenta site plan AS1 (fol. 372). Il-qorti ma taqbilx mat-tezi tal-atturi. Dak id-dokument m'huwiex prova li l-art m'hijiex fl-area maghrufa bhala l-Munqar.

vi. Ghall-qorti hu evidenti li l-konvenuti ma kellhom xejn x'jahbu lill-atturi. Tant hu hekk li meta l-attur Busuttil talabhom ghall-kotba tar-ricevuti, tawhomlu u damu ghandu xi gimgha. Dan m'huwiex agir ta min ikollu x'jahbi. Hu veru li l-attur Busuttil xehed li Vella u Farrugia kienu qalulu li ghandhom kuntratt ta' akkwist ta' Michael u Carla Vella (fol. 47). Il-qorti tiddubita li qalulu hekk meta tqies li fl-1994 kienu pprezentaw applikazzjoni ghar-registrazzjoni b'titolu ta' pussess. Kieku kellhom kuntratt it-talba kienet tkun ghar-registrazzjoni b'titolu assolut u kienu jipprezentaw il-kuntratt. F'kull kaz Joseph Vella xehed li meta l-attur talbu biex jara kuntratt, qallu "*.... issa niehdok ghand il-persuna lil lilha nhallsu c-cens."* (fol. 370).

Il-provi huma li l-konvenuti u l-awturi taghhom kienu qeghdin jippossjedu l-art, bl-*animus* li qeghdin jippossjeduha b'titolu ta' enfitewsi perpetwa. Pussess li jirrisali sa mill-bidu tas-seklu ghoxrin.

5. L-atturi qeghdin jikkontestaw c-certifikat ta' titolu li ghandhom il-konvenuti, in kwantu jsostnu li ghamluh **b'qerq**. Dan hu possibbli skond l-Artikolu 51(d) tal-Att dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet[9] (Kap. 296). Hu minnu li l-qorti diga'

[9] Dan il-provvediment jistipula li jistghu jsiru korrezzjonijiet fir-registru fuq ordni tal-qorti kompetenti f'kaz li l-qorti tkun sodisfatta "*.... li dhul fir-registru jkun inkiseb b'qerq jew bi vjolenza u fil-kaz tal-qorti, tordna li ssir korrezzjoni fir-registru."*

rrimarkat li ma tistax tispjega kif inhareg ic-certifikat ta' titolu tal-konvenuti meta ma pprezentawx il-prova li ntalbu. Dan apparti li lanqas tifhem kif ic-certifikat ta' titolu ma jsemmi xejn dwar ic-cens perpetwu. Pero' m'hemm l-ebda ndikazzjoni li meta saret l-applikazzjoni u nhareg ic-certifikat ta' titolu u sakemm ghaddew ghaxar snin, il-konvenuti kienu jafu li hemm terzi li ghandhom pretensjoni fir-rigward tal-art. Mill-provi jirrizulta li sa minn lejn l-ahhar tas-snin tletin l-art kienet fil-pussess ta' Michael u Clara konjugi Vella, u hekk baqghet sakemm baqghu hajjin. Il-fatt li kienu qeghdin ihallsu cens fuqha hi prova li l-intenzjoni kienet li jippossjeduha b'cens perpetwu. Mehud in konsiderazzjoni tal-provi, il-qorti ma tistax tikkonkludi li l-konvenuti ottjenew ir-registrazzjoni b'qerq. Madankollu, skond l-Artikolu 51(6) tal-Kap. 29(6):

> *"Hlief sabiex jinghata effett lil interess li jipprevali, ma tista' ssir ebda korrezzjoni fir-registru wara li jghaddu ghaxar snin mid-data li fiha ssir."*

Fil-fatt l-Artikolu 51(1) li jikkontempla l-korrezzjoni tar-registru f'certu kazijiet fuq ordni tal-qorti kompetenti jew tar-registratur, ikompli: *"... izda bla hsara ghad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu."* Ghalhekk dan jinkludi s-subinciz (6). Mill-provi rrizulta li r-registrazzjoni saret fl-1994. Meta giet proposta l-kawza, l-ghaxar snin kienu ghaddew. F'dan il-kaz m'hemmx interessi li jipprevalu (l-Artikolu 43 tal-Kap. 296 jipprovdi liema huma l-interessi li jipprevalu). Ghalhekk anke minn dan l-aspett l-azzjoni tal-atturi ma setatx tirnexxi.

Ghaldaqstant maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet tiddeciedi l-kawza billi:

1. **B'riferenza ghall-ewwel u tieni eccezzjoni (fol. 38) tiddikjara li l-atturi ma ppruvawx li huma sidien tal-art oggett tal-kawza, u ghaldaqshekk m'ghandhomx interess guridiku. Ghaldaqstant tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju.**

2. **Ghal kull buon fini tiddikjara:-**
   - **i. Tiddikjara li m'hemmx prova li l-konvenuti agixxew b'qerq meta applikaw ghar-registrazzjoni skond il-provvedimenti tal-Att dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet (Kap. 296).**
   - **ii. F'kull kaz ma tistax issir korrezzjoni tar-registru in vista ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 51(6) tal-Kap. 296.**

Spejjez a karigu tal-atturi.

Anthony Ellul.