QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 8
Appell numru 84/2022/1

***Baldacchino Holdings Limited* (C 10716)**
v.
Reġistratur tal-Artijiet

1. Dan huwa appell tas-soċjetà *Baldacchino Holdings Limited* ["l-appellanti"], magħmul taħt l-art. 37(1) tal-Att dwar Reġistrazzjoni ta' Artijiet ["Kap. 296"] u r-reg. 13 tal-Avviż Legali 16 tal-1982 ["L.S. 296.01"], minn deċiżjoni tar-Reġistratur tal-Artijiet ["ir-reġistratur"] tal-1 ta' Frar 2022 li rrifjuta talba tagħha għal depożitu ta' kawzjoni fuq proprjetà li tgħid illi hija tagħha iżda li fuqha ġie reġistrat titolu favur terzi. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-art milquta b'dawn il-proċeduri kienet inkisbet mill-gvern fl-1985 bis-saħħa tal-art. 5 tal-Att dwar Arei għall-Iżvilupp tal-Bini ["Kap. 303"] iżda fl-

2003 intraddet lura lil dawk li kienu s-sidien tagħha qabel ittieħdet. It-terzi jippretendu li kienu huma dawk is-sidien waqt li l-attriċi tippretendi li l-art hija tagħha, għax tgħid illi kisbitha (flimkien ma' artijiet oħra li dwarhom ma hemmx kontestazzjoni) b'kuntratt ta-12 ta' Diċembru 1991. B'ittra ġudizzjarja numru 5265/2021 it-terzi għarrfu lill-appellanti illi jivvantaw drittijiet fuq l-art. Fil-fatt ir-reġistratur fit-18 t'Ottubru 2021 approva l-ħruġ ta' ċertifikat ta' titolu numru 67003083 fuq dik il-parti tal-art favur it-terzi. Billi jidhrilha li dik l-art hija tagħha, l-appellanti fis-27 ta' Jannar 2022 għamlet talba biex tiddepożita kawzjoni fuq l-art iżda r-reġistratur b'ittra tal-1 ta' Frar 2022 għarrafha illi t-talba ġiet "rifjutata *stante* illi t-titolu huwa wieħed garantit".

3. B'rikors tal-25 ta' Frar 2022 l-appellanti ressqet dan l-appell u talbet illi din il-qorti tħassar id-deċiżjoni tar-reġistratur u, minflok, tordna li jintlaqa' d-depożitu tal-kawżjoni. Ir-raġunijiet għal din it-talba ġew imfissra hekk:

> »… … … mhux minnu li t-titolu li fil-konfront tiegħu ntalab id-depożitu tal-kawzjoni huwa wieħed garantit.
>
> »Mit-tfittix magħmul mill-appellanti, jirriżulta li l-porzjon art in kwistjoni kienet il-meritu t'applikazzjoni LRA 1041/85, li saret f'isem il-Gvern ta' Malta. Jidher li din il-porzjon art kienet tifforma parti minn territorju akbar li kien indikat bħala area għall-iżvilupp tal-bini skont l-Att I tal-1983 dwar Arei għall-Iżvilupp tal-Bini, u li kien reġistrat biċ-ċertifikat ta' titolu numru 67000196. Diversi porzjonijiet minn dan it-territorju, li kienu oriġinarjament reġistrati fuq il-ġvem, gew imnaqqsa mir-reġis-trazzjoni minħabba "li kienu esklużi taħt l-artikoli tal-istess liġi li waqqfet il-*BDAs*[1]". L-ewwel reġistrazzjoni fil-fatt kienet maħduma fid-9 t'Awissu 1996 u ġiet approvata fl-4 ta' Settembru 1996.
>
> »Jirriżulta wkoll li, b'ittra tat-18 ta' Marzu 2003, id-Dipartiment tal-Art-ijiet avża lir-reġistratur appellat li diversi partijiet minn dan it-territorju qed jiġu rilaxxati u ritornati lis-sidien bis-saħħa tal-Avviżi Legali 84 u 85 tas-sena 2003. Bi pjanta mehmuża, numerata P.D. No. 5_2003_A, jidher li l-art in kwistjoni kienet ukoll rilaxxata, u tifforma parti mill-*plot* numerata tlieta fuq l-istess pjanta.

1 *Building Development Areas*

»Kien proprju permezz ta' dan ir-rilaxx, u kwindi l-ħelsien tal-proprjetà mir-reġistrazzjoni oriġinali favur il-gvern, li l-persuni li bagħtu l-ittra uffiċċjali fuq indikata setgħu jgħaddu biex jirreġistraw il-porzjon t'art in kwistjoni (flimkien ma' territorju akbar li dwaru m'hemm ebda kontest-azzjoni) permezz taċ-ċertifikat bin-numru 67003083.

»Huwa dwar dak iċ-ċertifikat (u ċjoè dak li sar favur il-persuni msem-mija fuq li bagħtu l-ittra uffiċċjali bin-numru 5265/2021) li l-appellanti riedet tiddepożita kawzjoni, u mhux fil-konfront taċ-ċertifikat oriġinali (bin-numru 67000196) li sar favur il-gvern, u li minnu l-istess proprjetà kienet eventwalment rilaxxata u mnaqqsa.

»Fuq iċ-ċertifikat tat-titolu bin-numru 67003083, hemm indikat li l-ewwel reġistrazzjoni nħadmet fis-16 ta' Settembru 2021 u ġiet appro-vata fit-18 t'Ottubru 2021.

»Skont l-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet, u partikoiarment skont l-artikolu 23(2), jingħad:

> »"Bla ħsara għall-artikoii 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."

»Kif rajna, għalkemm l-art kienet preċedentement reġistrata favur il-gvern snin twal ilu, dik l-art kienet rilaxxata mit-titolu tal-gvern, u kien proprju dan ir-rilaxx li għamilha possibbli biex, fl-aħħar xhur tas-sena li għaddiet, din l-art in kwistjoni tiġi rilaxxata favur id-detenturi taċ-ċertifikat ta' titolu bin-numru 67003083. Il-kawzjoni li l-appellanti riedet tiddepożita kienet kjarament fil-konfront ta' dak it-titolu, li ċertament ma kienx ilu li ġie reġistrat għaxar snin, u għalhekk id-deċiżjoni tar-reġistratur appellat hija żbaljata.

»Il-kwistjoni kienet tkun modieħor kieku l-gvern ittrasferixxa b'titolu traslattiv l-art favur dawn il-persuni. Hemmhekk, l-akkwirent ikollu l-jedd jibbenefika mid-disposizzjonijiet tal-artikoli 26 u 27 tal-Att dwar Reġistrazzjoni ta' Artijiet. L-imsemmija disposizzjonijiet jgħidu li fejn isir tali trasferiment, dak it-trasferiment għandu wkoll jiġi reġistrat fiż-żmien preskritt, biex b'hekk dak l-akkwirent ikompli fil-jeddijiet vestiti fis-sid preċedenti. Iżda f'dan il-każ il-gvern ma ttrasferiex l-art, iżda rrilaxxaha, b'mod li r-reġistrazzjoni li eventwalment saret permezz taċ-ċertifikat bin-numru 67003083 għandha titqies bħala l-ewwel reġis-trazzioni għall-finijiet tal-Att imsemmi. Kemm hu hekk, il-gvern irrilaxxa l-art fis-sena 2003, u saret talba għar-reġistrazzjoni tagħha biss fis-sena 2021. Barra minn hekk, iċ-ċertifikat ta' titolu bin-numru 67003083 jindika bħala titolu tal-persuni in kwistjoni drittijiet suċċessorji u kwindi trasferimenti *causa mortis,* u mhux xi jedd li ġej mill-gvern.

»Għalhekk dik ir-reġistrazzjoni li ġiet kompletata bit-titolu numru 6700-3083 fit-18 t'Ottubru 2021 ma tistax titqies derivanti miċ-ċertifikat ta' titolu bin-numru 67000196 li kien maħruġ favur il-gvern, u seta' biss iwassal għal titolu garantit fit-18 t'Ottubru 2031, u mhux issa.

»Għalhekk id-deċiżjoni appellata hija manifestament erronja u żbal-jata.«

4. Ir-reġistratur wieġeb hekk fit-28 ta' Marzu 2022:

> »L-appellat Reġistratur tal-Artijiet jikkonferma illi huwa, permezz ta' ittra datata l-1 ta' Frar 2022, informa lis-soċjetà appellanta illi l-kawzjoni li intavoiat hi fil-konfront taċ-ċertifikat ta' titolu 67003083 ma kinitx qiegħda tiġi milqugħa.
>
> »L-art in kwistjoni kienet reġistrata a favur il-Gvern ta' Malta fl-1985 permezz tal-applikazzjoni LRA 1041/85 reġistrata pemezz taċ-ċertifikat ta' titolu numru 67000196. Din ir-reġistrazzjoni ġiet approvata fl-4 ta' Settembru 1996 u għaliha ma ġiet intavolata l-ebda kawzjoni.
>
> »Għalkemm fis-sena 2003 ġew ippublikati l-Avviżi Legali 84 u 85 tas-sena 2003, il-Gvern ta' Malta jew l-awtorità responsabbli għall-istess fil-materja relatata ma' ġestjoni tal-art għan-nom tal-gvern ma intavolat l-ebda formola mal-uffiċċju tal-esponent Reġistratur tal-Artijiet, u *cioè withdrawal letter*.
>
> »L-intavolar ta' *withdrawal letters* isir meta l-Gvern ta' Malta jirrilixxa artijiet lura lis-sid oriġinali tagħhom.
>
> »Fil-każ odjern, meta ġiet preżentata l-formola ta' trasferiment mal-uffiċċju tar-Reġistratur tal-Artijiet, din il-formola indikat li l-art qiegħda tiġi trasferita mill-Gvern ta' Malta u ssir referenza għall-istess Avviżi Legali. Però l-art kienet għadha tidher reġistrata fuq il-Gvern ta' Malta.
>
> »Konsegwentement mar-reġistrazzjoni tal-persuni msemmija fit-tieni premessa tar-rikors promotur, ma kienet qiegħda ssir l-ebda 'reġistrazzjoni ġdida' tal-art in kwistjoni.
>
> »Konsegwentment dik l-art, *stante* li kienet soġġetta għal titolu garantit, hi baqgħet f'dak l-istess stat u, *in linea* mal-Kap. 296 tal-Liġijiet ta' Malta, ma tista' tiġi reġistrata l-ebda kawzjoni.
>
> »Issir referenza lejn l-artikolu 21(2) tal-Kapitolu 296 li jaqra s-segwenti:
>
> > »"(2) Meta l-art għandha skont xi liġi oħra tiġi reġistrata b'titolu garantit, jew meta l-art tkun ser tigi registrata f'isem il-Gvern ta' Malta jew meta r-reġistrazzjoni tintalab b'effett ta' trasferiment mingħand il-Gvern ta' Malta, għandha tiġi reġistrata b'titolu garantit."
>
> »Dan ifisser li b'mod inekwivoku l-art in kwistjoni kienet tgawdi minn titolu garantit. Dan il-fatt mhux ikkontestat mis-soċjetà appellanta.
>
> »Issir referenza lejn l-artikolu 22 tal-Kapitolu 296 li jaqra s-segwenti:
>
> > »Ir-reġistrazzjoni ta' kull persuna bħala sid ta' art b'titolu garantit jagħti lill-persuna hekk reġistrata titolu irrevokabbli għaliha, jiġifieri, titolu li ma jistax jiġi megħlub ħlief kif provdut f'dan l-Att, flimkien mad-drittijiet, il-privileġġi u l-appartenenzi kollha li jkollhom x'jaqsmu ma' dik l-art, suġġetta għad-drittijiet u l-interessi li ġejjin, jiġifieri … … …
>
> »L-iskop tat-titolu garantit huwa li jagħti ċertezza dwar l-isjieda tal-art:
>
> > »"… … … il-leġislatur ried joħloq sistema li permezz tagħha jkunu jistgħu jinħarġu ċertifikati ta' titlu li jagħtu lill-possessur tagħhom titlu asssolut *erga omnes* u biex b'hekk tkun tinħoloq sitwazzjoni ta' ċertezza għal dak li jirrigwarda titli fuq proprjetà immobiljari." – <u>Tarcisio Grima *et v.* Professur Henry Frendo et</u> deċiża fit-8 ta' Mejju 2003

»Il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri fil-kawża Saviour Spiieri *v.* Dr Grazio Mercieca *et*, deċiża 29 ta' Frar 2008, irrikonoxxiet li l-Att [recte il-Kap.] 296 jipprovdi istanzi speċifiċi fejn wara li titolu jsir wieħed garantit wieħed ikun jista' jattakka dak l-istess titolu:

> »"F'kull każ skond l-artikolu 37 (Kap. 296) "Kawzjoni depożitata skond dan l-Att ma tippreġudika l-pretensjoni jew it-titolu ta' ebda persuna u ma jkollha ebda effett ieħor ħlief kif imsemmi b'dan l-Att". Għalhekk ir-reġistrazzjoni tal-konvenut *nomine* bħala s-sid tal-art b'titolu assolut (illum garantit) tah "titolu irrevokabbli". Titolu li jista' jigi megħlub biss bil-mod li jingħad fl-Att dwar Reġistrazzjoni ta' Artijiet (Kap. 296). Ġaladarba dan m'huwiex każ ta' interessi li jipprevalu u peress li għaddew l-għaxar (10) snin għal skopijiet ta' korrezzjoni tar-reġistru, l-attur ma jistax jirnexxi fit-talba tiegħu sabiex il-qorti tiddikjara li l-konvenut *nomine* ma għandux titolu fuq il-porzjon art in kontestazzjoni. Anzi t-titolu tal-konvenut *nomine* jirriżulta inekwivokabilment miċ-ċertifikat tal-art maħruġ mir-Reġistratur tal-Artijiet fit-13 ta' Marzu 1986, u, ġaladarba għar-raġunijiet fuq imsemmija ma jistax jiġi megħlub, il-qorti għandha jdejha marbutin."

»L-artikolu 19(2) tal-Kap. 296 jaqra s-segwenti:

> »"(2) Meta talba għal reġistrazzjoni tkun inkompatibbli ma' titolu li jkun diġà reġistrat fir-reġistru b'mod li r-reġistrazzjoni ma tistax tiġi effettwata, min jagħmel it-talba jista' jdaħħal kawzjoni u d-disposizzjonijiet tat-Taqsima V ta' dan l-Att għandhom *mutatis mutandis* japplikaw għaliha, sakemm l-art ma tkunx reġistrata b'titolu garantit, f'liema każ min jagħmel it-talba jista' jitlob biss korrezzjoni tar-reġistru."

»Jiġi sottomess li l-ebda trasferiment bejn terzi ma jbiddel in-natura ta' dak it-titolu. L-artikolu 27 tal-Kap. 296 infatti jipprovdi s-segwenti:

> »"**27.** (1) Disposizzioni ta' art reġistrata b'titolu garantit, jew ta' xi jedd fuqha li dwarha d-detentur jista' jiġi reġistrat bħala sid, għandha, meta tiġi reġistrata, tagħti lill-persuna li favur tagħha tkun saret id-disposizzjoni, titolu irrevokabbli għaliha, jiġifieri, titolu li ma jistax jiġi megħlub ħlief kif provdut f'dan l-Att, flimkien mal-jeddijiet, privileġġi u appartenenzi kollha tal-art, iżda tkun suġġetta –
>
> »"(*a*) għall-piżijiet u interessi oħra, jekk ikun hemm, li jkunu jidhru fir-reġistru; u
>
> »"(*b*) kemm-il darba ma jkunx espress kuntrarju fir-reġistru, għall-interessi li jipprevalu, jekk ikun hemm, li jolqtu l-art jew il-jedd trasferit jew maħluq; u
>
> »"(ċ) dwar art miżmuma b'enfitewsi, għal kull patt espress jew mifhum, obbligazzjoni, u responsabbiltà li jkunu inċidentali għall-art jew għall-jedd trasferit jew maħluq,
>
> »iżda ħielsa mill-interessi l-oħra kollha jkunu x'ikunu."

»Peress li ma saret l-ebda *withdrawal* formali min-naħa tal-gvern mal-esponent, konsegwentement l-istat ta' kif l-art għaddiet mill-istess gvern għall-persuni msemmija fir-rikors ta' appell kien permezz ta' trasferiment.

»Abbażi ta' dan l-esponent mhux f'qagħda li jaċċetta l-kawzjoni tal-istess appellanta u dan *stante* li l-liġi stess ma tippermettix li tiddaħħal kawzjoni meta t-titolu jkun wieħed garantit.«

5. Effettivament il-kwistjoni hi jekk – kif tgħid l-appellanti – ir-radd lura tal-art mill-gvern qegħedx il-proprjetà fl-i*status quo ante*, u għalhekk it-titolu vantat mit-terzi huwa dak ta' sidien preċedenti, jew jekk – kif igħid ir-reġistratur – l-art għaddietx mill-gvern lit-terzi b'titolu traslativ tal-proprjetà. Fl-ewwel każ it-titolu tat-terzi mhux ġej mill-gvern, u għalhekk it-terzi ma kisbux it-titolu garantit li kellu l-gvern, waqt li fit-tieni każ it-terzi kisbu dak it-titolu garantit.

6. Ma huwiex kontestat illi l-art intraddet lura bis-saħħa tal-Avviżi Legali 84 u 85 tal-2003 (Ordni tal-2003 dwar Restituzzjoni ta' Ċertu Artijiet (Nru 1) u (Nru 2)). Ir-reg. 2 taż-żewġ Avviżi Legali jgħidu hekk:

»**2**. Il-proprjetà speċifikata fl-artikolu 3 ta' dan l-Ordni għandha terġa' lura għal għand il-persuna jew persuni li lilhom kienet tappartjeni l-art, b'liema titolu jkun, bħallikieku l-akkwist bis-saħħa tal-artikolu 5 tal-Att Dwar Arei għall-Iżvilupp tal-Bini, Kapitolu 303, qatt ma seħħ b'effett mid-data tat-18 ta' Ġunju 1985, f'liema data dik l-art ġiet akkwistata mill-Gvern bis-saħħa tal-istess artikolu.«

7. L-Avviżi Legali saru bis-saħħa tal-Att dwar Restituzzjoni ta' Ċertu Artijiet ["Kap. 432"] li wkoll fl-art. 3 igħid hekk:

»**3**. (1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet ta' dan l-Att kull art fil-limiti ta' Area għall-Iżvilupp tal-Bini akwistata bi proprjetà assoluta taħt id-disposizzjonijiet tal-Att kif hemm provdut fl-artikolu 5 tiegħu, mal-pubblikazzjoni fil-Gazzetta ta' avviż legali li jkun jistabbilixxi li l-Gvern ikun qiegħed jitlaq il-proprjetà tal-imsemmija art, għandha b'seħħ mid-data meta dik l-art tkun ġiet akkwistata kif hawn qabel imsemmi, u bis-saħħa ta' dan l-Att mingħajr ebda formalità oħra meħtieġa bil-liġi, terġa' lura għal għand il-persuna jew persuni li lilhom kienet tappartjeni l-art, sew bi proprjetà assoluta sew b'titolu ta' proprjetà diretta jew nuda, dirett jew utili dominju, użufrutt, użu jew abitazzjoni, bħallikieku l-akkwist bis-saħħa tal-artikolu 5 tal-Att ma jkun seħħ qatt.

»… … …

»(3) Is-sidien tal-art għandhom jirreġistraw it-titolu tagħhom fir-Reġistru tal-Artijiet skont l-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet fi żmien

> tliet xhur minn dik ir-restituzzjoni. Dik ir-reġistrazzjoni ma tagħtihom ebda jedd għal xi ħruġ minnufih ta' "'titolu garantit".«

8. It-tifsira hija ċara: l-akkwist mill-gvern jitqies illi "qatt ma seħħ", u għalhekk ma jistax ikun illi t-titolu tat-terzi ġej mill-gvern. Barra minn hekk, il-liġi tgħid ukoll ċar illi s-sidien li lilhom tintradd l-art ma għandhom "ebda jedd għal xi ħruġ minnufih ta' 'titolu garantit'", li huwa proprju l-meritu tal-proċeduri tal-lum.

9. Ir-reġistratur iżda jgħid illi l-gvern ma innotifikahx b'dak li huwa jsejjaħ *withdrawal letter* li jgħid illi għandu jsir kull meta l-gvern irodd lura art bħal fil-każ tal-lum.

10. Bla ma nidħlu fil-kwistjoni jekk dan huwiex minnu, għax fil-proċess hemm kopja[2] (għalkemm mhix awtentikata) ta' ittra tat-18 ta' Marzu 2003 mid-Dipartiment tal-Artijiet lir-reġistratur li tgħid illi "*I would like to bring to your attention Legal Notices 84 and 85 of 2003 where various property acquired in terms of the Building Development Areas Act has been returned back to its owners in accordance with the provisions of Act XVII of 2001*[3]", biżżejjed jingħad illi l-effett tal-Avviżi Legali, li għandhom saħħa ta' liġi, iseħħ "mingħajr ebda formalità oħra meħtieġa bil-liġi" u għalhekk ma jiddependix fuq jekk funzjonarju ta' dipartiment tal-gvern isegwix xi proċedura nterna; is-saħħa tal-Avviżi Legali hija biżżejjed biex jitqies illi l-art qatt ma kienet tal-gvern.

11. L-argument imbagħad li l-art għadha reġistrata f'isem il-gvern ma għandu ebda relevanza, għax il-kawzjoni ma hijiex mitluba li tiġi depożitata fuq it-

[2] *Fol.* 34

[3] Kap. 432

titolu reġistrat favur il-gvern (li wara kollox bis-saħħa tal-liġi jitqies li qatt ma kellu dak it-titolu) iżda fuq it-titolu reġistrat favur terzi.

12. Għalhekk ma hemmx l-ostakolu li qiegħed jara r-reġistratur għad-depożitu tal-kawzjoni, mhux biss għax il-gvern jitqies li qatt ma kellu titolu, garantit jew le, u ma setax igħaddi lil terzi titolu li qatt ma kellu, iżda wkoll għax il-liġi tgħid espressament illi s-sidien li lilhom tintradd l-art ma għandhom "ebda jedd għal xi ħruġ minnufih ta' 'titolu garantit'".

13. Naturalment, dan kollu qiegħed jingħad bla ħsara għad-drittijiet ta' terzi. Il-qorti ma hijiex qiegħda tgħid illi t-terzi ma għandhomx titolu li jiswa, jew illi ma jistgħux jikkontestaw il-kawzjoni, jew illi l-art hija tal-appellanti. Kulma qiegħda tgħid hu illi r-raġuni mogħtija mir-reġistratur għala ma aċċettax id-depożitu tal-kawzjoni hija ħażina.

14. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell, tħassar id-deċiżjoni mpunjata u tordna lir-reġistratur jilqa' d-depożitu tal-kawzjoni kif mkitlub mill-appellanti. L-ispejjeż ta' dan l-episodju jħallashom ir-reġistratur. Billi, fid-dawl tal-kliem ċar tal-liġi, il-kontestazzjoni tar-reġistratur kienet waħda fiergħa, il-qorti wara li rat il-para. 10(1) tat-Tariffa A mehmuża mal-Kodiċi ta' Organizz-azzjoni u Proċedura Ċivili, tordna lir-reġistratur iħallas lir-Reġistratur tal-Qrati spejjeż addizzjonali ta' ħames mitt euro (€500).

Mark Chetcuti President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr