

**QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.**

**Rikors Ġuramentat Nru.: 123/20 MH**

**Carmel D’Amato et**

**vs**

**Registratur Tal-Artijiet et**

**Illum 15 ta’ Frar, 2023**

**Il-Qorti;**

*Rat ir-rikors ġuramentat fejn ġie premiss illi :*

*“Jesponu bir-rispett u bil-ġurament ġie kkonfermat minn Nathalie Spiteri D’Amato (ID 43181 M)*

- 1. Illi l-esponenti huma sidien ta’ għalqa ż-Żurrieq kontrada tan-Nadur li tmiss mill-Lvant ma’ Sqaq pubbliku mingħajr isem, minn Nofsinhar ma’ beni tal-familja D’Amato u mit-Tramuntana ma’ beni ta’ Carmelo magħruf bħala ‘Tal-Imghallem’ jew irjieh verjuri liema propjeta’ hija registrata mal-Awtorita’ tal-Artijiet u milquta biċ-Ċertifikat ta’ Titolu 67002834 (Dok A kuntratt tal-akkwist u Dok B Ċertifikat ta’ Titolu).*
- 2. Illi l-esponenti ġew informati illi harġet kawzjoni fuq Ċertifikat ta’ Titolu bir-referenza LRC 1036/19 fuq imsemmi liema kawzjoni harġet fuq talba ta’ Baldacchino Holdings Limited li qed tippretendi li hija tgawdi minn dritt ta’ servitu fuq il-propjeta’ indikata bl-aħmar mas-site plan annessa*

*mal-istess talba tas-soċjeta' intimata konsistenti f'servitu ta' passagġ, ta' aperturi, twieqi, prospett, veduta, mogħdija ta' servizzi u oħrajn. (Dok C u D).*

3. *Ili fir-realta' is-soċjeta' Baldacchino Holdings Limited ma tgawdi mill-ebda drittijiet servitu jew drittijiet rejali u personali minn fuq l-propjeta' tal-esponenti u għalhekk it-talba tagħha għal kawzjoni fuq imsemmija hija infondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.*

*Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħgobha :*

- i) *Tiddikjara illi l-kumpanija Baldacchino Holdings Limited m'għandha ebda drittijiet reali u personali fuq il-propjeta' tar-rikorrenti u li ma għandha ebda servitujiet ta' passagġ, aperturi, twieqi, prospett, veduta u mogħdija ta' servizzi u oħrajn minn fuq il-propjeta' tal-esponenti;*
- ii) *Illi konsegwentement tordna l-kancellament tal-kawzjoni fuq imsemmija għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.*

*Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma ngunti għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti.*

*Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.*

*Rat ir-Risposta maħlufa tal-konvenuta Baldacchino Holdings (C10716) tat-12 ta' Marzu, 2020 fejn gie eċċepit illi:*

*Bil-ġurament tagħha, Dorothy Baldacchino detentriċi tal-karta tal-identita' numru 25284 (M) debitament awtorizzata tirrapreżenta lill-konvenuta fi proċeduri ġudizzjarji tikkonferma :*

### ***Stqarrija tal-Eċċezzjonijiet***

1. *Preliminarjament, u fejn l-azzjoni attriċi hija diretta għal kancellament ta' kawzjoni registrata mir-Registratur konvenut, din hija ir-ritwali u inammissibbli billi teżula mill-ġurisdizzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti billi*

*l-artikolu 37 tal-Att dwar Registrazzjoni ta' Artijiet (Kapitlu 296 tal-Liġijiet ta' Malta) jippreskrivi l-mod kif tali kawzjoni tista' tiġi mpunjata.*

- 2. Mingħajr preġudizzju għall-premess, u sa fejn l-azzjoni attriċi tistieden sħarriġ ta' deċiżjoni meħuda mir-Registratur konvenut, din l-azzjoni hija perenta a tenur tal-artikolu 469A (3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.*
- 3. Mingħajr preġudizzju għall-premess, l-atturi għandhom iġibu prova skond il-liġi tat-titolu tagħhom fuq il-propjeta' li dwarha saret il-kawzjoni mpunjata.*
- 4. Mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, il-kawzjoni impenjata saret skond il-liġi u għalhekk it-talbiet attriċi huma nfondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt.*

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

*Bl-ispejjeż kontra l-atturi, li huma minn issa ngunti u subizzjoni.*

### ***Dikjarazzjoni tal-Fatti***

- 1. Illi l-fatti dikjarati fl-ewwel paragrafu tar-rikors maħluf huma kontestati.*
- 2. Illi l-fatti dikjarati fit-tieni paragrafu tar-rikors maħluf mhux kontestati*
- 3. Illi l-fatti dikjarati fit-tielet paragrafu tar-rikors maħluf huma kontestati.*
- 4. Illi Dorothy Baldacchino, debitament awtorizzata tirrapreżenta lill-konvenuta fi proċeduri ġudizzjarji, tiddikjara li taf bil-fatti suesposti personalment.*

*Tant għandha x'tiddikjara l-konvenuta għas-savyju ġudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti.*

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti.

**Rat illi il-kawża thalliet biex illum tinghata sentenza preliminari fuq l-ewwel eċċezzjoni mressqa.**

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell Rikors Numru 535/14/1 deċiża fis-26 ta' Mejju, 2021

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet dwar l-eċċezzjoni preliminari fis- seduta tas-7 t'Ottubru, 2022 <sup>1</sup>

Ikkunsidrat

Illi l-ewwel eċċezzjoni li resqu l-konvenuti hija waħda preliminari, perentorja għal ġudizzju u se tiġi tratta f'din is-sentenza tal-lum.

*1. Preliminarjament, u fejn l-azzjoni attriċi hija diretta għal kancellament ta' kawzjoni registrata mir-Registratur konvenut, din hija ir-ritwali u inammissibbli billi teżula mill-ġurisdizzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti billi l-artikolu 37 tal-Att dwar Registrazzjoni ta' Artijiet (Kapitlu 296 tal-Liġijiet ta' Malta) jippreskrivi l-mod kif tali kawzjoni tista' tiġi mpunjata.*

Ir-rikorrent jitlob l-kancellament tal-kawzjoni mentri l-konvenut jattakka l-proċedura li uża r-rikorrent biex jappella mid-deċiżjoni meħuda mir-Registratur tal-Artijiet.

Rat l-affidavit ta' Carmel D'Amato <sup>2</sup> fejn huwa spjega fid-dettall li xtara din l-art fin-1982 u li fil-kuntratt għandu mniżżel li hemm passagġ għal beni viċini u li l-istess passagġ huwa wieħed bir-rigel (dikjarat ukoll fl-affidavit tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin Dok A fol. 111-112). Il-passagġ kien jingħalaq b'xatba. Meta

---

<sup>1</sup> A fol 139

<sup>2</sup> A fol 107-110

xtara l-art, ma kellhiex passagġi iżda kienet art agrikola kollha. Fin-1995 kellu attack tal-qalb qawwi minhabba din is-sitwazzjoni u għalhekk dam hafna żmien ma jersaq lejn l-għalqa. Sandanittant Joseph Baldacchino , ta wiċċ asfalt fuq l-art privata tiegħu u kisser u neħħa x-xatba u l-pilastru li miegħu kienet tehel ix-xatba. Il-passagġ privat tiegħu kien sar Service road għas-sala tat-tiġijiet Garden of Eden. Huwa jixhed li kien Baldacchino stess li ta t-tarmak u huwa ċert minn dan għax fl-lejla sajjija huwa kien ra żewġ trakkijiet u wieħed minnhom kien fuq l-art tiegħu. Wieħed kien mimli żrar u l-ieħor bit-tankijiet tal-qatran. Huwa għaraf in-nies u mar biex iwaqqafhom, huwa jsostni li Joseph Baldacchino kien magħhom fit-triq dakinhar u wara dan l-incident huwa kien għamel żmien twil ma jmur l-għalqa minhabba saħħtu. Jgħid li meta daħhlet il-kawzjoni, l-kawza bejnu bejn Baldacchino kienet għadha pendent<sup>3</sup> u għalhekk kien limitat f'dak li seta' jagħmel sakemm tinqata l-kawza mill-Qorti tal-Appell <sup>4</sup>. Huwa annetta kopja tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell mal-affidavit li kkonfermat lis- soċjeta' Baldacchino ma għandiex dawk id-drittijiet allura l-kawzjoni kellha titneħħa.

Xehed **Dr Claude Sapiano** Registratur tal-Artijiet li prezenta dokument li ġie mmarkat bħala Dok CS<sup>5</sup> u li fih:

1)Ittra mingħand ir-rikorrenti lir-Registratur tal-Artijiet b'talba sabiex issir ir-revoka tal-kawzjoni wara s-sentenza li ngħatat mill-Qorti tal-Appell (Rikors 535/14) deciża fis-26 ta' Mejju, 2021<sup>6</sup>

2) Kopja ta' tali sentenza<sup>7</sup>

---

<sup>3</sup> L-actio negatoria deciża mill-Qorti ta' L-Appell bejn il-partijiet D'Amato u l-konvenuta esebita fl-atti folio 112 et seq , Rikors Numru 535/14/1, deciża fis-26 ta' Mejju, 2021

<sup>4</sup> Ibid.

<sup>5</sup> A fol 140

<sup>6</sup> A fol 142

<sup>7</sup> A fol 143

3) Ittra mingħand l-istess Registratur tal-Artijiet fejn infurmat lil Mr Carmel D'Amato li kienet giet depożitati fir-Registru kawżjoni magħmula minn Baldacchino Holdings Limited C -10716 fuq l-art in kwistjoni.<sup>8</sup>

4) Ittra lil Ms Dorothy Baldacchino in rappreżentanza ta' Baldacchino Holdings Limited mibgħuta mir-Registratur tal-Artijiet biex jinfurmaha li nforma lil Carmel D' Amato u Nathalie Spiteri D'Amato bil-kawżjoni li huma ddepożitaw.<sup>9</sup>

5) Kawżjoni <sup>10</sup>

6) Affidavit ta' Dorothy Baldacchino<sup>11</sup>

7) Bażi tal-kawżjoni <sup>12</sup>

8) Rikors ġuramentat ta' Carmel D' Amato u Nathalie Spiteri D'Amato<sup>13</sup>

9) Risposta Maħlufa tal-konvenuta Baldacchino Holdings Limited (C 10716)<sup>14</sup>

10) Mappa maħruġa mill-Land Registry<sup>15</sup>

Senjatement għal -iskop ta' din il-vertenza Dr .Sapiano xehed lil-kawżjoni kienet daħlet in segwitu għal kawza bejn il-partijiet, u cioè' in-negatorja. Jgħid u jabel li meta saret il-kawza, il-kawżjoni kienet għada *sub judice*.

Qal ukoll li **jekk ma jkollhomx ordni tal-Qorti l-kawżjoni ma titneħhiex<sup>16</sup>**, sakemm ovvjament ma tiġiex irtirata. Hija preċizament fuq din l-ordni li hija bbażata din l-eċċezzjoni in ezami.

Ikkunsidrat

---

<sup>8</sup> A fol 167

<sup>9</sup> Fol 168

<sup>10</sup> Fol 169

<sup>11</sup> Fol 170

<sup>12</sup> Fol 171

<sup>13</sup> Fol 172-176

<sup>14</sup> Fol 177-180

<sup>15</sup> Fol 181

<sup>16</sup> Enfasi tal-Qorti.

L-artikolu 37 tal-Kap 296 tal-Ligijiet ta' Malta jistabbilixxi l-proċedura f'każ t'Appell minn deċiżjoni tar-Registratur tal-Artijiet u jgħid is-segwenti:

**“(1) *Kull persuna milquta hażin minn xi eghmil tar-registratur dwar kawzjoni taht dan l-Att tista' tappella lill-Qorti tal-Appell bil-mod preskritt.***

*(2) Kawzjoni depożitata skont dan l-Att ma tippregudikax il-pretensjoni jew it-titolu ta' ebda persuna u ma jkollha ebda effett ieħor hlief kif imsemmi f'dan l-Att.*

*(3) Jekk xi persuna tiddepożita kawzjoni mar-registratur mingħajr raġuni xierqa, din tkun responsabbli li tikkumpensa b'mod ġust lil kull persuna li tkun ġarrbet danni bid-depożitu tal-kawzjoni.*

*(4) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-aħħar subartikolu qabel dan, min jagħmel kawzjoni jista' japplika biex jirtira kawzjoni f'kull żmien.*

*(5) Persuna ma tistax titqies li tkun irregistrat kawzjoni mingħajr raġuni tajba għall-finijiet tas-subartikolu (3), sa fejn u sal-limitu li, fil-pjanti depożitati mal-kawzjoni, b'bona fede u mingħajr negliġenza, hija setgħet tinkludi art li ma kellhiex tiġi hekk inkluża.*

*(6) Id-depożitu ta' kawzjoni ma hijiex applikazzjoni għar-registrazzjoni tal-pretensjoni jew tat-titolu li l-kawzjoni tkun ġiet depożitata bi protezzjoni tagħha u ma teżentax lill-persuna li tiddepożita l-kawzjoni mill-preżentazzjoni ta' l-applikazzjonijiet rilevanti, jekk ikun il-każ, għar-registrazzjoni ta' xi titolu jew pretensjoni.*

Mentri L-artikolu 13 tal-L.S. 296.01 jippreskrivi l-proċedura li għandha tintuża biex jsir appell minn deċiżjoni tar-Registratur u jgħid is-segwenti:

“3. Meta l-Att jipprovi għal appell mid-deċiżjoni tar-Registratur, dak l-appell għandu jsir bil-mod, fiż-żmien u bil-proċedura preskritta hawn taht:

(a) l-appell isir permezz ta' rikors li jiġi preżentat fi żmien tnax-il jum minn meta jingħata avviż tad-deċiżjoni tar-Registratur; (sottolinear ta' din il-Qorti )

(b) ir-rikors biex ikun validu jrid ikun iffirmit minn avukat u prokuratur legali, u għandu jkollu indikazzjoni ċara tar-raġunijiet li fuqhom ikun sar l-appell;

(ċ) ma' kull rikors għandha tkun preżentata kopja vera tiegħu biex tiġi notifikata lir-Registratur;

(d) mal-preżentata ta' kull rikors għandu jithallas dritt tar-registru, skond kif preskritta fit-Tariffa A ta' l-Iskeda Annessa mal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, barra d-drittijiet xierqa għan-notifika tal-kopja tar-rikors;

(e) id-data tas-smiġh għandha tiġi hekk iffissata mill-Qorti illi mhux inqas minn tmint ijiem tax-xogħol jgħaddu bejn il-preżentata tar-rikors u l-ewwel smiġh tal-kwistjoni, iżda għandhom jithallew mhux inqas minn tlett ijiem tax-xogħol bejn id-data tan-notifika tar-rikors lir-Registratur u d-data ffissata għas-smiġh tar-rikors;

(f) ir-Registratur għandu jagħmel is-sottomissjoni tiegħu, verbalment jew bil-miktub, fl-ewwel smiġh tal-kwistjoni;

(g) f'nuqqas ta' xi sottomissjonijiet fil-għurnata tas-smiġh, b'kontestazzjoni tat-talba msemmija fir-rikors, il-Qorti għandha tilqa' r-rikors;

(h) id-dritt li għandu jithallas lill-avukat u lill-prokuratur legali li jidhru għall-partijiet f'appell, għandu jiġi iffissat mir-Registratur tal-Qorti skond it-Tariffa E ta' l-Iskeda A annessa mal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Dan ma jhalli ebda dubju li wara kawzjoni depositata mar-Registratur tal-Artijiet ir-rikorrent notifikat skont il-liġi, kellu jsegwi l-proċedura preskritta . Għalhekk



ma kellux jadixxi lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili iżda kellu jagħmel ir-rikors tiegħu quddiem il-Qorti tal-Appell.

Fil-każ fl-ismijiet **Giochino sive Jack Galea vs Suor Mansueta Farrugia fis-seklu Carmela Farrugia Registratur ta' l-Artijiet**<sup>17</sup> il-Qorti tal-Appell qalet is-segwenti:

*Ir-Registratur, li naturalment irid jagixxi in buona fede (Art. 8(1)) għandu għalhekk ċerti poteri kwazi-gudizzjarji sabiex ikun jista' jaqdi d-doveri tiegħu fosthom li jista' jagħti gurament jew jieħu dikjarazzjoni bil-gurament skond l-istess Att għal kull wieħed mill-għanijiet ta' dan l-Att u jista' wkoll, b'taħrika ffirmata minnu, jitlob l-attendenza ta' dawk il-persuni kollha li jidhrulu xierqa dwar ir-registrazzjoni ta' kull titolu. Hu jista' wkoll, b'taħrika bħal din, jinħtieg lil kull persuna li jkollha fil-pussess tagħha jew taħt il-ħarsien tagħha xi dokumentazzjoni sabiex jispezzjonahom ; u jista' jeżamina bil-gurament lil kull persuna li tidher quddiemu u għal dan il-għan jagħti l-gurament. Mhux talli r-Registratur jista' u għandu jisma' u jiddeċiedi dwar talbiet konfliggenti, iżda hemm ukoll mument fejn ir-Registratur, jekk hekk jidhirlu xieraq, jagħzel illi huwa stess jagħmel kwalifika fl-istess titolu (Art. 24), liema kwalifika jista' jkollha effett negattiv fuq l-effettività tat-titolu. Naturalment, din l-azzjoni bħal kull azzjoni u deċizjoni oħra tar-Registratur tista' tiġi sindikata mill-Qorti tal-Appell (Art. 37(1)). Anzi r-Registratur, bħala policy, u dan sabiex jesegwixxi d-dmir tiegħu li jagixxi in buona fede kif intqal fuq, normalment iwaqqaf kull proċedura u jew azzjoni li jista' jkollha effett fuq it-titolu jekk ikun inġhata bidu għal xi proċedura quddiem il-Qorti u anke sabiex tiġi evitata kull possibbilta' illi r-Registratur jiddeċiedi mod waqt li l-Qorti tiddeċiedi mod ieħor.*

---

<sup>17</sup> Appell numru 196/98; Deċiża 15 ta' Gunju, 2001, pg. 7

Il-fatt illi Carmel D'Amato fetaħ kawża fil-Qorti Ċivili ma jfissirx li ma kellux isir l-appell mill-kawzjoni quddiem il-Qorti tal-Appell għadarba l-legislatur għażel din il-proċedura b'mod espress. Il-ligi mkien ma tindika li l-appell mill-kawzjoni għandu jsir wara li tkun riżolta l-kawża dwar il-propjeta' per se . oltre hekk kif sew tghid is-sentenza appena citata, kieku fil-fatt giet esegwita l-proċedura għusta u apposita biex tiġi attakata l-kawzjoni, r-Registratur tal-Artijiet kien ikollu l-bon sens li jistenna l-eżitu tal-proċeduri ġia pendenti bejn il-partijiet, li issa għaddew in gudiċat biex jagħti l-gudizzju tiegħu, minn dan il-gudizzju kien jiskatta d-dritt ta' Appell kif preskritt.

In sostenn ta' dan ingħad fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Emmanuel Micallef et. vs Carmelo Farrugia et.**<sup>18</sup>, li -:

***“Dwar ir-Registratur tal-Artijiet –***

*Ir-Registratur tal-Artijiet ingħata bil-Kap. 296 setgħat kwazi gudizzjarji sabiex jiddetermina min għandu jigi registrat bhala “sid” tal-art u għal dan il-fini hu għandu l-obbligu li jezamina l-fatturi kollha rilevanti tal-kaz li jistghu jwassluh għal decizjoni għusta fuq il-mertu.*

*Meta ssir applikazzjoni, l-applikant għandu l-obbligu li jissottometti pjanti u kopja tad-dokument li fuqu hi bbazata r-registrazzjoni. Immedjatament, ir-Registratur johrog avviz (Art.18) sabiex kull min jidhirli illi r-registrazzjoni tolqotlu xi drittijiet minn tiegħu, jkun jista` joggezzjona għat-titolu – `l hekk imsejha Kawzjoni, regolata b`mod partikolari mill-Parti V tal-istess Kap 296. Dan apparti l-fatt illi r-Registratur jista` a sua sponte` jirrifjuta li jirregistra l-applikazzjoni, anzi huwa pprojbit milli jirregistra f`kaz illi l-propjeta` li dwarha*

---

<sup>18</sup> P.A. 24/10/2011 Citaz 32/2006

*ssir l-applikazzjoni hija diga` registrata (Art 19(2)). F`dan il-kaz it-tieni registrazzjoni tigi konvertita ex lege f`kawzjoni.*

*Ir-Registratur, li naturalment irid jagixxi in buona fede (Art. 8(1)) ghandu ghalhekk setghat kwazi-gudizzjarji sabiex ikun jista` jaqdi d-doveri tieghu fosthom li jaghti gurament jew jiehu dikjarazzjoni bil-gurament skond l-Att ghal kull wiehed mill-ghanijiet ta` dan l-Att u jista` wkoll, b`tahrika ffirmata minnu, jitlob l-attendenza ta` dawk il-persuni kollha li jidhrulu xierqa dwar ir-registrazzjoni ta` kull titolu. Hu jista` wkoll, b`tahrika bhal din, jinhtieg lil kull persuna li jkollha fil-pussess taghha jew taht il-harsien taghha xi dokumentazzjoni sabiex jispezzjonahom ; u jista` jezamina bil-gurament lil kull persuna li tidher quddiemu u ghal dan il-ghan jaghti l-gurament.*

*Mhux talli r-Registratur jista` u ghandu jisma` u jiddeciedi dwar talbiet konfliggenti, izda hemm ukoll mument fejn ir-Registratur, jekk hekk jidhirlu xieraq, jaghzel illi huwa stess jaghmel kwalifika fl-istess titolu (Art. 24), liema kwalifika jista` jkollha effett negattiv fuq l-effettivita` tat-titolu. Naturalment, din l-azzjoni bhal kull azzjoni u decizjoni ohra tar-Registratur tista` tigi sindikata mill-Qorti tal-Appell (Art. 37(1)). Anzi r-Registratur, bhala policy, u dan sabiex jesegwixxi d-dmir tieghu li jagixxai in buona fede kif intqal fuq, normalment iwaqqaf kull procedura u jew azzjoni li jista` jkollha effett fuq it-titolu jekk ikun inghata bidu ghal xi procedura quddiem il-Qorti u anke sabiex tigi evitata kull possibilita` illi r-Registratur jiddeciedi mod waqt li l-Qorti tiddeciedi mod iehor. ”*

**Din l-ahhar enfasi tal-Qorti turi li ghalkemm il-vertenza in ezami ma kienetx tqarreb ghal l-eccezzjoni odjerna, din il-Qorti diversament preseduta kienet ta' l-istess hsieb dwar kif jagixxi r-Registratur pendenti proceduri quddiem il-Qorti nostrali li jolqtu l-pendenza quddiemu.**

**Illi konsegwentement din il-Qorti qed tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut  
Bl-ispejjeż ta' din l-istanza għar-rikorrenti.**

**Onor.Miriam Hayman**

**Imhalled**

**Victor Deguara**

**Deputat Registratur**