QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 10 ta' Ottubru, 2023.

Numru 17

Rikors numru 123/2020/1 MH

Carmel D'Amato u Nathalie Spiteri D'Amato mart Silvio

v.

Reġistratur tal-Artijiet u Baldacchino Holdings Limited ġia J.D.2.M. Limited (C 10716)

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li l-atturi ressqu fit-12 ta' Frar, 2020, u li jaqra hekk:

> "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-Imgħallem' jew irjieħ verjuri liema proprjetà hija reġistrata mal-Awtorità 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 ġarħet kawzjoni fuq iċ-Ċertifikat ta' Titolu bir-referenza LRC 1036/19 fuq imsemmi liema kawzjoni ħarġet fuq talba ta' Baldacchino Holdings Limited li qed tippretendi li hija tgawdi minn dritt ta' servitu fuq il-proprjetà indikata bl-aħmar mas-*site plan* annessa mal-istess talba tas-soċjetà intimata konsistenti f'servitu ta' passaġġ, ta' aperturi, twieqi, prospett, veduta, mogħdija ta' servizzi u oħrajn. (Dok C u D).

3. Illi fir-realtà is-soċjetà Baldacchino Holdings Limited ma tgawdi mill-ebda drittijiet servitu jew drittijiet rejali u personali minn fuq il-proprjetà 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 jogħġobha:

i. tiddikjara illi l-kumpanija Baldacchino Holdings Limited m'għandha ebda drittijiet reali u personali fuq il-proprjetà tar-rikorrenti u li ma għandha ebda servitujiet ta' passaġġ, aperturi, twieqi, prospett, veduta u mogħdija ta' servizzi u oħrajn minn fuq il-proprjetà tal-esponenti;

ii. illi konsegwentement tordna l-kanċellament tal-kawzjoni fuq imsemmija għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi;

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

2. Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta Baldacchino Holdings Limited li in forza tagħha eċċepiet illi:

"1. Preliminarjament, u fejn l-azzjoni attriċi hija diretta għal kanċellament ta' kawzjoni reġistrata mir-Reġistratur konvenut, din hija irritwali u inammissibbli billi teżula mill-ġurisdizzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti billi l-artikou 27 ta' l-Att dwar Reġistrazzjoni 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 stħarriġ ta' deċiżjoni meħuda mir-Reġistratur konvenut, din l-azzjoni hija perenta a tenur ta' l-artikolu 469A(3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

3. Mingħajr pregudizzju għall-premess, l-atturi għandhom iġibu prova skond il-liġi tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà saret il-kawzjoni mpunjata.

4. Mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, il-kawzjoni impunjata 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 nġunti in subizzjoni."

3. Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Frar, 2023, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża billi laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut, bl-ispejjeż għall-atturi;

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

"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 kanċellament ta' kawzjoni reġistrata mir-Reġistratur konvenut, din hija ir-ritwali u inammissibbli billi teżula mill-ġurisdizzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti billi l-artikolu 37 tal-Att dwar Reġistrazzjoni ta' Artijiet (Kapitlu 296 tal-Liġijiet ta' Malta) jippreskrivi l-mod kif tali kawzjoni tista' tiġi mpunjata.

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

Rat l-affidavit ta' Carmel D'Amato [1] fejn huwa spjega fid-dettall li xtara din l-art fin-1982 u li fil-kuntratt għandu mniżżel li hemm passaġġ għal beni viċini u li l-istess passaġġ huwa wieħed bir-riġel (dikjarat ukoll fl-affidavit tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin Dok A fol. 111-112).Il-passaġġ kien jingħalaq b'xatba. Meta xtara l-art, ma kellhiex passaġġi iżda kienet art agrikola kollha. Fin-1995 kellu attakk tal-qalb qawwi minħabba din is-sitwazzjoni u għalhekk dam ħafna 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 teħel ix-xatba. Il-passaġġ 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 sajfija 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

[1] A fol 107-110

iwaqqafhom, huwa jsostni li Joseph Baldacchino kien magħhom fit-triq dakinhar u wara dan l-inċident huwa kien għamel żmien twil ma jmur l-għalqa minħabba saħħtu. Jgħid li meta daħħlet il-kawzjoni, l-kawza bejnu bejn Baldacchino kienet għadha pendenti[2] u għalhekk kien limitat f'dak li seta' jagħmel sakemm tinqata l-kawza mill-Qorti tal-Appell [3]. 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** Reġistratur tal-Artijiet li prezenta dokument li ġie mmarkat bħala Dok CS[4] u li fih:

1)Ittra mingħand ir-rikorrenti lir-Reġistratur tal-Artijiet b'talba sabiex issir ir-revoka tal-kawzjoni wara s-sentenza li ngħatat mill-Qorti tal-Appell (Rikors 535/14) deċiża fis-26 ta' Mejju, 2021[5]

2) Kopja ta' tali sentenza[6]

3)Ittra mingħand l-istess Reġistratur tal-Artijiet fejn infurmat lil Mr Carmel D'Amato li kienet ġiet depożitati fir-Reġistru kawżjoni magħmula minn Baldacchino Holdings Limited C -10716 fuq l-art in kwistjoni.[7]

4) Ittra lil Ms Dorothy Baldacchino in rappreżentanza ta' Baldacchino Holdings Limited mibgħuta mir-Reġistratur tal-Artijiet biex jinfurmaha li nforma lil Carmel D' Amato u Nathalie Spiteri D'Amato bil-kawzjoni li huma ddepożitaw.[8]

5) Kawzjoni [9]

6) Affidavit ta' Dorothy Baldacchino[10]

7) Bażi tal-kawzjoni [11]

8) Rikors ġuramentat ta' Carmel D' Amato u Nathalie Spiteri D'Amato[12]

9) Risposta Maħlufa tal-konvenuta Baldacchino Holdings Limited (C 10716)[13]

---

[2] L-actio negatoria deċiża 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, deċiża fis-26 ta' Mejju, 2021
[3] Ibid.
[4] A fol 140
[5] A fol 142
[6] A fol 143
[7] A fol 167
[8] Fol 168
[9] Fol 169
[10] Fol 170
[11] Fol 171
[12] Fol 172-176
[13] Fol 177-180

10) Mappa maħruġa mill-Land Registry[14]

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

Qal ukoll li **jekk ma jkollhomx ordni tal-Qorti l-kawzjoni ma titneħħiex[15]**, sakemm ovvjament ma tiġiex irtirata. Hija preċizament fuq din l-ordni li hija bbażata din l-eċċezzjoni in eżami.

Ikkunsidrat

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

"(1*) **Kull persuna milquta ħażin minn xi egħmil tar-reġistratur dwar kawzjoni taħt dan l-Att tista' tappella lill-Qorti tal-Appell bil-mod preskritt**.*

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

(3) Jekk xi persun tiddepożita kawzjoni mar-reġistratur 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 irreġistrat 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-reġistrazzjoni 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-reġistrazzjoni 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-Reġistratur u jgħid is-segwenti:

"3.*Meta l-Att jipprovdi għal appell mid-deċiżjoni tar-Reġistratur, dak l-appell għandu jsir bil-mod, fiż-żmien u bil-proċedura preskritta hawn taħt:*

[14] Fol 181
[15] Enfasi tal-Qorti.

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

(b) ir-rikors biex ikun validu jrid ikun iffirmat 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 opja vera tiegħu biex tiġi notifikata lir-Reġistratur;

(d) mal-preżentata ta' kull rikors għandu jitħallas dritt tar-reġistru, skond kif preskritt 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-smigħ għandha tiġi hekk iffissata mill-Qorti illi mhux inqas minn tmint ijiem tax-xogħol jgħaddu bejn il-preżentata tar-rikors u l-ewwel smigħ tal-kwistjoni, iżda għandhom jitħallew mhux inqas minn tlett ijiem tax-xogħol bejn id-data tan-notifika tar-rikors lir-Reġistratur u d-data ffissata għas-smigħ tar-rikors;

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

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

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

Dan ma jħalli ebda dubju li wara kawzjoni depositata mar-Reġistratur 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 **Giocchino sive Jack Galea vs Suor Mansueta Farrugia fis-seklu Carmela Farrugia Reġistratur ta' l-Artijiet**[16] il-Qorti tal-Appell qalet is-segwenti*:*

*Ir-Reġistratur, li naturalment irid jaġixxi in buona fede (Art. 8(1)) **għandu għalhekk ċerti poteri kwazi-gudizzjarji** sabiex ikun jista' jaqdi d-doveri tiegħu fosthom li jista' jagħti ġurament jew jieħu dikjarazzjoni bil-ġurament 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-reġistrazzjoni ta' kull titolu. Hu jista' wkoll, b'taħrika bħal din, jinħtieġ lil kull persuna li jkollha fil-pussess tagħha jew*

[16] Appell numru 196/98; Deċiża 15 ta' Gunju, 2001, pg. 7

taħt il-ħarsien tagħha xi dokumentazzjoni sabiex jispezzjonahom ; u jista' jeżamina bil-ġurament lil kull persuna li tidher quddiemu u għal dan il-għan jagħti l-ġurament. Mhux talli r-Reġistratur jista' u għandu jisma' u jiddeċiedi dwar talbiet konfliggenti, iżda hemm ukoll mument fejn ir-Reġistratur, jekk hekk jidhirlu xieraq, jagħzel illi huwa stess jagħmel kwalifika fl-istess titolu (Art. 24), liema kwalifika jista' jkollha effett negattiv fuq l-effettivita' tat-titolu. ***Naturalment, din l-azzjoni bħal kull azzjoni u deċizjoni oħra tar-Reġistratur tista' tiġi sindikata mill-Qorti tal-Appell*** *(Art. 37(1)). Anzi r-Reġistratur, 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 ingħata bidu għal xi proċedura quddiem il-Qorti u anke sabiex tiġi evitata kull possibbilita' illi r-Reġistratur jiddeċiedi mod waqt li l-Qorti tiddeċiedi mod ieħor.*

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 ġaladarba l-leġislatur għażel din il-proċedura b'mod espress. Il-liġi 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 tgħid is-sentenza appena ċitata, kieku fil-fatt ġiet esegwita l-proċedura ġusta 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 ġudikat biex jagħti l-ġudizzju tiegħu, minn dan il-ġudizzju kien jiskatta d-dritt ta' Appell kif preskritt.

In sostenn ta' dan ingħad fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Emmanuel Micallef et. vs Carmelo Farrugia et.**[17], li -:

"Dwar ir-Registratur tal-Artijiet *–*

Ir-Registratur tal-Artijiet inghata bil-Kap. 296 setghat kwazi gudizzjarji sabiex jiddetermina min ghandu jigi registrat bhala "sid" tal-art u ghal dan il-fini hu ghandu l-obbligu li jezamina l-fatturi kollha rilevanti tal-kaz li jistghu jwassluh ghal decizjoni gusta fuq il-mertu.

Meta ssir applikazzjoni, l-applikant ghandu 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 jidhirlu illi r-registrazzjoni tolqotlu xi drittijiet minn tieghu, jkun jista` joggezzjona ghat-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-proprjeta` li dwarha 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-

[17] P.A. 24/10/2011 Citaz 32/2006

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 possibbilita` illi r-Registratur jiddeciedi mod waqt li l-Qorti tiddeciedi mod iehor. ”***

Din l-aħħar enfasi tal-Qorti turi li għalkemm il-vertenza in eżami ma kienetx tqarreb għal l-eċċezzjoni odjerna, din il-Qorti diversament preseduta kienet ta' l-istess ħsieb dwar kif jaġixxi r-Registratur pendenti proċeduri quddiem il-Qrati nostrali li jolqtu l-pendenza quddiemu."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu lil din il-Qorti:

> "sabiex thassar s-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili tal-15 ta' Frar 2023 fl-ismijiet premessi u minflok tilqa t-talbiet attrici.
>
> Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati."

6. Rat ir-risposta tar-Reġistratur tal-Artijiet li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnu premessi, irrimetta ruħu għas-serju ġudizzju ta' din il-Qorti, b'dan li m'għandux jiġi akkollat bl-ispejjeż tal-partijiet l-oħra;

7. Rat ir-risposta tas-soċjetà konvenuta Baldacchino Holdings Limited li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnha premessi, tissottometti

li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti hija korretta u timmerita li tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi;

8. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu reċentement permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat l-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

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

Ikkunsidrat:

10. Illi din il-kawża hija straxxiku ta' sentenza li tat din il-Qorti fis-26 ta' Mejju, 2021, fil-kawża fl-ismijiet "Carmel D'Amato v. Baldacchino Holdings Limited" (rikors numru 535/14). F'dik il-kawża, li kienet ta' natura *negatoria* l-atturi talbu dikjarazzjoni li l-art tagħhom ġewwa ż-Żurrieq (l-istess art meritu ta' din il-kawża) ma hi soġġetta għal ebda servitù kif tippretendi s-soċjetà konvenuta. F'dik is-sentenza ġie deċiż li ħlief għal jedd limitat ta' mogħdija minn fuq passaġġ li hemm fl-għalqa, is-soċjetà konvenuta ma kienet tgawdi minn ebda servitù ieħor, u din is-soċjetà ġiet ordnata sabiex fi żmien xahar tneħħi x-xogħlijiet kollha li wettqet fuq l-art tal-atturi.

11. Ġara però, li fil-mori tal-fuq imsemmija sentenza, is-soċjetà konvenuta rreġistrat kawzjoni mar-Reġistratur tal-Artijiet fis-sens li fuq l-art tal-atturi s-soċjetà tgawdi minn servitù ta' passaġġ, ta' aperturi, twieqi, prospett, veduta, mogħdija ta' servizzi u oħrajn – l-istess servitù li kienu qed jiġu kontestati fil-kawża fuq imsemmija. Wara li l-atturi bażikament rebħu l-kawża, ippretendew li r-Reġistratur tal-Artijiet jaġixxi u jikkanċella l-kawzjoni, ħlief għal jedd ta' transitu kif indikat fis-sentenza. Ir-Reġistratur tal-Artijiet, għalkemm ingħata kopja tas-sentenza ta' din il-Qorti, ma riedx iħassar il-kawzjoni għax qal li kawzjoni titħassar jekk hekk jitlob min għamilha jew fuq ordni tal-Qorti.

12. L-atturi għalhekk, fetħu din il-kawża biex il-Qorti tagħti ordni lir-Reġistratur tal-Artijiet jikkanċella l-kawzjoni li rreġistrat is-soċjetà konvenuta fil-limiti tas-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Mejju, 2021.

13. L-Ewwel Qorti ma aċċettatx li tagħmel dak mitlub minnha għax qalet li skont l-Artikolu 37 tal-Att dwar Reġistrazzjoni ta' Artijiet (Kap 296 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Artikolu 13 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 296.01, meta xi ħadd ikun milqut ħażin minn xi għemil tar-Reġistratur dwar kawzjoni taħt l-Att, jista' jappella permezz ta' rikors li jiġi preżentat fi żmien tnax-il jum minn meta jingħata avviż tad-deċiżjoni. F'dan il-każ, din il-proċedura ma ġietx segwita u per konsegwenza l-Ewwel Qorti ddeċidiet li ma kellhiex ġurisdizzjoni tisma' l-każ.

14. L-atturi appellaw mis-sentenza u ressqu aggravju fis-sens li darba l-pretensjoni ta' servitù tas-soċjetà konvenuta kienet ġjà kontestata quddiem dawn il-qrati, ma kienx hemm għalfejn li tinfetaħ kawża oħra fuq l-istess meritu.

15. Din il-Qorti tara li għandha taqbel mal-aggravju tal-atturi. Il-kawzjoni, kif jindika l-isem stess, tiġi reġistrata bħala prekawzjoni kontra min jippretendi li hu sid ta' art u min jippretendi li jgawdi servitù fuq l-istess art li tkun reġistrata bħala libera u franka. Il-kawzjoni ma tiddeterminax drittijiet, iżda sservi biss bħala avviż ta' kontestazzjoni ta' titolu kontra s-sid reġistrat u terzi interessati. Ir-Reġistratur tal-Artijiet ma jiħux deċiżjoni studjata fuq talba ta' reġistrazzjoni ta' kawzjoni, iżda jekk *prima facie* jidhirlu li hemm raġunijiet validi għat-talba, jipproċedi bir-reġistrazzjoni. Min japplika għal kawzjoni jrid iressaq affidavit u dokument li fih jindika l-"*bażi tal-kawzjoni*". Huwa a bażi ta' dawn id-dokumenti li r-Reġistratur jaġixxi.

16. Dik id-"deċiżjoni" tar-Reġistratur hija soġġetta għal skrutinju ta' dawn il-qrati u dan bi proċedura ta' rikors ta' appell quddiem din il-Qorti. F'dan il-każ, is-servitù u t-titolu vantat mis-soċjetà konvenuta kienu ġjà qed jiġu kontestati u bdew jinstemgħu provi sa ma eventwalment ġiet deċiża l-vertenza b'sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Mejju, 2021. Kawża oħra biex espressament tikkontesta l-kawzjoni kienet tkun inutli u kontra

kull loġika. Ikun sofiżmu li tgħid li l-kawża l-oħra, espressament kontra l-kawzjoni, kellha ssir, iżda tibqa' wieqfa sakemm tiġi deċiża l-kawża proprja fil-meritu. Meta tidħol kawzjoni u l-kwistjonijiet imqajma fiha jkunu ġjà meritu ta' kawża pendenti, ma hemmx għalfejn issir kawża oħra fit-terminu tal-Kap 296 imsemmi.

17. L-Ewwel Qorti, fis-sentenza tagħha, irreferiet għas-sentenza fil-kawża fl-ismijiet "Emmanuel Micallef et v. Carmelo Farrugia et", deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Ottubru, 2011, biex tiġġustifika d-deċiżjoni tagħha. F'dik is-sentenza però, jingħad li r-Reġistratur, li hu mistenni li jaġixxi *in buona fede*, "*normalment iwaqqaf kull proċedura u jew azzjoni li jista' jkollha effett fuq it-titolu jekk ikun ingħata bidu għal xi proċedura quddiem il-Qorti*". F'dan il-każ, ir-Reġistratur ma waqqafx il-proċedura avolja kien avżat mill-applikant stess li titolu u s-servitù kienu meritu ta' kawża pendenti dawn il-Qrati.

18. Jekk ir-Reġistratur ħass li nonostante l-kawża fil-meritu kellu jirreġistra l-kawzjoni bħala prekawzjoni, darba li ġie deċiż definittivament mill-qrati li l-pretensjonijiet ta' min talab ir-reġistrazzjoni tal-kawzjoni kienu, almenu *in parte*, infondati, kellu jirregola s-sitwazzjoni u mhux iħalli kollox kif inhu. Ir-Reġistratur kellu dikjarazzjoni formali li ħafna mill-allegazzjonijiet tas-soċjetà konvenuta ma kellhomx mis-sewwa, u allura kellu jagixxi u mhux jippretendi li jkun *spoon fed* biex iwettaq ir-responsabbiltajiet tiegħu. Is-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Mejju,

2021, isservi bħala "ordni" biżżejjed lir-Reġistratur biex jaġixxi, u darba ġie nfurmat b'dik id-deċiżjoni kellu jieħu l-istess in konsiderazzjoni u jirreġistra d-deċiżjoni. Is-sentenza ta' din il-Qorti ta' Mejju, 2021, hija ċara u tinkwadra ruħha fit-termini tal-liġi ta' kontestazzjoni ta' kawzjoni.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-atturi billi tilqa' l-istess, tħassar u tirrevoka s-sentenza tal-Ewwel Qorti u minflok tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta; tibgħat l-atti lura għal quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex tkompli tisma' u tiddeċiedi l-każ anke fid-dawl tal-eċċezzjonijiet l-oħra tas-soċjetà konvenuta.

L-ispejjeż kollha tal-kawża sa issa, inkluż in prim'istanza, jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti	Joseph R. Micallef	Tonio Mallia
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
gr