QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 15 ta' Jannar, 2024.

Numru 11

Rikors numru 65/12/1 JVC

John Tabone; Mariano Tabone; Margherita Mizzi f'isimha proprju u bħala mandatarju ta' ħutha Giusepp, Carmelo, Pawlu, John Baptist, Publius, Victoria Pace, Victoria Debrincat u Maryanne Borg; Toni Tabone; u Rozina Cauchi; u b'digriet tad-29 ta' Jannar 2013 l-atturi kollha ħlief John Tabone ġew estromessi mill-kawża

v.

Maria armla ta' Pawlu Mercieca; Ir-Reġistratur tal-Artijiet (Għawdex) u b'digriet tal-25 ta' Frar 2015 Anthony Tabone f'ismu proprju kif ukoll għan-nom ta' ħuh l-imsiefer John Baptist Tabone u Margaret Mizzi ġew awtorizzati jintervjenu *in statu et terminis*; u b'digriet tas-6 ta' Ottubru 2017 il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Dun Anton Mizzi f'ismu proprju u għan-nom tal-assenti Maria Grima, Emanuel Mizzi, Michelina Buttigieg u Joseph Mizzi, ilkoll aħwa Mizzi wlied il-mejtin Luigi Mizzi u l-mejta intervenuta in kawża Margherita Mizzi; u b'digriet tat-2 ta' Marzu 2023 l-atti ġew trasfużi f'isem Eucharistica Mercieca; Salvina Bianco; Josette Mercieca; u Andrew Mercieca, ilkoll aħwa u werrieta tad-defunta Maria Mercieca

Preliminari:

1. Din il-kawża tirrigwarda porzjon art li tinsab fix-Xlendi, Għawdex. L-atturi oriġinali intavolaw din il-kawża għaliex isostnu li l-konvenuta, fl-1995, irreġistrat bil-moħbi tagħhom porzjon art li tifforma parti mill-art li kien akkwista missierhom Salvatore Tabone fl-1948 b'enfitewsi perpetwa. L-atturi jsostnu li minkejja tali reġistrazzjoni komplew jokkupaw l-art kontinwament, paċifikament u mingħajr interruzzjoni. Jilmentaw li "riċentament" il-konvenuta għamlet rixtellu fil-ħajt li mit-triq jagħti għar-raba' tagħhom, u mitluba tgħaddilhom ċavetta baqgħet inadempjenti.

2. Permezz ta' din il-kawża, intavolata fl-24 ta' Lulju 2012, talbu lill-Qorti :

(1) tiddikjara li huma proprjetarji tal-art inkwistjoni;

(2) tiddikjara li r-reġistrazzjoni ma tagħmilx stat fil-konfront tagħhom għaliex saret b'mod frawdolenti;

(3) tiddikjara li r-reġistrazzjoni ma tagħmilx stat fil-konfront tagħhom għaliex ma ġietx akkumpanjata mill-pubbliċità meħtieġa;

(4) tiddikjara li fi kwalunkwe każ għandhom interess li jipprevali fir-

rigward tal-art inkwistjoni abbażi tal-Art. 43(1)(c) u (d) tal-Kap 296;

(5) tordna li r-Reġistratur tal-Artijiet iħassar ir-reġistrazzjoni;

(6) fin-nuqqas li tintlaqa' r-raba' talba, tordna lir-Reġistratur tal-Artijiet jagħtihom indennizz ekwivalenti għall-valur tal-art;

(7) tordna lill-konvenuta tikkunsinnalhom ċavetta tar-rixtellu u fin-nuqqas tawtorizzahom jiftħu huma stess ir-rixtellu.

3. Permezz ta' sentenza mogħtija fil-15 ta' Mejju 2018 il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, laqgħet it-talbiet attriċi kollha (ħlief għas-sitt talba *stante* li laqgħet ir-raba' talba).

4. Minn tali sentenza:

(a) fl-4 ta' Ġunju 2018 il-konvenuta Maria Mercieca interponiet appell prinċipali fejn talbet lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata:

> *"….billi tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-appellanti u tiċħad it-talbiet tal-atturi appellanti". Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess attur appellat";*

u

(b) fil-15 ta' Ġunju 2018 ir-Reġistratur tal-Artijiet interpona appell

inċidentali fejn wara li talab lil din il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenuta Maria Mercieca, talabha tirriforma s-sentenza appellata:

> *"…billi tħassarha, tirrevokaha u tannullaha f'dak il-partijiet fejn (3) laqgħet l-ewwel talba attriċi u iddikjarat li l-atturi kollha oriġinarjament elenkati fir-rikors ġuramentat huma l-proprjetarji tal-art in kontestazzjoni imberfla bil-kulur aħdar fil-pjanta tal-Perit Joseph Grech a fol 267 u kif deskritta fir-rikors ġuramentat kif emendat, reġistrata mill-konvenuta fir-reġistru tal-Artijiet, liema art illum ġiet diviża bħala formanti parti minn porzjon akbar bejn l-istess atturi/intervenuti ai termini tal-kuntratt ta' diviżjoni datat 14 ta' Novembru 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Grima (fol 221 et seq tal-proċess); (5) laqgħet it-tielet talba attriċi u ddikjarat li l-imsemmija reġistrazzjoni ma tagħmilx stat fil-konfront tal-atturi/intervenuti illi ma kinitx akkumpanjata mill-pubbliċita` meħtieġa; u (7) ordnat lir-Reġistratur tal-Artijiet sabiex iħassar ir-reġistrazzjoni tal-art konsegwenzjali għall-applikazzjoni numru LRA/814/95; Bl-ispejjeż kontra l-appellati John Tabone".*

5. Għal intendiment aħjar ta' dawn l-appelli din il-Qorti qiegħda tirriproduċi s-sentenza appellata:

> "Il-Qorti;
>
> Rat ir-rikors guramentat tal-atturi li ppremettew:
>
> Illi huma proprjetarji b'titlu ta' enfitewzi perpetwa ta' porzjon diviza ta' art ta' circa tlett sighan (3s) ghal imsejjha ic-Carrut u li jinsabu fix-Xlendi Ghawdex, limiti ta' Kercem, konfinanti mil-Lvant ma' proprjeta' tal-patrijiet karmelitani, minn nofisnhar ma proprjeta ta' Mikelangelo Debrincat u mit-trammuntana ma propjeta ta' Antonio Portelli, li proveniet lilhom mill-wirt u successjoi ta' missierhom Salvatore Tabone li kie nakkwistha b'titolu oneruz permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tal-4 ta' April 1948 (Dokument A); (*kif sostitwit ai termini ta' digriet datat 14 ta' Mejju 2014).*
>
> Illi l-konvenuta bil-mohbi tal-atturi, permezz ta' LRA/814/95 (Dok B) applikat fir-Registru tal-Artijiet biex tirregistra, b'qerq a detriment tad-drittijiet tal-atturi, porzjon tal-kejl ta' hames mija u hamsa u tmenin metri kwadri (585 m.k.) li tifforma parti mill-art tal-atturi fuq deskritta;
>
> Illli l-imsemmija registrazzjoni ma saritx permezz tal-pubblicita mehtiega;
>
> Illi minkejja din ir-registrazzjoni l-atturi komplew jokkupaw fizikament l-

art imsemmija kontinwament, pacifikament u bla ebda interuzzjoni; u baqghu jikkunsidraw lilhom infushom bhala l-utilisti perpetwi taghha, tant li komplew ihallsu c-cens fuq l-art **lill-attrici**[1] li baqghet taccettah (Dok E);

Illi huma gibdu l-attenzjoni tal-konvenuta li l-art kienet tappartjeni lilhom permezz ta' ittra ufficjali tas-26 t'April 2011 (Dok C) izda l-konvenuta wiegbet permezz ta' ittra ufficjali tad-9 ta' Mejju 2011 (Dok D) illi ghandha titlu validu fuq l-istess art stante li l-konvenuti ma rregistrawx kawzjoni fuqha skont il-ligi;

Illi kwalunkwe sistema ta' pubblicita' tar-registrazzjoni li setghet saret hija monka billi ma kinitx bizzejjed biex tingibed l-attenzjoni ghaliha tal-atturi u ghalhekk hija nulla u minghajr effett legali fil-konfront tal-atturi;

Illi fi kwalunkwe kaz, ir-registrazzjoni ma taghmilx stat fil-konfront tal-atturi billi bhala okkupanti tal-art ghandhom interess li jipprevali a tenur tal-artiklu 43(1)(c) u (d) tal-Kap 296;

Illi ricentament il-konvenuta qabdet u ghamlet rixtellu fil-hajt li mit-triq jaghti ghar-raba tal-atturi; il-konvenut Gianni Tabone interpellaha permezz ta' ittra ufficjali tas-26.03.2012 (Dok F) sabiex taghtih kopja tac-cavetta izda din baqghet inadempjenti;

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

(1) Tiddikjara li l-atturi huma l-proprjetarji tal-art fuq deskritta rregistrata mill-konvenuti fir-Registru tal-Artijiet kif fuq inghad;

(2) Tiddikjara li din ir-registrazzjoni ma taghmilx stat fil-konfront talatturi billi saret b'mod frawdolenti;

(3) Tiddikjara li din ir-registrazzjoni ma taghmilx stat fil-konfront talatturi billi ma kinitx akkumpanjata mill-pubblicita' mehtiega;

(4) Tiddikjara li fi kwalunkwe kaz l-atturi ghandhom interess li jipprevali fir-rigward ta' din l-art a tenur tal-artiklu 43(1) (c) u (d) tal-Kap 296;

(5) Tordna lir-Registratur tal-Artijiet sabiex ihassar ir-registrazzjoni talart konsegwenzjali ghall-applikazzjoni numru LRA/814/95.

(6) Fin-nuqqas li taccetta r-raba' talba, tordna lir-Reġistratur jaghti indennizz lill-atturi ekwivalenti ghall-valur tal-art de quo.

(7) Tordna lill-konvenuta biex fi zmien qasir u perentorju li jigi liha prefiss tikkunsidra cavetta tar-rixtellu fuq imsemmi lill-atturi u fin-

[1] Evidentement dan huwa żball u jrid jaqra "***lill-konvenuta***" – tant hu hekk li Dok E huwa riċevuta ta' ċens fl-ammont ta' €12.81/Lm5.50 iffirmata minn S Bianco għal **Maria Mercieca.**

nuqqas tawtorizza lill-konvenuti jifthu huma l-istess rixtellu.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittri ufficjali tas-26 t'April 2011 u tas-26 ta' Marzu 2012 u bl-ingunzjoni tal-konvenuta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tar-Registratur tal-Artijiet fejn gie eccepit:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jiccaraw kif l-art illi taghha huma allegatament proprjetarji, u illi skont huma giet akkwistata minn missierhom Salvatore Tabone minghand Salvatore Debrincat illi jigi l-awtur fit-titolu tal-konvenuta l-ohra Maria Mercieca, permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi perpetwa pubblikat minn Nutar Francesco Refalo fl-ewwel (1) ta' April elf disgha mija u tmienja u erbghin (1948) hija l-istess art mertu tal-applikazzjoni LRA814/1995. Dan peress skont il-kuntratt tal-1 ta' April 1948 u skont il-premessi tar-rikorrenti, huma propjetarji ta' erbgha sighan raba' fix-Xlendi Ghawdex ekwivalenti ghal seba' mija u disgha u erbghin punt erbgha metri kwadri, filwaqt illi l-kejl tal-art irregistrata huwa ta' hames mija u hamsa u tmenin metri kwadri (585m.k) ekwivalenti ghal circa tlett sieghan. Barra minn dan, skont ir-rikors promutur, l-art tar-rikorrenti tikkonfina mil-lvant ma' triq l-Ghar ta' Carolina, tramuntana ma' beni ta' Toni Portelli u min-nofsinhar ma' beni ta' John Tabone. Dan meta huwa evidenti illi l-art irregistrata tmiss mill-punent ma' triq Ghar ta' Carolina, u min nofsinhar ma' triq Sant'Andrija. Waqt illi skont il-kuntratt precitat, l-art tmiss min nofsinhar ma' Xiberras, mit-tramuntana ma' Michaelangelo Debrincat u mil-lvant mal-Patrijiet Karmelitani tal-Belt Valletta.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhux minnu dak illi qeghdin jallegaw ir-rikorrenti illi l-applikazzjoni ma nghatatx id-debita pubblicita'. Avviz tal-applikazzjoni gie pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern (Dok LR1).

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, minhabba t-trapass taz-zmien, it-titolu tal-konvenuta l-ohra Maria Mercieca gie konvertit minn wiehed possessorju ghal wiehed assolut u ghaldaqstant, biex iwaqqghu dan it-titolu r-rikorrenti jehtigilhom jipprovaw illi l-art hija taghhom u li dan it-titolu nkiseb b'qerq jew frodi da parti tal-konvenuta l-ohra.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, dwar it-talba ghallindennizz, din ma hix sostenibbli, u dan peress illi ma gie kommess ebda zball attribbwibbli lir-Registratur tal-Artijiet.

5. Illi, salv dak li jinghad hawn fuq, l-esponent jirrileva li l-presenza tieghu fil-kawza hi necessarja biss ghall-skop tal-eventwali esegwibilita' tal-gudizzju tal-Qorti ai termini tal-artikolu 51(5) tal-Kap.296 u ghaldaqstant huwa jirrimetti ruhu ghas-savju gudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti.

6. Illi fi kwalunkwe kaz l-azzjoni odjerna mhux attriwibbli ghal xi nuqqas tal-intimat li ghaldaqstant m'ghandux jigi soggett ghall-ispejjez tal-istanti.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta guramentata ta' Maria armla ta' Pawlu Mercieca fejn gie eccepit:

1. Illi fl-ewwel lok ai termini tal-Artikolu 158 il-konvenuta tiddikjara illi hija qed tikkontesta l-premessi kollha tal-atturi kif maghmula fir-Rikors Guramentat taghha;

2. Illi preliminarjament il-kawza hija nulla peress illi l-indirizzi u n-numri tal-karti ta' l-identita' tal-atturi u tal-konvenuta ma humiex indikati kollha u dan ai termini tal-artiklu 174(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi preliminarjament ukoll lanqas ma jirrizulta fl-atti, il-mandat illi ghandha Margherita Mizzi minghand hutha, jew il-htiega tieghu stante illi fil-bicca kbira taghhom, jghixu Ghawdex stess u kapaci jidhru quddiem il-Qorti;

4. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-applikazzjoni ghal-ewwel registrazzjoni inkwistjoni u cioe dik bin-numru LRA G 814/1995 saret fl-20 ta' Novembru 1995 u cioe ferm ikar minn ghaxar (10) snin ilu u ghalhekk illum l-art irregistrata permezz ta' din l-applikazzjoni ghandha titolu ggarantiti u dana skont l-Artikolu 23 tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Illi fir-rigward tal-ewwel premessa l-konvenuta teccepixxi li ghalkemm hija taqbel li l-atturi huma proprjetarji ta' porzjon art tal-kejl ta' erbgha (4) sieghan fil-Bajja tax-Xlendi, fil-limiti ta' Kercem, Ghawdex li giet akkwistata mill-predecessur fit-titolu taghhom Salvatore Tabone permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tal-1 ta' April 1948, hija tirrileva li l-konfini imsemmija mill-atturi fl-ewwel premessa ma jaqblu xejn u huma totalment differenti minn dawk imsemmija fil-kuntratt tal-akkwist originali imsemmi;

6. Illi fil-mertu t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress li l-art irregistrata permezz tal-LRA G 814/1995 hija proprjeta' kompletament distinta u differenti minn dik li Salvatore Tabone, il-predecessur fit-titolu tal-atturi, kien akkwista permezz tal-kuntrat tan-Nutar Francesco Refalo tal-1 t'April 1948;

7. Illi din l-art li kienet akkwistata minn Salvatore Tabone illum hija mibnija u fuqha hemm binja proprjeta' tal-atturi u ghalhekk hija kompletament distinta mill-art tal-konvenuta li giet irregistrata permezz tal-applikazzjoni LRA (G) 814/1995;

8. Illi l-allegazzjoni li r-registrazzjoni inkwistjoni saret b'qerq a detriment tad-drittijiet tal-atturi hija totalment infondata u dana peress li fl-applikazzjoni inkwistjoni innifisha, il-konvenuta stess kienet gabet il-kuntratt ta' akkwist tal-1 ta' April 1948 tal-atturi a konjizzjoni tad-Direttur tar-Registru tal-Artijiet u dan minn kif jirrizulta mill-kopja tal-applikazzjoni LRA (G) 814/1995 li pprezentaw l-atturi stess. Illi dan il-konvenuta ghamlitu sabiex turi li l-art li hija rregistrat ma hijix l-art fl-intier taghha kif kienet originarjament akkwistat minn Salvatore Debrincat (predecessur fit-titolu taghha) izda li parti minnha kienet giet trasferita lil terzi fosthom lil Salvatore Tabone (predecessur fit-titolu tal-atturi) permezz tal-kuntratt tan-Nutar Francesco Refalo tal-1 ta' April 1948 u b'hekk il-porzjon trasferita kellha tigi eskluza mir-registrazzjoni kif fil-fatt gara;

9. Illi in oltre' r-registrazzjoni hija wahda valida u ghandha l-effetti kollha li trid il-ligi u dana peress li din inghatat il-pubblicita' kollha rikjesta mil-ligi jista' jigi kkonfermat mid-Direttur tar-Registru tal-Artijiet;

10. Illi fir-rigward tal-pussess jigi eccepiet li l-pussess attwali tal-art mertu tal-applikazzjoni inkwistjoni kienet u ghadha f'idejn il-konvenuta u dan kif jidher mid-diversi sentenzi ta' spoll u ta' raggjon fattasi li gew decizi favur il-konvenuta u kontra l-atturi jew min minnhom matul dawn is-snin, fosthom is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati(Ghawdex) Bhala Qorti ta' Gudikatur Kriminali fil-kawza 'Il-Pulizija vs Joseph Bianco' tal-5 ta' Marzu 2010 (annessa bhala Dok 'A'), u s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fil-kawza nru 14/05 'Anthony Tabone vs Joseph Bianco' datata 11 ta' Jannar 2011 kif ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju 2012 (annessi bhala Dok 'B' u 'C' rispettivament);

11. Illi fl-ahhar nett qed jigi kkontestat ukoll li r-rixtellu sar 'ricentament' peress li dan ilu xhur u snin li sar u in oltre' dan jinsab fl-art proprjeta' tal-konvenuta ghax kif diga gie eccepit hawn fuq l-art mertu tal-applikazzjoni inkwistjoni hija art distinta u differenti minn dik tal-atturi.

Ghaldaqstant it-talbiet kollha tal-atturi ghandhom jigu respinti.

Bl-ispejjez kontra taghhom.

Salv eccezzjonijiet ohra fil-fatt u fid-dritt.

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri tar-Registratur tal-Artijiet wara li giet awtorizzata l-korrezzjoni tal-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat illi eccepixxa:

1. Illi t-talbiet tal-attur kif sostitwiti u emendati wara d-digriet tal-14 ta' Mejju 2014 huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi ir-rikorrenti jrid jipprova illi l-art imsemmija fil-kuntratt tal-4 ta' April 1948 hija l-istess art mertu ta' din il-kawza. Dan qieghed jinghad peress illi jirrizulta illi l-konfini tal-art imsemmija fuq dan il-kuntratt ma jaqblu xejn mal-konfigurazzjoni tal-art irregistrata mill-konvenuta l-ohra. Apparti l-fatt illi skont l-istess kuntratt, din l-art hija soggetta u tgawdi dritt ta' tehid ta' ilma minn a favur fondi adjacenti, liema servitujiet ma jirrizultawx mir-registrazzjoni f'isem Maria Mercieca.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri ta' Joseph Bianco in rappreżentanza ta' Maria Mercieca kif awtorizzat permezz tal-prokura specjali datata it-12 ta' Frar 2013 wara li giet awtorizzata l-korrezzjoni tal-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat fejn eccepixxa:

1. Illi t-talbiet tal-attur kif sostitwiti u emendati wara d-digriet tal-14 ta' Mejju 2014 huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi l-konvenuta zzomm ferm l-eccezzjonijiet taghha maghmula fir-risposta guramentata originali taghha u qed tikkontesta din il-premessa;

3. Illi qed jigi eccepit li r-rikorrenti irid jipprova li l-art imsemmija fil-kuntratt tal-4 ta' April hija l-istess art li rregistrat l-konvenuta. Dan qed jinghad peress illi jirrizulta illi l-konfini tal-art imsemmija mill-attur ma jaqblu xejn ma dik tal-konvenuta u inoltre fl-istess kuntratt ta' akkwist tieghu huwa jirrikonoxxi illi l-proprjeta tieghu tmiss ma dik ta' Salvator Debrincat u li anke ghandu l-piz li jwassal l-ilma lil istess Debrincat.

4. Illi l-konvenuta rregistrat art fi triq l-ghar ta' Karolina tal-kejl ta' 585m.k u iddikjarat li pprevenjew minn zewg kuntratti u cioe att fl-atti tan-Nutar Angelo Cauchi tal-24.04.1935 u att iehor fl-atti tan-nutar Francesco Refalo datata 17.11.1947. Flimkien ma dawn iz-zewg kuntratt il-konvenuta kienet ukoll pprezentat zewg kuntratti ta' cens li permezz taghhom kienu iddisponew minn parti minn dik l-art, biex b'hekk jigi rregistrat kif fil-fatt giet irregistrat dik l-art li mir-ricerki jidher li ghadha taghha.

5. Illi ghalhekk anke mid-dokument ipprezentati lir-registratur, l-art tal-attur giet eskluza u dan kif jidher mid-dokumenti u kif ser jirrizulta mill-provi. 6. Salv eccezzjonijiet ohra fil-fatt u fid-dritt.

Rat l-atti tal-processi annessi 14/2005 u 64/2005;

Rat ix-xhieda, affidavits, dokumenti u provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rapporti tal-Perit Tekniku nominat il-Perit Joseph Grech;

Accediet u hadet konjizzjoni tas-sit in konjizzjoni nhar it-23 ta' Jannar, 2018;

Rat li fil-verbal tal-14 ta' Dicembru, 2017 l-kawza giet differita ghall-access u konsegwentement ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Nullita:

Illi fl-ewwel lok il-Qorti taghmel referenza ghat-tieni eccezzjoni tal-konvenuta fejn sostniet b'mod preliminari illi l-kawza hija nulla peress illi l-indirizzi u n-numri tal-karti tal-identita' tal-atturi u tal-konvenuta ma humiex indikati kollha u dan ai termini tal-artiklu 174 (2) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Qorti rat li l-iskop tal-artikolu 174 (2) huwa li l-partijiet f'kawza jkunu facilment identifikabbli ghall-parti li tkun ser tigi notifikata bl-att in kwistjoni. Ghalkemm huwa minnu li fl-okkju tar-rikors guramentat ma gewx imnizzla n-numri ta' identifikazzjoni tal-partijiet, kif kellu jsir u dik hija r-regola, l-Qorti tqis li fic-cirkustanzi tal-kaz odjern fejn flimkien mar-rikors guramentat inghatat bosta informazzjoni dwar il-vertenza fuq xiex kienet kif ukoll gew annessi diversi dokumenti fosthom ittra ufficcjali mibghuta mill-atturi lill-istess konvenuta precedentement, l-iskop tal-ligi li l-konvenuta tkun tista' tidentifika l-partijiet l-ohra fil-kawza u l-vertenza fuq xiex inhi ntlahaq minghajr ebda pregudizzju ghall-istess konvenuta w'ghalhekk fl-ispirtu tal-principju li l-atti fil-Qorti ghandhom jigu rezi nulli biss f'kazijiet estremi, il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta li tqis li tqajjmet b'mod frivolu u vessatorju ghall-ahhar u ntiza biss sabiex ittawwal il-proceduri b'dana li l-konvenuta ghandha wkoll thallas l-ispejjez tal-istess.

Mertu:

Illi f'din il-kawza l-atturi John Tabone u hutu premettaw illi huma propjetarji ta' porzjon raba li tinsab fil-Bajja tax-Xlendi, limiti tal-Munxar Ghawdex, liema raba' tappartjeni lilhom b'titolu ta' enfitewsi perpetwa. Skond ir-rikors guramentat kif emendat din ir-raba' ggib id-deskrizzjoni li ssegwi:

> "porzjon diviza ta' art ta' circa tlett sighan (3s) ghal imsejjha ic-Carrut u li jinsabu fix-Xlendi Ghawdex, limiti ta' Kercem, konfinanti mil-Lvant ma' proprjeta' tal-patrijiet karmelitani, minn nofisnhar ma proprjeta ta' Mikelangelo Debrincat u mit-tramuntana ma propjeta ta' Antonio Portelli, li proveniet lilhom mill-wirt u successjoni ta' missierhom Salvatore Tabone li kien akkwistha b'titolu oneruz permezz ta' kuntratt

fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tal-4 ta' April 1948 (Dokument A);"

Kopja tal-kuntratt tinsab esebita diversi drabi izda a fol. 469 tinsab kopja tal-kuntratt flimkien mal-versjoni ddattilografata tieghu.

L-attur fir-rikors guramentat tieghu isostni li l-konvenuta Maria Mercieca, ad insaputa tal-istess attur u hutu fis-sena 1995 qabdet u rregistrat mar-Registru tal-Artijiet, parti mir-raba tal-istess attur u hutu u fuq l-istess registrazzjoni ghadda t-terminu ta' ghaxar snin b'dana li l-konvenut Registratur tal-Artijiet hareg titolu garantit fuq l-istess art. L-attur isostni li ghalhekk kienu kostretti li jipprocedu b'din il-kawza.

Illi l-bazi tal-kawza tal-attur u l-intervenuti hija li skont huma r-registrazzjoni ta' din l-art da parti tal-konvenuta ma saritx permezz tal-pubblicita mehiega u li kwalunkwe sistema ta' pubblicita tar-registrazzjoni li setghet saret kienet monka billi ma kinitx bizzejjed biex tingibed l-attenzjoni taghhom ghaliha u ghalhekk hija nulla u bla effett legali fil-konfront tal-atturi. L-attur u l-intervenuti jinsistu wkoll li bhala okkupanti tal-art sa mis-sena 1948 ghandhom ghalhekk interess li jipprevali a tenur tal-artikolu 43 (1)(c) u (d) tal-Kap 296.

In vista tas-suespost, l-ahwa Tabone fethu l-kawza odjerna bit-talbiet kif suespost elenkati.

Stante illi fil-mori l-Qorti awtorizzat il-korrezzjoni tar-rikors guramentat f'dik li hija deskrizzjoni tal-art in kwistjoni l-konvenut fl-atti odjerni prezentaw zewg risposti.

Il-konvenuta Maria Mercieca eccepiet illi hija ghandha titolu garantit stante li ghaddew l-ghaxar snin mill-ewwel registrazzjoni. Tinsisti li l-atturi jridu jipruvaw li l-art li tissemma fil-kuntratt tal-4 ta' April hija l-istess art li rregistrat il-konvenuta. Teccepixxi wkoll illi ma kien hemm l-ebda qerq da parti taghha meta ssottomettiet ir-registrazzjoni mar-Registru tal-Artijiet fis-sena 1995 u tistrieh fuq il-fatt li hija ghaddiet il-kuntratti kollha lir-Registratur tal-Artijiet mal-applikazzjoni. Il-konvenuta tinsisti li r-registrazzjoni hija wahda valida u li nghatat il-pubblicita kollha mehtiega. Fi kwalunkwe kaz teccepixxi li l-pussess tal-istess porzjon art jinsab f'idejha u mhux ghand l-atturi u f'dan il-kuntest taghmel referenza ghal kawzi precedenti bejn il-partijiet dwar spoll li nfethu fis-sena 2011 fejn jidher li ghalkemm infethu mill-atturi kontra r-ragel tat-tifla tal-konvenuta dawn intilfu mill-atturi. Giet esebita wkoll sentenza tal-Qorti kriminali tas-sena 2010 fejn l-istess familjari tal-konvenuta gie liberat mill-akkuza ta' ragion fattasi.

Illi da parti tieghu ir-Registratur tal-Artijiet eccepixxa wkoll illi l-atturi jridu jippruvaw illi l-art imsemmija fil-kuntratt tal-4 ta' April 1948 hija l-istess art mertu ta' din il-kawza. Jichad ukoll li l-applikazzjoni ma nghatatx id-debita pubblicita. Jeccepixxi li t-titolu tal-konvenuta huwa wiehed assolut u li ghalhekk sta ghal atturi li jippruvaw li l-art hija taghhom u li t-titolu inkiseb b'qerq jew bi frodi. Bhal f'kull kaz simili jeccepixxi li dawn

il-proceduri ma humiex attribwibbli ghal xi nuqqas tal-intimat u li ghalhekk it–talba sabiex jigi kundannat ihallas indenizz lill-atturi ma hijiex sostenibbli peress li ma gie kommess l-ebda zball minn naha tieghu.

Illi ghandu jigi ccarat li fil-mori, l-atturi kollha ghajr John Tabone talbu li jigu estromessi mill-kawza stante li kien John Tabone l-amministratur tal-eredita' tal-genituri taghhom. Jirrizulta izda li fil-mori wkoll inqatghet il-kawza ta' divizjoni tal-eredita tal-genituri tal-atturi b'dana li uhud mill-ahwa messet lilhom parti mill-art in kwistjoni. Kien ghalhekk li Anthony Tabone, John Baptist Tabone u Margaret Mizzi talbu li jintervjenu fil-kawza wara li t-talba sabiex jigu estromessi kienet intlaqghet. In vista tal-kuntratt ta' divizjoni esebit a fol. 221 tal-process minn fejn jirrizulta li bejn l-ahwa Tabone giet fil-fatt diviza anki l-art in kontestazzjoni fil-kawza odjerna (ara l-pjanta a fol. 247 tal-process) finalment it-talba taghhom sabiex jintervjenu fil-kawza giet milqugha.

Illi sabiex ikun car fuq liema porzjon art hija l-kontestazjoni bejn il-partijiet din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Joe Grech sabiex jirrelata ai termini tad-digriet datat 20 ta' Novembru, 2014 (fol. 168) kif ukoll ai termini ta' digriet ulterjuri datat 15 ta' Gunju, 2015 fejn l-istess Perit rega' ntalab jirrelata dwar il-valur tal-porzjon.

Illi l-Perit Tekniku prezenta l-ewwel rapport tieghu nhar il-11 ta' Frar, 2015 (fol. 258 et seq tal-process) fejn fil-partijiet rilevanti ghan-nomina tieghu huwa rrelata kif isegwi:

<u>'Pjanta ta' l-Art pretiża mill-Atturi</u>

Il-konfini ta' l-art pretiża mill-Atturi huma dawk indikati fil-pjanta magħmula mill-Perit J.P. Dimech u li tinsab annessa fil-kuntratt tad-divizjoni li sar fl-14 ta' Novembru, 2014 quddiem in-Nutar Dr. Maria Grima. Verzjoni ta' din il-pjanta fuq skala izghar giet ppreżentata mill-istess Perit waqt ix-xhieda tiegħu fis-seduta tad-19 ta' Novembru, 2014 f'din il-kawża. Dan il-kuntratt ġie ppreżentat lill-Onorabbli Qorti fit-18 ta' Diċembru, 2014 f'nota ppreżentata minn Dr. Deborah Mercieca għan-nom ta' John Tabone. Kopja tal-pjanta kif ukoll tal-parti relevanti tal-kuntratt tad-diviżjoni qegħdin jiġu hawn annessi bħala DOK JG01 u JG02. Skond din il-pjanta l-area superfiċjali ta' l-art tammonta għall-disa' mija u tnejn u sittin metru kwardu (962m²).

Din il-pjanta ppreparata mill-Perit Dimech ġiet superimposta fuq is-survey kkommissjonat mill-esponent bl-ahjar interpretazzjoni possibli u l-konfini ta' l-art pretiża mill-atturi tinsab indikata b'linja blu fuq il-pjanta annessa bħala DOK JG03.

<u>Pjanta ta' l-Art inkluża fiċ-Ċertifikat tar-Reġistratur ta' l-Artijiet</u>

Il-konfini ta' l-art hekk kif inkluża fir-Reġistru ta' l-Artijiet skond it-titolu allegat mill-konvenuta jidhru fil-pjanta tar-Reġistru ta' l-Artijiet bin-

numru LRG815/95 datata 25 t'Awwissu, 1995 u hawnhekk annessa bħala DOK JG04. Skond din il-pjanta l-area superfiċjali ta' l-art tammonta għal ħames mija u ħamsa u tmenin metru kwadru (585m²).

F'dan il-każ ukoll, din il-pjanta ġiet superimposta fuq is-'survey' u l-konfini ta' l-art huma ndikati b'linja ħamra fuq il-pjanta annessa bħala DOK JG05.

Overlapping

Jekk l-esponenti jassumi li l-pjanti ppreżentati miż-żewġ partijiet huma korretti allura jirriżulta li hemm 'overlapping' sostanzjali bejn iż-żewġ porzjonijiet ta' l-art. Dan l-'overlapping' qiegħed jiġi ndikat b'linji ħodor fil-pjanta anness bħala DOK JG06 fir-rapport. L-'area' ta' 'overlapping' tammonta għal tliet mija u tlieta u sittin metri kwadri (363m²).'

Il-pjanti li ssir referenza ghalihom f'dawn il-konkluzjonijiet jinsabu esebiti a fol. 264 sa fol. 268 tal-process. Din il-Qorti mhux qed taghmel referenza ghall-konkluzjonijiet l-ohra stante li dawn ma kienux mitluba minnha fid-digriet originali tan-nomina tal-istess Perit u qed tqishom biss bhala opinjoni tal-istess Perit ghal dak li jirrigwarda kalkoli ta' kejl bejn pretensjoni u ohra tal-partijiet. Dan hareg ukoll car mill-eskussjoni tieghu a fol. 301, 303 u 338 et seq tal-proccess.

Fit-tieni rapport tieghu esebit a fol. 319 tal-process il-Perit Tekniku jikkonkludi kif isegwi:

> "Tenut kont tal-fatturi kollha hawn fuq imsemmija l-espoenti jistma li l-valur tal-porzjon ta' l-art indikat bhala 'overlap' huwa ta' ghaxart elef Euro (€10,000)".

Il-Qorti izda taghmel referenza ghad-domandi in eskussjoni li saru lill Perit Tekniku a fol. 338 tal-process fejn zied jghid illi kieku din l-art titiqes li ghandha access ghat-triq allura l-valur jista' jizdied b'elfejn (€2,000) jew massimu tlett elef Euro (€3,000) ohra.

Illi mill-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku allura hareg car li l-parti tal-art registrata mill-konvenuta tifforma parti mhux zghira mit-territorju li l-atturi jsostnu li huwa taghhom ai termini tal-kuntratt tal-4 ta' April, 1948.

FATTI

Illi jirrizulta lil din il-Qorti li missier l-atturi Salvatore Tabone akkwista proprjeta li skond l-atturi tinkludi dik mertu tal-kawza minghand Salvatore Debrincat permezz ta' kuntratt pubbliku datat 4 ta' April 1948 liema kuntratt fil-parti deskrittiva jaqra kif isegwi:

> "the plot of ground called Iccarut situate at Xlendi Bay Limits of Kercem, Gozo, on the way to Xlendi, of about three mondelli, tale quale, bound on the East by Carmelite Fathers of Valletta, on the South by property of Michelangelo Debrincat, on the North by property of Antonio Portelli,

> having the right to take water from the sinia and subject to drawing of water towards said Debrincat for one half day. . . . . This plot of ground must be min ras ilheit at triek. Said lessee can redeem the said canon at sum not less than two per cent".

Illi l-partijiet jaqblu li d-derivazzjoni ta' din l-art gejja minn kuntratt datat 17 ta' Novembru, 1947 esebit a fol. 464 tal-process fejn giet trasferita a favur Salvatore Debrincat in kontrakambju minghand Angela Debrincat territorju ferm akbar ta' art. Dak li ma jaqblux bejniethom fuqu l-partijiet hija l-estensjoni tal-art trasferita lill-missier l-atturi permezz tal-kuntratt tal-4 ta' April, 1948. Fil-kuntratt datat 17 ta' Novembru, 1947 fl-atti tan- 20 Nutar Francesco Refalo l-art in kontrakambju a favur l-aventi kawza tal-atturi hija deskritta kif isegwi:

> "the plot of ground situate at Xlendi Bay, limits of Casal kercem, Gozo, Strada Marina, called Tal Kiela, consisting of three portions; one of eight mondelli, bounded on the South by property of Giorgio Sultana, on the East by Valletta Carmelite Convent, on the North by property of Michelangelo Debrincat; other one of three mondelli, bounded on the West by property of Angela Debrincat and Michelangelo Debrincat, on the East by Valletta Carmelite Convent, on the North by property of Antonio Portelli; other one of two mondelli, on the South by property of Michelangelo Debrincat, on the North by a street, on the East by property of Antonio Portelli; free from payment, with all their rights of drawing water, with nofs is sinja and the usage of transporting water, valued by the parties one hundred and twenty pounds sterling. To be had the said property with all its rights from the date hereof . . . . The parties declare that the lands assigned by Angiolina Debrincat are all her lands rights and shares that she possesses in said Xlendi Bay".

Ghal tletin sena shah il-porzjon art trasferita lill-missier l-atturi kienet suggett ta' kawza ta' divizjoni bejn l-ahwa filwaqt li l-attur John Tabone kien gie nominat bhala ezekutur testamentarju, liema kawza waslet ghall-konkluzjoni taghha permezz ta' kuntratt datat 14 ta' Novembru 2014 fejn l-attur u hutu (fosthom l-intervenuti) qasmu f'diversi porzjonijiet l-art mertu ta' din il-kawza u li tifforma parti minn art akbar bejniethom kif jirrizulta mill-kuntrattt esebit a fol. 221 tal-process. Skont l-istess kuntratt l-art in kwistjoni f'din il-kawza kif formanti parti minn porzjon akbar giet diviza ai termini tal-pjanta redatta mill-Perit Joseph Dimech (li xehed diversi drabi f'dawn il-proceduri) wara li kien gie nominat ghal dan il-ghan mill-Qorti li semghet il-kawza tad-divizjoni.

Da parti taghha l-konvenuta wkoll issostni li d-derivazzjoni tal-proprjeta' taghha hija l-kuntratt tas-17 ta' Novembru, 1947 hawn fuq imsemmi stante li hija kienet l-unika werrieta ta' missierha Salvatore Debrincat. Jirrizulta li fis-sena 1995, l-konvenuta ssottomettiet applikazzjoni gewwa r-Registru tal-Artijiet biex tkun tista tirregistra porzjon tal-kejl ta' circa 585 sq mt kif immarkata fuq il-pjanta a fol. 7 tal-process. Skont il-konvenuta din l-art hija dik rimanenti wara li teskludi trasferiment kollha li saru minn Salvatore Debrincat wara l-kuntratt tas-17 ta' Novembru, 1947 nkluz dawk li saru lill-missier l-atturi cioe' dak tal-1 ta' April, 1948 (li hemm qbil bejn il-partijiet li l-art trasferita permezz tieghu kienet aktar

l-isfel lejn ix-xatt tax-Xlendi u mhix dik in kontestazzjoni) u dak tal-4 ta' April, 1948.

Illi fi ftit kliem il-kontestazzjoni bejn il-partijiet meta ssir referenza ghall-pjanta redatta mill-Perit Tekniku a fol. 267 tal-process hija li skond l-attur/intervenuti permezz tal-kuntratt datat 4 ta' Dicembru, 1948[2] Salvatore Debrincat trasferixxa lill-missierhom l-art kollha delinjata bil-kulur blu inkluz dik imberfla bl-ahdar filwaqt li skont il-konvenuta dak in-nhar giet trasferita biss dik l-art li delinjata hija bil-blu izda mhux dik il-parti mberfla bl-ahdar. Ghalhekk skont l-argument tal-konvenuta dak in-nhar tal-kuntratt tal-4 ta' April, 1948 gew biss trasferiti t-tlett mondelli msemmija fil-kuntratt filwaqt li z-zewg mondelli l-ohra baqghu ta' Salvatore Debrincat u allura wirtitihom hi. Il-konvenuta tinsisti li dan huwa car mill-irijiehat tal-kuntratt ta' missier l-atturi.

Illi l-atturi ma jaqblux mal-allegazzjoni tal-konvenuta u jsostnu li dak in-nhar tal-kuntratt tal-4 ta' April, 1948 giet trasferita lill-missierhom l-art kollha li kellu Salvatore Debrincat f'dik il-parti tat-territorju nkluz il-parti mberfla bl-ahdar fuq il-pjanta a fol. 267 tal-process. Huma jinsistu fuq dan stante li l-kuntratt f'parti minnu jaqra li l-art hija minn ras il-hajt ghat-triq liema hajt isostnu li huwa dak li din il-Qorti qed tindika bl-ittra X fuq il-pjanta a fol. 267 tal-process u t-triq hija Triq l-Ghar ta' Karolina allura skont huma bil-fors li dik il-parti hija nkluza nonostante li fil-kuntratt hemm imnizzla tlett mondelli filwaqt li fil-fatt b'din il-parti t-territorju jigi ferm akbar. L-attur u l-intervenuti jsostnu li l-irjihat fil-kuntratt jissostanzjaw il-pretensjoni taghhom u mhux bil-kontra. Jemfasizzaw li Salvatore Debrincat zamm id-dritt ghas-sienja stante li kien baqaghlu art aktar l-isfel fit-territorju izda mhux dak koncernat llum. L-attur u l-intervenuti jinsistu wkoll li sa minn dak in-nhar tal-kuntratt fl-4 ta' April, 1948 l-art in kwistjoni mberfla bl-ahdar fuq il-pjanta a fol. 267 dejjem baqghet fil-pussess taghhom tant li kienu hawlu bosta sigar fiha u kienu jaghmlu uzu minnhom stante li din il-parti tat-territorju ma kienx fiha wisq hamrija izda aktar blat. Il-bqija tat-territorju mill-hajt indikat minn din il-Qorti bhala x-y fuq il-pjanta a fol. 267 kien fih il-hamrija allura setgha jinhadem.

Jirrizulta li ghalkemm il-konvenuta qed issostni li hija rregistrat iz-zewg mondelli rimanenti mill-kuntratt tas-17 ta' Novembru, 1947, fil-fatt fir-registrazzjoni tas-sena 1995 hija ndikat 585m² li allura jigu ekwivalenti ghall tlett mondelli u mhux tnejn kif jikkonferma x-xhud ewlieni tal-konvenuta Joseph Bianco (ara fol. 743). Jigi notat ukoll li fil-pjanta ta' registrazzjoni a fol. 7 tal-process l-attrici rregistrat mhux biss dik il-parti mberfla bl-ahdar a fol. 267 izda parti ohra sostanzjali delinjata bl-ahmar fuq l-istess pjanta. Dawk il-partijiet li jmorru oltre l-parti mberfla bl-ahdar mihiex in kontestazzjoni bejn il-partijiet (ara l-ircevuta datata 4 ta' April, 2012 a fol. 10 tal-process). Ir-rapprezentant tal-konvenuta Joseph Bianco (li jigi r-ragel ta' bint l-attrici) li rrizulta li jamministra hu l-proprjeta' tal-konvenuta, mistoqsi diversi drabi fil-kontro-ezami allura

[2] Dan jidher li hu żball u d-data għandha taqra **4 ta' April 1948** mhux 4 ta' Diċembru 1948.

ghalfejn irregistra aktar minn zewg sieghan meta skond it-teorija tieghu Salvatore Debrincat kien baqalu biss zewg sieghan (ara fol. 743 et seq) jirrispondi ghaliex hekk urieh missier martu Pawlu Mercieca qabel miet. Il-Qorti tqis din il-parti tal-kontro-ezami ta' Joseph Bianco bhala evasiva ghall-ahhar, kontradittorja u mhux veritiera.

Fis-sena 2005 inhareg ic-certifikat garantit a favur il-konvenuta wara wkoll publikazzjoni fil-gazzetta tal-Gvern esebita a fol. 92. Din il-pubblikazzjoni ma ggibx data fuqha u tindika l-art registrata bhala 'Art tal-kejl 585m.k. in Triq Ghar ta' Karolina favur Maria Mercieca'. Minn fol. 72 sa 113 tal-process jinsab esebit kopja tal-process tar-Registratur tal-Artijiet.

L-attur u l-intervenuti jsostnu li kien biss fis-sena 2011 (waqt il-pendenza tal-kawza ta' divizjoni bejn l-ahwa eredi) illi b'kumbinazzjoni saru jafu li l-konvenuta kienet irregistrat parti mill-art taghhom u ghalhekk intbghatet l-ittra ufficcjali fit- 8 ta' Gunju 2012 (fol. 16) fejn talbu li tigi mhassra l-applikazzjoni. Qabel din l-ittra izda jirrizulta li gia kienu nfethu zewg kawzi ta' spoll mill-attur u hutu kontra l-familjari tal-konvenuta Joseph Bianco (gia msemmi) u kawza ta' ragion fattasi fil-Qorti kriminali (ara l-atti annessi u d-decizjoni tal-Qorti Kriminali a fol. 40 tal-process). Dawna kollha gew decizi kontra l-atturi. Ir-Registratur irrisponda ghall-istess ittra billi indika lill-atturi li sabiex tigi emendata r-registrazzjoni kellha ssir kawza. (ara fol. 72) w' appuntu giet intavolata l-kawza odjerna.

Illi wara li l-Qorti rat kelma b'kelma l-atti kollha tal-kawza odjerna kif ukoll l-atti kollha annessi, li rrendew dan il-process estremament voluminuz (anki ghaliex gew esebiti l-istess dokumenti diversi drabi sahansitra mill-istess parti u hawnhekk il-Qorti tinterpella l-avukati sabiex jaghmlu xogholhom u jaraw li dak li qed jigi esebit ma jkunx gia esebit) tasal sabiex tistabilixxi s-sekwenza ta' fatti kif isegwi.

Jigi notat li da parti taghhom l-attur u l-intervenuti fil-kawza producew diversi xhieda, kemm viva voce kif ukoll dokumentarji sabiex jissostanzjaw it-tezi taghhom. Il-konvenuta ma tatx ix-xhieda taghha f'dawn il-proceduri izda tista' tghid li l-proceduri kollha mexxihom ir-ragel tat-tifla taghha rapprezentant u prokuratur taghha Joseph Bianco.

(i). Illi ghal dawk li huma rjihat msemmija fil-kuntratti l-Qorti rat illi fil-kuntratt tal-aventi kawza tal-partijiet il-parti trasferita lil Salvatore Debrincat u li kien fiha tlett mondelli inghad li kellha l-irjihat kif isegwi:

> "bounded on the West by property of Angela Debrincat and Michelangelo Debrincat, on the East by Valletta Carmelitan Convent, on the North by property of Antonio Portelli"

Filwaqt li dik il-parti li kien fiha zewg mondelli inghad li kellha l-irjihat kif isegwi:

> "on the south by property of Michelangelo Debrincat, on the North by a

> street, on the East by property of Antonio Portelli". (ara kuntratt a fol. 464)

Minn naha l-ohra l-kuntratt ta' sena wara li permezz tieghu Salvatore Debrincat trasferixxa lil missier l-attur u l-intervenuti jiddeskrivi l-art trasferita bhala li fiha tlett mondelli u li ggib l-irjihat kif isegwi:

> "bounded on the East by Carmelite Fathers of Valletta, on the South by property of Michelangelo Debrincat, on the North by property of Antonio Portelli"

Il-kuntratt jaqra wkoll kif accennat aktar il-fuq li:

> "This plot of ground must be min ras il-heit at triek".

Jirrizulta ghalhekk li bhala irjihat fi rigward tat-tlett mondelli msemmija fl-ewwel kuntratt tas-sena 1947 u dak tas-sena 1948 lil missier l-attur dawn effettivament jaqblu. Ghal dak li huma z-zewg mondelli hemm qbil biss dwar ir-rih tan-nofsinhar.

L-attur u l-intervenuti fil-kawza (apparti l-kwistjoni tal-pussess) jargumentaw li l-fatt li l-kuntratt ta' missierhom isemmi t-triq bilfors kien jinkludi dik il-parti taz-zewg mondelli li tmiss mal-uniku triq li gie stabilit fil-provi li kienet tezisti u cioe' Triq Ghar ta' Karolina. Effettivament jirrizulta li verament jezisti ras il-hajt fil-bidu tal-proprjeta' taz-zewg mondelli u li huwa vicin it-triq Ghar ta' Karolina b'dana li l-argument tal-atturi mhux wiehed li jista' facilment jigi skartat. Minn naha l-ohra l-konvenuta permezz ta' Joseph Bianco targumenta li l-kliem 'min ras il-heit at triek' kienu ntizi biss sabiex jidentifikaw dik il-parti mit-tlett mondelli fejn suppost il-partijiet kienu suppost qed jiprevedu li ghandha tghaddi triq progettata mill-Gvern lura fis-sena 1948 b'dana li allura ras-il hajt jigi hajt iehor fil-lat oppost tal-proprjeta' tat-tlett mondelli. <u>Din il-Qorti giet murija dan it-tieni ras il-hajt waqt l-access u kkonfermat hi stess li sal-lum il-gurnata u cioe' sebghin (70) sena wara din it-triq li suppost kienet gia progettata u allura skont Joseph Bianco f'mohh il-partijiet fis-sena 1948 ghadha ma saritx</u>. Dwar liema mill-interpretazzjoni hija dik korretta din il-Qorti tista tistrieh biss fuq dak li sehh minn dak in-nhar tal-kuntratt il-quddiem bil-proprjeta' sabiex tasal ghall-konkluzjonijiet taghha dwar x'setghet kienet l-intenzjoni tal-partijiet dak in-nhar.

Dwar l-irjiehat izda li kieku din il-Qorti kellha tiehu allura it-tlett mondelli u z-zewg mondelli f'daqqa tqis li dawn kellhom jaqraw bilfors li t-triq kellha tissemma stante li l-art tmiss ezatt maghha. Fil-fatt it-triq tissemma izda mhux kif imsemmija fil-kuntratt precedenti. Ghal dak li huma l-irjiehat l-ohra, ir-rih tan-nofinshar jaqbel anki jekk wiehed jiehu z-zewg porzjonijiet f'daqqa, ir-rih tal-lvant jibqa dak tal-patrijiet karmelitani filwaqt li t-tramuntana minn dak li rat fl-atti facilment seta' jigi nterpretat kemm bhala parti minn Triq Ghar ta' Karolina izda wkoll bhala proprjeta' ta' Antonio Portelli stante li jaqsmu fi tnejn il-parti ta' fuq tal-art in kwistjoni ghal dak li huma

delinjazzjoni mal-art in kwistjoni.

Il-Qorti qed taghmel din l-analizi wara li rat il-pjanti kollha esebiti fl-atti li minnhom hemm hafna u wara li ghamlet l-access u vverifikat b'ghajnejha l-pozizzjoni tal-art in kwistjoni in relazzjoni mal-bqija tax-Xlendi meta wkoll komparati mal-pjanti kif redatti mill-perit tekniku u l-indikazzjoni tat-Tramuntana fuq il-pjanta tal-perit tekniku. (ara fol. 267) Il-Qorti ghalhekk ghandha sitwazzjoni quddiema, li kieku kellha tistrieh biss fuq il-kuntratt tal-4 ta' April, 1948, fejn ghandha mill-anqas zewg irjihat li jaqblu bejn l-ewwel u t-tieni kuntratt filwaqt li t-triq ghalkemm mhux imsemmija fl-irjihat xorta wahda hija msemmija fl-istess kuntratt b'deskrizzjoni ta' minn ras il-hajt ghat-triq. Il-fatt li mal-kuntratti ma gewx annessi pjanti xejn ma jghin lill-Qorti sabiex ikollha stampa aktar cara ta' x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dak in-nhar tal-kuntratt.

Fic-cirkustanzi suesposti, din il-Qorti ma tqisx li huwa bizzejjed ghaliha, sabiex tasal ghall-konkluzjonijiet taghha dwar ta' min hi l-art llum ilgurnata li thares biss lejn l-irjihat kif qed isostnu l-konvenuti u trid bil-fors tidhol f'analizi tal-fatti tul is-sebghin sena li ghaddew mill-kuntratt;

(ii) Illi mix-xhieda li tressqu mill-attur u mill-intervenuti fil-kawza l-Qorti tqis li gie pruvat lilha sal-grad tal-probabbli rikjest mill-ligi li effettivament wara l-iffirmar tal-kuntratt tal-4 ta' April, 1948 missier l-atturi u l-atturi b'mod partikolari l-ahwa subien hadu fil-pussess taghhom mhux biss l-art deskritta bhala tat-tlett mondelli fil-kuntratt tas-sena 1947 izda wkoll dik 28 il-parti tal-art deskritta bhala li tikkonsisti f'zewg mondelli. Il-Qorti qed tghid hekk stante li rrizulta sufficjentement pruvat li kien missieru l-attur, l-attur u hutu li hawlu l-hafna sigar li jinsabu f'dik il-parti tal-art deskritta bhala taz-zewg mondelli u dan ghaliex skont kif xehed l-atturJohn Tabone (fol 485) u hutu Anthony Tabone (fol. 357 k-ez a fol. 430)) u Margherita Mizzi (fol. 354 k-ez a fol. 497) dik il-parti tal-art ma kienx fiha hamrija u missierhom kien jghidihom li jekk ihawlu s-sigar dawn jaqsmu l-art u jikbru kif fil-fatt deher evidenti fl-access li hekk sehh. Dawn is-sigar thawlu fi zmien l-istess Salvatore Debrincat (cioe' minghand min xtara l-art missier l-atturi) u dan ma waqqafhomx jew oggezzjona ghall-istess:

> "U meta hawwilna s-sigar hawwilnihom fiz-zmien Salvu Debrincat u m'ghamel l-ebda eccezzjoni li hemmhekk mhux taghna".

(xhieda ta' John Tabone fol. 491)

Da parti taghha l-argument tal-konvenuta jew ahjar ta' Joseph Bianco fl-atti huwa li mir-ritratt mill-ajru li tas-sena 1943 kif interpretat mix-xhud Eugenio Debono fl-atti jidhru f'din il-parti tal-art xi sigar. Din il-Qorti rat ir-ritratt in kwistjoni a fol. 392 tal-process u tara evidenti li dak iz-zmien jekk kien hemm sigar dawn kienu ftit massimu ta' tnejn

tlieta kollox anki meta komparati mas-sitwazzjoni hmistax-il sena wara dak ir-ritratt u cioe' fis sena 1957 fejn jidhru hafna u hafna aktar sigar f'dik il-porzjon (ara fol. 393). Dawn ir-ritratti allura jikkorroboraw il-versjoni tal-attur u l-intervenuti u mhux bil-kontra kif issostni l-konvenuta. Jekk meta nxtrat il-porzjon kien hemm xi sigar, missier l-attur u uliedu ziedu ferm u hawlu ferm aktar sigar. L-attur u hutu wkoll jaqblu fix-xhieda taghhom li l-hajt li jifred l-art kif originarjament deskritta bhala tat-tlett mondelli u dik il-parti fejn illum hemm is-sigar inbena minn missierhom u minnhom stess sabiex izommu n-nies milli jidhlu u jisirqu z-zebbug mis-sigar. Jirrizulta lill-Qorti li din is-sitwazzjoni u cioe' l-atturi u missierhom fil-pussess tal-art in kwistjoni baqghet zgur bla mittiefsa sas-sena 1977. Ma tressaq l-ebda xhud da parti tal-konvenuta li seta' b'xi mod jevidenzja di persona mod iehor. Il-fatt li Joseph Bianco fix-xhieda tieghu jsostni li meta huwa dahal gharus fil-familja tal-konvenuta missier martu Pawlu Mercieca gieli dahlu jaqta' minn dawn is-sigar (li jinsabu wara proprjeta' tal-konvenuta) jikkorrobora l-bzonn tal-hajt u x-xhieda tal-atturi li kienu jidhlulhom in-nies.

iii) Il-qarib tal-konvenuta Joseph Bianco huwa l-uniku xhud mressaq fl-atti tal-kawza odjerna (apparti l-atti annessi). Huwa jghid li dahal gharus fil-familja tal-konvenuta fis-sena 1977 u minn dak iz-zmien beda jitla' x-Xlendi fi proprjeta' li tigi quddiem l-art in kwistjoni. Skont hu kien jidhol xi drabi ma' missier il-konvenuta Pawlu Mercieca jaqtghu il-frott/zebbug mill-art fejn hemm is-sigar u skont l-istess xhud dan Pawlu Mercieca kien jghidlu li hemmhekk kien proprjeta' tieghu. Dan ix-xhud izda jispjega wkoll li kien biss fis-sena 1992 cioe' meta gie nieqes Pawlu Mercieca li huwa beda jiehu hsieb jiprova jigbor l-informazzjoni dwar il-proprejtajiet ta' martu u huta (ulied il-konvenuta) gejjin mill-wirt tal-istess Pawlu Mercieca ghaliex skont kif jixhed l-istess Bianco sal-mewt tieghu dan Pawlu Mercieca kien izomm kollox ghalih u li dak li waslu ghalih wara l-mewt tieghu huwa biss bis-sahha ta' dak li Pawlu Mercieca qal bil-fomm lil Joseph Bianco (fol. 755):

> "Meta gie nieqes u llum ghamilt korrezzjoni, sibna illi l-unika informazzjoni li kien fadal, tal-artijiet kollha li kien fadal, kien jiena, sewwa, ghax Pawlu Mercieca gie nieqes. Kont diga' ghaddejt mill-fazi li rrid nipprepara l-pjanti u l-qisien b'kollox meta miet Pawlu Mercieca u ssuggerejt llum li l-artijiet li fadlilha Maria Mercieca nirregistrawhom biex jekk jigri xi haga lili kulhadd ikollu bil-miktub ghalxiex qed jirreferu, il-limiti tal-artijiet fejn qeghdin …. kif konna ghaddejjin hemm ghedtilhom naghmlu din ukoll. (fol. 755 / 756)"

Joseph Bianco fix-xhieda estensiva tieghu kemm permezz tal-affidavit kif ukoll fil-kontro-ezamijiet tieghu jikkonferma li hu beda jamministra l-proprjeta' ta' Pawlu Mercieca mis-sena 1992 il-quddiem u l-art in kwistjoni giet irregistrata fis-sena 1995 ghaliex huwa qabad il-kuntratt tas-sena 1947 fejn akkwista Salvatore Debrincat u qabblu ma' dawk tas-sena 1948 u allura skont hu ghamel kalkolu 'by elimination' (ara fol. 728) u wasal ghall-

konkluzjoni li kien baqa l-proprjeta' taz-zewg mondelli li ghadha fil-wirt cioe' dik l-art li llum hija in kontestazzjoni bejn il-partijiet. Fi kliemu stess f'diversi partijiet tax-xhieda tieghu huwa jikkonferma li dak li jixhed fuqu qabel beda jamministra l-proprjeta' huwa jafu ghaliex qalulu Pawlu Mercieca jew ghax Salvatore Debrincat kien qalu lil Pawlu Mercieca u dan Pawlu Mercieca qalu lilu:

> "Pawlu Mercieca ma kien jidhol xejn f'dak il-kuntratt bhala kuntratt, Pawlu Mercieca ha dak li kien ta' Salvu Debrincat, dak kollu li kien ta' Salvu Debrincat ghax it-tifla Maria Mercieca kienet wirt uniku, ma kienx hemm ohrajn, li qallu l-istess, li ghaddielu Salvu Debrincat. Salvu Debrincat ghaddielu l-informazzjoni, minnha kompla jigbor ic-cnus u l-affarijiet, u milli kien jaf Pawlu Mercieca ghaddieh lili". (fol. 767)

Illi din il-Qorti ghalhekk qeda f'sitwazzjoni fejn ghal dak kollu li sehh qabel is-sena 1992 l-konvenuta qed tipretendi li l-Qorti tistrieh fuq xhieda ta' dak li Salvatore Debrincat qal lil Pawlu Mercieca u li konsegwentement dan suppost qal lil Joseph Bianco u tiskarta ghal kollox ix-xhieda diretta mressqa mill-attur u l-intervenuti fil-kawza! Huwa legalment inaccettabbli li din il-Qorti tistrieh fuq xhieda tad-detto del detto li tista tghid hija deskrizzjoni tal-maggoranza tal-hekk msejjha mressqa mill-konvenuta.

(iii) Illi in vista ta' dak suespost, sabiex din il-Qorti tistabilixxi min effettivament kellu l-pussess tal-art in kontestazzjoni anki wara s-sena 1977 meta dahal fix-xena bhala gharus ta' wahda mit-tfal ta' ulied Pawlu Mercieca u l-konvenuta - Joseph Bianco (li jirrizulta li lanqas kien jghix Ghawdex izda Malta) din il-Qorti ser taghmel referenza ghall-xhieda terzi kif isegwi:

a) Ix-xhieda ta' Joseph Cassar a fol. 282 et seq li jixhed huwa kien ghamel xi xogholijiet li jmissu mal-art in kwistjoni billi kien baxxa l-livell tat-triq u meta ghamel dawn ix-xogholijiet aktar minn ghoxrin sena ilu huwa kien jaf bhala sid tal-art in kontestazzjon i lil Ganni Tabone maghruf bhala l-Girat cioe' l-attur. Kien l-istess attur li talbu li jinfetah bieb ghall-ghalqa meta kienu qed isiru x-xogholijiet. Jinsisti li huwa dejjem jaf bhala sid tal-ghalqa in kontestazzjoni lil Tabone.

b) Ix-xhieda ta' Anthony Vella a fol. 327 et seq tal-process li jikkonferma li huwa ghandu ghelieqi li huma mifrudin permezz ta' Triq Ghar ta' Karolina mill-proprjeta' ta' missier l-atturi. Jixhed li huwa ilu midhla tal-post ghal aktar minn tletin sena u li fl-art in kontestazzjoni dejjem ra lill-missier l-attur u lill-attur Ganni Tabone. Jikkonferma li f'din l-art hemm is-sigar taz-zebbug. Jixhed ukoll li kull ma hemm jifred l-art tieghu minn ta' Tabone huwa l-passagg (ara fol. 330) li fl-atti huwa indikat bhala Triq Ghar ta' Karolina. Jinsisti li r-raba' tieghu tmiss ma ta' Tabone u ma tal-patrijiet (kif deskritti bhala tal-Karmelitani fil-kuntratti). Dan ix-xhud ghalkemm midhla sew ta' din ir-raba' jixhed li hu lanqas biss jaf min huma ta' Mercieca (cioe' l-konvenuta) u li lix-xhud principali

tal-konvenuta Joseph Bianco beda jarah fir-raba' in kontestazzjoni biss f'dawn l-ahhar zminijiet. Jemfasizza li kien biss wara li nfetah ir-rixtellu (li rrizulta mill-atti li li kien sar minn Joseph Bianco fis-sena 1997) li huwa beda jara lil xi hadd iehor fl-ghalqa in kwistjoni.

c) Ix-xhud li wkoll jismu Joseph Cassar li a fol. 290 tal-process jikkonferma li fis-sena 2006 l-attur John Tabone kien applika (ara fol. 281) sabiex jinghata permess sabiex jizbor xi sigar tal-harrub li kienu jinsabu appuntu fl-art in kontestazzjoni bejn il-partijiet.

d) Ix-xhieda tal-Perit Joseph Dimech fl-atti li kien il-Perit Tekniku nnominat mill-Qorti fil-kawza ta' divizjoni bejn l-atturi, liema kawza damet madwar tletin sena. Il-Perit Dimech jikkonferma li huwa kien mar fuq il-post fil-bidu tas-snin tmenin (80) sabiex jirrelata u li kienu l-atturi/interventi innifishom li wrewh l-art in kontestazzjoni bhala li taghhom u fil-fatt saret pjanta taghha bhala parti minn art akbar (ara fol. 33 146). Dak iz-zmien il-kejl tal-art kollha kien indikat bhala ta' 961 sq m (ara fol. 147). Ghalhekk ghalkemm jirrizulta li l-Perit Dimech ma ghamilx hu personalment ir-ricerka dwar id-derivazzjoni tal-art, ix-xhieda tieghu hija prova cara li zgur fis-snin tmenin l-attur u hutu kienu ghadhom iqisu l-art bhala proprjeta' taghhom tant li din giet inkluza fil-kawza ta' divizjoni u effettivament diviza bejniethom permezz ta' kuntratt ta' divizjoni li sehh fis-sena 2014 esebit a fol. 221 et seq fejn mieghu hemm anness appuntu l-pjanta redatta mill-Perit Dimech (ara fol. 247).

vi) Illi mill-provi l-Qorti kkonstatat ukoll li mal-mewt ta' missier l-attur/intervenuti aktar minn tletin sena ilu, stante l-kontestazzjonijiet bejn l-ahwa dwar il-wirt u in vista tal-fatt li l-attur John Tabone kien gie nominat bhala amministratur tal-istess, l-ahwa l-ohra naqqsu ferm mill-presenza taghhom go l-art in kwistjoni wara twissija minn l-istess huhom John Tabone. Dan jikkombaca mix-xhieda tat-terz Anthony Vella li huwa kkonferma li l-aktar li kien jara fir-raba' kien lill-attur John Tabone. Fil-frattemp izda tul dawn is-snin l-atturi u hutu kienu qed jikkontestaw id-divizjoni ta' din l-art (anki dik in kontestazzjoni f'din il-kawza) pubblikament fil-kawza ta' divizjoni apparti l-kawzi possessorji li nfethu minnhom fil-konfront tax-xhud uniku tal-konvenut Joseph Bianco sabiex jiddefendu l-proprjeta' taghhom.

v) Illi jirrizulta lill-Qorti li visibilment u fattwalment fuq il-post l-ewwel theddida vera ghall-pussess tal-atturi fuq l-art in kwistjoni wara kwazi hamsin sena shah kien meta Joseph Bianco iddecieda li jiftah rixtellu ghal fuq l-art fis-sena 1997. Dwar dan infethet kawza ta' spoll mill-atturi kontra Joseph Bianco (annessa mal-atti). Infethet ukoll kawza ta' spoll kontra Joseph Bianco wara li fis-sena 2005 huwa dahal b'gaffa u nehha xi sigar minn fuq is-sit in kontestazzjoni (annessa wkoll mal-atti odjerna). Fis-sitwazzjoni tal-kawza ta' divizjoni pendenti u allura glied bejn l-atturi, dawn il-kawzi possessorji nqatghu kontra l-atturi u l-Qorti rat u gharblet l-atti u d-decizjonijiet

annessi. Din il-Qorti izda zzomm in konsiderazzjoni l-fatt li dawn id-decizjoni jikkoncernaw fatti li sehhew fis-sena 1997 u mhux qabel. Joseph Bianco fix-xhieda tieghu a fol. 726 tal-process ikkonferma li huwa kien jaf bil-kawza ta' divizjoni bejn l-atturi liema kawza damet tletin sena.

vi) Mil-lat ta' registrazzjoni l-konvenuta prezentat ir-registrazzjoni talghalqa in kwistjoni fis-sena 1995. Fi kliem l-istess Joseph Bianco kif gia accennat ghalih aktar 'il fuq din ir-registrazzjoni saret wara ezercizzju ta' eliminazzjoni fejn allura hu kkonkluda li baqa dik l-art gejja mill-eredita' 'u kif konna ghaddejjin hemm ghedtilhom naghmlu din ukoll' (fol. 756). A fol. 72 et seq gie esebit kopja shiha tal-process ta' registrazzjoni. Il-konvenuta tinsisti li hija ghaddiet il-kuntratti kollha lir-Registratur tal-Artijiet allura hija ngannatx billi zammet xi haga mistura minnu mal-applikazzjoni ghar-registazzjoni u li r-registrazzjoni giet accettata allura wara li sar analizi tal-kuntratti. Irrizulta mill-atti li fl-istess hin li l-konvenuta kienet qed tissottometti l-applikazzjoni ghar-registrazzjoni tal-art, kienet ghadha qed taccetta l-hlas tac-cens fuq l-art minghand l-atturi minghajr ebda kwalifika. Jirrizulta wkoll mix-xhieda ta' Dr. Marlin Vella li mhux minnu li r-Registratur ma giex ingannat bis-sottomissjoni tal-konvenuta.

Ix-xhud Dr. Marlin Vella a fol. 158 et seq tal-process isostni li l-assigurazzjoni li ma hemmx cnus mal-applikazzjoni ghar-registrazzjoni tal-art in kontestazzjoni inghatat 'skond l-applikant'. Dan appuntu b'referenza ghall-ittra li hu stess baghat lill-applikanta fil-5 ta' Mejju, 2005 fejn talab:

> "nitolbok tispecifika x'inhuma r-restrizzjonijiet illi jolqtu din l-art. Mill-kuntratti jidher illi hemm diversi cnus u servitujiet illa ma gewx imsemmija fl-applikazzjoni". (fol. 91)

Dan il-kliem jevidenzja kemm l-istess Dr. Vella, wara li ra l-kuntratti kellu d-dubji tieghu dwar jekk l-istess art kinitx gia giet trasferita b'cens u mhux kif issostni l-konvenuta li kollox kien car mill-kuntratti. B'risposta ghal din l-ittra n-Nutar Dr. Michael Refalo f'ittra datata 10 ta' Gunju, 2005 (fol. 90) irrisponda li **'skond l-applikant** (emfasi tal-Qorti) l-art registrata hija libera u franka'. Din il-Qorti tfakkar li f'dan l-istadju r-registrazzjoni saret fuq ezercizzju li ghamel Joseph Bianco u li wara eliminazzjoni mahduma minnu minn qari tal-kuntratti iddecieda li dik l-art kienet ghadha tal-konvenuta w'injora ghal kollox li kien jithallas cens mill-atturi lill-istess konvenuta. L-istess Bianco li din il-Qorti hija certa li kien hu li kellem linNutar Dr. Michael Refalo sabiex tinkiteb l-ittra responsiva stante li ddikjara li hu minn dejjem ha hsieb dawn l-affarijiet ghazel li ma jinfurmax lin-Nutar Refalo li ftit xhur qabel kienet infethet kawza ta' spoll kontra tieghu (14/2005) koncernanti kontestazzjoni fuq din il-proprjeta'.

Konsegwentement ghal din l-assigurazzjoni da parti tal-konvenuta fl-ittra tan-Nutar inhareg it-titolu garantit minn Dr. Marlin Vella ghan-

nom tar-Registratur intimat stante li kienu ghaddew l-ghaxar snin mir-registrazzjoni. Ghandu jinghad izda li meta Dr. Vella gie mistoqsi jekk ghamilx l-ezercizzju dwar il-kontenut tal-kuntratti annessi mar-registrazzjoni u jekk jikkonbacax ma' dak li kienet qed titlob Maria Mercieca huwa jirrispondi 'Jiena le m'ghamiltux' u huwa strah biss fuq il-fatt li hija suppost wirtet il-proprjeta'.

> "Fin-ninety five (95) lanqas kont jien registratur tal-artijiet jigifieri ma nafx ta' qabli x'ghamel imma meta dhalt jiena ghalhekk tlabt lin-nutar Refalo jghidli dawn ic-cnus jew pizijiet ohra jolqtux dik l-art . . . gie komplut, ghamiltu jiena iva, gie komplut bil-firma tieghi. Jiena mbaghad waslat illi kienu ghaddew l-ghaxar (10) snin, ma kienx hemm oggezzjoni minn terzi persuni kontra din ir-registration u rrizultali illi l-application giet a bazi ta' mewt ta' ancestors taghha, il-persuna, mbaghad ma noqghodx immur aktar lura".

L-istess xhud jghid li l-pubblikazzjoni issir mill-ewwel malli wiehed japplika u cioe' allura wiehed jiddeduci li suppost saret fis-sena 1995. Fl-atti a fol. 92 tal-process giet esebita kopja tal-pubblikazzjoni fil-gazzetta tal-Gvern in kwistjoni. Il-Qorti tinnota li din il-pagna ma' ggibx id-data tal-pubblikazzjoni b'dana li allura fl-atti ma tressqet l-ebda prova tad-data meta effettivament saret il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern. Pubblikazzjoni wahda li suppost biha kellhom isiru jafu l-atturi l-intenzjoni tal-konvenuta w'allura jikkontestaw. Apparti minn hekk ilQorti rat li bhala informazzjoi dwar l-art li taghha kien qed jintalab ir-registrazzjoni din taqra art tal-kejl ta' 585m.k. fi Triq l-Ghar ta' Karolina, Xlendi minn Maria Mercieca u l-karta' tal-identita' taghha, xejn aktar u xejn anqas. Ma gietx prezentata l-ebda prova li mal-pubblikazzjoni giet annessa xi 'site-plan' jew xi haga simili sabiex taghmilha aktar facli li wiehed jidentifika l-art li taghha qed tigi proposta r-registrazzjoni. Dan ftit li xejn jaghmilha facli ghat-terz li qed jigi mistenni li joqghod jiftah il-Gazzetta tal-Gvern ta' kuljum biex jiccekkja li ma jmurx xi hadd tefa registrazzjoni fuq xi art tieghu u lanqas jaghmilha facli li jivverifika li dak intiz minn Maria Mercieca kien appuntu l-art tieghu aktar u aktar meta Triq l-Ghar ta' Karolina hija triq pjuttost twila li tibda mill-bahar fil-bajja tax-Xlendi (minn triq ix-Xatt) u tibqa tiela' sal-ghelieqi fosthom dik in kontestazzjoni wara li tghaddi minn ma diversi blokok ta' Bini! Dan johrog car mid-diversi pjanti esebiti fl-atti u wkoll minn kif xehedu bosta xhieda minn fejn jirrizulta li t-territorju kollu originarjament mix-xatt sar-raba in kontestazzjoni originarjament kien jikkonsisti kollu f'raba ghajr ghal xi proprjeta' tal-Gvern fejn jittellghu id-dghajjes.

L-istess Dr. Marlin Vella fix-xhieda tieghu ma jezita xejn jghid li fil-kaz tar-registrazzjoni odjerna ma sarux il-verifiki necessarji:

> "Avukat: Imbaghad id-dipartiment jaghmel il-verifiki allura?
> Xhud Dr. Marlin Vella: Hekk suppost. F'dan il-kaz m'ghamilhomx". (fol. 164)

Ikkunsidrat ulterjorment:

1) **Provi**: Illi filwaqt li din il-Qorti tqis li x-xhieda u provi mressqa mill-atturi kienu konsistenti, cari u bbazati fuq il-fatti, il-provi mressqa mill-konvenuta permezz ta' Joseph Bianco fil-maggor-parti taghhom jikkonsistu:

- *f'detto del detto* allura mhux legalment accettabbli bhala prova;
- f'kongetturi bhal per ezempju l-assunzjoni li l-partijiet lura fis-sena 1948 kienu qed jiftehemu fuq triq proposta li sahansitra sal-lum ghadha ma nfethitx;
- interpretazzjoni soggettiva ghall-ahhar da parti ta' Joseph Bianco ta' dak li huwa jixtieq li hija s-sitwazzjoni.

Ghalhekk il-Qorti tqis li l-provi mressqa mill-atturi jirraprezentaw il-verita' tal-fatti fil-kaz odjern. Verita' tal-fatti li turi wkoll lil din il-Qorti li l-proceduri odjerni huma lkoll rizultat tad-decizjoni li ha Joseph Bianco li skont hu l-art hija tal-konvenuta w'allura qabad krucjata kontra l-atturi sabiex 'at all costs' jiehu l-istess art, liema krucjata bdiet minn meta miet Pawlu Mercieca u l-istess Bianco beda jwettaq atti li permezz taghhom filwaqt li aprofitta ruhhu mill-pendenza tal-kawza ta' divizjoni bejn l-ahwa Tabone fil-Qorti prova jaghmel tieghu (tramite omm martu u cioe' l-konvenuta) art li effettivament ma kinitx:

> "Ghax dan . . . ma kien jara lil hadd u mbaghad hasibha li tieghu. Ghax Ganni ma kienx iridna nidhlu ghax Ganni ried izommha hu. U lilna ma ridniex nidhlu. U mbaghad ma konniex nidhlu u ghalhaq il-bibien tal-hitan, u mabaghad l-iehor (*referenza ghal Bianco*) hasiba li tieghu". (xhieda Margaret Mizzi a fol. 504 tal-process)

2) **Kuntratt**: Illi meta wiehed jiehu l-assjem tal-provi kif hawn fuq suespost, jirrizulta pruvat lil din il-Qorti li wara li sar il-kuntratt tal-4 ta' April, 1948 missier l-atturi flimkien ma wliedu hadu f'idejhom il-pussess tal-art in kontestazzjoni llum bejn il-partijiet flimkien mal-bqija tal-art li fuqha ma hemmx kontestazzjoni. Dan il-pussess immedjat wara l-kuntratt fiz-zmien li Salvatore Debrincat kien ghadu haj jikkorrobora l-versjoni tal-atturi li allura l-intenzjoni wara l-kuntratt tal-4 ta' April, 1948 kienet li missier l-atturi jixtri kemm dawk deskritti bhala tlett mondelli fil-kuntratt ta' Novembru 1947 kif ukoll iz-zewg mondelli l-ohra w'ghalhekk issemma minn ras il-hajt ghat-triq;

3) **Pussess u preskrizzjoni**: Jirrizulta li l-pussess ta' missier l-atturi u konsegwentement uliedu b'mod partikolari John Tabone li kien l-amministratur tal-wirt ta' missieru baqa ghaddej b'mod konsistenti, ininterrot, *animo domini*, b'mod pacifiku u pubbliku (fil-kuntest ukoll tal-inkwiet li kien hemm bejn l-ahwa Tabone pendenti l-kawza tad-divizjoni) sas-sena 1997, meta bdew ammont ta' kawzi wahda wara l-ohra ta' spoll u ragion fattasi kontra Joseph Bianco minhabba li fetah ir-rixtellu ghal fuq l-art in kwistjoni wkoll nehha s-sigar fis-sena 2005. Mis-sena 1948 sas-sena 1997 kienu lahqu ghaddew disa' u erbghin sena (49) shah ta' pussess a favur missier l-atturi u l-atturi

bhala eredi tieghu cioe' terminu ferm oltre t-tletin sena neccessarja skont il-ligi ghall-akwizizzjoni permezz tal-preskrizzjoni akwisittiva trentennali irrilevantement minn dak li hemm miktub fil-kuntratt ta' akkwist. Dawn il-fatti jrendu aplikabbli a favur tal-atturi/intervenuti l-provvedimenti tal-artikolu 43 (1) (c) u (d) tal-Kap. 296 tal-Ligjiet ta' Malta li jaqraw kif isegwi:

> "43. (1) L-artijiet kollha registrati ghandhom, kemm-il darba ma huwiex espress il-kuntrarju fuq ir-registru skont id- disposizzjonijiet ta' dan l-Att, 40 jitqiesu li huma sugggetti għal dawk l-interessi li jipprevalu li gejjin li jkunu għal dak iz-zmien jezistu ….
>
> (ċ) jeddijiet akkwistati jew li jkunu se jigu akkwistati bi preskrizzjoni, jew b'konfiska jew bħala bona vacantia;
>
> (d) il-jeddijiet ta' kull persuna li fil-fatt tkun qed tokkupa l-art, hlief meta jintalab tagħrif b'att gudizzjarju lil dik il persuna u l-jeddijiet ma jigux svelati.' Ma giet prezentata l-ebda prova fl-atti li turi li l-atturi/intervenuti gew notifikati mill-konvenuta b'att gudizzjarju kif trid il-ligi ai termini tas-sub-artikolu suespost".

4) **Registrazzjoni u pubblicita'**: Illi a rigward l-element ta' pubblicita' tista' tghid il-partijiet jaghmlu referenza ghall-istess gurisprudenza fosthom id-decizjoni fl-ismijiet *Saviour Spiteri vs Dr Grazio Mercieca noe* deciza mill-Magistrat, illum Imhallef Anthony Ellul fid-29 ta' Frar 2008 kif isegwi:

> "*Dan apparti l-konsiderazzjoni l-ohra li din il-Qorti ghandha r-rizervi taghha tal-procedura stabbilita b'regolamenti ghal skop ta' ghoti ta' pubblicita' li saret applikazzjoni ghall-hrug ta' certifikat ta' titolu. Wiehed japprezza li l-ligi tikkontempla dritt ta' indenniz, pero' min-naha l-ohra wiehed ghandu japprezza wkoll li persuna tista' tinteressaha l-art u mhux l-indenniz. Fil-kors tad-dibattitu tal-Abbozz ta' ligi, l-Onor. Dr. Ugo Mifsud Bonnici esprima l-fehma li "Ghal dik li hija ratifikazzjoni tat-titolu, jiena ukoll naqbel illi dejjem ghandna nhallu f'idejn il-Qorti illi jekk isiru xi zbalji, kemm jista' jkun inhallu rimedju lill-parti biex din tkun tista' tmur il-Qorti u tiehu r-rimedju taghha. Jien naqbel ma' dak li qal il-habib tieghi. Dr. DeMarco, illi kemm jista' jkun – din mhix kwestjoni ta' principju illi ma naqblux fuqha – ghandna nhallu f'idejn il-Qorti biex jekk kemm-il darba jkun hemm xi zball u jkun irid l-art, m'ghandux jigi biss indennizzat mill-insurance fund illi jkun hemm, ghax forsi ghalih l-art tkun iktar tiswa milli jiehu flus minn dan l-insurance fund. Jidhirli li dejjem ghandna naghtuh ir-rimedju li jerga' jiehu lura d-drittijiet li jkun jisthoqqlu"* (sottolinejar tal-Qorti)".

Jirrizulta lil din il-Qorti li meta saret it-talba ghar-regisrazzjoni tal-art mill-konvenuta fis-sena 1995 dan sar fuq ezercizzju li sar minn Joseph Bianco li suggettivament iddecieda li dik l-art kienet ghadha taghhom u allura ddecieda li jirregistraha mal-ohrajn. Ghalkemm giet esebita kopja tal-Gazzetta tal-Gvern fejn suppost giet ippublikata r-registrazzjoni jirrizulta li din la ggib data u wisq anqas taghti bizzejjed informazzjoni sabiex terza persuna f'dan il-kaz l-atturi/intervenuti jidentifikaw li dik kienet l-art taghhom li qed isir tentattiv ta'

registrazzjoni taghha, wisq anqas tressqet xi prova li mal-pubblikazzjoni kien hemm annessa pjanta jew 'site-plan'. Il-Qorti ghalhekk tqis li t-talba ghar-registrazzjoni tal-art mill-konvenuta ma nghatatx id-debita pubblicita kif trid il-ligi sabiex tippermetti li terzi interessati jkunu jistghu realment jaghmlu l-oggezzjoni taghhom ghall-istess. Huwa minnu li fil-frattemp iz-zona dahlet f'zona ta' registrazzjoni u l-atturi kellhom obbligu li jirregistraw izda fic-cirkustanzi li kienu fihom l-atturi fejn l-art kienet in kontestazzjoni bejniethom fil-Qorti f'kawza ta' divizjoni din il-Qorti ma tqisx li l-argument tar-Registratur tal-Artijiet konvenut li kieku ghamlu r-registrazzjoni kienu jindunaw huwa argument validu fil-ligi u li ghal daqshekk biss allura l-atturi/intervenuti ghandhom jitilfu l-jedd fuq il-proprjeta' taghhom;

5) **Qerq**: Jirrizulta wkoll lill-Qorti li r-Registratur tal-Artijiet gie ngannat jiprocedi bil-hrug tat-titolu garantit a favur il-konvenuta permezz tal-ittra esebita a fol. 90 fejn hija iddikjarat li skont hi l-art registrata hija libera u franka u dan meta kienet taf ben tajjeb li kien hemm kawzi pendenti fejn l-atturi kienu qed jikkontestaw il-pussess taghha b'mod partikolari l-kawza bin-numru 14/2005 li kienet ghadha kif giet intavolata kontra Joseph Bianco (r-rapprezentant u amministratur taghha) li huwa r-ragel ta' bintha u dan fi Frar, 2005, cioe' ftit xhur qabel l-ittra in kwistjoni.

6) **Indenniz**: Din il-Qorti tqis li fic-cirkustanzi tal-art rurali in kwistjoni stante li ma sar l-ebda zvilupp fiha din facilment tista' tigi ritornata lura lis-sidien attur/intervenuti. F'dawn ic-cirkustanzi din il-Qorti mhiex ser tordna l-hlas ta' indenniz li tikkontempla l-ligi izda r-ritorn tal-art lill-legittimi proprjetarji.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta mqajjma fl-ewwel risposta taghha bl-ispejjez kontra taghha;

2. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti sakemm dawn huma nkompatibbli ma dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-atturi kollha originarjament elenkati fir-rikors guramentat huma l-proprjetarji tal-art in kontestazzjoni mberfla bil-kulur ahdar fil-pjanta tal-Perit Joseph Grech a fol. 267 u kif deskritta fir-rikors guramentat kif emendat, registrata mill-konvenuta fir-Registru tal-Artijiet, liema art llum giet diviza bhala formanti parti minn porzjon akbar bejn l-istess atturi/intervenuti ai termini tal-kuntratt ta' divizjoni datat 14 ta' Novembru, 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Grima (fol. 221 et seq tal-process);

4. Tilqa' t-tieni talba attrici u tiddikjara li din ir-registrazzjoni ma taghmilx stat fil-konfront tal-atturi/intervenuti fil-kawza billi saret b'mod frawdolenti da parti tal-konvenuta;

5. Tilqa' t-tielet talba attrici u tiddikjara li din ir-registrazzjoni ma taghmilx stat fil-konfront tal-atturi/intervenuti billi ma kinitx akkumpanjata mill-pubblicita' mehtiega;

6. Tilqa' r-raba' talba attrici u tiddikjara li fi kwalunkwe kaz l-atturi/ intervenuti fil-kawza ghandhom interess li jipprevali fir-rigward ta' din l-art a tenur tal-artiklu 43(1) (c) u (d) tal-Kap 296;

7. Tilqa' l-hames talba attrici u tordna lir-Registratur tal-Artijiet sabiex ihassar ir-registrazzjoni tal-art konsegwenzjali ghall-applikazzjoni numru LRA/814/95.

8. Stante li din il-Qorti laqghet ir-raba' talba attrici tichad is-sitt talba attrici.

9. Tordna lill-konvenuta Maria Mercieca sabiex fi zmien massimu ta' xahar mid-data ta' din id-decizjoni tikkonsenja c-cavetta tar-rixtellu li jaghti ghall-art in kwistjoni fuq imsemmi lill-attur/intervenuti fil-kawza u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur/intervenuti fil-kawza jifthu huma l-istess rixtellu mal-iskadenza tat-terminu mpost fuq il-konvenuta.

Bl-ispejjez kollha salv dawk gia decizi kif mitluba, nkluz l-ispejjez tar-Registratur tal-Artijiet intimat kontra l-konvenuta".

<u>Appell Prinċipali tal-konvenuta Maria Mercieca (04.06.2018):</u>

6. L-aggravji tal-konvenuta huma, *in suċċint*, is-segwenti:

(i) <u>L-ewwel aggravju</u>

Fl-ewwel lok tilmenta li l-Ewwel Qorti straħet fuq <u>il-kuntratt tad-diviżjoni tal-14 ta' Novembru 2014</u> li hija estranea għalih u l-pjanta annessa miegħu. Tenfasizza li fil-kawża ta' diviżjoni bejn l-attur u l-intervenuti fil-

kawża (li tippreċedi d-diviżjoni) il-Perit Joseph Dimech kien xehed li ma rax kuntratti, li kien qagħad fuq id-dikjarazzjoni *causa mortis* u fuq dak li jkunu qalulu l-klijenti.

Tirreferi għar-risposti in eskussjoni tal-Perit Tekniku Joseph Grech fejn qal li fin-nuqqas ta' pjanta annessa mal-kuntratt (tal-4 ta' April 1948) li turi mod ieħor il-qies indikat (ta' tliet sigħan) jorbot lill-partijiet, u fejn qal li ġieli ltaqa' ma diskrepanzi iżda mhux ta' kejl daqstant divers.

(ii) It-tieni aggravju

Fit-tieni lok targumenta li minn qari tal-kuntratti relattivi ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li l-art tagħha ma tinkludix l-art li akkwistaw l-atturi u dan għaliex kien l-istess awtur fit-titolu tagħha li biegħ lill-attur fit-titolu tal-atturi. Tenfasizza li l-kejl indikat f'kuntratt jipprevali fuq l-irjiħat. Iżżid tgħid li l-Ewwel Qorti tat ħafna piż lill-frażi "*mir-ras il-ħajt at trieq*". Targumenta li kienet żbaljata meta qalet li għalkemm it-triq mhix imsemmija fl-irjiħat *"xorta hija imsemmija fl-istess kuntratt b'deskrizzjoni ta' minn ras il-ħajt għat-triq."*

(iii) It-tielet aggravju

Fit-tielet lok tilmenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddikjarat li r-

reġistrazzjoni ma tagħmilx stat fil-konfront tal-atturi/ intervenuti għaliex saret b'mod <u>frawdolenti</u> da parti tagħha. Tgħid li l-Ewwel Qorti donnha inferixxiet dan l-għemil frawdolenti (*inter alia*) mill-fatt li ma qalitx lir-Reġistratur li l-atturi kienu jħallsuha ċ-ċens u li allura l-art ma kinitx libera u franka. Targumenta li ċ-ċens perpetwu ġie kostitwit favur Salvatore Debrincat, fatt li juri li d-delimitazzjoni tal-art huwa dak inkwadrat fil-kuntratt biss għaliex iċ-ċens perpetwu ma takkwistah bl-ebda mod ieħor.

(iv) <u>Ir-raba' aggravju</u>

Fir-raba' lok tilmenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddikjarat li r-reġistrazzjoni ma tagħmilx stat fil-konfront tal-atturi/ intervenuti għaliex ma kinitx akkompanjata mill-<u>pubbliċità</u> meħtieġa. Tenfasizza li fl-ebda mument tal-kawża ma ġie kkontestat li l-estratt mill-Gazzetta tal-Gvern ma kienx ġej mid-data reklamata mill-konvenuti. Iżżid tgħid li ladarba ma nġabet l-ebda prova dwar x'kien monk ma setgħetx l-Ewwel Qorti, għax ma taqbilx mar-regolament, jew għax hekk jidhrilha, tikkonkludi li ma kienx hemm il-pubbliċità neċessarja.

(v) <u>Il-ħames aggravju</u>

Fil-ħames lok tilmenta li l-Ewwel Qorti kienet legalment żbaljata fl-

interpretazzjoni tal-Art. 43(1)(c) u (d) tal-Kap 296. Tfakkar li ċ-ċens ġie kostitwit bil-kuntratt tal-4 ta' April 1948 u hija dejjem aċċettat iċ-ċens li għandu x'jaqsam mal-kuntratt u mal-estenzjoni tal-art kif imsemmija fl-istess. Iżżid tgħid li ċens ma jistax jiġi akkwistat b'titolu ta' preskrizzjoni. Tgħid ukoll li l-atturi ma kellhom l-ebda pussess – la dak attwali u lanqas għall-finijiet tal-preskrizzjoni akkwiżittiva - għaliex fil-kawżi[3] sew ċivili sew kriminali sew fil-Prim'Istanza u sew fil-grad tal-appell dejjem ġie ritenut li l-atturi ma kinux fil-pussess tal-art inkwistjoni, u għalhekk ġie anke stabbilit ġudizzjarjament li l-atturi ma kellhomx il-pussess.

(vi) Is-sitt aggravju

Fis-sitt lok issostni li t-titolu garantit mill-Gvern ifisser li r-reġistrazzjoni ta' kull persuna bħala sid tal-art b'titolu garantit jagħti lill-persuna hekk reġistrata titolu irrevokabbli għaliha: għalhekk tilmenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ordnat li kellha tikkonsenja ċ-ċavetta tar-rixtellu fi żmien xahar.

(vii) Is-seba' aggravju

Fis-seba' lok tilmenta li l-Ewwel Qorti qieset lill-intervenuti fil-kawża

[3] **Anthony Tabone et v. Joseph Bianco** 14/2005, **Anthony Tabone pro et v. Joseph Bianco** 64/2005, u **l-Pulizija v. Joseph Bianco** (deċiża 2010).

bħala atturi tul il-kors kollu tal-kawża tant li fis-sentenza semmiethom flimkien mal-attur (John Tabone) f'kull stadju. Targumenta li mhux ġust li l-ewwel bħala atturi jgħidu li m'għandhomx interess fil-kawża u jiġu estromessi, imbagħad meta fettlilhom, reġgħu daħlu bħala intervenuti meta ma nbidel xejn fiċ-ċirkostanzi tagħhom. Tenfasizza li l-intervenut mhux parti u ma jistax jitniżżel fid-dispożittiv tas-sentenza.

(viii) It-tmien aggravju

Fit-tmien lok targumenta li ma kellhiex tbati l-ispejjeż kollha, aktar u aktar meta huwa ġeneralment saput li l-intervenut ibati l-ispejjeż tiegħu.

7. Flimkien mar-rikors tal-appell tagħha l-konvenuta ppreżentat kopja ta' estratt mill-Gazzetta tal-Gvern[4].

Risposta tal-appell tar-Reġistratur tal-Artijiet u Appell Inċidentali (15.06.2018):

8. Fir-rigward tal-aggravji tal-konvenuta Maria Mercieca li jolqtu l-evalwazzjoni tat-titolu u l-fatti bejn il-partijiet, ir-Reġistratur tal-Artijiet

---

[4] F'dan ir-rigward fid-9 ta' Lulju 2018 l-intervenuti fil-kawża kif rappreżentati minn Anthony Tabone ppreżentaw rikors fejn **talbu li tali dokument jiġi sfilzat.**

Din il-qorti, fl-20 ta' Settembru 2018, wara li rat ir-rikors u r-risposti relattivi, irriteniet li:
"***Peress li d-dokument esebit huwa estratt mill-Gazzetta tal-Gvern u allura ta' dominju pubbliku; Tiċħad it-talba."***

irrimetta ruħu għall-ġudizzju ta' din il-Qorti.

9. Huwa mbagħad għadda biex jinterponi appell inċidentali. L-aggravji tiegħu huma s-segwenti:

(i) L-ewwel aggravju:

Fl-ewwel lok jissottometti li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fejn ordnat it-tħassir tar-reġistrazzjoni tal-art konsegwenzjali għall-applikazzjoni LRA/814/95 hija "*ultra petita*" inkwantu kellha tkun limitata għall-parti li rriżulta li kienet *overlap* u mhux għaċ-ċertifikat kollu.

(ii) It-tieni aggravju:

Fit-tieni lok isostni li l-Ewwel Qorti ma kinitx korretta meta ddeċidiet il-ħames kap tas-sentenza *stante* li mhux minnu li r-reġistrazzjoni ma kinitx akkumpanjata mill-pubbliċità meħtieġa. Isostni li l-avviż fil-Gazzetta tal-Gvern inħareġ *ai termini* tal-liġi. Iżid jgħid li ma hemm l-ebda ħtieġa li l-pubblikazzjoni tkun segwita jew ikollha anness magħha xi pjanta jew *site plan*. (*Art. 16 tal-L.S. 296.01 Regoli Dwar ir-Reġistrazzjoni tal-Artijiet)*. Jgħid ukoll li jekk l-atturi injoraw l-avviżi li saru, dan ma jfissirx li l-avviżi huma monki u nulli.

<u>Risposta tal-attur John Tabone għall-appell tal-konvenuta Maria Mercieca (06.07.2018):</u>

10. L-attur John Tabone wieġeb biex jgħid li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma, bl-ispejjeż kontra Maria Mercieca. Huwa ta r-raġunijiet tiegħu għaliex l-aggravji tagħha huma bla bażi u għandhom jiġu miċħuda.

<u>Risposta tal-konvenuta Maria Mercieca għall-appell inċidentali tar-Reġistratur tal-Artijiet (09.07.2018):</u>

11. Il-konvenuta Maria Mercieca ssottomettiet li l-aggravji imposti mir-Reġistratur tal-Artijiet huma b'xi mod imsemmija minnha stess; osservat ukoll li huwa evidentement żbalja meta fl-istess ħin talab lil din il-Qorti *"tiċħad l-appell"* tagħha.

<u>Risposta tal-intervenuti fil-kawża kif rappreżentati minn Anthony Tabone għall-appell tal-konvenuta Maria Mercieca (09.07.2018):</u>

12. L-intervenuti fil-kawża wieġbu biex jgħidu għaliex l-appell tal-konvenuta Maria Mercieca għandu jiġi respint bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontriha.

Risposta tal-intervenuti fil-kawża kif rappreżentati minn Anthony Tabone għall-appell inċidentali tar-Reġistratur tal-Artijiet (06.08.2018):

13. L-intervenuti fil-kawża wieġbu biex jgħidu għaliex l-appell inċidentali tar-Reġistratur tal-Artijiet għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontrih.

Risposta tal-attur John Tabone għall-appell inċidentali tar-Reġistratur tal-Artijiet (10.09.2018):

14. L-attur John Tabone wieġeb biex jgħid għaliex l-appell inċidentali tar-Reġistratur tal-Artijiet għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontrih.

Kronoloġija ta' fatti:

15. Qabel ma jiġu kkunsidrati l-aggravji mertu tal-appelli inkwistjoni jkun utli li ssir referenza kronoloġika għas-segwenti fatti:

17.11.1947 **Kuntratt**[5] ta' kontro-kambju fl-atti tan-Nutar Dr Robert Vassallo li permezz tiegħu **Angela Debrincat** ittrasferiet lil ħuha

[5] Fol 464 (folder tal-plastik).

Salvatore Debrincat tliet biċċiet art (sottolinear tal-Qorti):

> *"…the plot of ground situate at Xilendi Bay, limits of Casal Kercem, Gozo, Strada Marina, called Tal Kiela consisting of three portions;* ***one of eight mondelli*** *bounded on the South by property of Giorgio Sultana, on the East by Valletta Carmelite Convent, on the North by property of Michelangelo Debrincat;* ***other one of three mondelli****, bounded on the West by property of Angela Debrincat and Michelangelo Debrincat, on the East by Valletta Carmelite Convent, on the North by property of Antonio Portelli;* ***other one of two mondelli****,* (bounded) *on the South by property of Michelangelo Debrincat, on the North by a street, on the East by property of Antonio Portelli; free from payment, with all their rights of drawing water, with nofs is sinja and the usage of transporting water, valued by the parties one hundred and twenty pounds sterling. To be had the said property with all its rights from the date hereof".*

(Bħala provenjenza ġie dikjarat li l-art li ttrasferiet Angiolina Debrincat kienet ġiet akkwistata minnha permezz ta' att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Angelo Cauchi fl-1936.)

01.04.1948 **Kuntratt**[6] fl-atti tan-Nutar Dr Francesco Refalo li permezz tiegħu **Salvatore Debrincat** (missier il-konvenuta) ittrasferixxa lil **Salvatore Tabone** (missier l-atturi) b'titolu ta' enfitewsi perpetwa (sottolinear tal-Qorti):

> *"…the plot of ground called Ta' Kiela, situate Xilendi Bay on the way to Xilendi,* ***of four mondelli****, limits of Kercem, Gozo, bounded on the South by Vincenzo Xiberras, on the North by Michelangelo Debrincat, on the East by Carmelite Fathers of Valletta, on the West by Government Property.*
>
> *Said emphyteutical grant is effected in condition of the annual perpetual ground rent of four pounds sterling, which canon of* ***£4.0.0*** *said lessee binds himself to pay to said lessor on the first day of April of each year…"*

[6] Fol 463 (folder tal-plastik).

(Salvatore Debrincat kien xtara din l-art mingħand Giorgio Sultana l-ġurnata ta' qabel, ċjoè fil-31.03.1948 – il-kontendenti jaqblu li din l-art m'għandhiex x'taqsam ma' dik mertu ta' din il-kawża).

04.04.1948 **Kuntratt**[7] fl-atti tan-Nutar Dr Francesco Refalo li permezz tiegħu **Salvatore Debrincat** (missier il-konvenuta) ittrasferixxa lil **Salvatore Tabone** (missier l-atturi) b'titolu ta' enfitewsi perpetwa (sottolinear tal-Qorti):

> *"…the plot of ground called Iccarut situate at Xilendi Bay limits of Kercem, Gozo, on the way to Xilendi, of about **three mondelli**, talis qualis, bounded on the East by Carmelite Fathers of Valletta, on the South by property of Michelangelo Debrincat, on the North by property of Antonio Portelli, having the right to take water from the sinia and subject to the drawing of water towards said Debrincat for one half day.*
>
> *Said emphyteutical grant in perpetuity is effected in consideration of the annual perpetual ground rent of one pound and ten shillings which canon of **S1.10** said lessee binds himself to pay to said lessor on the first day of April of each year…*
>
> *…..**This plot of ground must be min ras il heit at triek**. Said lessee can redeem the said canon at ta sum not less than two per cent".*

20.11.1995 Il-konvenuta applikat fir-Reġistru tal-Artijiet (LRA/814/95) biex tirreġistra porzjon art bil-kejl ta' **585mk**.

[7] Fol 469 (folder tal-plastik)

Estratt mill-pjanta/*site plan*, datata 25.08.1995, fol 7.

Mal-applikazzjoni annettiet :

- il-pjanta
- certifikati tal-mewt tal-ġenituri tagħha Salvatore u Ursola Debrincat
- kopja tal-kuntratt tad-diviżjoni tal-24.04.1936
- kopja tal-kuntratt tal-kontrakambju tas-17.11.1947
- kopja tal-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika tal-01.01.1948
- kopja tal-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika tal-04.04.1948

09.02.2005 **<u>Kawża ta' spoll</u>** fl-ismijiet **Anthony Tabone et v.**

Joseph Bianco[8] **(14/2005/PC)** rigwardanti biċċa art bil-kejl ta' 160.33mk[9]. (Ilment: tkissir ta' siġar)

<u>Il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali</u> (11.01.2011) ċaħdet it-talba għaliex la rriżultalha pruvat l-element tal-pussess u lanqas li l-kawża saret fi żmien xahrejn.

<u>Il-Qorti tal-Appell</u> (25.05.2012) ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti. Ma kinitx sodisfatta li l-kawża saret fi żmien xahrejn u għalhekk lanqas daħlet f'konsiderazzjonijiet dwar l-aggravju dwar l-element tal-pussess.

05.05.2005 **<u>Ittra mibgħuta mingħand Dr Marlin Vella (A. Reġistratur tal-Artijiet) lin-Nutar tal-konvenuta (Nut. Michael Refalo)</u>** fejn talbu jispeċifika x'inhuma r-restrizzjonijiet li jolqtu l-art mertu tal-applikazzjoni LRA/814/95:

> "*peress li mill-kuntratti jidher illi hemm diversi ċnus u servituijiet illi ma ġewx imsemmija fl-applikazzjoni*".

10.06.2005[10] **<u>Risposta mibgħuta min-Nutar Michael Refalo</u>** għall-ittra tal-05.05.2005 fejn wieġeb:

> *"…ninfurmak li skont l-applikant l-art reġistrata hija libera u franka. Iċ-*

[8] Joseph Bianco huwa r-raġel tat-tifla tal-konvenuta.
[9] Jidher li din hija waħda mis-sitt biċċiet li fihom ġew diviżi t-3 mondelli li jissemmew fil-kuntratt tal-1948 u ż-2 mondelli inkwistjoni permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni tal-2014.
[10] Fol 90.

ċnus u s-servituijiet imsemmija fil-kuntratt jirrigwardaw porzjonijiet oħra tal-istess art”.

27.07.2005 **Kawża (oħra) ta' spoll** fl-ismijiet **Anthony Tabone et v. Joseph Bianco (64/2005/PC)** rigwardanti l-istess biċċa art. (Ilment: tneħħija ta' kantun u twaħħil ta' xatba, u l-iffurmar ta' rampa)

Il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali (30.10.2013) hawnhekk ukoll ċaħdet it-talba għaliex la rriżultalha pruvat l-element tal-pussess u lanqas li l-kawża saret fi żmien xahrejn. (Ma sarx appell)

05.03.2010 Sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali fil-kawża fl-ismijiet **Il-Pulizija v. Joseph Bianco.** L-imputazzjoni kontra Bianco kienet dik ta' *ragion fattasi*. Maria Mercieca kienet xehdet u qalet li l-art hija tagħha ġejja mill-wirt ta' missierha u li għal dawn l-aħħar 30 sena qatt ma rat lil ħadd jaħdimha. Il-Qorti rat li mill-provi ma rriżultax li l-kwerelant kellu pussess tal-art; irriżultalha wkoll li dak li għamel Bianco għamlu għaliex kien taħt l-impressjoni li l-art kienet tal-kunjata Maria Mercieca u mhux biex jieħu l-liġi b'idejh.

04.04.2012 **Ricevuta**[11] fl-ammont ta' €12.81/ Lm5.50 imħallas minn Ganni Tabone relattiva għal ċens “tax-Xlendi” li għalaq fil-31 ta'

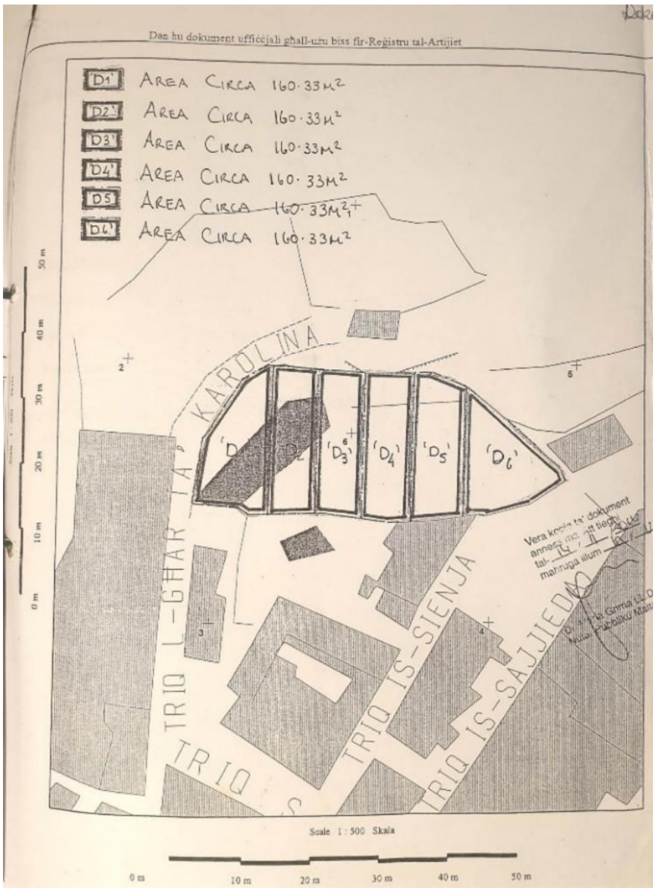
[11] Fol 10.

Marzu 2012. Iffirmata minn S Bianco għal Maria Mercieca. (L-ammont fil-fatt huwa t-total ta' żewġ ċnus: dak mertu tal-kuntratt tal-01.04.1948 (£4) u dak tal-kuntratt tal-04.04.1948 (£1.10s/ Lm1.50).

14.11.2014 **Kuntratt ta' diviżjoni**[12] bejn l-**aħwa Tabone**, fejn *inter alia* ġiet diviża:

> *"art fi triq l-Għar ta' Karolina, fix-Xlendi, fil-limiti tal-Munxar, Għawdex, tal-kejl ta' cirka disa' mija u tnejn u sittin metri kwadri (**962mk**)[13] konfinanti mill-punent mal-imsemmija triq, minn nofsinhar in parti ma' beni tal-eredi ta' Pawlu Mercieca, in parti ma' benni tal-eredi ta' Shelby Bennett, u in parti ma' passaġġ, xlokk in parti ma' Triq is-Sienja u in parti ma' beni oħra in diviżjoni, jew irjieħ oħra verjuri".*

Din l-art inqasmet f'sitt bicciet (**D1 sa D6**, b'160.333mk kull biċċa).



---

[12] Fol 221.

[13] 962mk huma ekwivalenti għal cirka 5 mondelli.

Estratt mill-pjanta/siteplan datata 25.10.2013 a fol 247, redatta mill-perit Dimech, fejn hija inkluża l-art mertu tal-kawża

22.02.2016 **Cedola ta' fidi ta' ċens**[14] 39/2016 fl-ismijiet **John Tabone, Anthony Tabone, John Baptist Tabone u Margaret Mizzi v. Maria Mercieca,** relattiva għall-art bil-kejl ta' **962mk** (ċjoè t-3 mondelli mertu tal-kuntratt tal-1948 u ż-2 mondelli inkwistjoni) (bil-pjanta annessa) u fejn ġie indikat li ċ-ċens kien ta' lira u nofs.

(Iċ-ċens imsemmi fil-kuntratt tal-04.04.1948 kien ta' £1.10 li jiġu Lm1.50/€3.50.)

(Kopja ta' din iċ-ċedola ġiet esebita minn Joseph Bianco flimkien mal-affidavit tiegħu fejn qal li ta' Tabone "*ippruvaw jifdu ċ-ċens billi b'mala fede jinkludu wkoll fil-pjanta l-art li hija fil-fatt irreġistrat u mertu ta' din il-kawża.*"

Mis-sistema tal-*ecourts* jirriżulta li l-konvenuta ġiet notifikata biċ-ċedola

Ir-riżultanzi tal-perit tekniku:

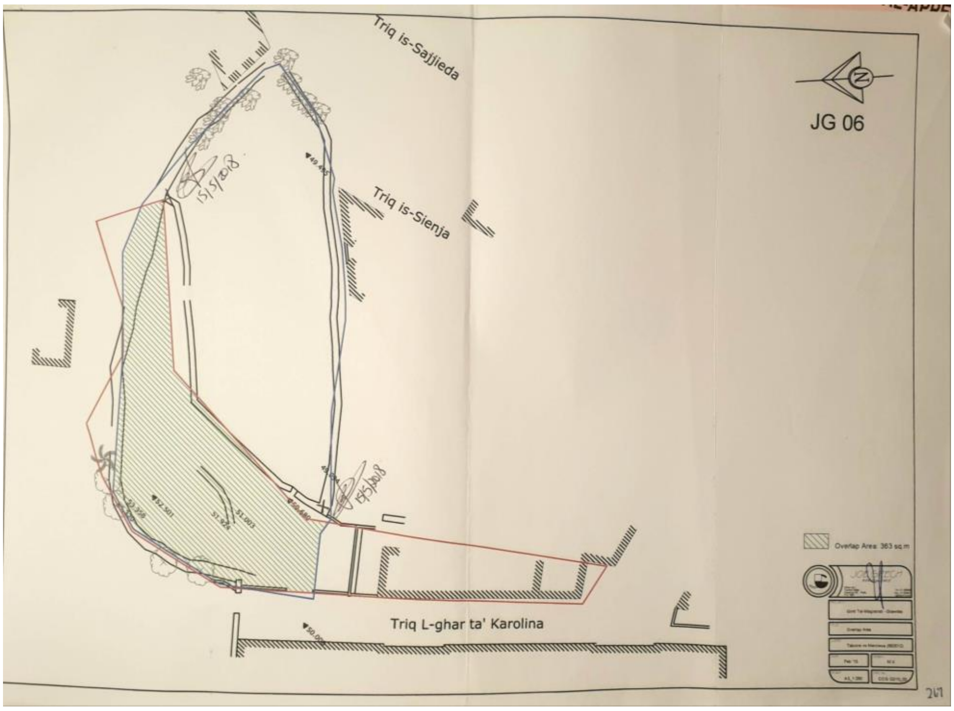
16. Il-Perit Tekniku Joe Grech qies:

[14] Fol 467 (folder tal-plastik).

(i) il-kuntratt tad-diviżjoni tal-14 ta' Novembru 2014 u l-pjanta annessa relattiva għall-art li l-atturi jippretendu li hija dik mertu tal-kuntratt tal-4 ta' April 1948 (li minkejja li skont il-kuntratt tal-1948 suppost tkejjel 3 mondelli, skont huma fiha 5 mondelli, *ossia* **962mk**);

(ii) il-pjanta relattiva għall-applikazzjoni tal-konvenuta fir-Reġistru tal-Artijiet (LRG/815/95) rigwardanti l-art bil-kejl ta' **585mk**;

(iii) u għamel superimpożizzjoni tat-tnejn fuq **Dok JG06**, fejn spjega li jekk il-pjanti ppreżentati miż-żewġ partijiet huma korretti allura hemm *overlapping* sostanzjali **ta' 363mk** li huwa indika b'linji ħodor fuq il-pjanta **Dok JG06** (fol 267).

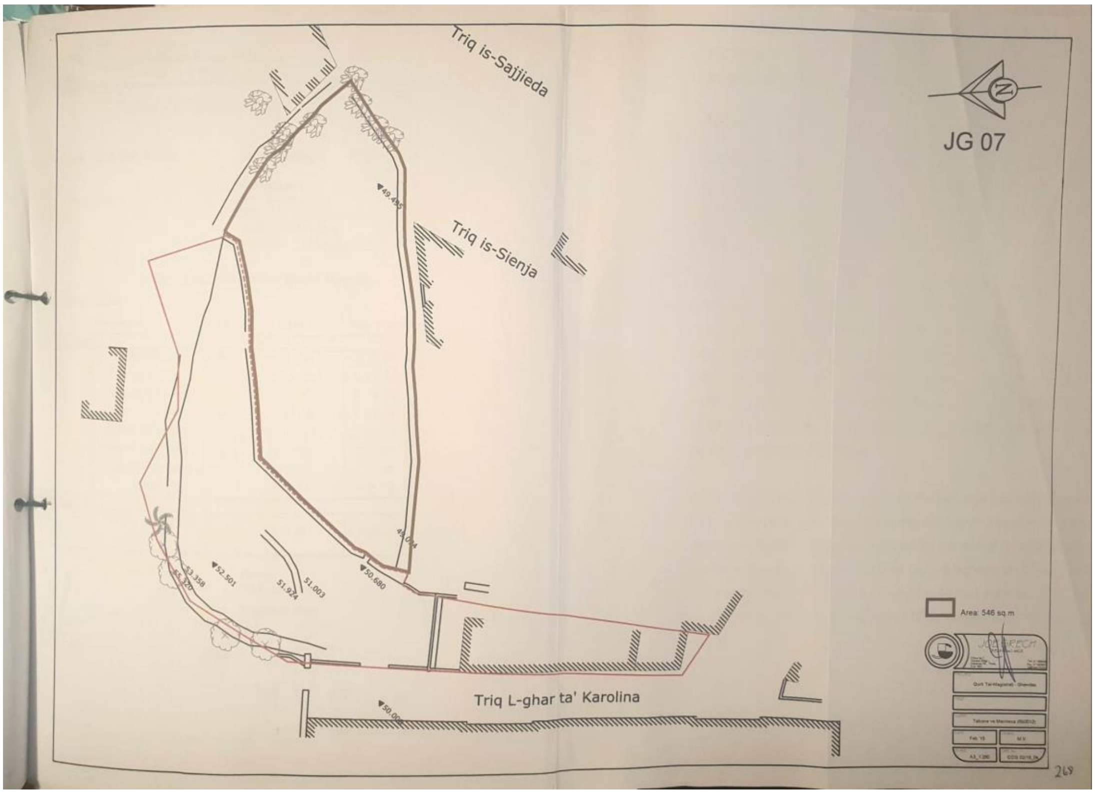


Fuq din il-pjanta l-Qorti mmarkat bl-ittra X fejn skont l-atturi hemm "ras il-

ħajt" li jissemma fil-kuntratt. It-tarf l-ieħor (li l-Ewwel Qorti tirreferi għalih bħala r-"ras il-ħajt" l-ieħor) ġie indikat bħala Y (ħdejn kull ittra hemm il-firma tal-Qorti, bid-data 15.05.2018).

17. Il-Perit Tekniku Joe Grech enfasizza li hemm diskrepanza fl-*area* bejn l-art pretiża mill-atturi skont il-kuntratt tad-diviżjoni tal-2014 (*i.e.* 962mk) u l-art mertu tal-kuntratt tal-1948 (li suppost fiha 3 sigħan/ 562mk). Qal hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> ***"Fin-nuqqas tal-provenjenza tad-differenza fil-qies tal-art bejn iż-żewġ kuntratti, (jiġifieri 400mk) allura l-esponenti jasal biex jikkonkludi li hemm żball fil-qies tal-art hekk kif indikat fil-kuntratt tad-diviżjoni.*** *Din it-teżi tkompli tiġi kkonfermata meta wieħed iqis li jekk l-overlap titneħħa u l-art tal-atturi tiġi ridotta skont id-diviżjonijiet riżultanti mill-ħbula (kif indikat bil-kannella fid-dokument anness dok JG07); l-area superfiċjali tal-art ridotta tammonta għal ħames mija u sitta u erbgħin metru kwadru (546mk) jiġifieri cirka it-tliet sigħan imniżżlin fil-kuntratt tal-akkwist ta' missier l-atturi".*



(L-Ewwel Qorti ma kkunsidratx din il-parti tar-rapport fejn il-perit għamel tali konklużjoni għaliex qalet li ma kienx mitlub minnha u qisitha bħala biss opinjoni).

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

18. Din il-Qorti qiegħda tiġbor u tqis l-aggravji mressqa fl-appell prinċipali tal-konvenuta Mercieca u fl-appell inċidentali tar-Reġistru tal-Artijiet taħt is-segwenti intestaturi u bil-mod li ġej:

Jekk l-art inkwistjoni kinitx inkluża fil-kuntratt tal-4 ta' April 1948:

19. Fl-1948 Salvatore Tabone (missier l-atturi) akkwista art b'ċens perpetwu mingħand Salvatore Debattista (missier il-konvenuta) is-segwenti biċċiet art ġewwa x-Xlendi, Għawdex:

01.04.1948_________4 mondelli (ċens ta' £4.0.0) – ***mhux mertu tal-kawża***

04.04.1948_________3 mondelli (ċens ta' £1.10.0)

20. It-teżi tal-atturi hi li bil-kuntratt tal-4 ta' April 1948 ma ġewx ittrasferiti b'titolu ta' ċens perpetwu t-tliet (3) mondelli li jissemmew fil-

kuntratt biss, iżda wkoll iż-żewġ (2) mondelli mertu ta' din il-kawża, *ossia* l-parti delineata bl-aħdar fil-pjanta tal-perit tekniku Dok JG06 (ara *supra*).

21. Il-konvenuta Maria Mercieca invece ma taqbilx li tali art kienet inkluża: issostni li ġiet għandha b'wirt għaliex kienet parti mill-art li kellu missierha u li kien baqa' ma ttrasferiex.

22. Din il-Qorti taqbel mat-teżi tal-konvenuta li l-art inkwistjoni ma kinitx inkluża fil-kuntratt tal-4 ta' April 1948. **Il-kejl indikat fuq tali kuntratt huwa ta' (cirka) tliet (3) mondelli mhux ta' (cirka) ħames (5) mondelli**; inoltre li kieku ż-żewġ (2) mondelli inkwistjoni kienu wkoll inklużi fil-kuntratt, din il-Qorti tippretendi li kien jingħad li l-art tikkonfina mat-triq. **Fid-deskrizzjoni tal-irjiħat però ma jingħadx li tikkonfina ma' triq** (dan meta fir-rigward taż-żewġ (2) mondelli li jissemmew fil-kuntratt tal-1947 jingħad li jikkonfinaw ma' triq). Għalkemm huwa minnu li fil-kuntratt tal-4 ta' April 1948 hemm frażi li taqra hekk: "***This plot of ground must be min ras il heit at triek***" il-konfini kienu diġà ġew dikjarati iktar 'il fuq fil-kuntratt. B'din il-frażi din il-Qorti qed tifhem li qed jiġi enfasizzat li t-tliet (3) mondelli mertu tal-kuntratt <u>jaslu proprju sa fejn hemm ras il-ħajt</u> (li l-Ewwel Qorti ndikat bħala X fuq il-pjanta Dok JG06). Il-fatt li minn ras il-ħajt sat-triq hemm art li tkejjel żewġ mondelli ma jfissirx li dawk iż-żewġ mondelli huma inklużi.

23. Ladarba l-kejl u l-konfini ndikat fil-kuntratt huma ċari, m'hemmx lok għal interpretazzjoni dwar x'kienet l-intenzjoni wara tali kuntratt (Art. 1002, Kap 16).

Il-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali favur l-atturi oriġinali:

24. L-Ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni li appena sar il-kuntratt tal-4 ta' April 1948 missier l-atturi flimkien ma' wliedu ħadu f'idejhom il-pussess mhux biss tat-tliet mondelli mertu tal-istess kuntratt, iżda wkoll taż-żewġ mondelli inkwistjoni u li baqgħu fil-pussess għal iktar minn 30 sena; dan wara li qieset diversi fatturi, senjatament:

- Il-fatt li mix-xhieda li tressqu mill-attur/intervenuti jirriżulta li wara l-kuntratt tal-4 ta' April 1948 l-atturi subien u missierhom ħawwlu ħafna siġar fil-parti inkwistjoni (fatt li hu korroborat mir-ritratti tal-ajru inkwantu f'dak tal-1943 jidhru tnejn jew tliet siġriet, filwaqt li f'dak tal-1957 jidhru ħafna u ħafna iktar).

- Ix-xhieda ta' Joseph Cassar fejn xehed dwar proprjetà li kellhom fix-Xlendi konsistenti f'dar bi ġnien u triq quddiem. Dan ix-xhud qal li għall-ħabta tad-disgħinijiet kienu waqqgħu kollox u baxxew il-livell tat-triq u bnew ħajt. Qal li ta' Tabone jgħidu li l-biċċa li tmiss magħhom hija tagħhom u jirrakonta kif wara li baxxew il-livell l-attur Ġanni Tabone

kien talbu li jinfetaħ bieb iżda spjega li fil-fatt kien neħħa filata biss u l-bieb ma ċċarratx s'isfel. Jirrakkonta wkoll episodju li seħħ żmien wara fl-2008 (jgħid "*xi ħaġa hekk*"), meta ried jibni *penthouse* u peress li t-triq ma kinitx wiesgħa talbu biex jaqilgħu biċċa mill-ħajt li bnew huma stess sabiex toqgħod is-sieq tal-*crane*; u qal li ma kienx sab oġġezzjoni.

- Ix-xhieda ta' Joseph Cassar (mill-EPD, parti mill-MEPA; persuna differenti mix-xhud l-ieħor Joseph Cassar) fejn qal li fl-2006 l-attur Joseph Tabone kien applika biex jingħata permess biex jiżbor xi siġar tal-ħarrub li kienu jinsabu fl-art in kontestazzjoni.

- Ix-xhieda ta' Anthony Vella li għandu raba' fl-inħawi u ilu midħla għal iktar minn 30 sena[15] fejn qal li fl-art inkwistjoni dejjem ra lil missier l-atturi u lill-attur Ġanni Tabone. Fil-fatt ippreżenta *site plan* Dok AV1 (fol 337) u fuqha mmarka r-raba' tiegħu bl-ittra X u ta' Tabone bl-ittra Y (fil-fatt fejn immarka bl-ittra Y hija fejn tinsab l-art inkwistjoni). Qal li kull ma jaf huwa lil ta' Tabone hemmhekk. Qal li lil ħadd ma kien jara barra lil ta' Tabone u li beda jara lil ħaddieħor minn meta nfetaħ ir-rixtellu. Lil Joe Bianco qal li ġieli rah "*dan l-aħħar*".

- Ix-xhieda tal-Perit Dimech (li kien il-perit tekniku fil-kawża li

[15] Xhieda mogħtija fl-2015.

ppreċediet il-kuntratt tad-diviżjoni bejn l-atturi) fejn qal li kien mar fuq il-post fil-bidu tas-snin tmenin (80s) li l-atturi/intervenuti stess kienu wrewh l-art in kontestazzjoni bħala li hi tagħhom tant li saret pjanta tagħha.

- Il-fatt li minħabba l-kontestazzjonijiet bejn l-aħwa dwar il-wirt kien ġie nominat l-attur John Tabone bħala amministratur tal-wirt u konsegwentment l-aħwa l-oħra naqqsu l-preżenza tagħhom fl-art wara twissija mill-istess ħuhom. Il-Qorti qieset li dan il-fatt jikkorrobora x-xhieda ta' Anthony Vella fejn qal li kien jara lill-attur John Tabone. Qieset ukoll però li tul tali snin kienu qed jikkontestaw id-diviżjoni tal-art (inkluż il-parti mertu ta' din il-kawża) u kienu anke pubblikament fetħu kawżi possessorji kontra Joseph Bianco (ir-raġel ta' bint il-konvenuta).

- L-ewwel theddida vera għall-pussess tal-atturi fuq l-art inkwistjoni kienet wara 50 sena, meta Joseph Bianco fetaħ rixtellu fuq l-art, u dwaru nfetħet kawża ta' spoll mill-atturi kontrih.

25. Din il-Qorti tikkondividi l-apprezzament u l-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Ewwel Qorti f'dan ir-rigward, għalkemm jirriżultalha li l-kawżi ta' spoll kontra Bianco saru t-tnejn fl-2005 (14/2005 u 54/2005) u mhux waħda fl-1997 u l-oħra fl-2005 kif jidher li fehmet l-Ewwel Qorti. Fil-

fatt Joseph Bianco stess fl-affidavit tiegħu xehed li l-ewwel kawża ta' spoll li Ġanni Tabone fetaħ kontrih kienet fi Frar 2005. Fi kwalunkwe każ l-ewwel theddida għall-pussess jiġi li sar sew wara li għaddew tletin sena mill-1948.

26. Issa l-konvenuta appellanti targumenta li l-art reklamata mill-atturi oriġinali hija dik deskritta fil-kuntratt tal-4 ta' April 1948; tenfasizza li qatt ma qalu li parti waħda mill-art ġiet għandhom b'kuntratt, u li parti l-oħra (il-parti inkwistjoni) bil-preskrizzjoni akkwiżittiva. Targumenta li ċens ma jistax jiġi akkwistat b'titolu ta' preskrizzjoni; tenfasizza li l-Artikolu 1497 tal-Kap 16 jipprovdi li ċens jista' jiġi mogħti biss b'kuntratt pubbliku u li għalhekk il-Qorti hija marbuta mad-deskrizzjoni u d-delimitazzjoni tal-proprjetà skont il-kuntratt.

27. Għalkemm huwa minnu li l-atturi fir-rikors ġuramentat tagħhom l-atturi oriġinali ppremettew li għandhom l-utile dominju tal-art inkwistjoni abbażi tal-kuntratt tal-1948, ippremettew ukoll li ilhom fil-pussess fiżiku u paċifiku u bla interruzzjoni, u li baqgħu jikkonsidraw ruħhom bħala l-utilisti perpetwi tagħha tant li baqgħu jħallsu ċ-ċens fuqha. Inoltre r-raba' talba tagħhom hija sabiex jiġi dikjarat li fi kwalunkwe każ għandhom interess li jipprevali fir-rigward tal-art inkwistjoni abbażi tal-Art, 43(1)(ċ) u (d) tal-Kap 296, fejn is-subinċiż (ċ) jirrigwarda "*jeddijiet li akkwistati jew li jkunu se jiġu akkwistati bi preskrizzjoni…":* referenza ċara għall-preskrizzjoni

akkwiżittiva.

28. Tqum għalhekk il-kwistjoni dwar jekk l-atturi oriġinali kinux akkwistaw l-utile dominju perpetwu fuq l-art inkwistjoni bis-saħħa tal-preskrizzjoni, u din il-Qorti jidhrilha li hekk fil-fatt ġara. Hekk kif Salvatore Tabone akkwista t-tliet mondelli mertu tal-kuntratt tal-4 ta' April 1948, sar pussess mill-membri tal-familja Tabone mhux biss fuq tali tliet mondelli iżda wkoll fuq iż-żewġ mondelli inkwistjoni, **ukoll bl-animu ta' utilisti perpetwi.** Għalkemm iċ-ċens li kien jitħallas mill-familja Tabone kien biss dak relattiv għall-artijiet indikati fil-kuntratti tal-1 ta' April 1948 (4 mondelli/Lm4)[16] u tal-4 ta' April 1948 (3 mondelli/Lm1.50), kif jirriżulta mir-riċevuta taċ-ċens fl-ammont ta' Lm5.50 maħruġa mill-konvenuta fuq Ġanni Tabone fl-4 ta' April 2012 (għaċ-ċens li għalaq f'Marzu 2012), u allura mhux ukoll għaż-żewġ mondelli inkwistjoni, **il-membri tal-familja Tabone jidher li kien mingħalihom li tali ċens kien invece jkopri wkoll iż-żewġ mondelli inkwistjoni li kienu fil-fatt fil-pussess tagħhom. U minkejja li ċ-ċens li l-konvenuta kienet qiegħda tiġbor ma kienx effettivament ikopri ż-żewġ mondelli inkwistjoni, għal iktar minn tletin ma saret l-ebda oppożizzjoni sena da parti tagħha jew tal-familja tagħha fir-rigward tal-pussess li kien qiegħed isir mill-membri tal-familja Tabone fuqhom.** Għalhekk din il-Qorti hija sodisfatta li l-atturi oriġinali kisbu l-utile dominju perpetwu bil-preskrizzjoni ta' tletin

[16] Mhux mertu ta' din il-kawża.

sena fuq l-art inkwistjoni.

29. Il-konvenuta appellanti targumenta wkoll li l-atturi fil-fatt ma kellhom l-ebda pussess, għaliex fil-kawżi ta' spoll u fil-proċeduri kriminali rigwardanti *ragion fattasi* fuq imsemmija, il-qorti ta' liema ġudikatura kienet, sew ċivili, sew kriminali u sew fil-Prim'Istanza u sew fil-grad tal-appell dejjem irriteniet li l-atturi ma kellhomx il-pussess tal-art inkwistjoni. Iżda l-fatt li f'tali kawżi ġie ritenut li ma giex ippruvat il-pussess[17] ma jnaqqasx mill-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali li kienet diġà laħqet iddekorriet sa tali żmien. Inoltre l-fatt li l-azzjonijiet ta' spoll fuq imsemmija ntrebħu minn Joseph Bianco (ir-raġel ta' bint il-konvenuta odjerna) dan *se mai* prova li l-konvenuta odjerna kellha detenzjoni u mhux pussess tal-art inkwistjoni, u għalhekk ma jistax jitqies bħala prova li teskludi l-pussess tal-atturi.

<u>Ir-reġistrazzjoni tal-art da parti tal-konvenuta:</u>

(i) <u>Il-pubblikazzjoni</u>

30. Kemm il-konvenuta Maria Mercieca fl-appell prinċipali tagħha u kif ukoll ir-Reġistratur tal-Artijiet fl-appell inċidentali tiegħu jilmentaw minn dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti irriteniet li meta saret it-talba għar-

[17] Jiġi ppreċiżat li fil-kawża 14/2005 il-Qorti tal-Appell ma daħlitx fl-element tal-pussess ladarba rriżultalha li l-azzjoni ma saritx fi żmien xahrejn.

reġistrazzjoni tal-art mill-konvenuta fl-1995 ma ngħatatx id-debita pubbliċità kif trid il-liġi sabiex tippermetti lil terzi interessati jkunu jistgħu realment joġġezzjonaw.

31. L-Ewwel Qorti qieset li l-kopja tal-Gazzetta tal-Gvern fejn suppost ġiet ippubblikata r-reġistrazzjoni la ġġib id-data u wisq anqas ma tagħti biżżejjed informazzjoni sabiex terza persuna (f'dan il-każ l-atturi/intervenuti) jiddentifikaw li l-art li kien qed isir tentattiv sabiex tiġi reġistrata hija tagħhom, u li wisq anqas tressqet xi prova li mal-pubblikazzjoni kien hemm annessa pjanta jew *site plan*.

32. Fl-istadju tal-appell il-konvenuta esebiet kopja tal-paġna mill-Gazzetta tal-Gvern fejn hemm indikati d-dettalji tal-art, *ossia*, "*Art tal-kejl ta' 585mk fi Triq l-Għar ta' Karolina*" fil-lokalità ta' Xlendi, id-dettalji tal-applikant (Maria Mercieca) u n-numru LR-A814/95 Gozo. Din il-paġna kienet fil-fatt diġà ġiet ippreżentata fl-atti, għalkemm id-data (22 ta' Diċembru 1995) kienet tidher fuq il-paġna ta' ma' ġenbha biss u mhux fuq il-paġna li fiha hija mniżżla l-art li tinkludi dik inkwistjoni; għalhekk flimkien ma' dan l-appell il-konvenuta esebit ukoll il-paġna adjaċenti.

33. Ir-Reġistratur tal-Artijiet isostni li l-avviż fil-Gazzetta tal-Gvern inħareġ *ai termini* tal-liġi. Kuntrarjament għal dak ritenut mill-Qorti, jargumenta li ma hemm l-ebda ħtieġa li l-pubblikazzjoni tkun segwita jew

ikollha anness magħha xi pjanta jew *site plan*. (*Art. 16 tal-L.S. 296.01 Regoli Dwar ir-Reġistrazzjoni tal-Artijiet*[18]*)*. Din il-Qorti ssib li għandu raġun jikkummenta li jekk l-atturi injoraw l-avviżi li saru, dan ma jfissirx li l-avviżi huma monki u nulli.

(ii) <u>Qerq:</u>

34. L-Ewwel Qorti rriżultalha li r-Reġistratur tal-Artijiet ġie ingannat jipproċedi bil-ħruġ tat-titolu garantit favur il-konvenuta permezz tal-ittra esebita a fol 90 fejn hija ddikjarat li skont hi l-art reġistrata hija libera u franka, u dan meta kienet taf li kien hemm kawżi pendenti fejn l-atturi kienu qed jikkontestaw il-pussess tagħha, b'mod partikolari l-kawża 14/2005 li kienet għadha kif ġiet intavolata kontra Joseph Bianco (ir-raġel ta' bintha, ir-rappreżentant u amministratur tagħha).

35. Fil-5 ta' Mejju 2005 (ċjoè ftit qabel ma għaddew l-għaxar snin minn meta rreġistrat l-art il-konvenuta) ir-Reġistratur tal-Artijiet bagħat ittra lin-Nutar tagħha fejn talab li jiġu speċifikati x'inhuma r-restrizzjonijiet li jolqtu l-art. Ikkummenta li skont il-kuntratti jidher li hemm diversi ċnus u servituijiet li ma ssemmewx fl-applikazzjoni. Għal tali ittra wieġbet fl-10 ta' Ġunju 2005 *tramite* n-nutar tagħha fejn sostniet li l-art hija libera u franka

---

[18] *16.(1) Avviż dwar applikazzjoni għal titolu reġistrat taħt l-Att għandu jingħata billi tiġi pubblikata fil-Gazzetta l-formola preskritta ta' l-avviż.*
(2) Meta r-Reġistratur ikun jeħtieġ aktar tagħrif mingħand l-applikant taħt it-Taqsima III ta' l-Att hu għandu jagħmel hekk billijagħti avviż bil-miktub lill-applikant jew lill-konsulent legali tiegħu.

u li ċ-ċnus u s-servituijiet jolqtu partijiet oħra.

36. Din il-Qorti ma ssibx li kien hemm qerq da parti tal-konvenuta fit-tweġiba tagħha. Inkwantu kienet qed tirreġistra l-parti tal-art inkwistjoni, dan kienet qiegħda tagħmlu abbażi tal-kuntratt tal-1947 li bih akkwista missierha, u li ġiet għandha b'wirt. Hija teknikament ma kienet qiegħda tirċievi l-ebda ċens fuq iż-żewġ mondelli inkwistjoni: iċ-ċens li kienet tirċievi mingħand l-atturi kienu għat-3 mondelli mertu tal-kuntratt tal-4 ta' April 1948 u għall-4 mondelli mertu tal-kuntratt tal-1 ta' April 1948.[19]

37. Lanqas ma tara li kienet qed tqarraq meta ma semmietx li kien hemm kawża ta' spoll li kienet għadha kemm infetħet kontra Joseph Bianco ftit xhur qabel. Hija kienet qed tibbaża t-titolu tagħha fuq l-art inkwistjoni fuq il-kuntratt tal-1948 li permezz tiegħu akkwista l-art inkwistjoni missierha u li ġiet għandha b'wirt. F'kull każ sabiex interess li jipprevali jegħleb titolu garantit akkwistat bir-reġistrazzjoni, mhix meħtieġa l-prova li tali titolu garantit ikun inkiseb bil-qerq.

Interess li jipprevali:

38. Għalkemm l-Ewwel Qorti kkonkludiet li r-reġistrazzjoni tal-art ma

[19] It-total taċ-ċnus li kienet tirċievi mingħand l-atturi kien fir-rigward tal-artijiet indikati fil-kuntratti tal-1 ta' April 1948 (4 mondelli/Lm4) u tal-4 ta' April 1948 (3 mondelli/Lm1.50) huwa ta' Lm5.50; fil-fatt fl-atti hemm esebita riċevuta maħruġa mill-konvenuta fl-4 ta' April 2012 għas-somma ta' Lm5.50 imħallsa minn Ganni Tabone, relattiva għaċ-ċens li għalaq f'Marzu 2012.

tagħmilx stat fil-konfront tal-atturi/intervenuti billi saret b'mod frawdolenti u wkoll billi ma kinitx akkompanjata bil-pubbliċità neċessarja (fatti li ma jirriżultawx lil din il-Qorti) qieset li *"fi kwalunkwe każ"* l-atturi/intervenuti għandhom interess li jipprevali abbażi tal-Art. 43(1)(ċ) u (d) tal-Kap 296:

> *"43.(1) L-artijiet kollha reġistrati għandhom, kemm-il darba ma huwiex espress il-kuntrarju fuq ir-reġistru skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, jitqiesu li huma suġġetti għal dawk l-interessi li jipprevalu li ġejjin li jkunu għal dak iż-żmien jeżistudwarhom, jiġifieri –*
>
> *…..*
>
> *ċ) jeddijiet akkwistati jew li jkunu se jiġu akkwistati bi preskrizzjoni, jew b'konfiska jew bħala bona vacantia;*
>
> *(c) il-jeddijiet ta' kull persuna li fil-fatt tkun qed tokkupa l-art, ħlief meta jintalab tagħrif b'att ġudizzjarju lil dikil persuna u l-jeddijiet ma jiġux svelati;*
> *…"*

39. Il-konvenuta appellanti ssostni li l-Ewwel Qorti kienet legalment żbaljata fl-interpretazzjoni tagħha ta' dan l-artikolu.

40. Targumenta li l-atturi dejjem ibbażaw it-titolu pretiż minnhom fuq il-kuntratt tal-1948 u mhux fuq il-preskrizzjoni – iżda dwar dan din il-Qorti (aktar 'il fuq taħt l-intestatura "*Il-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali favur l-atturi oriġinali")* diġà rriteniet li bil-fatt li fir-raba' talba talbu li jiġi dikjarat li għandhom interess li jipprevali abbażi tal-Art. 43(1)(ċ) (li jirrigwarda "*jeddijiet akkwistati jew li jkunu ser jiġu akkwistati bil-preskrizzjoni")* kienu allura qegħdin ukoll jibbażaw it-titolu tagħhom fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva.

41. <u>Minkejja li wieħed jista' jkollu ċertifikat ta' titolu garantit, tali titolu jista' jiġi megħlub bil-mod li jingħad fil-Kap 296</u>. Fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju 2014 fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Farrugia et v. Baldacchino Holdings et*** ġie ritenut hekk:

> "Issa hu veru li skont il-ligi, darba li ghaddew aktar minn ghaxar snin mid-data li fiha saret ir-registrazzjoni tal-proprjeta` in kwistjoni, ma tista' ssir ebda korrezzjoni fir-registru, b'dan pero`, hlief, kif jiddisponi l-Artikolu 51(6) imsemmi, *"sabiex jinghata effett lill-interess li jipprevali."* Issa, skont l-Artikolu 43 tal-imsemmi Kap. 296 huma interessi li jipprevalu... "(c) jeddijiet akkwistati jew li jkunu se jigu akkwistati bi preskrizzjoni, jew b'konfiska jew bhala bona vacantia; (d) il-jeddijiet ta' kull persuna li fil-fatt tkun qed tokkupa l-art, hlief meta jintalab taghrif b'att gudizzjarju lil dik il-persuna u l-jeddijiet ma jigux svelati."
>
> …
>
> Dan il-kuncett ta' interessi li jipprevalu jsib r-rifless tieghu fil-ligi Ingliza, ghalkemm anke hemm ma tantx jitqiesu b'mod favorevoli, ghax huma eccezzjonijiet ghac-certezza tat-titolu li joffri certifikat. Fil-fatt, Lord Nichols fil-kaz "Rosset" deciz fl-1989, osserva li:
>
> > *"It should not be magic that amongst the conglomeration of rights and interests included within the statutary list, there lurk strange monsters unknown to unregistered conveyances. These interests [which we think were monsters] are in no way peculiar to registered land, though their nomenclature is".*
>
> Avolja dawn l-interessi jistghu jitqiesu "monstri", bis-sahha taghhom l-atturi ghandhom dritt jippruvaw li huma jgawdu interess li jipprevali, u jekk jirnexxilhom f'din il-prova, l-interess taghhom jipprevali anke jekk is-sid registrat ma kienx jaf bl-ezistenza taghhom".

42. **Għalhekk ladarba l-atturi oriġinali kisbu l-utile dominju perpetwu bil-preskrizzjoni akkwiżittiva, dan jammonta għal interess li jipprevali fuq l-art inkwistjoni, li jegħleb it-titolu garantit tal-konvenuta.**

43. Kwantu għall-Art. 43(1)(d) (li jirrigwarda persuni li jkunu fl-okkupazzjoni tal-art) il-konvenuta appellanti targumenta li dan ma jistax jiġi invokat għaliex fil-mument li nfetħet il-kawża u anke tul l-andament tagħha l-art dejjem kienet f'idejha. Taċċenna wkoll għall-kawżi ta' spoll u ta' *ragion fattasi* fejn ġie ritenut li ta' Tabone ma kellhomx il-pussess. Iżda ladarba diġà rriżulta lil din il-Qorti li l-atturi/intervenuti għandhom interess li jipprevali abbażi tal-Art. 43(1)(ċ) huwa irrilevanti jekk għadhomx jokkupaw l-art għall-finijiet tal-Art. 43(1)(d).

<u>Il-pożizzjoni tal-intervenuti:</u>

44. Il-konvenuta appellanti tilmenta li l-Ewwel Qorti qieset lill-intervenuti fil-kawża bħala atturi tul il-kors kollu tal-kawża tant illi s-sentenza speċifikatament issemmihom flimkien mal-attur. Targumenta li mhux ġust li l-ewwel bħala atturi jgħidu li m'għandhomx interess u jiġu estromessi mbagħad jerġgħu jidħlu fil-kawża bħala intervenuti. Tenfasizza li l-intervenut mhux parti u ma jistax jitniżżel fid-dispożittiv tas-sentenza bħallikieku huwa attur.

45. Fir-risposta tagħhom l-intervenuti spjegaw li r-raġuni għaliex talbu li jiġu estromessi mill-kawża kien għaliex l-amministratur tal-eredità tal-ġenituri tagħhom kien l-attur John Tabone u li għalhekk sabiex jiġu evitati spejjeż bla bżonn qiesu li ma kienx hemm bżonn li jibqgħu fil-kawża.

46. Komplew jispjegaw li meta mbagħad fil-mori tal-kawża nqatgħet il-kawża ta' diviżjoni tal-eredità tal-ġenituri tagħhom u messithom parti mill-art inkwistjoni, f'tali punt kellhom l-interess ġuridiku sostanzjali u dirett, u kien għalhekk li talbu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex ikunu jistgħu jintervjenu, skont ma jipprovdi l-Artikolu 960:

> *"960. Kull min juri b'sodisfazzjon tal-qorti li huwa għandu interess f'kawża li tkun miexja bejn partijiet oħra, jista' fuq rikors, jiġi mdaħħal in statu et terminis, bħala parti fil-kawża, f'kull waqt tagħha, sew fil-qorti tal-ewwel grad kemm fil-qorti fi grad ta' appell; iżda dan l-intervent fil-kawża ma jwaqqafx il-proċeduri tagħha".*

47. Din il-Qorti taraha pjuttost stramba kif l-atturi kollha ħlief John Tabone ħarġu mill-kawża fl-ewwel lok. Anke jekk John Tabone kien l-amministratur tal-eredità tal-ġenituri tal-aħwa Tabone, sakemm saret id-diviżjoni, l-aħwa kollha bħala allegati komproprjetarji tal-art in disputa setgħu baqgħu fil-kawża, b'dan li mbagħad wara d-diviżjoni dawk li ma messhomx parti mill-art joħorġu.

48. Din il-Qorti ssib li s-seba' aggravju tal-konvenuta huwa fil-fatt fondat għaliex ladarba fil-kawża baqa' biss l-attur John Tabone, dawk l-atturi li ġew estromessi u li mbagħad reġgħu daħlu fil-kawża bħala intervenuti (ċjoè Anthony Tabone, John Baptist Tabone, u Margaret Mizzi) ma jistgħux jissemmew fil-parti dispożittiva tas-sentenza. Għandha raġun ukoll inkwantu fit-tmien aggravju ssostni li l-intervenuti għandhom ibatu l-ispejjeż tagħhom.

<u>It-tħassir taċ-ċertifikat tar-reġistrazzjoni fl-intier tiegħu:</u>

49. Ir-Reġistratur tal-Artijiet fl-appell inċidentali tiegħu ssottometta li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fejn ordnat it-tħassir tar-reġistrazzjoni tal-art konsegwenzjali għall-applikazzjoni LRA/814/95 hija "*ultra petita*" inkwantu kellha tkun limitata għall-parti li rriżulta li kienet *overlap* u mhux għaċ-ċertifikat kollu.

50. Fil-fatt għandu raġun għaliex iċ-ċertifikat li ottjeniet il-konvenuta konsegwenzjali għall-applikazzjoni LRA/814/95 ma tirrigwardax biss l-art inkwistjoni, iżda wkoll biċċa oħra li mhix mertu ta' din il-kawża.

<u>Decide:</u>

51. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tilqa' l-appell inċidentali tar-Reġistratur tal-Artijiet, u qiegħda tilqa' l-appell prinċipali tal-konvenuta limitatament, u konsegwentement qiegħda tvarja s-sentenza appellata. Għall-intendiment aħjar ta' kif din il-Qorti qiegħda tvarja s-sentenza appellata, sejra telenka l-paragrafi deċiżjorji kif redatti mill-Ewwel Qorti u taħthom tispjega kif qiegħda tikkonfermahom, tħassarhom jew tvarjahom skont il-każ:

"1. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta mqajjma fl-ewwel

risposta taghha bl-ispejjez kontra taghha;"

Tikkonferma dan il-paragrafu.

"2. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti sakemm dawn huma nkompatibbli ma dak hawn deciz;"

Tikkonferma dan il-paragrafu.

"3. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-atturi kollha originarjament elenkati fir-rikors guramentat huma l-proprjetarji tal-art in kontestazzjoni mberfla bil-kulur ahdar fil-pjanta tal-Perit Joseph Grech a fol. 267 u kif deskritta fir-rikors guramentat kif emendat, registrata mill-konvenuta fir-Registru tal-Artijiet, liema art llum giet diviza bhala formanti parti minn porzjon akbar bejn l-istess atturi/intervenuti ai termini tal-kuntratt ta' divizjoni datat 14 ta' Novembru, 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Grima (fol. 221 et seq tal-process);"

Tvarja dan il-paragrafu billi invece tiddikjara li l-attur huwa wieħed mill-erba' kondividendi tal-art bil-kejl ta' 962mk (li bil-kuntratt ta' diviżjoni datat 14 ta' Novembru 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Grima nqasmet f'sitt biċċiet DA sa D6 - *vide* pjanta *supra*) liema art tinkludi l-art in kontestazzjoni li hija imberfla bil-kulur aħdar fil-pjanta tal-Perit Joseph Grech a fol 267 u kif deskritta fir-rikors ġuramentat kif emendat, reġistrata mill-konvenuta fir-Reġistru tal-Artijiet. L-utile dominju perpetwu fuq din l-art li tkejjel 962mk (li tinkludi l-art inkwistjoni) ġie mifdi permezz ta' ċedola ta' fidi 39/2016 fl-ismijiet John Tabone, Anthony Tabone, John Baptist Tabone, u Margaret Mizzi v. Maria Mercieca.

“4. Tilqa’ t-tieni talba attrici u tiddikjara li din ir-registrazzjoni ma taghmilx stat fil-konfront tal-atturi/intervenuti fil-kawza billi saret b’mod frawdolenti da parti tal-konvenuta;

Tħassar dan il-paragrafu u invece tiċħad it-tieni talba.

“5. Tilqa’ t-tielet talba attrici u tiddikjara li din ir-registrazzjoni ma taghmilx stat fil-konfront tal-atturi/intervenuti billi ma kinitx akkumpanjata mill-pubblicita’ mehtiega;”

Tħassar dan il-paragrafu u invece tiċħad it-tielet talba.

“6. Tilqa’ r-raba’ talba attrici u tiddikjara li fi kwalunkwe kaz l-atturi/ intervenuti fil-kawza ghandhom interess li jipprevali fir-rigward ta’ din l-art a tenur tal-artiklu 43(1) (c) u (d) tal-Kap 296;”

Tvarja dan il-paragrafu u invece tiddikjara li abbażi tal-Artikolu 43(1)(c) jeżisti interess li jipprevali li jegħleb it-titolu garantit tal-konvenuta fuq l-art inkwistjoni; tastjeni milli tippronunzja ruħha dwar jekk hemmx ukoll interess li jipprevali abbażi tal-Artikolu 43(1)(d); din it-talba qed tintlaqa’ fl-interess tal-attur li baqa’ fil-kawza u mhux ukoll dawk li ħargu mbagħad intervenew.

“7. Tilqa’ l-hames talba attrici u tordna lir-Registratur tal-Artijiet sabiex ihassar ir-registrazzjoni tal-art konsegwenzjali ghall-applikazzjoni numru LRA/814/95”.

Tvarja dan il-paragrafu inkwantu tali talba qiegħda tiġi milqugħa <u>limitatament</u> għall-art inkwistjoni biss, ċjoè dik indikata bl-aħdar fuq il-pjanta tal-perit tekniku (fol. 267); din it-talba qed tintlaqa’ fl-interess tal-attur li baqa’ fil-kawza u mhux ukoll dawk li ħargu

mbagħad intervenew.

"8. Stante li din il-Qorti laqghet ir-raba' talba attrici tichad is-sitt talba attrici".

Tikkonferma dan il-paragrafu.

"9. Tordna lill-konvenuta Maria Mercieca sabiex fi zmien massimu ta' xahar mid-data ta' din id-decizjoni tikkonsenja c-cavetta tar-rixtellu li jaghti ghall-art inkwistjoni fuq imsemmi lill-attur/intervenuti fil-kawza u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur/intervenuti fil-kawza jifthu huma l-istess rixtellu mal-iskadenza tat-terminu mpost fuq il-konvenuta".

Tvarja dan il-paragrafu inkwantu ċ-ċavetta għandha tingħata lill-attur John Tabone biss, *stante* li l-intervenuti ma jistgħux jitqiesu bħala parti fil-kawża u ma jistgħux jitniżżlu fid-dispożittiv tas-sentenza.

"Bl-ispejjez kollha salv dawk gia decizi kif mitluba, inkluz l-ispejjez tar-Registratur tal-Artijiet intimat kontra l-konvenuta".

Tvarja l-kap tal-ispejjeż kwantu għal dak li jirrigwarda l-ispejjeż tal-intervenuti *stante* li dan għandhom ibatuhom l-istess intervenuti, u tikkonfermah fil-kumplament.

52. **<u>L-ispejjeż tal-appell prinċipali tal-konvenuta</u> għandhom jitħallsu sitta minn tmienja ($^6/_8$) mill-attur John Tabone u mill-intervenuti fil-kawża u tnejn minn tmienja ($^2/_8$) mill-konvenuti Eucharistica Mercieca, Salvina Bianco, Josette Mercieca, u Andrew Mercieca, ilkoll aħwa u werrieta tad-defunta Maria Mercieca: dan**

***stante* li tnejn (2) biss mit-tmien (8) aggravji tal-konvenuta jirriżultaw infondati (ċjoè l-ħames (5) u sitt (6) aggravji), anke jekk dan mhu ser ikun ta' ebda konfort għall-werrieta tagħha għal dak li jirrigwarda l-pretenzjoni tagħhom fuq l-art *in disputa*.**

53. **L-ispejjeż tal-appell inċidentali tar-Reġistratur tal-Artijiet għandhom jitħallsu mill-attur John Tabone u mill-intervenuti fil-kawża.**

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm