QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum l-Erbgħa 12 ta' Frar, 2025

Rikors Guramentat Nru: 26/2016 AF

Angela Grixti

vs

Il-Kummissarju tal-Artijiet

U fil-verbal tas-seduta tas-26 ta' Ottubru 2017, il-Qorti laqgħet it-talba u ordnat li minflok "Kummissarju tal-Artijiet" trid taqra "Awtorita` tal-Artijiet"

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti Angela Grixti, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-attrici hija l-inkwilina tal-fond numru 47 gja numru 53, Triq San Filippu, Hal Ghaxaq.

L-attrici ilha inkwilina tal-fond surriferit tal-inqas mill-1970, fejn il-kera kienet tithallas lil Theresa Bonnici. Wara l-mewt tal-istess Theresa Bonnici, il-kera kienet tithallas lil certu Dun Angelo Vella f'isem il-Knisja.

Illum il-gurnata, l-attrici tithallas il-kera fuq il-fond surriferit b'mod regolari lill-Ufficcju Kongunt.

Fis-sena 2015 l-attrici applikat ghal skema tad-Dipartiment Proprjetà tal-Gvern (l-Ufficcju Kongunt) fejn permezz ta' din l-iskema, persuni li kienu qeghdin jikru fond mill-Gvern bhala residenza ordinarja nghataw il-fakoltà li jixtru l-fondi in kwistjoni mill-Gvern bil-prezzijiet u skond il-kundizzjonijiet tal-istess skema.

Waqt li kienu qeghdin isiru r-ricerki sabiex isir il-kuntratt ta' trasferiment a favur l-attrici, gie konstatat li kien hemm problema stante li parti mill-fond mikri lill-attrici huwa registrat fir-Registru tal-Artijiet fuq terza persuna, u cioè fuq Andreana Desira.

Din il-parti li dwarha hemm overlap hija kamra wahda u hija l-pern ta' din il-kawza, u dan stante li minhabba din ir-registrazzjoni, l-attrici hija inibita milli tuzufruwixxi mill-fakoltà li tixtri l-fond mikri lilha. Il-kamra hija ahjar indikata fil-pjanta annessa bhala Dok. B mal-ittra ufficcjali Dok. AG6, u wkoll fir-ritratti Dok. AG1.

Andreana Desira tigi oht l-attrici u kienet tikri l-fond adjacenti ghal dak tal-attrici. Il-fond li kien mikri lill-istess Desira huwa l-fond numru 51 gja qabel numru 47, Triq San Filippu, Hal Ghaxaq, izda Andreana Desira qatt ma kellha access ghal din il-kamra li llum hija registrata fuqha, u din il-kamra qatt ma kienet tifforma parti mill-fond numru 51 gja qabel numru 47, Triq San Filippu, Hal Ghaxaq, izda dejjem kienet parti integrali tal-fond numru 47 gja numru 53, Triq San Filippu, Hal Ghaxaq.

Wara li l-attrici saret taf b'dan l-intopp, ghamlet ricerki dwar kif Andreana Desira akkwistat il-fond numru 51 gja qabel numru 47, Triq San Filippu, Hal Ghaxaq li kien mikri lill-istess Desira (Kopja tac-certifikat ta' titolu tar-Registru tal-Artijiet anness Dok. AG2) u sabet li kien hemm zewg kuntratti datati 1 ta' Novembru 2006 fl-atti tan-Nutar Keith Francis German bejn l-intimat il-Gvern ta' Malta u Andreana Desira (kopji annessi Dok. AG3 u AG4) liema kuntratti saru wara kawza fl-ismijiet "Alfred Paul Farrugia noe et vs Andreana Desira", citazzjoni numru 628/87 deciza fit-30 ta' Marzu 2001 mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) (kopja tas-sentenza annessa Dok. AG5).

Andreana Desira kienet ukoll tithallas il-kera lil Teresa Bonnici fuq il-fond numru 51 gja qabel numru 47, Triq San Filippu, Hal Ghaxaq. Wara l-mewt ta' Teresa Bonnici, il-kera kienet tithallas lil Dun Angelo Vella ghall-Knisja u eventwalment dan il-fond ukoll waqa' taht il-kompetenza tal-Ufficcju Kongunt.

Gara illi din Andreana Desira kienet uzufruwiet mid-drittijiet taghha taht l-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, u b'hekk hadet ic-cens temporanju tal-fond u sussegwentement ikkonvertiet l-istess cens f'wiehed perpetwu u fdiet l-istess cens permezz tal-kuntratti surriferiti, u dan in segwitu wkoll ghal kawza fl-ismijiet "Alfred Paul Farrugia noe et vs Andreana Desira", citazzjoni numru 628/87 deciza fit-30 ta' Marzu 2001 mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri). Din il-kawza saret ghaliex kien hemm kontestazzjoni rigward ghalqa li kienet wara l-istess fond numru 51 gja qabel numru 47, Triq San Filippu, Hal Ghaxaq li kienet ukoll b'kera izda li l-Qorti irriteniet li ma taqax taht din il-ligi stante li ma kienitx giet koncessa ghal skop ta' abitazzjoni.

F'dik il-kawza hemm pjanta pprezentata li tidher li tinkludi l-kamra li kienet dejjem mikrija lill-attrici u li ghaliha l-istess Desira qatt ma kellha access.

Wara din is-sentenza, il-fond numru 51 gja qabel numru 47, Triq San Filippu, Hal Ghaxaq inkluza l-kamra mikrija lill-attrici giet registrata bhala proprjetà numru 26000918 mar-Registru tal-Artijiet, u dan permezz ta' applikazzjonijiet LRA 3154/2005 u LRA 2164/2006. Din il-proprjetà giet trasferiti in piena proprjetà lil Andreana Desira permezz taz-zewg kuntratti surriferiti datati l-1 ta' Novembru 2006 u registrati permezz ta' applikazzjonijiet LRA 3438/2006 u LRA 3439/2006 mar-Registru tal-Artijiet.

Bhala stat ta' fatt, il-pjanta li giet ipprezentata fil-kawza surriferita, il-kuntratti surriferiti datati 1 ta' Novembru 2006, u r-registrazzjonijiet mar-Registru tal-Artijiet ma jirriflettux il-fond li kien mikri lil Andreana Desira, stante li jinkludu din il-kamra li l-istess Desira qatt ma kellha access ghaliha u li difatti kienet u ghadha mikrija lill-attrici. Ghalhekk dawn il-kuntratti huwa vizzjati u saru in mala fede stante.

Giet riskontrata problema ohra fir-registrazzjonijiet mar-Registru tal-Artijiet fl-enumerar tal-proprjetà ta' Desira stante li l-proprjetà ta' Desira giet registrata bhala numru 47, Triq San Filippu, Hal Ghaxaq meta n-numru tal-fond fiz-zmien tar-registrazzjoni kien inbidel ghan-numru 51. Dan sar bis-sahha tal-poteri moghtija lill-Ministru ghax-Xogholijiet Pubblici u Kostruzzjoni taht l-Artikolu 115 tal-Kap. 10 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan kif jidher mill-Avviz mahrug fil-Gazzetta tal-Gvern tal-21 ta' Ottubru 1997 (kopja annessa bhala Dok. A mal-ittra ufficcjali Dok. AG6). Dan huwa zball car fir-registrazzjoni mar-Registru tal-Artijiet li johrog anke mill-kuntratti surriferiti datati 1 ta' Novembru 2006 li korrettement jaghmlu referenza ghall-fond numru 51 gja numru 47, Triq San Filippu, Hal Ghaxaq. Din hija problema ohra ghall-attrici stante li l-proprjetà mikrija lilha hija n-numru 47 gja numru 53, Triq San Filippu, Hal Ghaxaq.

L-attrici saret taf b'dawn il-problemi biss fis-sena 2015 wara li bdiet il-process sabiex tixtri l-proprjetà mikrija lilha skond l-iskema tal-Gvern. L-attrici qatt ma kienet parti fil-kawza deciza fit-30 ta' Marzu 2001 u Andreana Desira qatt ma ghamlet xi pretensjoni fuq il-kamra indikata fil-pjanta annessa bhala Dok. B mal-ittra ufficcjali Dok. AG6 u/jew qatt u qatt ma avvicinat lill-attrici sabiex tghidilha li xtrat l-istess kamra, u l-attrici dejjem hallset lill-Joint Office l-kera fuq il-fond kollha mikri lilha (inkluza l-kamra).

Ghaldaqstant permezz ta' ittra ufficcjali fl-ismijiet "Angela Grixti vs Andreana Desira et", ittra numru 3403/2015 pprezentata fil-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Ottubru 2015 (kopja annessa Dok. AG6) u mibghuta lill-Kummissarju tal-Artijiet, lill-Avukat Generali u lil Andreana Desira, l-attrici interpellat lill-intimati sabiex jaghmlu l-korrezzjonijiet necessarji kif spjegat fl-istess ittra.

L-Avukat Generali rrisponda permezz ta' ittra ufficcjali numru 3960/15 datat 27 ta' Novembru 2015, kopja annessa Dok. AG7, filwaqt li l-intimat Kummissarju tal-Artijiet ma rrispondiex ghall-istess ittra.

Andreana Desira qeghda tirrifjuta li taghmel il-korrezzjonijiet necessarji u issa qeghda wkoll tivvanta li mar ebda zball u/jew li ghandha xi drittijiet fuq il-kamra. Dan ma huwa xejn ghajr frodi da parti ta' Andreana Desira, li kienet ben konsapevoli li din il-kamra li tinsab indikata fil-pjanta annessa bhala Dok. B mal-ittra ufficcjali Dok. AG6 qatt ma kienet fil-pussess taghha u qatt ma kienet taghmel parti mill-fond trasferit lilha (u li qabel kien mikri lilha).

Ghaldaqstant minhabba dan l-agir da parti ta' Andreana Desira, l-attrici ghandha kull interess li jinfethu proceduri kontra l-istess Andreana Desira sabiex il-kuntratti surriferiti, r-registrazzjonijiet mar-Registru tal-Artijiet u okkorrendo s-sentenza succitata, jigu korretti sabiex b'hekk tkun tista' tuzufruwixxi mid-dritt li takkwista l-fond mikri lilha.

Stante li l-attrici ghadha b'titolu ta' kera u ma kienitx parti fil-proceduri gudizzjarji u fil-kuntratti, jehtieg li l-Kummissarju tal-Artijiet jiftah dawn il-proceduri. Minkejja l-ittra ufficcjali Dok. AG6 mibghuta mill-attrici, il-Kummissarju tal-Artijiet baqa' ma hax proceduri legali kontra Andreana Desira.

Ghalhekk kellha ssir il-kawza odjerna.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-fond numru 47 gja numru 53, Triq San Filippu, Hal Ghaxaq huwa mikri lill-attrici minghand il-Gvern ta' Malta, liema kirja hija registrata bir-referenza R/49/2001.

2. Tiddikjara li l-kamra li hija indikata fil-pjanta annessa bhala Dok. B mal-ittra ufficcjali Dok. AG6 kienet u ghadha fil-pussess tal-attrici u tifforma parti integrali mill-fond numru 47 gja numru 53, Triq San Filippu, Hal Ghaxaq mikri lill-attrici minghand il-Gvern ta' Malta.

3. Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, jiftah il-proceduri legali kollha appoziti kontra Andreana Desira u/jew terzi persuni sabiex isir korrezzjoni tal-atti tal-kawza fl-ismijiet "Alfred Paul Farrugia noe et vs Andreana Desira", citazzjoni numru 628/87 deciza fit-30 ta' Marzu 2001 mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri), taz-zewg kuntratti datati 1 ta' Novembru 2006 fl-atti tan-Nutar Keith Francis German bejn l-intimat il-Gvern ta' Malta u Andreana Desira, u tar-registrazzjonijiet kollha mar-Registru tal-Artijiet fuq il-proprjetà numru 26000918 sabiex:

   a. il-kamra li hija markata fil-pjanta annessa bhala Dok. B mal-ittra ufficcjali Dok. AG6 titnehha u tigi kkoreguta mid-dokumenti kollha surriferiti sabiex b'hekk il-kamra qatt ma giet trasferita lil Andreana Desira u ma tibqax registrata f'isem Andreana Desira u/jew terzi persuni, u li minflok tkun registrata f'isem il-Gvern ta' Malta, u

   b. id-deskrizzjoni tal-proprjetà numru 26000918 fir-Registru tal-Artijiet u r-registrazzjonijiet kollha relattiva mar-Registru tal-Artijiet jigu korretti minn "47, Triq San Filippu, Hal Ghaxaq" ghal "51 gja 47, Triq San Filippu, Hal Ghaxaq".

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Kummissarju tal-Artijiet, li permezz tagħha ġie eċċepit:

Preliminarjament l-esponent jeccepixxi illi hu mhuwiex il-legittimu kontradittur f'din il-kawza, u dan a tenur tal-Artikolu 181B tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-proprjetà in kwistjoni hi wahda amministrata mill-Gvern ta' Malta bis-sahha tal-ftehim li kien sar bejn il-Gvern u s-Santa Sede u l-Att Numru IV tal-1992 u ghaldaqstant hi proprjetà inkorporata fl-Annex 8 tal-Kapitolu 358 tal-Ligijiet ta' Malta, liema ligi tirregola l-proprjetajiet li ghaddew ghand il-Gvern minghand l-entitajiet ekklezjastici.

Jirrizulta, anki mir-rekords li l-entità ekklezjastika li kienet tippercepixxi l-kirja ghaddiet lill-Ufficcju Kongunt, li verament il-fond mikri lil Angela Grixti kien dak li jgib in-numru 53 gewwa Triq San Filippu, Hal Ghaxaq, liema fond illum jidher li hu maghruf bin-numru 47 u dna wara li sar renumerar tal-bibien fl-inhawi.

L-ilment tal-attrici hu li wara li xtaqet tuzufruwixxi ruhha minn skema li permezz taghha fondi tal-Gvern li jkunu mikrija jistghu jinxtraw mill-inkwilini li jghixu fihom, hi nnutat li

hemm zewg nuqqasijiet li minhabba fihom l-applikazzjoni taghha ma setghetx tigi pprocessata b'mod favorevoli. Fl-ewwel lok, jidher, mir-rekords ufficcjali, li r-renumerar tal-bibien li sar ghadu ma giex rifless f'korrezzjonijiet ghar-rekords mizmuma mill-Ufficcju Kongunt, u dan qieghed iwassal ghal konfuzjoni specjalment minhabba li ohtha, Andreana Desira, tghix f'fond li llum igib in-numru 47, u din tal-ahhar digà bbenefikat mill-iskema li permezz taghha hi saret is-sid tad-dar li tirrisjedi fiha billi fdiet ic-cens li kien jaggravaha.

Ir-rikorrenti qeghda tilmenta wkoll mill-fatt li meta saret ir-registrazzjoni tal-proprjetà, kamra li minn dejjem kienet tifforma parti integrali mill-fond proprjetà taghha (in-numru 47 già 53), giet inkluza fir-registrazzjoni tal-proprjetà ta' Andreana Desira, li ggib in-numru 51 già 47, b'tali mod li hemm konfuzjoni dwar is-sjieda tal-istess kamra, minhabba f'dan l-allegat zball fir-registrazzjonijiet li saru.

Il-Kummissarju tal-Artijiet baghat ufficcjali teknici mid-Dipartiment tal-Artijiet sabiex jaghmlu spezzjoni fuq il-post u jivverifikaw jekk il-kamra mertu ta' din il-kawza hix verament parti integrali mill-fond mikri lil Angela Grixti, u permezz ta' spezzjoni li saret nhar il-11 ta' Frar 2016, gie stabbilit li fil-fatt din il-kamra tifforma parti mill-kirja ta' Angela Grixti, u hemm access ghaliha mill-istess dar mikrija lir-rikorrenti.

Sabiex il-gudizzju f'din il-kawza jkun integru, l-esponent ihoss li ghandhom jigu kjamati fil-kawza r-Registratur tal-Artijiet u l-persuna l-ohra li ssemmiet diversi drabi fir-rikors promotur, Andreana Desira, sabiex din min-naha taghha taghmel is-sottomissjonijiet tkun tista' tiehu konjizzjoni ta' kwalunkwe ordni li ser taghti din l-Onorabbli Qorti f'dan ir-rigward.

Madanakollu, mehud kont tat-talbiet attrici, l-esponent ihoss li ma jkunx xieraq li hu jigi ordnat iniedi proceduri sabiex jigu kkoreguti l-atti fil-kawza fl-ismijiet "Alfred Paul Farrugia noe vs Andreana Desira", meta la hu, la d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt u l-ebda dipartiment li jirrapprezenta lill-Gvern ta' Malta ma kienu parti minn dawk il-proceduri (ref. 628/87), u meta tali proceduri nbdew u gew fi tmiemhom ferm qabel ma gie kkostitwit l-Ufficcju Kongunt, fi zmien meta l-proprjetajiet in kwistjoni kienu amministrati kompletament mill-Knisja f'Malta.

Jekk din l-Onorabbli Qorti ssib li hemm lok ghal korrezzjoni ta' kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Keith Francis German li t-tnejn igibu d-data tal-1 ta' Novembru 2006, u ghar-registrazzjoni bin-numru 26000918, l-esponent m'ghandu l-ebda oggezzjoni li jottempera ruhu mal-ordni tal-Qorti, sakemm jinstemghu s-sottomissjonijiet li ghandha x'taghmel f'dan ir-rigward Andreana Desira jew l-aventi causa taghha.

Ghaldaqstant, l-esponent jirrileva illi filwaqt li ser ikun qieghed jirrimetti ruhu ghall-finali decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti sabiex ir-rekords tal-Ufficcju Kongunt jigu aggornati b'mod li jirrifletti r-renumerar fil-bibien (minn 53 ghal 47), jitlob li f'din il-kawza jigu

kkjamati r-Registratur tal-Artijiet flimkien ma' Andreana Desira, sabiex il-gudizzju jkun integru, u sabiex dawn ikollhom ic-cans li jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom.

Salvi eccezzjonijiet ohra, jekk ikun il-kaz.

Rat illi fl-udjenza tat-28 ta' Ġunju 2017 il-Qorti ordnat illi l-kawża bin-numru 228/17 SM fl-ismijiet Il-Kummissarju tal-Artijiet vs Andreana Desira tinstemgħa flimkien ma' din il-kawża minn din il-Qorti kif preseduta.

Rat illi fl-udjenza tas-26 t'Ottubru 2017 ordnat li minflok Il-Kummissarju tal-Artijiet, l-intimat jiġi ndikat bħala l-Awtorità tal-Artijiet.

Semgħet ix-xhieda.

Aċċediet fuq il-fondi in kwistjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qegħda titlob illi ssir korrezzjoni fis-sens illi l-kamra li tinsab kontestata bejn żewġt aħwa li jgħixu f'fondi adjaċenti ma tibqax aktar reġistrata bħala parti mill-fond reġistrat f'isem Andreana Desira ossia oħt ir-rikorrenti.

Din l-anomalija ġiet riskontrata minn riċerki li saru meta Angela Grixti applikat taħt skema sabiex tixtri l-fond mikri lilha mill-Gvern. Fil-fatt irriżulta wkoll li kien hemm żball fin-numri ta' reġistrazzjoni mar-Reġistru tal-Artijiet u dan peress li l-fond ta' Andreana Desira ġie erronjament indikat bin-numru 47 li huwa n-numru l-antik li kellu dan il-fond. Kawża ta' dan Angela Grixti ma setgħetx tipproċedi bil-proċess għall-akkwist tal-fond mikri lilha u għalhekk permezz ta' din il-kawża talbet lill-Qorti:

i. tiddikjara li l-fond bin-numru 47 ġja 53 huwa proprjetà tagħha;
ii. tiddikjara li l-kamra in kwistjoni tifforma parti ntegrali mill-proprjetà ta' Grixti; u
iii. tordna lill-Kummissarju tal-Artijiet jiftaħ proċeduri ġudizzjarji sabiex jitlob il-korrezzjoni tal-atti tal-kawża bin-numru 628/87 u l-kuntratti tal-1 ta' Novembru 2006 fl-atti tan-Nutar Keith Francis German u fir-reġistrazzjonijiet kollha mar-Reġistru tal-Artijiet fuq il-proprjeta' bin-numru 26000918 sabiex il-kamra in kwistjoni titneħħa u ma tibqax reġistrata fuq Andreana Desira iżda tiġi reġistrata fuq il-Gvern ta' Malta u li ssir il-korrezzjoni fin-numru tal-proprjetà ta' Andreana Desira sabiex flok tibqa' ndikata bin-numru 47 tiġi ndikata bħala 51 ġja 47.

L-Awtorità intimata ressqet diversi eċċezzjonijiet. L-ewwelnett eċċepiet li mhijiex leġittima kontradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti. Il-Qorti però tqis din l-eċċezzjoni bħala fiergħa. Kienet proprju l-Awtorità intimata li permezz tal-kuntratti tal-1 ta' Novembru 2006 trasferiet il-proprjetà favur Andreana Desira. La darba qed tintalab il-korrezzjoni tal-atti msemmija u in virtu tat-talba tar-rikorrenti sabiex l-Awtorità ntimata tintavola proċeduri sabiex issir il-korrezzjoni mitluba, hija proprju l-Awtorità mħarrka illi trid twieġeb għal dawn it-talbiet.

L-Awtorità intimata talbet il-kjamat in kawża tar-Reġistrar tal-Artijiet u ta' Andreana Desira. Din l-eċċezzjoni ġiet indirettament sorvolata meta l-Awtorità ntimata pproċediet ġudizzjarjament b'rikors ġuramentat numru 228/16 SM fl-ismijiet Il-Kummissarju tal-Artijiet vs Andreana Desira u r-Reġistratur tal-Artijiet liema kawża imxiet flimkien ma' dik mertu ta' din is-sentenza.

L-Awtorità intimata eċċepiet ukoll illi m'hemmx lok għall-korrezzjoni tal-atti tal-kawża bin-numru 628/87 fl-ismijiet Alfred Paul Farrugia noe et vs Andreana Desira għar-raġuni li ebda dipartiment tal-Gvern ma kien parti minn tali proċeduri li ntemmew fi żmien meta l-proprjetajiet in kwistjoni kienu għadhom amministrati kompletament mill-Knisja ta' Malta. Il-Qorti tqis din l-eċċezzjoni bħala mistħoqqa mhux biss għaliex dak eċċepit mill-Awtorità intimata għandu mis-sewwa iżda wkoll għaliex wara li fliet is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Marzu 2001 fl-ismijiet premessi, il-Qorti tikkonkludi li dik il-kawża kienet dwar ġardina li tinsab annessa mal-proprjetà ta' Desira u għalhekk m'hemm ebda ness mal-kwistjoni tal-lum.

Fil-mertu, permezz tal-kawża bin-numru 228/17AF il-Kummissarju tal-Artijiet qiegħed jitlob illi jiġi dikjarat li l-kuntratti tal-1 ta' Novembru 2006 fl-atti tan-Nutar Keith Frances German huma vizzjati parzjament in kwantu karpiti minn żball. Talab għalhekk lill-Qorti tiddikjara u tordna r-rexissjoni parzjali u/jew in-nullità tal-kuntratti tal-1 ta' Novembru 2006 fir-rigward tal-kamra in kwistjoni. Talab ukoll illi r-Reġistratur intimat jiġi ordnat jagħmel il-korrezzjonijiet kollha neċessarji sabiex il-kamra ma tibqax aktar reġistrata f'isem Andreana Desira iżda tiġi reġistrata f'isem il-Gvern ta' Malta bħala formanti parti mill-proprjetà bin-numru 47 ġja 53, Triq San Filippu, Hal Għaxaq. In fine talab ukoll illi jiġi dikjarat li hemm żball fir-reġistrazzjoni tal-proprjetà numru 26000918 billi din tinsab deskritta bħala l-fond numru 51 ġja 47 fi Triq San Filippu, Hal Għaxaq flok bħala l-fond 47, Triq San Filippu, Hal Għaxaq.

Ir-Reġistratur tal-Artijiet laqa' billi eċċepixxa illi r-reġistrazzjoni tat-titolu assolut fuq il-proprjetà bin-numru 26000918 saret mingħajr preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi. Ġie eċċepit illi b'applikazzjoni numru LRA 3439/2006 tat-28 ta' Novembru 2006 ġiet reġistrata l-konverżjoni taċ-ċens temporanju għal wieħed perpetwu fuq il-fond numru 51 ġja 47 fi Triq San Filippu, Hal Għaxaq eskluża l-ġardina annessa mal-imsemmi fond u bl-arja libera tiegħu. Ir-Reġistratur iddikjara illi l-iżball diġà ġie rettifikat u l-proprjetà

deskritta bħala numru 47, Triq San Filippu, Hal Għaxaq ġiet korrettement indikata bħala l-fond numru 51 ġja 47 Triq San Filippu, Hal Għaxaq.

Andreana Desira talbet illi tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju stante illi b'kuntratt tad-29 t'Ottubru 2007 hija trasferiet il-fond tagħha favur binha Carmel u martu Antoinette konjuġi Desira. Eċċepiet ukoll illi l-ewwel żewġ talbiet tal-Kummissarju tal-Artijiet huma perenti stante illi l-vizzju tal-kunsens minħabba żball huwa preskritt b'terminu ta' sentejn. Eċċepiet ukoll illi ma tistax tintalab ir-rexissjoni jew in-nullità parzjali ta' att u li in ogni każ ma jirriżulta ebda żball fl-indikazzjoni tal-kamra bħala parti mill-proprjetà tagħha.

Tajjeb illi għall-aħjar intendiment il-Qorti tagħti rendikont tal-fatti li jirriżultaw mill-inkartament proċesswali.

Angela Grixti tirrisjedi fil-fond bin-numru 47 ġja 53, Triq San Filippu, Hal Għaxaq u ilha hemm tirrisjedi mis-sena 1970 u cioè minn mindu bdiet tikri l-imsemmi fond kif jixhdu l-irċevuti tal-kera li kopja tagħhom tinsab esebita fl-atti. Hija xehdet illi matul is-snin saret diversi drabi r-rinumerazzjoni tal-fond mikri lilha tant li waqt li llum il-fond iġib in-numru uffiċjali 47 qabel kien iġib in-numru 53, u aktar kmieni kien iġib in-numru 51-53 stante li kien hemm żewġ bibien għall-istess fond u aktar kmieni fiż-żmien kien numerat 105-106.

Grixti xehdet illi l-kamra mertu ta' din il-vertenza dejjem kienet tifforma parti mill-fond mikri lilha. Spjegat illi oriġinarjament il-fond kellu bieb ieħor li jagħti mit-triq għall-kamra in kwistjoni biss 'il fuq minn 40 sena[1] ilu hija stess biddlet il-bieb u kkonvertiet il-fetħa f'tieqa li għadha hemm sa llum. Hija għamlet referenza għar-ritratt a fol. 61 tal-proċess bin-numru 228/17AF u spjegat illi il-parti li hija mmarkata fuq l-istess ritratt turi t-tieqa li oriġinarjament kienet bieb. Kompliet tixhed illi oħtha Andreana Desira qatt ma kellha aċċess għal din il-kamra għaliex din il-kamra qatt ma kienet parti mill-fond proprjetà ta' Desira. Hija ċaħdet illi l-postijiet qatt kienu jinfdu minn wieħed għall-ieħor u tiċħad li qatt kien hemm xi fteħa bħal dik li tidher imbarrata bil-ġebel a fol. 153 et seq tal-proċess bin-numru 228/17AF. Kompliet tixhed li tant dan huwa minnu li l-art tal-kamra in kwistjoni hija livell mal-art tal-bqija tal-fond mikri lilha. In oltre, din il-kamra hija mgħammra bħala salott li jintuża mill-istess Grixti kif jixhdu r-ritratti in atti.

Carmelo Dimech, ħu Angela Grixti u Andreana Desira, b'referenza għar-ritratt a fol. 97 tal-proċess xehed illi jagħraf il-bieb u t-tieqa li huma parti mill-fond mikri lil Angela Grixti u l-bibien l-oħra li huma parti mill-proprjetà t'oħtu Andreana Desira. Issokta jgħid illi huwa ġieli daħal fil-proprjetà mikrija lil Angela Grixti u dejjem jaf illi l-aċċess għall-kamra in kwistjoni kien mid-dar t'Angela Grixti. In kontro-eżami xehed illi jiftakar li fiż-żmien

[1] Meta xehdet fis-sena 2016 Angela Grixti qalet li kienet ilha mal-35 sena li kkonvertiet il-bieb f'tieqa.

it-tieqa kienet bieb kif ukoll illi ma jiftakarx li din il-kamra qatt kienet parti mid-dar ta' Andreana Desira.

Mary Carabott, bint Angela Grixti xehdet illi l-bieb ta' lewn kannella li jidher fir-ritratt a fol. 97 tal-proċess AF huwa l-bieb ta' barra tad-dar t'ommha. Żiedet tgħid illi t-tieqa li hemm ħdejn il-bieb il-kannella hija t-tieqa tal-unika kamra illi ommha għandha isfel liema kamra tidħol għaliha mill-fond mikri lill-ommha kif jidher mir-ritratt a fol. 8 tal-proċess. Kompliet tgħid illi hija twieldet fis-sena 1970 u dejjem taf il-kamra in kwistjoni bħala parti mid-dar t'ommha.

Andreana Desira xehdet illi l-bieb il-kannella li jidher fir-ritratt a fol. 97 tal-proċess huwa l-bieb ta' barra ta' Angela Grixti waqt illi l-bieb tal-aluminium li jidher fuq l-istess ritratt u t-tieqa ta' ħdejh huma parti mill-fond tagħha li b'kuntratt tad-29 t'Ottubru 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech hija għaddiet b'titolu ta' donazzjoni favur binha Carmel u martu Antoinette Desira. Fuq dan l-att ġie ndikat illi l-proprjetà kienet tinkludi fiha wkoll il-kamra in kwistjoni.

Andreana Desira xehdet illi t-tieqa li tinsab ħdejn il-bieb ta' lewn kannella saret fis-sena 1970 wara l-mewt ta' Theresa Bonnici li kienet iz-zija tal-aħwa Angela u Andreana. Hija xehdet illi m'għandiex aċċess għall-kamra fejn hemm it-tieqa u li l-aċċess għaliha huwa mill-intrata tal-fond t'Angela Grixti. Hija xehdet illi rreġistrat il-kamra bħala parti mill-proprjetà tagħha għaliex oriġinarjament il-kamra kienet parti mill-fond tagħha.

Mill-provi jirriżulta li b'żewġ kuntratti tal-1 ta' Novembru 2006 fl-atti tan-Nutar Keith Francis German, Andreana Desira fdiet iċ-ċens u saret proprjetarja tal-fond bin-numru uffiċjali 51 ġja 47. L-Avukat Dottor Claude Sapiano xehed illi l-ewwel reġistrazzjoni tal-proprjetà mar-Reġistru tal-Artijiet saret f'isem il-Gvern ta' Malta għad-dirett dominju perpetwu. Sussegwentement saret ir-reġistrazzjoni tal-proprjetà f'isem Andreana Desira wara li l-proprjetà ġiet trasferita f'isimha.

Peter Mamo għall-Awtorità tal-Artijiet għamel referenza għall-pjanta a fol. 45 tal-proċess bin-numru 228/17AF u spjega illi l-parti mmarkata bl-ittra 'B' fuq dik il-pjanta hija l-kamra in kwistjoni waqt illi l-parti mmarkata bl-ittra 'A' hija l-proprjetà ta' Andreana Desira. Xehed illi meta aċċeda għall-proprjetà personalment huwa kkonstata illi ma hemm ebda aċċess mill-proprjetà ndikata bl-ittra 'A' għall-kamra mmarkata bl-ittra 'B' fuq l-imsemmija pjanta. In kontro-eżami xehed illi l-problema kollha nħolqot meta saret ir-rinumerazzjoni tal-proprjetajiet.

Peress illi din il-vertenza tiddependi ntrinsikament fuq id-deċiżjoni li qegħda tingħata llum stess fil-kawża bin-numru 228/17, il-Qorti sejra tirriproduċi hawnhekk il-kunsiderazzjonijiet li hija għamlet fis-sentenza tagħha:

"Il-pern tal-kwistjoni huwa jekk il-kamra mertu ta' din il-vertenza hijiex parti mill-proprjeta' okkupata minn Angela Grixti jew inkella jekk hijiex parti mill-proprjeta' li ġiet trasferita favur Andreana Desira.

Jirriżulta suffiċjentement ippruvat illi Angela Grixti ilha tikri l-fond 47 ġja 53 fi Triq San Filippu, Għaxaq sa mis-sena 1970. Oriġinarjament il-fond kien jinkera mingħand Theresa Bonnici, imbgħad mingħand Dun Angelo Vella f'isem il-Knisja ta' Malta u eventwalment mingħand il-Joint Office.

Daqstant ieħor jirriżulta ppruvat li Andreana Desira kienet tikri mingħand Theresa Bonnici sakemm eventwalment applikat taħt skema tal-Gvern sabiex tikkonverti ċ-ċens temporanju f'wieħed perpetwu.

Ir-ritratti kollha esebiti in atti, partikolarment dawk esebiti bħala 'Dok. AG 1' a fol 8 et seq tal-proċess bin-numru 26/16 AF ma jħallux dubju fir-rigward tal-fatt illi l-kamra in kwistjoni hija aċċessibbli mill-intrata tal-fond okkupat minn Angela Grixti. Dawn ir-ritratti juru bl-aktar mod ċar illi l-kamra qegħda tintuża minn Grixti bħala salott. Din il-kamra tidher ukoll illi tinsab fl-istess livell ta' art tal-intrata tad-dar okkupata minn Grixti. Mir-ritratti in atti jidher illi l-kamra hija miżmuma fi stat tajjeb ħafna u m'hemm ebda ħjiel li din il-kamra tinfed għall-proprjeta' okkupata minn Andreana Desira.

Ix-xhieda li resqu quddiem din il-Qorti ukoll ikkonfermaw illi l-aċċess għall-kamra huwa tabilħaqq mid-dar ta' Angela Grixti. F'dan ir-igward xehed Carmelo Dimech, li qua ħu Angela Grixti u Andreana Desira huwa ben edott mill-fatti u ben ambjentat mal-proprjeta'. Xehed hekk:

"Jiena ġieli dħalt mingħand Angela Grixti minn dan il-bieb tax-xellug u dħalt ġo dik il-kamra fejn hemm it-tieqa. Angela Grixti ilha tgħix f'dan il-post mal-45 sena. Jiena għandi 73 sena. Jiena minn dejjem naf illi l-aċċess għall-kamra fejn hemm it-tieqa kien mid-dar ta' Angela Grixti."[2]

Dan ġie kkonfermat ukoll minn Mary Carabott li bħala persuna li twieldet u trabbiet fil-fond okkupat minn Grixti, kkonfermat illi l-aċċess għall-kamra dejjem kien mid-dar t'ommha u li z-zija tagħha Andreana Desira qatt ma kellha aċċess għal din il-kamra mid-dar tagħha.

Ta' rilevanza hija x-xhieda ta' Andreana Desira fejn din tgħid hekk:

[2] A fol 141 tal-proċess bin-numru 26/16 AF

"Jiena ma għandix aċċess għal din il-kamra fejn hemm it-tieqa. Aċċess għaliha għandha s-Sinjura Grixti. Tidħol mill-intrata tal-post. Din il-kamra ma kelliex x'taqsam mal-post oriġinarjament." (a fol. 100 tal-proċess numru 26/16 AF)

U ukoll illi:

"Il-kamra kienet miegħu. Flimkien kienu. Illum il-kamra jiena ma għandix aċċess għaliha." (a fol. 100 tal-proċess numru 26/16 AF)

Il-Qorti wkoll kellha l-opportunita' li taċċedi personalment fuq il-post u hemm setgħet tara u tikkonferma li l-kamra hija aċċessibbli biss mid-dar ta' Angela Grixti. Fatt dan li kkonstatah anki Peter Mamo li aċċedda u spezzjona ż-żewġ fondi għan-nom u in rappreżentanta tar-Reġistratur tal-Artijiet.

Abbażi tal-fatt illi ż-żewġ proprjetajiet jirriżultaw illi kienu t-tnejn mikrija mingħand Theresa Bonnici u minn dak illi rat waqt l-aċċess, il-Qorti tikkonkludi li l-fond okkupat minn Grixti u dak okkupat minn Desira kienu xi darba jifformaw post wieħed. Il-Qorti tkompli ssaħħaħ il-fehma tagħha dwar dan meta tqis illi waqt l-aċċess rat fil-fond okkupat minn Desira, l-ħajt imqaxxar bil-forma tad-daħla oriġinali traċċata. Dan juri ċar u tond li xi darba kien hemm aċċess dirett għall-fond okkupat minn Grixti minn dak okkupat minn Desira iżda illi dan l-aċċess ġie mbarrat bil-ġebel. L-istess jidher fit-taraġ ta' fuq.

Mill-provi jirriżulta ampjament ippruvat illi ż-żewġ fondi ilhom mifruda mill-anqas mis-sena 1970 għaliex meta bdiet tikri l-fond Angela Grixti l-aċċess għall-kamra in kwistjoni kien diġa limitat mill-fond okkupat minnha biss.

Fid-dawl ta' dawn il-fatti l-Qorti hija sodisfatta li l-kamra in kwistjoni hija tassew parti ntegrali mill-proprjeta' okkupata minn Angela Grixti. Konsegwentment dan ifisser illi Andreana Desira ma setgħet qatt tirreġistra dik il-kamra bħala li tifforma parti mill-fond okkupat minnha. Ciononostante, Andreana Desira forniet lill-Awtorita' tal-Artijiet u lir-Reġistratur tal-Artijiet informazzjoni skorretta li wasslet għar-reġistrazzjoni żbaljata tal-proprjeta'. Din l-istess informazzjoni skorretta baqgħet tintuża f'att li sar wara r-reġistrazzjoni tal-art, senjatament il-kuntratt ta' donazzjoni tad-29 t'Ottubru 2007 fejn riferibbilment għall-kamra in kwistjoni jingħad illi l-fond kien qiegħed jiġi trasferit:

"inkluż il-kamra li qegħda fuq in-naħa ta' quddiem tal-istess fond u li qegħda tiġi delineata bl-isfar fuq il-pjanta annessa."[3]

Imbagħad fuq il-pjanta annessa mal-imsemmi kuntratt[4]*, il-kamra de quo tidher imberfla bil-kulur isfar u mdawwra b'ħajt sħiħ fil-partijiet li jmissu mal-fond okkupat minn Andreana Desira. Fuq kollox, il-Qorti tosserva li fuq il-pjanta senjatament fil-parti li turi l-kamra in kwistjoni hemm miktub:*

"presently used by a client's relative as a living room."

Għall-Qorti dan kollu juri ċar u tond illi Andreana Desira ppruvat tapproprja ruħha minn din il-kamra billi ndikata bħala tagħha u għalhekk għaddiet sabiex tirreġistra l-proprjeta' biex tikseb titolu eżekuttiv fuqha.

L-Awtorita' rikorrenti talbet lill-Qorti tiddikjara n-nullita' u/jew ir-rexissjoni parzjali tal-kuntratti tal-1 ta' Novembru 2006. Ir-rexissjoni hija differenti min-nullita'. Waqt illi n-nullita' timplika li l-kuntratt qatt m'eżista, ir-rexissjoni timplika illi l-kuntratt huwa validu iżda difettuż u għalhekk annullabbli fis-sens illi jista' jitħassar.

Fid-dawl ta' dan kollu l-Qorti sejra tilqa' t-talba tal-Awtorita' rikorrenti u tiddikjara li l-kuntratti tal-1 ta' Novembru 2006 iffirmat bejn il-Gvern ta' Malta u Andreana Desira huma parzjalment vizzjati peress illi t-trasferiment tal-kamra sar kontra l-provvediment tal-Kap 268 kawża ta' ndikazzjoni ħażina. Għalhekk, in vista ta' dan il-Qorti sejra tordna r-rexissjoni in parte tal-kuntratti tal-1 ta' Novembru 2006 fl-atti tan-Nutar Keith Francis German u dan limitatament għall-dik il-parti tal-imsemmija atti li tirreferi għall-kamra de quo.

Dwar il-kwistjoni l-oħra sollevata mill-Awtorita' rikorrenti u cioe dwar ir-rinumerazzjoni tal-proprjetajiet, il-Qorti tqis din il-parti tal-vertenza bħala sorvolata peress illi r-Reġistratur tal-Artijiet iddikjara fir-risposta ġuramentata tiegħu li malli ġie senjalat lilu l-iżball huwa ħa dawk il-passi neċessarji sabiex irrettifika s-sitwazzjoni."

Għalhekk u għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

[3] A fol. 173 tal-proċess bin-numru 26/16 AF

[4] A fol. 186 tal-proċess bin-numru 26/16 AF

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u s-sitt eċċezzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet.

2. Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet.

3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi l-fond bin-numru uffiċjali 47 ġja 53, Triq San Filippu, Hal Għaxaq huwa mikri lilha mill-Gvern ta' Malta.

4. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-kamra li tinsab indikata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta immarkata bħala 'Dok. B' a fol 62 tal-proċess għadha fil-pussess tar-rikorrenti u tifforma parti ntegrali mill-fond numru 47 ġja 53, Triq San Filippu, Hal Għaxaq.

5. Tilqa' t-tielet talba limitatament u tordna lill-Awtorità tal-Artijiet u lir-Reġistratur tal-Artijiet illi riferibbilment għall-kamra li tinsab indikata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta immarkata bħala 'Dok. B' a fol. 62 tal-proċess isiru l-korrezzjonijiet neċessarji sabiex l-imsemmija kamra ma tibqax aktar reġistrata f'isem Andreana Desira u/jew terzi persuni u minflok tiġi reġistrata f'isem il-Gvern ta' Malta.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Awtorita` tal-Artijiet.

IMHALLEF

DEP/REG