MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tat-8 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 115/1998/1

**Fl-atti tal-proceduri fl-ismijiet:
"Tarcisio Grima et**

**vs**

**Professur Henry Frendo et"**

**Il-Qorti:**

**<u>PRELIMINARI</u>**

1. Permezz ta’ applikazzjoni LRA793/96, l-appellant Tarcisio Grima talab ir-registrazzjoni tal-fond numru 18, Triq il-Kbira, Sannat, Ghawdex, inkluz bitha/mandra ghall-fini ta’ otteniment ta’ certifikat ta’ Titlu. Jirrizulta pero` li l-bitha ta’ l-imsemmi fond kienet gia` giet irregistrata bit-Titolu numru 225503064 mahrug f’isem l-appellat Professur Henry Frendo. Ghal din ir-raguni l-imsemmija bitha/mandra ma setghetx tigi hekk registrata. L-imsemmi Tarcisio Grima ghalhekk ipproceda a tenur tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta’ Malta sabiex jottjeni korrezzjoni tac-certifikat tat-Titlu in kwistjoni.

**IS-SENTENZA APPELLATA**

2. Wara li r-Registratur ta’ l-Artijiet ikkonsidra d-diversi atti u dokumenti li gew sottomessi lilu kif ukoll sema’ lill-partijiet u x-xhieda taghhom, kif ukoll zamm accessi fuq il-fondi in kwistjoni u wara li ghamel riferenza ghas-sottomissjonijiet tad-difensuri legali tal-partijiet u qies ukoll x’jghid il-Kap. 296 tal-Ligijiet ta’ Malta, ikkonkluda kif gej:
“A bazi ta’ dawn il-punti kollha jirrizultali illi l-uniku (recte l-unika) bazi legali li fuqha jista’ jkolli d-dritt/obbligu illi nirratifika (recte: nirretifika) c-Certifikat ta’ Titolu 225503064 huwa l-Artikolu 51(3) (c), jigifieri ‘meta ghal xi raguni ohra jkun ingust li ma ssirx korrezzjoni’. Jirrizultali wkoll illi fid-dawl tal-fatt illi fl-ebda hin ma gie allegat illi, jekk kien hemm xi qerq jew zball, is-sid attwali, il-Professur Henry Frendo kien parti minn dan l-ingann, ghar-raguni wkoll illi l-istat ta’ fatt, ma jeskludux (sic) b’mod konklussiv ghar-ragunijiet fuq imsemmija, illi l-bitha in ezami kienet taghmel parti mill-fond illum proprjeta` tal-Professur Frendo, u ghar-raguni illi l-intenzjoni tal-legislatur fil-promulgazzjoni tal-Kap. 296 kienet illi johloq sitwazzjoni ta’ certezza fit-titolu fid-dawl ta’ certu nuqqas ta deskrizzjonijiet ezatti fl-atti pubblici, ma ghandhiex triq ohra ghajr dik li nikkonferma t-titolu”.

3. Dan maghdud, bl-applikazzjoni ta’ l-Artikolu 43 tal-Kap. 296, ir-Registratur ikkonkluda
“li tezisti possibilita` ta’ dritt ta’ servitu` ta’ passagg versu l-bir li hemm fuq il-lvant tal-bitha jigifieri fuq wara ta’ l-isqaq, favur il-proprjeta` ta’ Tarcisio Grima”

u wara li jirreferi ghal darb’ohra ghall-provi u sottomissjonijiet li sarulu kompla jelabora li,
“Ghalhekk fic-cirkostanzi jidher li hemm possibilita` kbira illi l-bitha proprjeta` ta’ Frendo tista` tkun suggetta ghal passagg, naghti avviz illi ser inzid dan is-servitu` ghat-termini ta’ l-Artikoli 43(3) u 51(3) ta’ l-istess Kap. 296”.

**L-APPELL TAR-RIKORRENT TARCISIO GRIMA**

4. Ir-rikorrent Tarcisio Grima intavola appell minn din id-decizjoni fuq l-aggravji segwenti:-

(i) Illi l-pjanta li a bazi taghha inkiseb it-titolu 225503064 favur l-appellati jew l-awturi taghhom fiha skorrettezzi u zbalji li saru deliberatament jekk mhux bi traskuragni lampanti, anzi, l-esponenti in vista ta’ korrispondenza li huma rcevew minghand Jeremiah u martu Laura konjugi Moynihan li minn ghandhom l-appellati konjugi Frendo xtraw il-proprjeta` u li kopja taghha tinsab esibita fl-atti, jissottomettu li saru b’qerq. Il-pjanti li gewipprezentati ma’ l-applikazzjonijiet LRA421/92G u LRA422/92G li saru rispettivament minn Joseph u George ahwa Cremona u wkoll ma’ l-applikazzjoni LRA348/92G ta’ l-istess ahwa Cemona jeskludu kompletament l-access u cioe` l-bieb li hemm mill-fond proprjeta` ta’ Tarcisio Grima ghal gol-bitha in kwistjoni. Li l-bieb ma sarx ricentement izda li ilu hemm ghal hafna snin huwa konfermat mix-xhieda tal-mara anzjana Rita Sciberras li xehdet li meta kienet toqghod fil-fond ta’ l-esponenti ’l fuq minn hamsin sena ilu l-bieb mill-fond ta’ Grima kien gia` jezisti. Li teskludi kompletament qisu ma jezistix indikazzjoni ta’ bieb fil-pjanta meta x-xhieda ta’ tlieta minn nies u cioe` ta’ Rita Sciberras, Rita Muscat, u l-bajjad John Gauci tikkonferma l-ezistenza ta’ tali bieb, certament ma jistax jitqies zball genwin u lanqas ma jista’ jitqies zball insinifikanti meta t-tnehhija ta’ indikazzjoni ta’ bieb minn fuq pjanta telimina kull indikazzjoni ta’ xi konnessjoni bejn il-fond ta’ Grima u l-bitha in kwistjoni;

(ii) Illi ghalkemm l-esponenti ma humiex jakkuzaw lill-appellati konjugi Frendo li kienu huma li kkommettew qerq a dannu taghhom, il-kwistjoni tibqa’ jekk l-appellati konjugi Frendo ghandhomx jipprevalixxu ruhhom minn zbalji anzi, skorrettezzi grossolani li saru deliberatament jew bi

traskuragni lampanti fil-pjanta li gietipprezentata mill-awturi taghhom fit-titolu ma’ l-applikazzjonijiet fuq imsemmija u li a bazi taghha gie miksub it-titolu favur l-appellati u liema pjanta baqghet tigi pprezentata ma’ l-applikazzjonijiet li dahhlu fir-Registru ta’ l-Artijiet sussegwenti ghat-trasferimenti li saru ta’ l-imsemmi fond u cioe` 20/21, Triq il-Kbira, Sannat. Dan b’riferenza partikolari ghall-applikazzjonijiet LRA596/93G ta’ George Cremona, LRA597/93G ta’ Jeremiah u Laura konjugi Moynihan, u LRA570/96G ta’ Henry u Margaret konjugi Frendo. Fil-fatt ir-Registratur ta’ l-artijiet jinnota fid-decizjoni tieghu illi “Fil-verita` anke hawn hemm nuqqas minn naha ta’ l-applikanti il-ghaliex baqghu dejjem jipprezentaw l-istess pjanta ...”. Izda stranament ir-Registratur ikkummenta dwar dan in-nuqqas mhux l-ghaliex il-bieb mill-proprjeta` tal-konjugi Grima u cioe` ta’ l-esponenti qatt ma gie indikat izda l-ghaliex il-bitha baqghet tigi indikata bhala bitha komuni. Minflok ma r-Registratur dahal fil-kwistjoni ta’ x’wassal biex il-bieb ta’ l-esponenti qatt ma gie indikat fuq il-pjanta mill-awturi fit-titolu ta’ l-appellati nkluz ukoll fil-pjanta li giet sottomessa fir-Registru mill-appellati innifishom ma’ l-applikazzjoni taghhom LRA570/96G, anzi li gie deliberatament eskluz, din il-kwistjoni giet skartata kompletament;

(iii) Illi l-principju *fraus et dolus nemini patrocinari debent* ghandu sinifikat importanti hafna f’dan il-kuntest il-ghaliex la darba stabbilit li l-pjanta li giet sottomessa fir-Registru mill-awturi fit-titolu ta’ l-appellati fiha zbalji lampanti li jippregudikaw serjament id-drittijiet ta’ terzi u cioe` ta’ l-esponenti, l-appellati ma jistghu bl-ebda mod jipprevalixxu ruhhom minn titolu li nkiseb a bazi ta’ pjanta li taghti informazzjoni grossolanament skorretta. U l-pregudizzju soffert mill-esponenti huwa manifest billi l-access taghhom ghal din il-bitha gie eskluz kompletament u l-bitha in kwistjoni giet murija li tifforma parti integrali mill-fond proprjeta` ta’ l-appellati;

(iv) Illi fl-umili fehma ta’ l-esponenti r-Registratur zbalja bil-kbir fil-kumment li ghamel a fol. 5 tad-decizjoni tieghu fejn osserva:

"Pero` jirrizulta bl-aktar mod car kemm mix-xhieda ta' l-ahwa Cremona u kemm minn dik ta' l-istess perit Guido Vella, illi din id-diskrepanza ma kenitx intenzjonata li titfa' xi dawl fuq il-kwistjoni, naha jew ohra ghax xehdu li bil-kemm dahlu f'din il-bitha. Irrizulta illi la Cremona u lanqas il-perit ma ghamlu ezami bir-reqqa tal-bitha in kwistjoni. U ghalhekk ix-xhieda taghhom ma hi ta' sostenn ghall-ebda naha".

Jekk b'dan l-argument assurd tar-Registratur huwa qieghed jaccetta li l-perit m'ghamilx ezami bir-reqqa tal-bitha (in kwistjoni), aktar u aktar messu r-Registratur wasal ghall-konkluzjoni li l-pjanta li a bazi taghha inkiseb it-titolu li ghandhom favur taghhom l-appellati ma tista' qatt tipprevalixxi lill-appellati (sic) billi twasslu biex jikkonferma t-titolu ta' l-istess bitha favur taghhom. Fid-dawl tal-kummenti tieghu, kien ikun aktar gustifikat lir-Registratur li jordna l-korrezzjoni fir-Registru tat-Titolu ai termini ta' l-Artikolu 51(1)(f) jekk ma kienx soddisfatt li jordna l-korrezzjoni taht l-Artikolu 51(1)(d). U ghalhekk kien jispetta aktar u kellu piz akbar ir-Registratur li jezamina bir-reqqa l-kuntratt ta' divizjoni ta' l-14 ta' Settembru 1928, fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo sabiex jasal ghall-gudizzju tieghu li verament ikun wettaq gustizzja mal-partijiet skond il-haqq;

(v) Illi l-aggravju iehor ta' l-esponenti huwa li ma kienx korrett ir-Registratur ta' l-Artijiet meta kkonkluda li fid-dawl ta' certu nuqqas ta' deskrizzjonijiet ezatti fl-atti pubblici, m'ghandux triq ohra ghajr li jikkonferma t-titolu favur l-appellati. Ghall-kuntrarju ta' din il-konkluzjoni l-kuntratt ta' divizjoni ta' l-14 ta' Settembru 1928, fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo, jiddeskrivi dettal b'dettal l-ambjenti tal-fondi li gew iffurmati bid-divizjoni tad-dar bin-numru sebgha, tmienja, disgha, ghaxra u hdax (7-11), Strada Reale (illum Triq il-Kbira), Sannat, li kienet id-dar fejn ghexu Lorenzo u Rosa konjugi Debrincat. Certament li fil-kuntratti ta' llum ma ssibx deskrizzjoni daqstant dettaljata u preciza li wiehed isib fl-imsemmi kuntratt, u minn flok ma dak il-kuntratt serva ta' bazi ghar-Registratur li fuqu seta' jasal ghall-konkluzjoni aktar ekwa u gusta minn dik li fil-fatt wasal ghaliha, skarta kompletament id-deskrizzjonijiet

tal-fondi rispettivi tal-partijiet li jirrizultaw b'mod car mill-imsemmi kuntratt. Il-fondi rispettivi tal-partijiet ghadhom l-istess fondi qodma bl-istess ambjenti li kienu jezistu dak iz-zmien. La l-fond ta' l-esponenti u lanqas il-fond ta' l-appellati ma gie demolit u rikostruwit mill-gdid. Lanqas ma saru fihom alterazzjonijiet strutturali li bidlu l-identita` tal-fondi minn kif gew deskritti fil-kuntratt ta' divizjoni ta' l-14 ta' Settembru 1928 fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo;

(vi) Illi wara li sar il-kuntratt ta' divizjoni fuq imsemmi ta' l-1928, in-numri ufficjali tal-bibien ta' Triq il-Kbira, Sannat, gew mibdula mill-anqas darbtejn kif jirrizulta minn zewg skedi wahda li giet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern ta' l-20 ta' Jannar 1931 – markata TG2 fil-process – u skeda ohra li giet ippubblikata permezz ta' Avviz Legali 473 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-3 ta' Ottubru 1952. Huwa ghalhekk ovvju li l-bibien tal-fond ta' l-esponenti u dawk tal-fond ta' l-appellati ma jaqblux man-numri tal-bibieb imsemmija fil-kuntratt. F'perjodu ta' sebghin sena il-bini ta' djar fi Triq il-Kbira, Sannat, bhalma gara f'kull triq ohra f'Malta u f'Ghawdex, zdied sostanzjalment. Ghelieqi gew zviluppati f'bini ta' djar u djar qodma gew demoliti u rikostruwiti mill-gdid u hija assurda li wiehed jargumenta bhalma argumentaw l-appellati u giet aderita mir-Registratur, li la darba in-numri tal-bibien tal-fondi kif inhuma llum ma jaqblux man-numri indikati fuq il-kuntratt ta' divizjoni, il-fondi deskritti fil-kuntratt ma jirreferux ghall-istess fondi li ghandhom il-partijiet;

(vii) Illi l-fond ta' l-appellati konjugi Frendo huwa l-istess fond li bil-kuntratt ta' divizjoni ta' l-1928 kien mess u gie assenjat lil Francesco Debrincat u cioe` l-fond li fil-kuntratt huwa deskritt bhala l-fond bin-numru hdax (11), Strada Reale, Sannat. Francesco Debrincat kien jigi missier Rita Debrincat (mizzewga Cremona), omm Joseph u George ahwa Cremona u cioe` l-applikanti ta' l-applikazzjonijiet li saru fir-Registru li jgibu n-numri LRA348/92G, LRA421/92G, LRA422/92G. Rita Cremona (nee' Debrincat) kienet wirtet il-fond minghand missierha Francesco Debrincat u l-istess fond kien sussegwentement ghall-mewt taghha mess liz-zewg uliedha Joseph u George ahwa Cremona indivizament

bejniethom b’kuntratt ta’ divizjoni li sar fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri tat-3 ta’ April 1987 (Dokument MS5 fil-process). Joseph Cremona kien sussegwentement biegh u ttrasferixxa s-sehem tieghu favur huh George Cremona b’kuntratt tas-27 ta’ Mejju 1988 (Dokument MS6 fil-process) li sar fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri, biex b’hekk George Cremona sar is-sid tal-fond intier [LRA596/93G]. Permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Ino Mario Grech tat-23 ta’ Mejju 1990, George Cremona kien biegh u ttrasferixxa l-proprjeta` favur Jeremiah Moynihan u martu Laura Moynihan (Dokument MS7 fil-process) [LRA597/93G] u li sussegwentement il-proprjeta` tal-fond kienet giet ittrasferita favur l-appellati konjugi Frendo b’kuntratt ta’ bejgh li sar tan-Nutar Paul G. Pisani ta’ l-4 ta’ April 1996 (Dokument MS8 fil-process) [LRA570/96G];

(viii) Illi l-fond proprjeta` ta’ l-esponenti huwa deskritt u markat bin-numru tmienja (8), Stada Reale, Sannat, fil-kuntratt ta’ divizjoni ta’ l-1928, u dan il-fond kien mess lil Giuseppe Debrincat, li kien iben iehor ta’ Lorenzo u Rosa konjugi Debrincat. Dan il-fond kien sussegwentement gie akkwistat minn omm l-esponent Tarcisio Grima, u cioe` Mary Jane armla ta’ Francesco Grima permezz ta’ tliet kuntratti: in parti b’bejgh b’kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar John Busuttil tas-27 ta’ Novembru 1958, u in parti b’antikresi b’zewg kuntratti tal-25 ta’ Settembru 1958 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Grech u tas-27 ta’ Novembru 1958 fl-atti tan-Nutar John Busuttil, li gew debitament registrati bhala bejgh ai termini ta’ l-Artikolu 2091(2)(4) tal-Kodici Civili fit-18 ta’ Marzu 1985 (Dokument MS1 sa MS3 fil-process) u fir-Registru permezz ta’ l-applikazzjoni LRA793/96G (kuntrarjament ghal dak li gie innotat mir-Registratur fid-decizjoni tieghu). Il-fond gie akkwistat mill-esponent Tarcisio Grima b’wirt minghand ommu Mary Jane Grima li gie mholli lilu b’legat b’testment li sar fl-atti tan-Nutar John Busuttil tat-3 ta’ Frar 1964 (Dokument MS4 fil-process);

(ix) Illi d-deskrizzjoni tal-fond ta’ l-esponenti fil-kuntratt ta’ divizjoni ta’ l-1928, hija inekwivoka u cara daqs il-kristall u ma taghti lok ghal ebda interpretazzjoni diversa minn dik li qeghdin isostnu l-esponenti, li l-fond fih “*un cortile*” u “*una*

*striscia di terreno della capacita` superficiale di misura una (1mis) retroposta al cortile, essa e` soggetta al passaggio verso il luogo di case ai Nri. 9 e 10 messo nella Terza Porzione, che gode il diritto di attingue acqua della cisterna posta nello stabile messo nella Prima Porzione"*. Din id-deskrizzjoni ezatta u preciza tal-pozizzjoni tal-bitha in kwistjoni li qabel ma giet pavimentata bil-madum mill-esponenti kienet mandretta bil-hamrija, mal-bitha (*cortile*) tal-fond ta' l-esponenti, giet skartata kompletament mir-Registratur. Fil-fatt filwaqt li l-bitha in kontestazzjoni tigi wara u cioe` fil-kliem testwali tal-kuntratt "*retroposta al cortile"* tal-fond ta' l-esponenti kif deskritta fil-kuntratt, l-istess bitha in kontestazzzjoni tigi fil-genb tal-fond ta' l-appellati konjugi Frendo. Fid-deskrizzjoni tal-fond ta' l-appellati fil-kuntratt ta' divisjoni ta' l-1928 ma tissemma ebda *striscia di terreno* anzi tissemma mandretta ta' kejl ferm akbar li giet deskritta li tinsab fuq in-naha ta' wara tal-fond ta' l-appellati, kif fil-fatt ghadha tezisti sa llum (separata u diversa mill-bitha in kwistjoni). Fil-kliem testwali tal-kuntratt ta' divizjoni "*La mandretta congiunta a questo* (b'riferenza ghall-fond ta' l-appellati) *e` retroposta allo stesso ed e` della capacita` superficiale di sei e tre quarti misure ($6^3/_4$ mis), in detta mandretta v'e` un gabinetto ad uso di cucina".* Fil-bitha in kwistjoi ma jezisti ebda "gabinetto";

(x) Li l-bitha in kontestazzjoni ma kenitx pavimentata bil-madum giet ikkonfermata mix-xhieda tal-bajjad John Gauci li kien gie nkarigat mill-esponenti biex jiksi l-art bil-madum kif ukoll mix-xhieda ta' Rita Sciberras u Rita Muscat li xehedu li l-art tal-bitha in kontestazzjoni kienet bil-hamrija. L-*"striscia di terreno"* issir riferenza ghaliha wkoll fil-kuntratti ta' l-akkwist minn omm l-esponent Tarcisio Grima: "lok ta' djar li jinsab Ghawdex, Sannat, Triq il-Kbira, numru tmintax, bil-mandra mieghu annessa tal-kejl ta' cirka keltejn" – (Dokument MS1, MS2 u MS3 fil-process). L-unika differenza li tezisti fl-atti msemmija hija li filwaqt li fil-kuntratt ta' divizjoni ta' l-1928 giet uzata il-frasi bit-Taljan "*stricia di terreno*" billi l-kuntratt sar bil-lingwa Taljana fil-kuntratti meta akkwistat Mary Jane Grima giet uzata l-frazi bil-Malti u cioe` "mandra" billi l-kuntratti saru bil-lingwa Maltija.

(xi) Illi r-Registratur qabad anzi inhela, f'argumenti li fil-fehma ta' l-esponenti huma bla sens, mal-kelma "*bovile" con porta per la loggia,* li bi zball giet erroneament indikata mill-esponenti fin-Nota ta' sottomissjonijiet taghhom bhala *"cortile con porta per la loggia",* u dwar x'setgha wassal lill-esponenti jibdlu l-kelma *"bovile"* ma *"cortile"*, u skarta kompletament id-deskrizzjoni li ssegwi li ssemmi b'mod l-aktar car kemm il-bitha (*cortile)* u l-mandra retrostanti (*stricia di terreno retrostante al cortile)* li llum tinsab pavimentata bil-madum, u l-pozizzjoni ta' l-istess ambjenti (intuzat il-kelma "retrostante", kif fil-fatt hi);

(xii) Illi r-Registratur ipprova jdahhal id-dubbju li la darba ma jissemmewx servitujiet ohrajn fil-kuntratt ta' divizjoni ta' l-1928, bhal dik tal-moghdija ta' katusi li ghadhom jezistu fil-bitha in kwistjoni, ghalhekk hemm nieqes fih deskrizzjoni ezatta li ma tistax twasslu ghall-konvinciment morali biex jasal ghall-konkluzjonijiet differenti minn dawk li wasal ghalihom. Dan huwa verament argument assurd u jindika bl-aktar mod car kemm ir-Registratur jew ma ezaminax tajjeb il-kuntratt ta' divizjoni imsemmi, jew li ried jiskarta l-kontenut tieghu. Minn ezami tal-kuntratt ta' divizjoni u tar-rapport tal-Perit Giuseppe Refalo ta' l-10 ta' April 1928, li jinsab anness mal-kuntratt, jirrizulta li l-fond li gie diviz kien originarjament fond wiehed u nqasam fi tliet fondi separati. Il-katusi li mill-fond ta' l-appellati ghaddejjin mill-bitha in kwistjoni kienu gia` jezistu meta sar il-kuntratt billi l-fond kien gie diviz fi tliet fondi separati u l-moghdija tal-katusi baqghu kif kienu u ma gew kreati ebda servitujiet godda ta' moghdija ta' katusi. Ghal kuntrarju s-servitu` ta' passagg biex jittiehed l-ilma mill-bir li ma jinsabx fil-bitha in kwistjoni kif gie erroneament indikat fuq il-pjanta tat-titolu ta' l-appellati, izda fil-fond li jigi attigwu ghall-fond ta' l-esponenti minn naha tal-lvant, din is-servita` [recte: servitu`] giet necessitata bis-segregazzjoni tal-fond fi tliet fondi separati. Kieku tali servita` [recte: servitu`] ma gietx specifikata fil-kuntratt ta' divizjoni, certament li la l-awturi fit-titolu ta' l-appellati u lanqas l-istess appellati ma kien ikollhom id-dritt li jghaddu minn fuq il-proprjeta` ta' l-esponenti u cioe` mill-bitha in kwistjoni biex jiehdu l-ilma mill-bir. Dawn id-

deskrizzjonijiet cari u ezatti tal-pozizzjoni tal-fondi fil-kuntratt ta’ divizjoni gew skartati anzi njorati kompletament mir-Registratur;

(xiii) Illi dak li pprovaw jaghmlu l-esponenti meta Tarcisio Grima xehed li kien offra flus lil Moynihan kien proprju biex jittermina s-servitu` ta’ passagg u jaqta’ l-access ta’ Moyniha mill-bitha in kwistjoni, din l-offerta giet interpretata skorrettement mir-Registratur li l-esponenti kienu ppruvaw jixtru xi drittijiet.

Ghaldaqstant l-appellant Tarcisio Grima jitlob illi din il-Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni appellata moghtija mir-Registratur ta’ l-Artijiet fl-24 ta’ April 1998, li permezz taghha ikkonferma it-titolu tal-bitha favur l-appellati konjugi Frendo, u tordna lir-Registratur jikkoregi it-Titolu 225503064 billi jeskludi l-bitha mill-istess titolu, bl-ispejjez kollha kontra l-appellati;

**<u>IR-RISPOSTA TAR-REGISTRATUR TA’ L-ARTIJIET</u>**

5. L-appellat Registratur ta’ l-Artijiet wiegeb hekk:
Illi d-decizjoni ta’ l-esponent ghandha tigi konfermata u milqugha billi din ittiehdet a bazi ta’ applikazzjoni korretta ta’ l-Att dwar ir-Registrazzjoni ta’ l-Artijiet (Kap. 296) li hija *lex specialis*, u wkoll a bazi ta’ apprezzament xieraq tal-fatti, tax-xhieda migjuba u tac-cirkostanzi tal-kaz in kwistjoni, u dan kif ser jigi spjegat mill-esponent stess skond ma jipprovdi ir-regolament 13(f) ta’ l-Avviz Legali 16 ta’ l-1982.

Illi fi kwalunkwe kaz, l-esponent jirrimetti ruhu ghad-decizjoni ta’ din l-Onorabbli Qorti peress li l-prezenza tieghu hija mehtiega ghall-iskop ta’ l-eventwali ezegwibilita` tad-decizjoni ta’ din il-Qorti ai termini ta’ l-Artikolu 51(5) tal-Kap. 296, salv pero` li l-esponent m’ghandux ibati l-ispejjez.

6. Din il-Qorti tosserva li, ghal raguni la jafha hu biss, ir-Registratur ta’ l-Artijiet, rega’ pprezenta risposta ohra tlett ijiem wara li dahlet l-ewwel risposta b’kontenut identiku f’kollox bhalma hemm fl-ewwel risposta. Din it-tieni risposta x’aktarx saret bi zvista. F’kull kaz hija saret

irritwalment u ghalhekk qeghda tigi skartata minn din il-Qorti.

**IR-RISPOSTA TA' L-APPELLATI PROFESSUR HENRY FRENDO U MARTU**

7. L-appellati Professur Henry Frendo u martu Margaret Frendo wiegbu hekk:
Illi d-decizjoni appellata hija gusta u jisthoqqilha tigi konfermata billi hija msejsa fuq apprezzament xieraq u korrett tal-fatti u wkoll applikat b'mod logiku u skond il-haqq l-aspett guridiku tal-kaz;

Illi l-ewwel aggravju ta' l-appellant Grima huwa infondat. Id-decizjoni milhuqa ma ttihdietx semplicement fuq kif giet redatta l-pjanta, imma fuq analizi ta' l-atti nutarili mressqa mill-partijiet. Parti sostanzjali mid-decizjoni appellata, fil-fatt, hija ezami akkurat ta' l-atti nutarili esebiti mill-kontendenti nfushom. Lanqas ma jista' jinghad li t-titolu ta' l-esponenti hu bbazat semplicement fuq pjanta, imma huwa radikat f'titolu mnissel minn atti nutarali debitament registrati;

Illi lanqas m'huwa gustifikat it-tieni aggravju ta' l-appellant, ghaliex mhux biss li l-esponenti ma wettqu l-ebda qerq, izda huwa l-appellant innifsu li, kif tghid id-decizjoni appellata, qieghed jipprova johloq jeddijiet meta l-proprjeta` tieghu u t-"trasferimenti" li wettaq lanqas biss kien debitament irregistrahom halli joholqu effetti fil-konfront ta' terzi [cfr. Par 7 tad-decizjoni appellata];

Illi minbarra dan, lanqas ma huwa gustifikat l-appellant li jghid li r-Registratur messu ddispona t-talba tieghu fuq l-Artikolu 51(1)(d) tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta, billi, ghar-ragunijiet imsemmija fid-decizjoni appellata, kien biss id-dispost ta' l-Artikolu 51(3)(c) li seta' jkun applikabbli ghat-tip ta' talba ta' l-appellant;

Illi appena ghandu ghalfejn jinghad li fejn wiehed jitkellem dwar beni immobbli li jaqa' fl-ambitu ta' arja ta' registrazzjoni, ladarba l-Kap. 296 huwa *lex specialis*, hija l-unika ligi li ghandha tapplika anke ad eskluzjoni tal-ligi

generali kif preskritta fil-Kodici Civili, u dan kif jippreskrivi l-Artikolu 11 ta’ l-istess Kap. 296;

Illi ghalhekk, l-appellati jissottomettu bir-rispett li l-appell interpost mid-decizjoni tar-Registratur ta’ l-Artijiet ta’ l-24 ta’ April, 1998, fil-kwestjoni fuq imsemmija ghandu jigi michud u b’hekk tali decizjoni tigi konfermata. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

**KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI**

8. In succint l-aggravji ta’ l-appellant Grima huma s-segwenti:-

(i) Li l-pjanta li a bazi taghha inkiseb ic-certifikat tat-titolu bin-numru 225503064 favur l-appellati fiha skorrettezzi u zbalji li saru deliberatament jekk mhux bi traskuragni lampanti. Bit-tnehhija ta’ indikazzjoni ta’ bieb minn fuq din il-pjanta giet eliminata kull indikazzjoni ta’ xi konnessjoni bejn il-fond ta’ l-appellant Grima u l-bitha in kwistjoni. Flok ma approfondixxa sew din il-kwistjoni dwar “skorrettezzi grossolani”, ir-Registratur appellat skartaha kompletament.

(ii) Stabbilit li l-appellati nqedw bi pjanta zbaljata, l-appellati ma setghu qatt jipprevalixxu ruhhom minn titolu miksub b’dan il-mod skorrett.

(iii) Fid-dawl tal-kummenti tieghu, kien ikun aktar xieraq li r-Registratur jordna li l-korrezzjoni fir-Registru tat-Titolu ai termini ta’ l-Artikolu 51(1)(f) tal-Kap. 296 jekk ma kienx sodisfatt li jordna l-korrezzjoni taht l-Artikolu 51(1)(d). Ir-Registratur messu ezamina ahjar il-kontenut tal-kuntratt ta’ qasma datat 14 ta’ Settembru 1928 fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo.

(iv) Ir-Registratur kien skorrett meta kkonkluda li fid-dawl ta’ certu nuqqas ta’ deskrizzjonijiet ezatti fl-atti pubblici in kwistjoni ma kellux triq ohra ghajr dik li jikkonferma t-titlu. L-att ta’ qasma ta’ l-1928 surreferit hu dettaljat bizzejjed biex jaghmel tajjeb ghal kull deskrizzjoni li htieglu jara r-Registratur.

(v) Tenut kont tat-tibdiiet fin-numri tal-bibien u l-bini gidi li sar fl-inhawi, ikun assurd li jinbena argument mill-fatt li n-numri tal-bibien tal-fondi kif inhuma llum ma jaqblux man-numri indikati fuq il-kuntratt ta’ divizjoni.

(vi) Id-deskrizzjoni tal-fond ta’ l-appellanti fil-kuntratt ta’ divizjoni ta’ l-1928, hija wahda inekwivoka u cara u ma taghti lok ghall-ebda interpretazzjoni diversa. Ir-Registratur ta’ l-Artijiet qabad ma indikazzjoni erroneja li l-appellant bi zball ghamel meta bidel il-kelma “bovile” ma “cortile” u skarta ghal kollox il-bqija tad-deskrizzjonijiet li jinghataw minnu.

(vii) Ir-Registratur ipprova jdahhal id-dubbju li la darba ma jissemmewx servitujiet ohrajn fil-kuntratt ta’ qasma ta’ l-1928, bhal dik tal-moghdija ta’ katusi li ghadhom jezistu fil-bitha in kwistjoni, allura hemm nieqes fih deskrizzjoni ezatta li ma tistax twasslu ghall-konvinciment morali biex jasal ghall-konkluzjonijiet differenti minn dawk li wasal ghalihom. Il-kuntratt ta’ divizjoni, skartat mir-Registratur, fih invece twegiba ghal kull dubbju dwar deskrizzjonijiet tal-fondi.

(viii) Meta Tarcisio Grima pprova jittermina, b’offerta ta’ kumpens, is-servitu` ta’ passagg u jaqta’ l-access ta’ l-awturi ta’ l-appellati mill-bitha in kwistjoni, din l-offerta giet interpretata skorrettement mir-Registratur li l-appellant kien ipprova jixtri xi drittijiet li ma kellux.

9. Trattandosi hawn ta’ materja li tiddependi minn ligi specjali, ikun utli li fl-ewwel lok il-vertenza u l-aggravji sollevati mill-parti appellanti jigu inkwadrati fl-ambitu ta’ dik il-parti mill-Kap. 296 tal-Ligijiet ta’ Malta li hija sewwa sew applikabbli u pertinanti ghall-kaz in ezami. Kif tajjeb gie rilevat mill-partijiet, l-artikolu ewlieni li l-izjed huwa rilevanti huwa l-Artikolu 51 – artikolu estensiv mhux hazin – li jinsab f’Taqsima VIII ta’ dan il-Kap, liema taqsima tipprovdi appuntu dwar “korrezzjonijiet fir-Registru u Indenniz”. Fejn l-appellant mhux jaqbel mar-Registratur u ma l-appellat l-iehor huwa dwar liema wiehed mid-diversi sub-incizi ghandu japplika f’dan il-kaz.

10. L-appellant Tarcisio Grima, wara li jispjega fit-tul il-ghala ghandha tipprevali t-tezi tieghu u li ghandha twassal biex ic-certifikat tat-titolu li qed jigi impunjat jigi korrett, isostni li r-Registratur kien messu applika l-Artikolu 51(1)(d) u fil-kaz li ma kienx daqstant konvint li l-kaz kien jaqa' jew jinkwadra ruhu taht dan is-subinciz (1)(d), allura kellu japplika, minflok, is-subartiklu (1) subinciz (f). Ghal aktar kjarezza l-Qorti sejra tirriproduci l-kliem testwali ta' dawn is-subincizi:
"51(1) Jistghu jsiru korrezzjonijiet fir-registru fuq ordni tal-Qorti kompetenti jew fuq ordni tar-registratur, salv li jkun hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell, f'kull wiehed mill-kazijiet li gejjin, izda bla hsara ghad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu:

- omissis -

(d) Meta qorti kompetenti jew ir-registratur ikun sodisfatt li dhul fir-registru jkun inkiseb b'qerq jew bi vjolenza u fil-kaz tal-qorti, tordna li ssir korrezzjoni fir-registru";

- omissis -

(f) F'kull kaz iehor meta, minhabba xi zball jew nuqqas fir-registru, jew minhabba li xi dhul li jkun sar bi zball, jitqies gust li ssir korrezzjoni fir-registru".

11. Minn naha taghhom, ir-Registratur ta' l-Artijiet, u bhalu l-appellati l-ohra, huma tal-fehma li ghall-kaz kellu japplika, u fil-fatt hekk irrizulta li mexa r-registratur, is-subartikolu 3 subinciz (c) ta' l-Artikolu 51 ta' dan il-Kap. li jistipula hekk,
"Ma jistghux isiru korrezzjonijiet fir-Registru, barra milli sabiex jinghata effett lill-interess li jipprevali, li jista' jolqot it-titolu tas-sid li jkollu l-pussess –

- omissis -

(c) hlief meta ghal xi raguni ohra, f'xi kaz partikolari, wiehed ikun tal-fehma li jkun ingust li ma ssirx korrezzjoni fir-Registru kontra tieghu".

Peress li l-applikazzjoni ta’ dan jew dak is-sub-artikolu tiddependi minn konsiderazzjonijiet ta’ natura fattwali, ikun utli li l-Qorti tghaddi biex tezamina x’inhuma l-lanjanzi ta’ fatt minn naha ta’ l-appellant Tarcisio Grima in sostenn ta’ l-appell tieghu.

12. Bazikament l-appellant igib zewg ragunijiet li minhabba fihom ir-Registratur kellu japplika l-Artikolu 51 subinciz (1), u mhux (3), jigifieri,
(i) l-izball konsistenti fl-eliminazzjoni ta’ bieb/fetha mill-pjanta sottomessa mill-awtur tal-kontroparti appellata, jigifieri l-Professur Frendo, kienet tammonta, jekk mhux ghall-qerq, certament ghal negligenza grossolana; u

(ii) bil-maqlub ta’ dak li gie konstatat mill-appellat Registratur ta’ l-Artijiet, kemm mill-provi li gew prodotti minn Tarcisio Grima u partikolarment minn dak li jirrizulta b’mod car u inekwivoku mill-att ta’ divizjoni in data ta’ l-14 ta’ Settembru 1928 maghmul mill-awturi tal-partijiet, fl-atti tan-nutar Francesco Refalo, ma kien hemm lok ghal ebda diffikulta` biex issir id-debita korrezzjoni fis-sens espress minn Grima, igifieri li l-bitha de quo tigi kkancellata bhala li tappartjeni ghall-fond registrat mill-Professur Frendo billi din kienet bi dritt tappartjeni invece lilu.

13. Minn ezami ta’ dak li kkonstata r-Registratur ta’ l-Artijiet fid-dawl ta’ l-ilment li rcieva minghand Tarcisio Grima, din il-Qorti hija tal-fehma li l-appellat Registratur mexa b’mod mill-izjed korrett. Dan hu ampjament rifless fid-decizjoni tieghu. Fil-bidu ta’ din id-decizjoni, mertu ta’ dan l-appell, ir-Registratur jaghti sunt ta’ kif saru d-diversi applikazzjonijiet minn naha tal-partijiet u jsemmi fost ohrajn li dawn l-applikazzjonijiet dahlu ferm wara l-att ta’ l-akkwisti. Bhala rizultat, ir-Registratur jghid li gie rinfaccjat b’zewg applikazzjonijiet li kienu jindikaw illi hemm bitha komuni. Peress li l-applikazzjonijiet iddahhlu tard hafna, ir-Registratur osserva,

“illi dan in-nuqqas ta’ registrazzjoni jista’ jxekkel l-operat normali”.

Minbarra dan, ir-Registratur enfasizza li

“il-pjanta mghoddija lir-Registratur ta’ l-Artijiet, u li a bazi taghha nhareg ic-Certifikat ta’ Titolu in ezami, apparti li turi il-bitha bhala komuni, turi li hemm bir f’din l-istess bitha u fiha biss zewg bibien, wiehed li jaghti ghad-dar ta’ Henry Frendo u l-iehor faccata tieghu”.

14. Il-Qorti qeghda tirrileva s-suespost biex turi li fil-fatt ir-Registratur ha konsiderazzjoni sew tal-pjanta li giet esebita ma’ l-applikazzjoni ta’ Frendo u ma qaghadx lura milli jsemmi li din kienet monka ghax ma kenitx tirrispekkja kjarament u kompletament dak li kien l-istat ta’ fatt vis-a-vis l-ambjenti in kwistjoni. Fl-istess waqt pero` r-Registratur xorta wahda ma wasalx biex jikkonkludi, bhalma ta’ x’wiehed jifhem l-appellant, li dawn in-nuqqasijiet fil-pjanta fl-applikazzjoni kienu frott ta’ qerq, imqar jekk l-appellant kien jirrikonoxxi li tali qerq ma kienx proprjament attribwibbli lill-appellat Professur Henry Frendo imma se mai lill-awturi tieghu igifieri il-konjugi Jeremiah u Laura Moynihan. F’kull kaz pero`, u dan hu punt importanti, ankorke` l-pjanta surreferita ma kienetx wahda shiha u ezatta, lanqas ma jfisser li bilfors ghandu jigi dezunt u konkluz li dan sar ghaliex l-ambjent tal-bitha ma kienx jappartjeni lill-appellat Frendo imma kien invece jappartjeni lill-appellant Grima. Fil-fatt f’dan is-sens kienet il-konkluzjoni raggunta finalment mir-Registratur. Ir-Registratur ikkonduca ezami mill-izjed akkurat kemm ta’ l-atti li gew sottomessi ghall-konsiderazzjonijiet tieghu u dan ghamlu fid-dawl ta’ dak li kull parti kienet qeghda tikkontendi. Jinghad ukoll li jekk kien hemm mankanzi da parti ta’ l-appellat Frendo, bl-istess mod kien hemm mankanzi min-naha ta’ l-appellant Grima. Di fatti, ir-Registratur jikkummenta hekk (ara para 7 tad-decizjoni appellata),
“Ma jistax ma jigix notat illi bhal ma r-registrazzjoni tal-fond illum proprjeta` ta’ Frendo saru b’mod tardiv hafna ... hemm nuqqas ukoll fir-rigward tal-fond numru 18, proprjeta` ta’ Tarcisio Grima. L-antikresi minnu msemmi u li minnu qieghed jippretendi t-titolu, ma giex debitament irregistrat skond l-artikolu 12 tal-Kap. 296”.

Dan in-nuqqas kien iwassal ghall-konsegwenzi legali fondamentali billi,

"... il-Kap. 296 specifikament tispecifika (recte jispecifika) illi l-artikoli tac-Civil (recte Kodici Civili) u tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili huma bla effett f'certi kazi".

"Fost dawn wiehed isemmi l-effett tar-registrazzjoni fl-Insinwa li huwa bla effett ghal terz fil-kazi milquta mill-Kap. 296. Ghaldaqstant, galadarba z-zona li fiha jaqa' dan il-post saret Zona ta' Registrazzjoni Obbligatorja fl-1 ta' Jannar 1985, kull, fost ohrajn, att ta' antikresi kellu jigi registrat fir-Registru ta' l-Artijiet u mhux fl-Insinwa sabiex ikun hemm effett ghal terz. Dan huwa konsegwenza tal-Kap. 296 u specifikament l-artikoli 11 u 12.

L-artikolu 2091 tal-Kodici Civili, bhal kull artikolu iehor tal-Kodici ghandu jinqara fid-dawl tal-Kap. 296".

Fi kliem iehor, l-appellant Grima akkwista proprjeta` li ma kenitx debitament registrata sabiex jinghata effett vis-a-vis it-terz. Bilkemm ghandu jinghad li trattandosi hawn ta' ligi specjali li l-principju huwa dak li "lex specialis derogat generalis" u mhux bil-maqlub meta l-appellant Grima ghalhekk ghazel li ma jirregistrax l-att ta' antikresi huwa ha r-riskju li fil-frattemp, kif gara, ikun hemm it-terz li jipprevalixxi ruhu mil-ligi specjali biex jottjeni hu Certifikat tat-Titlu.

15. L-appellant Grima jikkritika bl-ahrax l-operat tar-Registratur. Di fatti kull fejn huwa deherlu li r-Registratur ghamel konstatazzjoni li tmur kontra t-tezi tieghu juza aggettivi u frazijiet bhal "ir-Registratur zbalja bil-kbir"; "Dan huwa verament argument assurd u jindika bl-aktar mod car kemm ir-Registratur jew ma ezaminax tajjeb, jew li ried jiskarta l-kontenut tieghu", u bhal dawn hemm ezempji ohrajn fir-rikors ta' l-appell.

Il-Qorti tinnota izda li l-appellant Grima ftit li xejn jirreagixxi ghall-kummenti maghmulin mir-Registratur dwar certi mankanzi serji da parti tieghu ghall-fatt li ma rregistrax certi atti u li ttanta jghaddi ghar-registrazzjoni tieghu tardivament u b'inkartament ta' dokumenti li sa issa ghadu fi stat inkomplet. Il-Qorti tinnota wkoll li fejn, ghal raguni li

jafha hu biss, l-appellant ghogbu jissostitwixxi l-kelma “bovile” biex flokha jnizzel “cortile”, hu jikteb biss “li bi zball giet erroneament indikata mill-esponenti”, u ma jikkummenta xejn aktar dwar l-import ta’ tali zball. Talli mbaghad dan l-“izball” gie debitament rilevat mir-Registratur, l-appellant jikkummenta hekk,
“Illi r-Registratur qabad anzi inhela, f’argumenti li fil-fehma ta’ l-esponenti huma bla sens ....”.

16. Illi kuntrarjament pero` ghall-mod kif l-appellant Grima ghogbu jissorvola dan l-“izball” bhallikieku xejn, il-fatti juru li dan l-izball kien jincidi anke fuq dak li kull naha miz-zewg kontendenti kienet qeghda tikkontendi. Ir-Registratur para 8 (a) tad-decizjoni tieghu jikkummenta hekk,
“Frendo (i.e. l-appellat) jghid illi l-att isemmi ‘bovile con porta per la loggia - un cortile – una striscia di terreno della capacita` superficiale di misura una retroposta al cortile’ u hija din il-bitha li hija soggetta ghas-servitu` ta’ passagg. Grima jghid li l-att isemmi ‘un cortile con porta’ u jsegwi l-istess. Jigifieri Frendo qed isostni li din id-differenza bejn ‘bovile’ u ‘cortile’ hija sinjifikanti. Fil-fatt, il-kopja ta’ l-att hija cara. <u>Hija l-verzjoni ta’ Frendo li hija korretta</u>”. (sottolinear tal-Qorti).

17. L-appellant jilmenta li r-Registratur ma tax debitu piz lill-att ta’ divizjoni maghmul fl-1928 quddiem in-nutar Francesco Refalo, li anzi interpretah skorrettement, li inoltre, huwa injora l-provi ulterjuri mressqin mill-appellant Grima.

Din il-Qorti ezaminat akkuratament l-atti, l-provi u x’kellu jghid dwarhom ir-Registratur ta’ l-Artijiet u ma jidhrilhiex li hija rriskontrat dak li qed jilmenta minnu l-appellant Tarcisio Grima, anzi sabet il-kuntrarju. Ir-Registratur, fil-fehma kunsidrata ta’ din il-Qorti, kien preciz u oggettiv hafna fl-apprezzament tieghu tal-provi li tressqu quddiemu. Hekk, per ezempju, jevidenzjaw dan kollu l-konstatazzjoni segwenti li kienu maghmulin minnu fid-decizjoni appellata:

Dwar id-differenza bejn “bovile” u “cortile” huwa jikkummenta hekk:-
“Fuq dan il-punt, l-ispezzjoni tal-fondi ma nistax nghid li twassalna xi mkien definittivament. Iz-zewg tezijiet jidhru sostenibbli, kemm dik ta’ Grima li ghalih il-bitha li hija soggetta ghall-passagg, versu l-fond ta’ Frendo hija dik in kwistjoni, kif ukoll dik ta’ Frendo li jsostni li l-bitha li hija soggetta ghall-passagg hija dik attwalment okkupata minn Grima ..... Ghal Frendo ghalhekk, il-‘cortile’ l-iehor li jsemmi Grima hija ‘bovile’ f’dik l-istess bitha li minnha kont tghaddi ghaliha minn intrata li hija sitwata bejn l-isqaq u l-bir. Jidher car li l-att jsemmi ‘bovile’ u ‘cortile’. Ghalhekk nistaqsi, ghalfejn din il-bidla fit-traskrizzjoni minn naha ta’ Grima? Certament mhux zball ghax huwa baqa’ jinsisti fuq il-kelma ‘cortile’ anke wara li waqt il-gbir ta’ xhieda kienet saret riferenza illi l-atti jsemmi ‘bovile’ u mhux ‘cortile’! (sottolinear tal-Qorti).

18. L-appellant jilmenta wkoll mill-fatt li, skond hu, l-appellat Registratur ghamel evalwazzjoni hazina tax-xhieda li giet prodotta minnu. Fil-fatt pero` qari sew tad-decizjoni moghtija mir-Registratur turi xort’ ohra. Ir-Registratur jghid kategorikament li (ara para. 8(b) tad-decizjoni):

“Certament ix-xhieda prodotti minn Grima taw ragun lilu”.

Dak li jidher li pperswada lir-Registratur biex jiddeciedi kif finalment iddecieda ma kienx, kif zbaljatament issottometta l-appellant Grima, ghax ghogbu jiskarta x-xhieda prodotta mill-appellant. Ir-raguni li jaghti r-Registratur biex jispjega x’deherlu dwar din ix-xhieda hija invece s-segwenti,

“Pero` din ix-xhieda ma tikkontradixxix il-posizzjoni ta’ Frendo dwar id-deskrizzjoni kif spjegata (minnu) ....”.

Ir-Registratur sahansitra rrikonoxxa li bil-fatt wahdu li l-appellant Grima ghamel offerta ta’ xiri lill-konjugi Moynihan dan ma hux bizzejjed biex juri, kif issottometta l-appellat Frendo, li dan kien jindika kemm ma kellux titlu

x'jivvanta Grima fuq din il-bitha. Ir-Registratur anzi jikkummenta li
"Jista' jkun li (Grima) genwinament (kien) jixtieq ihallas xi flus biex jevita l-kwestjonijiet".

Bl-istess mod pero`, ir-Registratur gustament irritjena li ebda argument ma seta' jitnissel minn ittra anonima li tissemma' mill-appellant Grima.

19. Ghalkemm l-att ta' divizjoni maghmul fl-1928 huwa wiehed dettaljat, xorta ma jissemma xejn dwar is-servitu` ta' katusi, minkejja li sal-lum dawn il-katusi ghadhom jezistu. Fil-fehma tar-Registratur, u din i-Qorti m'ghandha l-ebda raguni jew prova li tikkonkludi mod iehor, il-perit imqabbad minn Grima iddeskriva erronjament "il-bokka fejn jinstabu dawn il-katusi bhal bir". Ir-Registratur li kellu l-okkazzjoni li jispezzjona is-sit ikkonkluda hekk,
"Irrizultali illi d-differenza bejn dak li kien hemm fil-fatt, u dak li ddeskriva l-perit ma jaqblux .... Irrizulta illi la (l-ahwa) Cremona u lanqas il-perit (Guido Vella) ma ghamlu ezami bir-reqqa tal-bitha in kwistjoni. U ghalhekk ix-xhieda taghhom ma hi ta' sostenn ghal l-ebda naha".

20. Stabbilit li ma jirrizulta li gie pprattikat ebda qerq da parti ta' l-appellat Frendo meta dan applika u ottjena ceritifikat tat-titlu, stabbilit ukoll li x-xhieda prodotta mill-appellant Grima ma kenitx tali li ghandha tiskossa l-veradicita` ta' dak li jemani mic-Certifikat tat-Titlu numru 225503064, ottenut mill-appellat Frendo, allura jfisser li r-Registratur kien pjenament gustifikat li seta' biss, minn punto di vista ta' dritt, jikkunsidra l-posizzjoni legali di fronte l-lanjanzi ta' l-appellant Grima in bazi ta' l-Artikolu 51(3)(c) tal-Kap. 296, jigifieri "meta ghal xi raguni ohra jkun ingust li ma ssirx korrezzjoni". Kif allura irritjena korrettement ir-Registratur in forza tal-Kap 296, li hija ligi specjali, il-legislatur ried johloq sistema li permezz taghha jkunu jistghu jinhargu Certifikati ta' Titlu li jaghtu lill-possessur taghhom <u>titlu assolut</u> "erga omnes" u biex b'hekk tkun tinholoq sitwazzjoni ta' certezza ghal dak li jirriwarda titli fuq proprjeta` immobiljari. Fl-istess waqt li r-Registratur asserixxa s-suespost, u din il-Qorti hija konkordi mieghu, xorta wahda irritjena li huwa ghandu s-

setgha li anke fejn hemm dan il-kuncett ta' certezza, kien ghad baqghalu d-diskrezzjoni li jekk ikun il-kaz jawtorizza modifika f'dak li jkun gie rregistrat fir-Registru u rifless fic-Certifikat tat-Titlu. Din il-fakolta` hekk moghtija lir-Registratur tohrog mill-Artikolu 43 tal-Kap. 296 li tifforma parti minn sensiela ta' disposizzjonijiet generali dwar registrazzjoni.

21. Fl-ahharnett, il-fetha fil-hajt li ma kenitx tidher fuq il-pjanta sottomessa mill-awturi ta' l-appellat Frendo u li ghadha tezisti evidentement ma kenitx u ma hijiex hemm minghajr raguni. U kien ghalhekk, u fil-fehma ta' din il-Qorti kienet konkluzjoni gusta, li r-Registratur ikkonkluda li hemm provi sufficjenti li juru li l-ambjent ta' l-appellant Grima kien igawdi minn servitu` ta' passagg fuq dak servjenti ta' l-appellat Frendo. Fi kliem iehor, dwar l-aggravji ta' l-appellant, hija l-fehma kunsidrata ta' din il-Qorti, li l-ebda wiehed minnhom ma huwa fondat, la fil-fatt u wisq anqas fid-dritt.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma d-decizjoni appellata moghtija mir-Registratur ta' l-Artijiet, tichad l-appell ta' l-appellanti Tarcisio Grima et bl-ispejjez inkluzi dawk tad-decizjoni tas-6 ta' Ottubru, 1999, kontra l-istess appellanti.

-------------------------------TMIEM-------------------------------