MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 26/2004

Felix, Jos-Marie, u Pauline aħwa Xiberras .

vs

Tripod Investments Limited,
Michael Zammit f'ismu proprju, u
Ir-Reġistratur tal-Artijiet .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-atturi li biha, wara li ppremettew :

Illi l-attur Felix Xiberras huwa proprjetarju ta' porzjon raba f'Main Street, Sannat, Għawdex tal-kejl ta' ċirka mija u sebgħa u tmenin metri kwadri (187 m.k) u tmiss mill-Lbiċ mat-triq, majjistral mal-plot B ta' l-istess art u xlokk ma' beni ta' l-eredi ta' Ġużepp Borg kif murija bl-ittra "A" fuq il-pjanta u site-plan, hawn annessa u markata bħala Dokument "A" fil-kuntratt tad-donazzjoni tat-8 ta' Frar

2000 (Nutar Paul George Pisani), hawn anness u markat bħala Dokument "X" ;

Illi l-attriċi Jos-Marie Xiberras hija wkoll proprjetarja ta' porzjon art oħra mill-istess territorju li qegħda f'Main Street, Sannat, Għawdex, attigwa mal-porzjon bl-ittra "A" u li hija tal-kejl ta' ċirka mitejn u sitta metri kwadri (206 mk) u tmiss mill-Lbiċ mat-triq, majjistral mal-plot "C" u xlokk mal-plot "A" u kif aħjar murija bl-ittra "b" fil-kuntratt tad-donazzjoni hawn fuq ċitat ;

Illi Pauline Xiberras hija wkoll propretarja ta' porzjon art oħra mill-istess territorju, li qegħda f'Main Street, sannat, Għawdex u li hija tal-kejl ta' ċirka mitejn u sitta metri kwadri (206 mk) u hija konfinanti mill-Lbiċ mat-triq, majjistral ma' beni ta' Francis Spiteri u xlokk mal-plot "B" u kif aħjar murija bl-ittra "C" fil-kuntratt tad-donazzjoni hawn fuq ċitat .

Illi l-porzjonijiet art hawn fuq deskritti kienu ġew akkwistati minn missier l-atturi, u ċioe' minn Saviour Sciberras b'kuntratt li sar fil-wieħed u tletin (31) ta' Jannar 1985 (atti Nutar Dottor Michael Refalo), hawn esebit u markat bħala Dokument X 1 minn fejn tirriżulta provenjenza ulterjuri ;

Illi l-kumpanija konvenuta u ċioe' Tripod Investments Limited kif ukoll il-konvenut Michael Zammit personalment b'kuntratt li sar fl-20 ta' Marzu 1992 (atti Nutar Paul George Pisani), hawn esebit u markat bħala Dok X 2 kienu akkwistaw inter alia "porzjon art fi triq il-Kbira, Sannat, Għawdex tal-kejl ta' ċirka erbat elef erba' mija u sitta u disgħin metri kwadri (4.496 mk.), u mhux dak li erronjament jidher fuq il-pjanta, iżda bil-kejl li fiha, li tmiss minn nofs inhar in parti mat-triq u in parti ma' beni tal-kumpanija "Zammit Holdings Limited" u in parti ma' beni ta' Dwardu Spiteri, mill-punent in parti ma' beni ta' Dwardu Spiteri u in parti ma' beni ta' terzi injoti, u mill-Lvant ma' passaġġ, liema art tikkomprendi l-art magħrufa bħala "ta' Xebb", sive " Ta' Xepp", u kif ukoll dik magħrufa bħala "Tal-Gianminc" jew "Tal-andar" jew "Ta' Randu", libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha", u kif aħjar

murija fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa u markata bħala Dokument "X 3";

Illi l-istess konvenuti akkwistaw u ottjenew ir-reġistrazzjoni fuq il-parti kkulurita bl-aħmar fuq Dok "X 5" li hija tal-kejl ta' ċirka tlett elef u sebgħa u sittin metri kwadri (3067mk) u tmiss mit-tramuntana ma' barriera, nofsinhar mal-porzjonijiet hawn fuq deskritti u punent ma' beni ta' Frankie Spiteri u ottenew ir-reġistrazzjoni tagħha bin-LRAG 696/94 kif korretta mill-istess konvenuti bin-numru LRAG 1048/96, kopja tal-liema hija hawn annessa u markata bħala Dokument "X 4" u l-pjanta u site plan "Dokument X 5", liema pjanta u site plan (dok X 5) turi il-parti li ġiet reġistratali hija shaded bil-kulur blu u li fuqha hemm l-overlap, liema parti hija proprjeta' tal-atturi u hija tal-kejl ta' ċirka mitejn u tmienja metri kwadri (208mk) u tmiss mit-tramuntana ma' beni tal-konvenuti, nofsinhar ma' beni tal-atturi u punent ma' beni ta' Frank Spiteri jew irjieħat verjuri, u hija mertu ta' dina l-kawża;

Illi l-atturi meta saru jafu b'dana, huma ppreżentaw tlett kawzjonijiet bin-numri C 68/2003, C/69/2003 u C/70/2003, hawn esebiti u markati bħala dok "X 6", "X 7" u "X 8" ;

Illi l-konvenuti ġew interpellati diversi drabi sabiex jikkoregu r-reġistrazzjoni tagħhom bin-numru 696/94, kif korretta bin-numru 1048/96, iżda dawna baqgħu inadempjenti .

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara illi l-porzjoni art li hija tal-kejl ta' ċirka mitejn u tmienja metri kwadri (208mk) u markata bl-ittra "A", "B" u "C" fuq dok "X 9" u konfinanti mit-tramuntana ma' beni tal-konvenuti, nofsinhar ma' beni tal-atturi u punent ma' beni ta' frank Spiteri jew irjehat verjuri hija proprjeta' esklussiva tal-atturi hawn fuq imsemmija u preċiżament il-porzjoni bl-ittra "A fuq dok "X 9" u li hija tal-kejl ta' ċirka sebgħa u sittin metri kwadri (67 mk) u li tmiss tramuntana ma' beni tal-istess konvenuti, nofsinhar ma' beni tal-atturi u punent mal-ittra 'B' hija proprjeta'

esklussiva ta' Felix Sciberras, il-porzjoni bl-ittra 'B' fuq dok 'X 9" li hija tal-kejl ta' ċirka wieħed u sebgħin metri kwadri (71 mk) u li tmiss tramuntana ma' beni tal-istess konvenuti, nofsinhar ma' beni oħra tal-atturi u punent mal-porzjoni raba bl-ittra "C" fuq doK "X 9" hija proprjeta' esklussiva tal-attrici Jos-Marie Xiberras filwaqt li l-porzjoni bl-ittra "C" fuq Dok 'X 9" li hija tal-kejl ta' ċirka sebgħin metri kwadri 970mk) u li tmiss tramuntana ma' beni tal-konvenuti, nofsinhar ma' beni tal-atturi u punent ma' beni ta' frank Spiteri jew irjeħat verjuri, hija proprjeta' tal-attriċl Pauline Xiberras ;

2. Konsegwentement tordna lir-Reġistratur tal-Artijiet sabiex jagħmel id-debita korrezzjoni fir-reġistrazzjoni tat-titolu tal-konvenuti fis-sens li għandhom jitneħħew mill-istess reġistrazzjoni, li ġġib in-numru LRAG 696/94 kif korrett bin-numru LRA(G) 1048/96 it-tlett porzjonijiet raba hawn fuq deskritti u markati bl-ittra "A", "B" u "C" fuq Dok "X 9" u tordna li dawna ghandhom jiġu rreġistrati f'isem l-atturi bil-mod u modalitajiet kif indikat u deskritti fl-ewwel talba .

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-ewwel (1) ta' Ottubru, 2003, u bl-inġunzjoni tal-istess konvenuti għas-subizzjoni li għaliha minn issa huma mkarrħa .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-atturi debitament ikkonfermata bil-ġurament ta’ Felix Xiberras .

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenut Registratur ta' l-Artijiet li biha eccepixxa illi:

1. Illi preliminarjament din iċ-ċitazzjoni trid tiġi notifikata wkoll lill-Avukat Ġenerali .

2. Illi r-Reġistratur ma hux edott mill-fatt tal-każ iżda mexa mal-applikazzjonijiet u pjanti sottomessi lilu mill-partijiet, u kif inhi il-proċedura rreġistra favur min idaħħal l-applikazzjonijiet l-ewwel ;

3. Illi peress illi għadhom ma għaddewx għaxar snin mill-ewwel applikazzjoni u peress illi ddaħħu

kawzjonijiet fuq il-partijiet kontestati qabel ma għadda dan il-perjodu, il-konvenut l-ieħor Tripod Investments Limited, illi fuq ismu qegħda reġistrata l-proprjeta' għadu ma otteniex titolu assolut fuq l-art ikkontestata ;

4. Illi f'kull każ, ir-Reġistratur tal-Artijiet jirrimetti ruħu għas-savju ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti ;

5. Illi stante n-natura tal-każ u minħabba illi r-Reġistratur tal-Artijiet ma jaħtix għal negliġenza jew żball jekk jirrizulta illi saret applikazzjoni għal reġistrazzjoni ħażina, r-Reġistratur tal-Artijiet ma għandux isofri danni.

6. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenut maħlufa minn Dr. Marlin Vella .

Rat ir-riferta pożittiva tal-konvenuti l-oħra li ġew notifikati b'din lċ-ċitazzjoni fid-19 ta' April 2004, imma naqsu li jwieġbu għaliha fiż-żmien konċess mill-liġi .

Rat id-digriet tagħha tas-26 ta' Novembru 2004 li bih ordnat l-isfilz tan-noti ta' l-eċċezzjonijiet ta' dawn il-konvenuti, billi ma ġġustifikawx il-kontumaċja tagħhom .

Rat ir-riferta pożittiva ta' l-Avukat Generali li ġie notifikat biċ-ċitazzjoni fit-18 ta' Lulju 2005 .

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti .

Rat il-verbal tagħha ta' l-24 ta' Marzu 2006 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Ikkunsidrat :

Illi permezz tal-kawża preżenti l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni illi l-artijiet indikati fiċ-ċitazzjoni u murija fuq

il-pjanta annessa,[1] huma proprjeta' taghhom, minkejja r-reġistrazzjoni a favur tagħhom li saret mal-konvenut Reġistratur ta' l-Artijiet mill-konvenuti l-oħra ta' dawn l-artijiet .

In sostenn tal-pretensjonijiet tagħhom l-atturi esebew il-kuntratt ta' donazzjoni li permezz tiegħu missierhom kien ittrasferielhom il-proprjeta' ta' dawn it-tliet *plots,*[2] u l-kuntratt li bih missierhom kien akkwista l-istess artijiet mingħand terzi[3] . Ġew ippreżentati wkoll il-kawżjonijiet li saru mill-atturi mal-konvenut Reġistratur ta' l-Artijiet in kawtela tal-pretensjonijiet tagħhom hekk kif saru jafu illi ma' setgħux jirreġistraw dawn l-artijiet fuq isimhom, għaliex dawn kienu ġia reġistrati a favur tal-konvenuti l-oħra, li nkludewhom ma' artijiet oħrajn li kellhom fl-istess inħawi[4] . Innotat wkoll illi dawn il-kawżjonijiet laħqu saru qabel ma' għaddew l-għaxar snin mir-reġistrazzjoni, meħtieġa mil-liġi sabiex it-titolu tal-konvenuti Tripod Investments Limited u Michael Zammit fuq dawn l-artijiet isir wieħed assolut .

Għalhekk in vista ta' dawn il-provi u fin-nuqqas ta' provi kuntrarji li setgħu jindikaw jew jagħtu ħjiel tar-raġunijiet li wasslu lill-istess konvenuti sabiex jirreġistraw dawn l-artijiet bħala tagħhom, jirriżulta illi t-talbiet attriċi huma ġustifikati u jimmeritaw konferma .

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, tilqa' t-talbiet attriċi u :

1. tiddikjara illi l-porzjon art li hija tal-kejl ta' ċirka mitejn u tmienja metri kwadri (208m.k.) u markata bl-ittri "A", "B" u "C" fuq id-Dok. X9, u konfinanti mit-tramuntana ma' beni tal-konvenuti Tripod Investments Limited u Michael Zammit, nofsinhar ma' beni ta' l-atturi u punent ma' beni ta' Frank Spiteri, jew irjiħat verjuri, hija proprjeta' esklussiva tagħhom, u preċiżament (i) il-porzjon

---

[1] Dok. X9 a fol. 29 tal-process .

[2] Dok. X a fol. 6; kopja vera ta' kuntratt in atti Nutar Dr. Paul Pisani tat-8 ta' Frar 2000 .

[3] Dok. X1 a fol.10; kopja vera ta' kuntratt in atti Nutar Dr. Michael Refalo tal-31 ta' Jannar 1985

[4] Dokti. X6, X7 u X8 a fol.26, 27 u 28 tal-process .

bl-ittra "A" fuq l-istess pjanta, u li hija tal-kejl ta' ċirka seba' u sittin metru kwadru (67m.k.) u li tmiss tramuntana ma' beni ta' l-istess konvenuti, nofsinhar ma' beni ta' l-atturi u punent ma' l-ittra "B", fuq l-istess pjanta, hija proprjeta' esklussiva ta' Felix Sciberras; (ii) il-porzjon bl-ittra "B" fuq id-Dok. X9, li hija tal-kejl ta' ċirka wieħed u sebgħin metri kwadri (71m.k.) u li tmiss tramuntana ma' beni ta' l-istess konvenuti, nofsinhar ma' beni oħra ta' l-atturi u punent mal-porzjon raba bl-ittra "C" fuq l-istess pjanta, hija proprjeta' esklussiva ta' l-attriċi Jos-Marie Xiberras; filwaqt li (iii) l-porzjon bl-ittra "C" fuq id-Dok. X9, li hija tal-kejl ta' ċirka sebgħin metri kwadri (70m.k.) u li tmiss tramuntana ma' beni tal-konvenuti, nofsinhar ma' beni ta' l-atturi u punent ma' beni ta' Frank Spiteri jew irjiħat verjuri, hija proprjeta' ta' l-attriċi Pauline Xiberras ;

2. konsegwentement tordna lill-konvenut Reġistratur ta' l-Artijiet sabiex jagħmel id-debita korrezzjoni fir-reġistrazzjoni tat-titolu tal-konvenuti, fis-sens li għandhom jitneħħew mill-istess reġistrazzjoni li ġġib in-numru LRAG 696/1994, kif korrett bin-numru LRA(G) 1048/1996, it-tlett porzjonijet raba hawn fuq deskritti u markati bl-ittri "A", "B" u "C" fuq id-Dok. X9, u tordna li dawn għandhom jiġu reġistrati f'isem l-atturi, bil-modalitajiet kif indikati u deskritti fl-ewwel talba tagħhom .

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti Tripod Investments Limited u Michael Zammit *in solidum* bejniethom .

< Sentenza Finali >

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