MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-27 ta' April, 2010

Citazzjoni Numru. 2/2009

Mario u Maria konjugi Grima

Vs

Joseph u Adeodata konjugi Saliba u r-Registratur tal-Artijiet

Din il-kawza[1] tittratta dahla/passagg li l-atturi jsostnu li l-konvenuti m'ghandhom l-ebda drittijiet ta' proprjeta' fuqu u jippretendu li hu proprjeta taghhom. Passagg li jaghti ghal fuq triq principali (Triq il-Papa Gwanni Pawlu t-Tieni). Il-proprjetajiet tal-kontendenti ghandhom faccata li taghti fuq dan il-passagg u hu l-uniku mezz ta' dhul u hrug ghall-proprjeta tal-kontendenti u ta' terzi.

Wara li l-atturi ppremettew il-fatti li ser jissemmew iktar l-isfel f'din is-sentenza, talbu li l-qorti:-

[1] Prezentata fil-5 ta' Jannar 2009.

1. Tiddikjara li l-konvenuti Saliba m'ghandhom l-ebda drittijiet ta' proprjeta fl-entrata nkluza fl-att korrettorju li sar permezz tal-kuntratt tas-7 ta' April 2008 fl-atti tan-nutar Paul George Pisani, u li talbu li tigi nkluza fl-applikazzjoni li pprezentaw fir-Registru tal-Artijiet bhala proprjeta taghhom.
2. Tiddikjara li l-entrata kienet tifforma parti mill-art li kellhom l-awturi fit-titolu tal-atturi u li gew trasferiti favur l-atturi, u llum l-atturi ghandhom il-jeddijiet reali fuq l-entrata.
3. Tordna l-korrezzjoni fir-Registru tal-Artijiet tal-Proprjeta numru 11000056 skond l-Artikolu 51 tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta, minhabba r-ragunijiet imsemmija fl-istess provvediment, ai termini tal-Artikolu 1(a)(d)(e)(f).
3. Tiddikjara l-agir tal-konvenut Registratur tal-Artijiet wiehed illegali a tenur tal-Artikolu 469A tal-Kap. 12.
4. Taghti dawk il-provvedimenti li jidhrilha li huma xierqa, u tikkundanna lir-Registratur sabiex ihallas lill-atturi d-danni li jigu likwidati mill-qorti minhabba l-eghmil amministrattiv skorrett u rresponsabbli ai termini tal-Artikolu 469A(5) tal-Kap. 12.

Permezz ta' risposta guramentata prezentata fit-12 ta' Frar 2009 il-konvenuti **Joseph u Adeodata konjugi Saliba** (fol.72) iddikjaraw:-

1. It-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk jimmeritaw li jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.
2. Preliminarjament, l-atturi ghandhom jidentifikaw liema jeddijiet qeghdin jikkontendu li ghandhom fuq il-passagg mertu tal-kawza odjerna.
3. Wkoll l-ewwel u t-tielet talbiet attrici ghandhom jigu michuda u dana peress illi l-kuntratt ghandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss u ma jistghux ikunu ta' hsara jew ta' gid ghal haddiehor, hlief fil-kazijiet li tghid il-ligi (Aritikolu 1001 tal-Kodici Civili).
4. Ghaldaqstant it-talbiet konsegwenzji kontenuti fir-raba u fil-hames talbiet attrici ghandhom jigi ukoll michuda.

5. Dwar it-tieni talba attrici dina wkoll ghandha tigi michuda. Illi fl-ewwel lok guridikament dina it-tieni talba ma taghmel l-ebda sens legali ghaliex biha l-atturi m’humiex jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi huma proprjetarji tal-istess passagg fuq il-bazi li huma ghandhom titolu ahjar min dak tal-intimati imma it-talba taghhom hija fis-sens illi d-drittijiet kollha li kellhom l-awturi tal-atturi fuq din l-entrata gew ittrasferiti favur l-atturi.

6. Minghajr pregudizzju ghas-suepost, l-atturi ghandhom iressqu prova cara u konklussiva tat-titolu ta’ proprjeta’ fuq il-passagg mertu tal-kawza odjerna u li fuqu qed jibbazzaw l-azzjoni taghhom.

7. *Datum sed non concesum*, anki kieku ghal grazzja tal-argument it-tieni talba kif redatta hija gurdikament korretta, m’huwiex minnhu dina l-istess estrata ossia passagg kienet tifforma parti mill-art tal-awturi fit-titolu tal-atturi. Infatti fil-kuntratt tad-divizjoni bejn l-ahwa Grech tal-20 ta’ Marzu 1987 (atti Nutar Joseph Spiteri – hawn esebit bhala Dokument L), lill-istess ahwa Anthony u Salvatore Grech, ulied Francesco Grech giet lilhom assenjata (nofs indiviz kull wiehed) l-ghalqa msejha “Tal-Hamimiet” fl-Gharb, Ghawdex tal-kejl ta’ elf tmien mija u sebghin metri kwadri (1870mk) u tmiss mill-lvant ma’ passagg. Illi ghalhekk huwa car u ovvja li l-passagg qatt ma kien propjeta’ tal-awturi fit-titolu tal-atturi u dan huwa kkonfermat anki mill-pjanta esebiti bhala Dokument C mal-kuntratt hawn fuq citat fejn l-entrata giet maqtughha kompletament barra mill-art diviza.

8. Lanqas huwa ta’ soljiev ghal istess atturi l-fatt illi fil-kuntratt tal-akkwist tas-26 ta’ Settembru 1957 (atti Nutar John Busuttil) esebit bhala Dokument G ir-rih tal-lvant gie indikat bhala li jmiss ma’ beni tal-eredi ta’ Carmelo Mejlak u dana peress illi jidher car li dan ir-rih huwa zbaljat ghaliex kemm il-kejl fil-kuntratt tas-26 ta’ Settembru 1957 (atti Nutar John Busuttil) – Dokument G kif ukoll il-kejl indikat fil-kuntratt tas-26 ta’ Settembru 1957 (atti Nutar John Busuttil)-Dokument G kif ukoll il-kejl indikat fil-kuntratt tad-divizjoni tal-20 ta’ Marzu 1987 (atti Nutar Joseph Spiteri)- Dokument L huwa identiku. Ghaldaqstant bl-ebda tigibid tal-immaginazzjoni ma jista’ jinghad li fil-kejl tal-kuntratt tas-26 ta’ Settembru 1957 (atti Nutar John Busuttil) – Dokument G- hemm inkluz il-kejl tal-entrata

ghaliex fil-kuntratt tad-divizjoni tal-20 ta’ Marzu 1987(atti Nutar Joseph Spiteri) – Dokument L hemm kejl identiku pero’ il-passagg, bil-kejl naturalment tieghu gie espressament maqtugh barra.

9. Ghalhekk, in kwantu r-rikorrenti jistriehu fuq semplici rih tal-lvant moghti fil-kuntratt tas-26 ta’ Settembru 1957 (atti Nutar John Busuttil) – Dokument G kemm biex jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-passagg mertu tal-kawza odjerna kif ukoll biex jikkontestaw it-titolu tal-esponenti fuq l-istess passagg ma jregix in kwantu l-irjihat f’kuntratt ta’ bejgh jitnizzlu semplicament ghal finijiet ta’ identifikazzjoni ahjar tal-immobli li jkun qed jinbiegh u mhux biex jistabilixxu titolu ta’ propjeta’.

10. L-att suppost “korrettorju” tal-25 ta’ Lulju 2006 – Nutar Enzo Dimech – esebit bhala Dokument esebit bhala Dokument B mac-citazzjoni, m’humiex legalment korrett u gie imfassal propju bhala paraventu ghal iskop ta’ din il-kawza biex il-kejl ta’ elf tliet mija u tmenin metri kwadri (1,380mk) jizdied ghal elf sitt mija u wiehed u hamsin kwadri (1,651m.k) biex b’hekk id-differenza ghal elf disa mija u sebghin metri kwadri (1,870m.k.) tithalla barra biex tingib bhala li hija l-kejl tal-passagg. Mentri skond il-kuntratti hawn fuq citat il-kejl tal-ahwa Grech kellhu ikun ta’ elf tmin mija u sebghin metri kwadri (1870mk) u dan il-kejl kemm fil-kuntratt tas-26 ta’ Settembru 1957 (Nutar John Busuttil)-Dokument G u kemm fil-kuntratt tal-ghoxrin (20) ta’ Marzu 1987 (Nutar Joseph Spiteri) – Dokument L qatt ma inkuda il-kejl tal-passagg.

11. Oltre dan irid jigi rilevat illi meta akkwista l-propjeta’ tieghu, Salvatore Saliba, missier l-intimat Joseph Saliba b’kuntratt tal-25 ta’ Mejju 1947 (atti Nutar Joseph Saliba) – Dokument M huwa akkwista *“bid-dritt ta’ passagg min fuq haddiehor u soggett ghall-istess triq lejn haddiehor…”*.

12. Wkoll il-passagg kif inhu illum huwa ferm aktar wisa u differenti mill-passagg kif kien fl-elf disa mija u seba u hamsin (1957) u ghaldaqstant il-kejl ta’ ghaxar sighan ghandhu jigi relatat mal-wisa u daqs tal-passagg kif kien fl-elf disa mija u seba u hamsin (1957) u mhux tal-kejl attwali kif inhu illum;

13. Oltre dan irrid jigi rilevat illi ricentament anki minn fuq in-naha tal-konvenuti dan il-passagg ossija entrata

reggha twessa', kif ampjamanet jigi pruvat waqt is-smiegh ta' din il-kawza.
14. Oltre r-registrazzjoni li saret mill-esponenti mar-Registratur tal-Artijiet saret korrettement u fit-termini tal-ligi ghab-bazi tal-kuntratt ta' akkwist taghhom.

L-Agent Registratur tal-Artijiet wiegeb permezz ta' risposta guramentata prezentata fl-4 ta' Frar 2009 (fol. 70) u ddikjara li:-

1. Preliminarjament, fir-rigward tat-talbiet tal-atturi, numru 4 u 5, li saru a bazi tal-Artikolu 469(A), l-azzjoni hi ntempetstiva in kwantu r-registrazzjoni sehhet aktar minn sitt xhur ilu, u ghalhekk l-azzjoni hi tardiva in kwantu ma saritx fi zmien sitt sitt (6) xhur minn meta ikollu interess isir jaf jew seta' jsir jaf, skond liema jigi l-ewwel, b'dak l-eghmil amministrattiv;
2. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fir-rigward tal-istess talbiet numru 4 u 5 id-disposizzjonijiet tal-artikolu 469A(4) tal-Kap 12 jipprovdi illi "Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma ghandhomx japplikaw meta l-mod ta' kotestazzjoni jew ta' ksib ta' rimedju dwar xi att ammistrattiv partikolari quddiem qorti jew tribunal jew provdut dwaru b'xi ligi ohra''. L-esponenti jissottometti illi l-Att dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet (Kap.296) tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi ghal rimedju dwar il-lanjanza ta' l-atturi, li fir-realta' hi li l-konvenut Registratur ta' l-Artijiet hareg certifikat ta' titolu skond l-Att dwar Registrazzjoni ta' l-Artijiet li kien jolqot ukoll il-propjeta' tal-atturi.
3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, u dwar l-istess talbiet numru 4 u 5, l-agir tar-Registratur ta' l-Artijiet ma jmurx kontra l-Artikolu 469A tal-Kap 12, u ma humiex ultra vires u twettaq minn entita' li tikkonstitwixxi awtorita' pubblika awtorizzata li osservat il-htigijiet procedurali kollha necessarji, u ma abbuzatx mis-setgha u segwiet il-ligi f'kull aspett;
4. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, u partikolarment fir-rigward tat-talba numru 5 ghall-indenniz, din it-talba ghandha tigi rifjutata u dan peress illi fl-ewwel lok, l-atturi ma setghux jagixxu a bazi ta' l-artikolu 469(A)(5) u fit-tieni lok u aktar importanti minn hekk peress illi mkien ma gie allegat fic-citazzjoni illi l-esponenti

agixxa b'mala fede fil-konfront tal-atturi, tant illi l-atturi azzardaw jallegaw biss illi l-konvenut esponenti kien "skorrett u rresponsabbli' u ma marrux oltre;

5. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi kellhom il-fakulta' illi jitolbu indenniz a bazi ta' artikolu 52 ta' Kap 296 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghaldaqstant ma setghu qatt jitolbu indenniz a bazi ta' artikolu 496(A)(5) tal-Kap.12.

6. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, dwar talbiet numru 1 u 2, l-esponenti jirremetti ruhu u savju gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti. F'dan ir-rigward pero' l-esponenti jissottometti illi ghalkemm fir-rikors l-atturi qeghdin jallegaw illi huma kienu akkwistaw il-propjeta' taghhom "inkluzi d-drittijiet kollha li l-awturi taghhom fit-titolu kellhom fuq l-istess entrata", l-istess atturi naqsu milli jindikaw il-passagg fuq il-pjanta meta ssottomettew l-applikkazzjoni taghhom LRA309/96 kif sussegwentament korretta permezz ta' LRA1664/06, indikazzjoni cara illi huma almenu originarjament ma kienux jippretendu illi l-passagg huwa taghhom. Illi ghaldaqstant, l-esponenti passagg f'isem il-konvenuti a bazi ta' att korrettorju pubblikat min-Nutar Paul G. Pisani fis-7 ta' April 2008, illi permezz tieghu il-partijiet fuq il-kuntratt inkludew l-entrata ossia l-passagg, u dan peress illi qabel l-applikazzjoni tal-konvenuti ma kien hemm ebda applikazzjoni fuq dan il-passagg. Kuntrarjament ghal dak allegat mill-atturi fir-rikors u fil-protest gudizarju, ir-Registratur tal-Artijiet ma ghandu ebda obbligu illi jivverifika l-provvenjenza tat-titolu, peress illi dan huwa obbligu tan-Nutar illi jippubblika l-kuntratt u jipprezenta l-applikazzjoni, u ghaldaqstant mexa korrettament meta rregistra l-passagg a bazi tal-att korrettorju u tal-applikazzjoni sottomessa min-Nutar Paul G. Pisani;

7. Fil-mertu, l-atturi ma batew ebda pregudizzju peress illi huma stess dahlu kawzjoni fuq il-passagg mertu ta' din il-kawza, LRC439/08 u ghaldaqstant ir-Registratur tal-Artijiet ma hareg ebda titolu dwar dan il-passagg, anzi informa lill-partijiet kollha illi l-applikazzjoni dwar dan il-passagg tinsab iffrizata u ma jista' jsir ebda trasferiment taghha;

8. Kwalunkwe korrezzjoni illi tista' tigi ordnata tista' ssir biss a bazi ta' artikolu 51(1) (a) u (d), peress illi ma

jezistux il-kundizzjonijiet biex korrezzjoni tigi ordnata a bazi ta' artikolu 51(1)(e) u 51(1)(f).
9. Jekk hemm zball fir-registru, dan hux tort tal-esponenti, u ghaldaqstant l-esponenti ma ghandux ibati danni.

Fis-seduta tad-19 ta' Jannar 2010 saret it-trattazzjoni mid-difensuri tal-partijiet.

1. Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti:-

(a) B'kuntratt li sar fit-**12 ta' Jannar 1996** fl-atti tan-nutar Enzo Dimech l-atturi akkwistaw minghand Anthony u Saviour ahwa Grech, porzjon art imsejha ta' Hamimiet, limiti Victoria, Ghawdex b'kejl ta' cirka 1380 metri kwadri, konfinanti **lvant ma' passagg**, punent ma' beni tal-eredi ta' Salvu Zammit, u tramuntana ma' beni tal-eredi ta' Michelangelo Mercieca u Joseph Spiteri.

B'kuntratt li sar fil-**25 ta' Lulju 2006** fl-atti tan-nutar Dr Enzo Dimech (fol. 13), il-partijiet spjegaw li l-kejl korrett hu ta' 1,651 metri kwadri li kien jirrizulta minn kuntratt ta' divizjoni li kien sar bejn Anthony u Saviour ahwa Grech u huthom fl-20 ta' Marzu 1987 fl-atti tan-nutar Dr Joseph Spiteri u kuntratt ta' bejgh li sar fis-26 ta' Settembru 1957 fl-atti tan-nutar John Busuttil. Gie dikjarat li ***"Inkluz ukoll fil-bejgh hemm id-drittijiet kollha reali u personali fuq il-passagg li jigi fuq il-lvant tar-raba fuq deskrit."*** (fol. 14). Annessa mal-kuntratt hemm pjanta li turi ir-raba' (fol. 15); *"Qeghda tigi annessa bhala dokument B pjanta li tindika l-kejl aktar korrett tal-art ittrasferita, liema pjanta pero' ma tinkludix il-kejl tal-passagg."*. Fil-pjanta a fol. 15 il-kejl ta' 1,651 metri kwadri hu tar-raba' u ma jinkludix il-passagg.

(b) B'kuntratt li sar fis-**6 ta' Gunju 1988** fl-atti tan-nutar Paul George Pisani (fol. 9), il-konvenuti Saliba xtraw:

- 7/8 ta' porzjon art maghrufa ta' Dahar il-Hmar fil-limiti ta' Victori, Ghawdex b'kejl ta' cirka 1122 metri kwadri u li tikkonfina min-nofsinhar mar-raba' hawn

taht imsemmija, **mill-punent ma' passagg** u lvant ma' beni ta' Tarcisio Mercieca.

- minghand Maria Saliba porzjon art maghrufa ta' Dahar il-Hmar sive tal-Hamimiet fil-limiti ta' Victoria, Ghawdex b'kejl ta' cirka 1,202.5 metri kwadri u tikkonfina mit-tramuntana mar-raba' fuq imsemmija, **punent ma' passagg** u nofsinhar ma' beni ta' Michael Tabone.

B'kuntratt li sar fit-**28 ta' April 1990** fl-atti tan-nutar Paul George Pisani (fol. 16), il-konvenuti Saliba akkwistaw b'permuta minghand Carmen Cordina is-sehem ta' 1/16 fil-porzjon art hawn fuq imsemmija b'kejl ta' 1122 metri kwadri, u li tikkonfina *"min-nofsinhar ma' beni tal-komparenti Joseph Saliba, **punent ma' passagg** u lvant ma' beni ta' Tarcisio Mercieca"*.

B'att korrettorju li sar fis-**7 ta' April 2008** fl-atti tan-nutar Paul George Pisani (fol. 19), filwaqt li l-partijiet ghamlu riferenza ghall-kuntratti hawn fuq imsemmija, iddikjaraw li kienu hadu zball fis-sens li nkluz fit-trasferiment kien hemm il-passagg li hu meritu ta' din il-kawza u muri fil-pjanta annessa delinejata bil-kulur ahmar (ara fol. 22). Passagg li jibda minn Triq il-Papa Gwanni Pawlu it-Tieni.
Fil-mori tal-kawza sar kuntratt[2] bejn Vincenza Mercieca, oht l-awturi tal-atturi, u l-konvenuti li permezz tieghu bieghet *".... **kwart (1/4) indiviz, ossia kwalunkwe drittijiet reali u personali li l-venditrici jista' jkollha minn porzjon diviza ta' passagg**, sitwat fil-kuntrada ddenominata ta' Hammimiet ossia ta' Dahar il-Hmar', fil-limiti ta' Victoria, Ghawdex, liema passagg intier jizbokka gewwa Triq il-Papa Gwanni Pawlu II, hekk kif imberfel bil-kulur ahmar fuq il-pjanta annessa ma' dana l-att......."* (fol. 228). Fil-parti tal-provenjenza jinghad li s-sehem mill-imsemmija immobli ghadda ghand Vincenza Mercieca mill-wirt tal-genituri taghha.

(c) Dwar il-passagg inqalghu kwistjonijiet bejn il-partijiet. Fil-fatt fit-18 ta' Jannar 2007 il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali sabet lill-konvenuti hatja li fl-1 ta' Gunju 2006 u l-jiem ta' qabel

[2] 4 ta' Marzu 2009 atti nutar Dr Christian Zammit.

ezercitaw dritt li jippretendu li ghandhom u fixklu lill-attur fl-uzu tal-passagg meritu tal-kawza (fol. 102). Din il-kawza giet prezentata wara li l-atturi saru jafu li fit-22 ta’ Mejju 2008 il-konvenuti kienu pprezentaw applikazzjoni fir-Registru tal-Artijiet sabiex issir korrezzjoni tar-registrazzjoni bin-numru 11000056, fis-sens li kellha tinkludi l-entrata bhala parti mill-proprjeta tal-konjugi Saliba (fol. 24). F’dan il-kuntest l-atturi pprezentaw kawzjoni skond il-Kap. 296.

(d) Fit-13 ta’ Ottubru 2008 l-atturi pprezentaw protest gudizzjarju (fol. 111) kontra l-konvenuti u nterpellaw lill-konjugi Saliba sabiex ihassru l-applikazzjoni li ghamlu fir-Registru tal-Artijiet fit-22 ta’ Mejju 2008.

(e) Il-proprjeta tal-atturi tikkonfina mil-lvant mal-entrata in kwistjoni, filwaqt li l-proprjeta tal-konvenuti tikkonfina min-naha tal-punent.

2. Fir-rigward tat-tielet eccezzjoni tal-konvenuti Saliba, l-Artikolu 1001 tal-Kodici Civili m’huwiex rilevanti. Il-kwistjoni f’din il-kawza hi dwar min hu proprjetarju tal-passagg konfinanti l-gid tal-kontendenti. Bilfors irid isir ezercizzju fejn jigu ezaminati l-kuntratti li kull parti ghamlet riferenza ghalihom in sostenn tal-pretenzjoni li l-passagg hu proprjeta taghha. Peress li kull parti tippretendi li hi proprjetarja tal-passagg u kull parti ghandha kuntratt li jinkludi l-passagg, l-ezercizzju jrid ikun indagni ta’ min ghandu l-ahjar titolu.

Fir-rigward tal-hames eccezzjoni l-qorti ma taqbilx mal-argument tal-konvenuti Saliba. Hu fatt li l-atturi qeghdin jippretendu li t-titolu taghhom (kuntratti tat-12 ta’ Jannar 1996 u 25 ta’ Lulju 2006) hu ahjar mit-titolu tal-konvenuti Saliba (kuntratti 6 ta’ Gunju 1988, 28 ta’ April 1990 u 7 t’a April 2008).

Jigi rilevat li b’rikors prezentat fil-11 ta’ Mejju 2009 (fol. 140) il-konvenuti talbu li jipprezentaw eccezzjoni ulterjuri, fis-sens li fis-seduta tat-28 ta’ April 2009 id-difensur tal-atturi kien iddikjara li mehud in konsiderazzjoni dak li

xehed l-attur, *“..... l-passagg mertu ta’ din il-kawza baqa’ komuni bejn il-kondividenti li kienu parti ghal fuq imsemmi att ta’ divizjoni.”*. Il-konvenuti ma baqghux jinsistu fuq din it-talba, ghalkemm f’kull kaz ma kellix ghalfejn tinghata eccezzjoni ulterjuri peress li jekk il-qorti tasal biex tikkonkludi li l-passagg kien proprjeta’ tal-ahwa Grech, ser ikollha tqies x’konsegwenza jwassal ghaliha l-kuntratt pubblikat min-nutar Dr Christian Zammit fl-4 ta’ Marzu 2009 (fol. 228). Ghaldaqstant, il-qorti qeghda tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-imsemmi rikors.

3. L-ezercizzju li jrid isir hu wiehed ta’ paragun bejn it-titoli rispettivi tal-partijiet.

Fis-seduta tal-4 ta’ Marzu 2009 id-difensur tal-atturi spjega li fir-rigward tat-tieni talba tar-rikors guramentat, bil-kliem “jeddijiet reali” l-atturi riedu jfissru dritt ta’ proprjeta (fol. 87).

L-awturi tal-atturi (Anthony u Salvatore ahwa Grech) kienu gew assenjati l-art li ittrasferew lill-atturi, b’att ta’ divizjoni tal-20 ta’ Marzu 1987 fl-atti tan-nutar Dr Joseph Spiteri (fol. 76). B’dan l-att saret il-qasma tal-wirt tal-genituri Francesco u Maria konjugi Grech. F’dan il-kuntratt jinghad li l-art fiha kejl ta’ 1870 metri kwadri (ghaxar sighan) u tikkonfina mil-lvant ma’ passagg, punent ma’ beni ta’ Salvu Zammit u tramuntana ma’ beni ta’ Michael’Angelo Mercieca u Joseph Spiteri, kif jirrizulta minn pjanta annessa u markata Dokument C. Mill-pjanta hu altru milli evidenti li l-passagg meritu ta’ din il-kawza ma kienx inkluz fil-qasma.

Jirrizulta li l-genituri tal-ahwa Grech kienu xtraw l-art b’kuntratt li sar fis-**26 ta’ Settembru 1957** fl-atti tan-nutar Dr John Busuttil (fol. 26) u li giet deskritta bhala art b’kejl ta’ ghaxar (10) sighan u li tmiss *“**lvant ma’ beni ta’ l-eredi ta’ Carmela Mejlak**, punent ma’ beni ta’ l-eredi tal-Kanonku Ignazio Axiak u tramuntana ma’ beni ta’ Wigi Galea.”* (fol. 27). F’dan il-kuntratt min-naha tal-lvant ma jissemmix passagg imma ***“beni ta’ l-eredi ta’ Carmela Mejlak”***. L-atturi jsostnu li meta tqies li:-

(a) Il-kejl tal-art li akkwista Francesco Grech hu ta' 10 sighan, il-passagg hu proprjeta taghhom ghaliex fir-realta' ir-raba' fiha kejl inqas;
(b) Fil-kuntratt jinghad li min-naha tal-lvant l-art li nxtrat mill-konjugi Grech tikkonfina ma' beni tal-eredi ta' Carmela Meilak. Ghalhekk il-passagg kien inkluz fit-titolu ta' Grech in kwantu ma kienx inkluz fit-titolu ta' Meilak.

F'dan il-kuntest il-qorti taghmel dawn l-osservazzjonijiet:-

(a) Jekk kif isostnu l-atturi l-passagg kien parti mit-titolu tal-familja Grech, meta saret il-qasma bejn l-ahwa Grech (Anthony, Salvatore, Vincenza u Giulia ahwa Grech), il-passagg baqa' komuni. Fil-kuntratt ta' qasma tal-1987 hu car daqs il-kristall li l-passagg ma giex inkluz mar-raba' assenjata lil Anthony u Salvatore Grech. Tant hu hekk li jinghad li mil-lvant ir-raba' tikkonfina ma' passagg. L-istess fil-pjanta annessa mal-kuntratt il-passagg ma giex inkluz.
(b) Il-qorti taraha difficli hafna sabiex temmen li skond kif qeghdin jippretendu l-atturi, dik il-parti tal-passagg li ma tikkonfinax mal-proprjeta tal-atturi, kienet xi darba proprjeta tal-familja Grech. F'dan il-kuntest il-qorti qeghda taghmel riferenza ghal dik il-parti tal-passagg li min-nofsinhar tmiss mat-triq principali (Papa Gwanni Pawlu II) sa fejn tibda l-proprjeta tal-atturi.
(c) Il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-atturi (fol. 12) turi kejl ta' 1380 metri kwadri, filwaqt li dik annessa mal-att korrettorju turi kejl ta' 1651 metri kwadri (fol. 15). Fiz-zewg pjanti il-passagg ma giex inkluz. Dawn il-pjanti saru mill-perit Joseph Falzon. Fit-tieni pjanta (saret ghal finijiet tal-att korrettorju tal-2006) giet inkluza, min-naha tal-punent, iktar raba' b'wisa' ta' 9.5 metri. Min-naha l-ohra f'survey li sar mill-perit Edward Scerri (fol. 114) fuq inkarigu tal-atturi, ir-raba' tal-atturi fiha kejl ta' 1396 metri kwadri u l-passagg fih 269 metri kwadri. Fis-survey iz-zejjed fit-tieni pjanta tal-perit Falzon giet dikjarata li hi tal-familja Spiteri b'kejl ta' 260 metri kwadri. Hu x'inhu l-kejl zgur li m'hemmx 10 sighan li jissemmew fil-kuntratt ta' akkwist ta' Grech tas-26 ta' Settembru 1957 fl-atti tan-nutar Dr John Busuttil. Jekk is-survey li ghamel il-perit Edward Scerri, hu car bil-kuntratt tat-12 ta' Jannar

1996 il-passagg ma kienx inkluz bhala oggett tal-kuntratt. F'dak il-kuntratt il-kejl dikjarat kien ta' cirka 1380 metri kwadri filwaqt li skond is-survey tal-perit Scerri l-kejl hu ta' 1396 metri kwadri. Ghalkemm id-diskrepanza hi iktar mill-5%, il-kejl dikjarat fil-kuntratt hu konferma ohra li l-ahwa Grech kienu jafu x'qeghdin jittrasferixxu fis-sens li l-passagg ma kienx inkluz.

(d) Mir-ritratt mehud mill-ajru fl-1943 (fol. 99) jirrizulta li l-passagg kien diga' jezisti, u li m'hemmx dubju li kien iservi ghad-dhul fir-raba' ta' terzi li hemm iktar 'il gewwa. Fil-kuntratt ta' akkwist tas-26 ta' Settembru 1957 ma jinghadx li parti mill-art li xtara Francesco Grech hi passagg. Mir-ritratt mehud mill-ajru fl-1957 jidher ukoll il-passagg u kif bejn ir-raba' li xtraw l-atturi fl-1996 u l-passagg hemm hajt divizorju (ara ritratt a fol. 261 bil-kummenti ta' Eugenio Debono, Survey Control Officer fl-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar). Hajt divizorju li jidher ukoll fis-survey sheet tal-1957 (fol. 85). Fil-kuntratt tal-1957 ma jinghadx li l-passagg li *ictu oculi* kien diga' separat mir-raba' kien qieghed jigi trasferit. Hu maghruf li sabiex passagg/triq ikun inkluz fit-titolu jrid jissemma b'mod espress u ma jistax jitqies li hu accessorju ta' porzjon art oggett ta' bejgh (ara **Nutar Dr Rosario Frendo Randon vs Onor. Dr Paolo Boffa nomine et** deciza fl-10 ta' Jannar 1955 – Volum XXXVIII.i.i). Ir-ragunament kien ikun differenti kieku l-passagg kien parti ntegrali mir-raba' li xtara Francesco Grech u ma kienx mifrud b'hajt divizorju.

(e) Tarcisio Mercieca spjega kif Francesco Grech kien rega' bena l-hajt divizorju li jifred ir-raba' tieghu mill-passagg; *"Dawn it-tnejn minn nies qalghu dan il-hajt imgarraf jew il-fdalijiet tal-hajt imgarraf li kien hemm, il-hajt divizorju, bejn ir-raba' ta' Grech u l-passagg, u bnewh kif suppost. Kien f'dan il-hajt divizorju li nbena, thalliet apertura zghira illi taghti ghal gor-raba' ta' Francesco Grech."* (fol. 171). Fatt li jkompli jsahhah il-fehma tal-qorti li ta' Grech kienu jafu sa fejn tasal il-proprjeta li akkwistaw.

(f) Ma tressqet l-ebda prova tal-akkwist tal-proprjeta min-naha tal-awturi tal-vendituri li ttrasferew lil Francesco Grech. Fil-kuntratt tal-1957 jinghad li l-vendituri (Monsinjur Francesco Portelli u Mariella Faenza) akkwistaw ir-raba' mill-wirt ta' familja Farrugia, Faenza u Portelli.

(g) Bint Anthony Grech xehedet in kontro-ezami (24 ta' Novembru 2009 – fol. 292). Spjegat kif missierha qatt ma semmielha li l-passagg hu proprjeta taghhom. Mhux l-istess ghamel fil-kaz ta' proprjeta' ohra li kellhom band'ohra. Qalet ukoll li dejjem tiftakar hajt divizorju jifred ir-raba' taghhom mill-passagg.

(h) Kull parti kkonfermat li Anthony Grech kien spekulatur f'Ghawdex li jaf xogholu sew. Il-qorti hi moralment konvinta li meta sar il-kuntratt ta' bejgh fl-1996 (fol. 7) Grech kien jaf tajjeb sa fejn tasal il-proprjeta tieghu u ta' huh Salvatore Grech. Irrizulta wkoll mix-xhieda ta' bintu Nancy Grech[3] li Anthony Grech miet fis-26 ta' Settembru 2006

(i) Il-qorti hi moralment konvinta li l-ahwa Grech kienu konvinti li l-passagg m'huwiex proprjeta taghhom. Kieku kien mod iehor:

- Il-passagg kien ikun inkluz fid-deskrizzjoni tar-raba' li giet assenjata lill-ahwa Anthony u Salvatore fil-kuntratt ta' qasma li sar fl-20 ta' Marzu 1987 atti nutar Dr Joseph Spiteri. Ma kien hemm l-ebda skop li l-passagg jibqa' komuni bejn l-erbat ahwa gialadarba l-bniet ma messhomx sehem mir-raba ta' Hamimiet. Inoltre fil-kuntratt ta' qasma giet elenkata l-proprjeta komuni bejn l-ahwa Grech u r-raba' ta' Hamimiet giet deskritta. ***"Ghaxar sighan raba' sive elf tmien mija u sebghin metri kwadri (1870mk) msejha ta' Hamimiet fl-Gharb, Ghawdex, skond l-annessa pjanta Dokument C."*** (fol. 76). Il-passagg ma jissemmix li hu komuni bejn l-ahwa u l-pjanta annessa mal-att ma tinkludix il-passagg. Il-qorti ma temminx li Anthony Grech kien qal lill-attur li meta qasmu l-ahwa, hallew il-passagg komuni ghaliex minn hemm kienu jghaddu terzi.
- Il-passagg kien ikun inkluz fil-kuntratt ta' bejgh li sar fit-12 ta' Jannar 1996 fl-atti tan-nutar Dr Enzo Dimech in kwantu ma rrizultax li f'dawk l-inhawi Grech kellhom iktar art. F'kull kaz wiehed kien jistenna li ghallinqas fil-kuntratt jinghad li min-naha tal-lvant l-art tmiss ma' passagg proprjeta tal-ahwa Grech u mhux sempliciment ma'

[3] Seduta tal-24 ta' Novembru 2009 (fol. 292).

passagg, u jissemma wkoll dritt ta’ moghdija favur ir-raba’ li xtraw l-atturi.

4. Ghal dik li hi proprjeta tal-konvenuti, mill-atti jirrizulta li din kienet tifforma parti minn iktar raba’. Raba’ li kienet giet akkwistata b’titolu ta’ enfitewsi perpetwa minn Giovanni Tabone (in-nannu matern tal-konvenut) minghand Carmela Meilak b’kuntratt li sar fl-4 ta’ Ottubru 1939 fl-atti tan-nutar Dr Francesco Refalo (fol. 52). L-art hi deskritta li fiha kejl ta’ *“eight tumoli and two mondelli”* u **tikkonfina mill-punent ma’ entrata**. L-awtrici ta’ Giovanni Tabone, Carmela Meilak, giet assenjata din l-art b’att ta’ divizjoni li ghamlet ma’ hutha Francesco u Giorgio ahwa Meilak li sar fid-29 ta’ Jannar 1926 atti nutar Dr Francesco Refalo (fol. 37). Mal-kuntratt hemm pjan ta’ qasma u l-art in kwistjoni hi deskritta li tinsab fil-kontrada Tal-Hamimiet b’kejl ta’ “otto tumoli e due mondelli” u *“Ha per confini da mezzodi Via Garbo e* ***da ponente con entrata****”* (fol. 45). Wara l-mewt ta’ Giovanni Tabone, l-art inqasmet bejn l-ahwa Tabone (fosthom Maria Saliba li omm il-konvenut) permezz ta’ kuntratt ta’ qasma tat-2 ta’ Novembru 1950 fl-atti tan-nutar Francesco Refalo (fol. 55). F’dak il-kuntratt jinghad li r-raba’ tikkonfina, min-naha tal-punent, ma’ entrata. Sussegwentement b’kuntratt li sar fil-25 ta’ April 1974 fl-atti tan-nutar Dr Joseph Spiteri (fol. 86) missier il-konvenut Saliba kien xtara minghand Cristina Buttigieg (oht martu) is-sehem li kien messha minn din l-art, b’kejl ta’ cirka tomna u li tmiss *“.... mit-tramuntana ma’ proprjeta’ ta’ Michele Tabone,* ***mill-punent ma’ moghdija*** *u nofsinhar ma’ gid ta’ Maria Saliba......”*. Konferma ohra li l-moghdija ma kenitx inkluza fit-trasferiment. Minn dawn il-kuntratti l-qorti m’hijiex sodisfatta li l-passagg jifforma parti mit-titolu ta’ Carmela Meilak, Giovanni Tabone, Salvatore u Maria konjugi Saliba. Rilevanti wkoll kif il-konvenuti qatt ma taw spjegazzjoni minn fejn kien jirrizulta li din l-entrata kienet kompriza fit-titolu tal-awturi taghhom. Ghalhekk il-qorti tkompli tifhem ir-raguni ghalfejn fil-mori tal-kawza sar il-kuntratt tal-4 ta’ Marzu 2009 fl-atti tan-nutar Dr Christian Zammit.

Madankollu rrizulta kif il-konvenut u l-awturi tieghu kienu jaghmlu uzu minn dan il-passagg. Hekk per ezempju:-

(a) Ir-ritratt mehud mill-ajru tal-1978 a fol. 100 juri r-razzett li kien bena l-konvenut. Jidher ukoll li l-passagg kien l-uniku mezz ta' access ghalih. Il-konvenut ipprezenta permess moghti mill-awtorita pubblika fis-17 ta' Mejju 1969 sabiex jizviluppa l-art fejn inbena r-razzett.
(b) Xhieda ta' Tarcisio Mercieca (seduta tal-24 ta' Gunju 2009 – fol. 170) li kkonferma li kellu 80 sena u li: *"Lin-nannu ta' Saliba jiena niftakru jaghmel uzu minn dan il-passagg."* (fol. 171).
(c) Ir-ritratt mehud mill-ajru tal-1957 juru ftuh fil-hajt divizorju li jaqsam il-passagg mill-proprjeta ta' Saliba (fol. 261).
(d) Tant Saliba kien jaghmel uzu mill-passagg li fl-14 ta' Dicembru 1988 kien applika sabiex il-Gvern jirrangah (fol. 253). Fl-applikazzjoni jinghad:- *"The existing path marked in red is required for resurfacing."*[4].

5. Il-qorti hi tal-fehma li l-kwistjonijiet bejn il-partijiet inqalghu bla bzonn. Hu ovvju li kull wiehed minnhom irid jaghmel uzu minn dan il-passagg sabiex ikun jista' jidhol u johrog fi hwejgu. Kaz iehor klassiku ta' piki u nuqqas ta' rieda tajba. Il-manuvri li ghamlu l-atturi u l-konvenuti Saliba fit-tentattiv iddisprat sabiex fit-titolu taghhom jinkludu l-passagg, hu atteggjament tat-tfal. Hu ovvju li t-trejqa/passagg li ghaddejja minn ma' gemb l-ghelieqi hi triq vicinali li ilha miftuha snin twal. Irrispettivament proprjeta' ta' min kienet l-art meta gie ffurmat il-passagg, m'hemmx dubju li jaqdi lil kull min ghandu raba' tikkonfina mieghu. Il-qorti m'hijiex moralment konvinta li xi parti rnexxielha tipprova li l-awtur tieghu kien proprjetarju tal-passagg in kwistjoni. F'kull kaz pero l-qorti xorta tifhem li l-atturi ghandhom interess li jikkontestaw il-pretensjoni tal-konvenuti Saliba mehud in konsiderazzjoni li giet prezentata applikazzjoni mar-Registru tal-Artijiet u din tista' tfisser iktar inkwiet bla bzonn fil-futur.

[4] Ara wkoll deposizzjoni ta' Michael Angelo Camilleri ufficjal tad-Dipartiment tal-Agrikoltura f'Ghawdex (fol. 250).

6. Ghal dak li huma r-raba' (4) u hames (5) talba, dawn huma ghal kollox bla bazi. Ma jirrizultax li l-Agent Registratur tar-Registru tal-Artijiet ghamel xi eghmil amministrattiv li hu *ultra vires* meta hareg certifikat ta' titolu fuq il-passagg favur il-konvenuti Saliba. Kull ma ghamel kien li wara li rcieva applikazzjoni li pprezentaw il-konjugi Saliba, hareg certifikat ta' titolu. Jirrizulta wkoll li avviz tal-applikazzjoni li pprezentaw il-konjugi Saliba nghata bil-pubblikazzjoni li saret fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Gunju 2008 (fol. 141). Wara protest gudizzjarju li sar mill-atturi Grima, wiegeb permezz ta' ittra datata 19 ta' Settembru 2008 (fol. 150) fejn spjega li: *"Jekk issir kawza, ir-Registratur ta' l-Artijiet ghandu jkun parti fil-proceduri sabiex l-istess Qorti tkun tista' tordna l-korrezzjoni fir-Registru u dan skond l-artikolu 51(5) tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta."*. Mill-provi rrizulta wkoll li qabel l-applikazzjoni tal-konjugi Saliba ma kienx hemm haddiehor li pprezenta applikazzjoni fir-Registru tal-Artijiet fir-rigward tal-passagg meritu ta' din il-kawza[5]. Sahansitra fl-applikazzjoni li l-atturi pprezentaw fis-sena 2006 wara li ghamlu l-att korrettorju, jirrizulta li ma nkludewx il-passagg (ara pjanta a fol. 119 prezentata mill-avukat Dr Marlin Vella). Mistoqsi ghalfejn l-applikazzjoni li ghamel mar-Registru tal-Artijiet ma kenitx tinkludi l-passagg, l-attur wiegeb: *"..... jiena minn naha tieghi ma rregistrajtx dan il-passagg minhabba l-fatt li ma hassejtx li hi ta' importanza, ghaliex minnu jghaddi kulhadd."* (fol. 168). Il-qorti ma tifhimx kif l-atturi jistghu jippuntaw subghajhom fid-direzzjoni tar-Registru tal-Artijiet, u tikkonkludi li t-talbiet numru erbgha (4) u hamsa (5) huma ghal kollox fiergha. F'kull kaz ghandu ragun l-Agent Registratur tar-Registru tal-Artijiet li l-Artikolu 469A tal-Kap. 12 m'ghandux japplika ghaliex l-atturi kellhom rimedji ohra. Din il-kawza hi wahda mir-rimedji, fejn qorti tista' tordna korrezzjoni fir-registru li fiha jkun parti r-Registratur tal-Artijiet (Artikolu 51(5) tal-Kap. 296). Ghal dik li hi l-ewwel eccezzjoni tal-Agent Registratur, mill-provi ma rrizultax li t-talbiet numru 4 u 5 huma milquta mill-perjodu perentorju ta' 6 xhur.

[5] Ara deposizzjoni tal-avukat Dr Marlin Vella, Agent Registratur (fol. 115).

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad it-tielet u hames eccezzjoni tal-konvenuti Saliba.
2. Tiddikjara li hadd mill-partijiet ma ressaq provi sodisfacenti li l-passagg hu proprjeta' ta' xi hadd minnhom jew proprjeta komuni taghhom, u ghaldaqstant filwaqt li tilqa' l-ewwel talba tichad it-tieni talba tal-atturi.
3. Tordna lir-Registratur tal-Artijiet sabiex ihassar ir-registrazzjoni li saret mill-konvenuti Saliba permezz ta' applikazzjoni LRA644/2008 in kwantu din tolqot il-passagg muri fil-pjanta a fol. 25 bil-kulur ahdar.
4. Fir-rigward tar-raba' u hames talbiet, tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Agent Registratur tal-Artijiet, u filwaqt li tilqa' t-tieni u tielet eccezzjonijiet tichad ir-raba' u hames talbiet tal-atturi Grima.

Spejjez bejn il-partijiet Grima u Saliba jibqghu bla taxxa in kwantu f'din il-kwistjoni m'hemmx "rebbieh", b'dan li l-ispejjez tal-Agent Registratur tal-Artijiet ghandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-konjugi Grima u l-konjugi Saliba mehud in konsiderazzjoni li:-

(a) Il-konvenuti Saliba qatt ma messhom ipprezentaw applikazzjoni sabiex il-passagg jigi registrat bhala proprjeta taghhom; u min-naha l-ohra
(b) Ir-raba' u hames talbiet saru bla bzonn min-naha tal-konjugi Grima.

< Sentenza Finali >

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