MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-8 ta' Gunju, 2010

Citazzjoni Numru. 30/2009

L-Avukat Dottor Carmelo Galea bhala mandatarju tal-imsefrin Janine Mary Laurence Yates, Pascale xebba Renous bhala kuratrici tal-inabilitata Patricia mart Philippe Symoens, u tal-istess Patricia mart Philippe Symoens, u David Zammit fil-kwalita tieghu ta' Chairman ta' Ta' Cenc Residence owners Association, assocjazzjoni debitament registrata mad-Direttur, Registru tal-Artijiet bin-numri 01/04 u 02/04

Vs

Il-Kummissarju tal-Artijiet u b'digriet tat-3 ta' April 2009 gie kjamat fil-kawza r-Registratur tal-Artijiet

Talba.

Il-kawza titratta dwar porzjon art tal-kejl ta’ erbgha mija u disghajn metri kwadri (490mk) murija fil-pjanta Dok. A annessa mar-rikors guramentat (fol. 10) u li tinsab is-Sannat Ghawdex.

L-atturi qeghdin jitolbu:-

1. Dikjarazzjoni li din il-porzjon art hi proprjeta ta’ Janine Yates u Patricia Symoens.
2. Korrezzjoni fir-registru mizmum fir-Registru tal-Artijiet, fit-termini tal-Artikolu 43 u l-Artikoli 51(6) u 52(11) tal-Kap. 296 fis-sens illi tiddikjara li l-applikazzjoni bir-riferenza LRA G406/98 prezentata mill-Kummissarju tal-Artijiet m’ghandix tkopri din l-art.

<u>Eccezzjonijiet.</u>

Rat ir-risposta guramentata tar-Registratur tal-Artijiet prezentata fil-15 ta’ April 2009 (fol. 35);

1. Dwar x’applikazzjonijiet hemm irregistrati mar-Registru tal-Artijiet, it-territorju mertu ta’ din il-kawza jinsab registrat permezz ta’ LRAG406/98 b’titolu garanti f’isem il-Gvern ta’ Malta a bazi ta’ artikolu 21(2) ta’ Kap 296. Ai termini ta’ artikolu 22, titolu garantit ma jistax jigi meghlub hlief kif provdut fl-att.

2. Di piu’ mill-ewwel registrazzjoni ghaddew aktar minn ghaxar snin.

3. Salv is-suespost, l-esponenti ma hux edott mill-fatti dikjarati mill-atturi u dwar il-fatti, jirrimetti ruhu a savju gudizzju ta’ din l-Onorabbli Qorti;

4. Dwar it-talba ghall-korrezzjoni, l-atturi jridu jispjegaw x’relevanza ghandu artikolu 43 ta’ kap 296 ghat-talba taghhom u dan peress illi dan l-artikolu jitkellem dwar interessi li jipprevalu, u mhux dwar korezzjoni ta’ titolu. L-atturi ma humiex jippretendu drittijiet jew interessi li jipprevalu, izda qeghdin jallegaw illi huma s-sidien tal-art in kwistjoni, u jridu illi l-applikazzjoni tal-konvenuti l-ohrajn

tigi korretta sabiex teskludi l-parti illi l-atturi qeghdin jivvantaw illi hi taghhom.

5. L-artikoli l-ohrajn kwotati mill-atturi lanqas ghandhom relevanza u dan peress illi artikolu 51(11) ma jezistix, u l-artikolu 51(6) jghid expressament illi “hlief sabiex jinghata effett lil interessi li jiprevali, ma’ tista ssir ebda korrezzjoni fir-registru wara li jghaddu ghaxar snin mid-data li fiha ssir”.

Permezz ta’ risposta guramentata prezentata fl-24 ta’ April 2009, il-Kummissarju ta’ l-Artijiet eccepixxa li (fol.55):-

1. Fl-ewwel lok l-Artikolu 43 tal-Kap. 296 ma jipprovdix ghal korrezzjoni ta’ registrazzjonijiet izda huwa intiz biss sabiex jipprovdi li meta bicca art tigi registrata u jkun hemm min isehhlu jipprova li kellu fuqha xi wiehed minn numru ta’ jeddijiet li huma elenkati minn (a) sa (l) b’mod ezawrjenti, tali jedd jew jeddijiet ghandhom jitqiesu bhala li jibqghu in ezistenza minkejja r-registrazzjoni.

2. Fit-tieni lok l-Artikolu 51 (6) ghandu jinqara bhala li jirreferi ghall-artikolu 43(3), u infatti jirreferi biss ghall *‘jeddijiet li jipprevalu’* u jipprovdi li jekk l-ezistenza ta’ jedd minn dawn jigi ippruvat ir-Registratur jista’ jnizzel avviz dwar jew pretensjoni ghall-ezistenza ta’ tali jedd fir-registru. L-artikolu 43 ma jipprovdi bl-ebda mod ghall-korrezzjoni fir-registrazzjoni ta’ art li tkun giet registrata qabel.

3. Fit-tielet lok, l-artikolu 52(11) ighid biss li l-artikolu 52 japplika wkoll ghall-Gvern. L-artikolu 52 jittratta dwar indennizz f’kaz ta’ zball fir-registrazzjoni; pero’ l-artikolu 52(5)(c) jeskludi mill-portata ta’ l-istess artikolu 52 kazijiet meta ssir korrezzjoni sabiex jinghata effett lill-interess li jipprevali. Allura, stante li l-atturi qeghdin jibbazaw l-azzjoni taghhom ai termini ta’ l-Artikoli 43 u 51(6), l-artikolu 52 ghandu jitqies li ma japplikax ghall-kaz taghhom, li ghalhekk skond il-pretensjoni kif dedotta minnhom stess ma ghandhom dritt ghal ebda indennizz.

4. Fir-raba' lok, l-Artikolu 52 jibda jghid li japplika *"bla hsara ghad-dispozizzjonijiet kuntrarji ta' dan l-att"*. L-artikolu 22, li jittrata dwar l-effetti ta' registrazzjoni, jghid car u tond li *"Ir-registrazzjoni ta' kull persuna bhala sid ta' art b'titolu garantit jaghti lil persuna hekk registrata titolu irrevokabbli ghaliha, jigifieri, titolu li ma jistax jigi meghlub hlief kif provdut f'dan l-Att"*. Issa, galadarba ghaddew ghaxar snin mir-registrazzjoni tat-titolu ta' l-esponent, dan it-titolu inbidel f'titolu garantit u ai termini ta' l-artikolu 23(1) huwa biss f'kaz tar-registrazzjoni ta' persuna bhala sid ta' art b'titolu li mhux garantit illi persuni li jagixxu wara r-registrazzjoni jkunu jistghu jinfurzaw *"xi dritt jew interess li jkun kontra jew jidderoga t-titolu ta' sid registra*t". Dan l-artikolu kif ukoll l-artikolu 43 li jitkellem dwar interessi li jipprevalu jidhru illi jikkostitwixxu l-uniku mod kif jista' jsir jkun permess li titolu registrat taht il-Kap. 296 jista' jigi b'xi mod alterat. Ghalhekk jidher illi f'dan il-kaz it-titolu garantit ta' l-esponenti taht l-artikolu 23 (2) huwa protett minn 'dispozizzjonijiet kuntrarji' fl-istess Kap. 296 kontra kull talba ghal indenniz.

5. Inoltre, u bla pregudizzju ghas-suespost, l-ewwel talba tal-atturi fi kwalunkwe kaz ma tistax tintlaqa' stante illi l-porzjon art illi hija mertu tal-kawza ma jirrizultax li jappartjeni lill-atturi izda lill-esponent, u ghalhekk l-atturi m'humiex f'pozizzjoni li jippruvaw it-titlu ghall-imsemmija art.

6. L-atturi stess ammettew espressament permezz ta' l-ittri ta' David Zammit datata 12 ta' Marzu 2002 (dok. Anness KTI bil-pjanti annessi mieghu), illi l-art imsemmija ma jqishiex bhala taghhom, u dan jirrizulta minn ittra li ntbaghtet minnhom lill-esponent fejn talbu ghal aktar minn darba illi din tinghatalhom sabiex ikunu jistghu jiehdu hsiebha u jsebbhuha.

7. Apparti minn dan il-fatt saljenti, mill-kuntratti esibiti mill-atturi u dawk li huma a konoxxenza ta' l-esponent ma jirrizulta b'ebda mod li l-art in kwistjoni hija tal-atturi.

8. Fil-fatt jidher illi din l-istess art mertu tal-kawza odjerna tifforma ta' l-anqas parti mill-mertu ta' kawza ohra

illi l-Perit Gordon Vella, wiehed mis-sidien tal-kumpless ta' residenzi Ta' Cenc Mansions, fetah fl-2005 kontra l-Kunsill Lokali ta' Sannat. L-affidavit li sar mill-Perit Vella f'dik il-kawza, li ggib in-numru, 49/2005PC (kopja ta' l-affidavit hawn annessa dok. KT2), jirreferi taghhom giet akkwistata l-art kollha li fuqha inbnew "Ta' Cenc Mansions". Fost dawn il-kuntratti, forsi l-akbar wiehed importanti, partikolarment ghax ghandu pjanta spjegattiva annessa mieghu, huwa l-kuntratt ippublikat fil-11 ta' Jannar 1967 min Nutar Antonio Galea (hawn anness dok. KT3) li jirreferi ghal "lok ta' djar b'mandretta tieghu annessa ta'cirka 4 (erba) sighan u kejla, bla numru, fi Strada Skerla, Sannat, Gozo; l-intier jikkonfina … mill-punent in parti ma' beni ta' Salvatore Grima u in parti ma' beni tal-Gvern. Il-pjanta annessa mieghu (indikata fl-affidavit imsemmi bhala dok. KT4) hija fil-fehma ta' l-esponent prova car li l-art mertu tal-kawza hija tal-Gvern, billi din tinsab f'dik ix-xaqliba tan-naha tal-punent ta' l-art mixtrija li hija indikata bhala propjeta' tal-Gvern.

9. Inoltre fil-kuntratt ippublikat min-Nutar Felix Abela fil-11 ta' Gunju 1969 (esebit mir-rikorrenti bhala dok. CG2) l-art mixtrija, li hija l-istess art imsemmija fil-kuntratt tan-Nutar Galea, hija ghal darb'ohra deskritta bhala "the tenement without number in Skerla Street, Sannat, with an adjoining plot of land measuring approximately four 'sighan' and a 'kejla', including the area covered by the said tenement and are together bordered .. to the West party by property of Salvatore Grima and partly by Government property". L-istess huwa l-kaz fil-konvenju li kopja tieghu giet esebita mill-atturi bhala dok E.

10. Mill-bqija kemm fl-istess dok. E fuq imsemmi kif ukoll f'kuntratti ohrajn esibiti mill-atturi, kull fejn hemm riferenza ghall-fond l-iehor li nxtara sabiex jibnew Ta Cenc Mansions, i.e il-fond numru 4, fi Triq Skerla, Sannat b'mandretta ta' madwar tomna annessa mieghu, dan huwa indikat bhala li jikkonfina min-naha tal-Punent u t-Tramuntana ma' proprjeta tal-Gvern.

Permezz ta' risposta guramentata prezentata fil-15 ta' April 2009 mir-Registratur tal-Artijiet (fol. 35), eccepixxa:-

1. L-art meritu ta' din il-kawza hi registrata permezz ta' LRAG406/98 b'titolu garantit f'isem il-Gvern ta' Malta skond l-Artikolu 21(2) tal-Kap. 296. Titolu garantit ma jistax jigi meghlub hlief bil-mod li jipprovda l-Att.
2. Mill-ewwel registrazzjoni ghaddew iktar minn ghaxar (10) snin.
3. L-esponent m'huwiex edott mill-fatti u ghalhekk jirrimetti ruhu ghad-decizjoni tal-qorti.
4. L-atturi jridu jispjegaw x'rilevanza ghandu l-Artikolu 43 tal-Kap. 296 peress li dan il-provvediment jitkellem dwar interessi li jipprevalu, u mhux dwar korrezzjoni ta' titolu. L-atturi qeghdin jippretendu li huma proprjetarji tal-art in kwistjoni.
5. L-Artikolu 51(11) ma jezistix, u l-Artikolu 51(6) ighid espressament illi "hlief sabiex jinghata effett lil interess li jipprevali, ma tista ssir ebda korrezzjoni fir-registru wara li jghaddu ghaxar snin mid-data li fiha ssir.".

<u>Fatti.</u>

Kif rajna l-kwistjoni hi dwar il-porzjon art delinejata bil-kulur ahmar fil-pjanta Dok. A a fol. 10. Mir-ritratti mehudin mill-ajru jirrizulta li f'xi zmien wara l-1998 il-porzjon art in kwistjoni nqaghtet ghaliha u gie ffurmat gnien (ara ritratt CG3 a ol. 104)[1]. Fil-fatt l-art haditha taht idejha l-Assocjazzjoni tar-Residenti ta' Ta' Cenc u sar tindif.

Fis-sena 2002 l-Assocjazzjoni ghamlet talba lill-Gvern sabiex l-art tghaddi f'idejha biex tkun tista' taghmel il-manutenzjoni taghha. Fit-23 ta' Frar 2009 sar konvenju bejn l-Assocjazzjoni u Janine Yates ghax-xiri ta' din il-porzjon art (fol. 14).

L-atturi qeghdin isostnu li l-porzjon art hi proprjeta ta' Janine Yates u bintha Patricia Symoens. In sostenn tat-tezi taghhom ghamlu riferenza ghal dawn il-kuntratti:-

---

[1] Il-qorti qegha tghid li dak li gara kien wara l-1998 ghaliex fir-ritratt mehud mill-ajru tas-sena 1998 l-art in kwistjoni ma tidhirx li kienet qeghda tinhadem. Ir-ritratt li jmiss hu tal-2004 fejn tidher li l-art in kwistjoni kien sar xoghol fiha. Bejn is-snin 1999-2003 m'hemmx ritratti.

a. **16 ta' Dicembru 1966 atti nutar Dr John Busuttil** –

Salvatore Grima biegh lil Gilbert Eric Yates *"... a farm house at number four (4) Skerla Street, Sannat, Gozo, with a mandretta adjoined to of about one tumolo, bounded on the south by said street, on the east by property of the heirs of Lawrence Muscat, west and north by government property...."* (fol. 11).

Fil-kuntratt jinghad li Salvatore Grima akkwista parti mill-fond b'kuntratt tat-22 ta' Mejju 1944 fl-atti tan-nutar Francesco Refalo u parti mis-successjoni ta' Anna Buttigieg li mietet fl-24 ta' Ottubru 1945. Kopja ta' dan il-kuntratt tinsab a fol. 153 u permezz tieghu Salvatore Grima xtara:- *"..... one half part undivided of the dwelling house with lands adjoined to of two mondelli situate Strada Skerla of Casal Sannat Gozo number four bounded on the East by property of Giuseppe Muscat, on the West, South and North by public street ...."*. Zewg mondelli jfissru 374.7 metri kwadri.

b. **11 ta' Gunju 1969 atti nutar Dr Joseph Felix Abela (fol. 38)** -

Lija Estates Limited bieghet lil Janine Yates *".... the tenement without number on Skerla Street, Sannat Gozo with an adjoining plot of land measuring approximately four sighan and one kejla including the area covered by the said tenement and are bordered the said tenement and adjoining land together to the North, the South and the East by the above mentioned street and to the West partly by property of Salvatore Grima and partly by Government property....."*.

Proprjeta' li Lija Estates Limited xtrat permezz ta' kuntratt li sar fl-**11 ta' Novembru 1967 fl-atti tan-nutar Dr Antonio Galea** (fol. 65) minghand il-familja Muscat. F'dan il-kuntratt hemm l-istess deskrizzjoni li nsibu fl-att tal-1969, u hemm ukoll pjanta annessa (ara fol. 88).

c. **5 ta' Settembru 1974 atti nutar Dr Joseph Spiteri (fol. 44)** –

Janine Yates bieghet lil Charles Victor Vonwiller il-fond numru 4, Triq Skerla, Sannat *"....covering a superficial area of one thousand one hundred square metres (1100 sq.m) approximately and bounded on the South by a public street, west, north and east by government property, free and unecumbered."*. Fir-rigward tal-provenjenza jissemmew il-kuntratti tas-16 ta' Dicembru 1966 u 11 ta' Gunju 1969.

Il-Kummissarju tal-Artijiet inkluda l-porzjon art meritu ta' din il-kawza fir-registrazzjoni li ghamel mar-Registru tal-Artijiet (numru LRAG 406/98) fit-8 ta' Mejju 1998 (ara fol. 150-152), bhala proprjeta tal-Gvern. Mill-provi ma rrizultax kif il-Gvern akkwista din il-porzjon art. Il-bazi tal-applikazzjoni hi dikjarazzjoni li ghamel il-Kummissarju tal-Artijiet, fejn inghatat deskrizzjoni tal-art u giet annessa pjanta (fol. 151-152). Emanuel Darmanin, impjegat tad-Dipartiment, spjega: *"Ahna wasalna ghall-fatt illi l-art mertu tal-kawza hija tal-Gvern minn pjanti antiki li nesebixxi kopja taghhom Dok. MD200501*[2]*. Nghid li dawn huma enlargement ta' site plan tan-1968 u l-konfini ta' l-art akkwistata minn Mrs Yates hekk kif tidher fuq Dok. GV5. Tidher ukoll fuq Dok. MD200501 u cioe l-profil huwa identiku. Gialadarba fuq Dok GV5 jidhru rjihat Govern u Govern waslna ghall-konkluzjoni li l-art meritu tal-kawza hija tal-gvern u b'hekk wasalna biex irregistrajniha u dan minhabba l-fatt li l-istess forma ta' recintar jirrizultaw mill-kuntratt stess ta' l-akkwist ta' Yates."* (fol. 142). Jigi rilevat li:-

a. Hawn ix-xhud kien qieghed jirreferi ghall-pjanta annessa mal-att ta' bejgh u xiri tal-11 ta' Gunju 1969 u l-pjanta m'hijex GV5 li tirreferi ghall-proprjeta ohra li kienet oggett ta' dak l-att.

b. Il-kuntratt tal-11 ta' Gunju 1969 Yates ma kienux parti ghalih.

[2] Ara fol. 144.

c. Fil-kuntratt ta' akkwist ta' Yates m'hemmx pjanta annessa u ghalhekk ma jistax ikun li jirrizulta l-istess recintar li jidher fis-survey sheet dok. MD200501 a fol. 144.

Konsiderazzjonijiet.

Il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jikkontesta li l-porzjon art in kwistjoni hi proprjeta tal-atturi Yates u Symoens; *"mill-kuntratti eseibiti mir-rikorrenti u dawk li huma a konoxxenza ta' l-esponent ma jirrizulta b'ebda mod li l-art in kwistjoni hija tar-rikorrenti."*[3].

M'hemmx dubju li l-ezitu tal-kawza jiddependi mit-twegiba ghal zewg mistoqsijiet:-

a. Jekk Yates u Symoens tawx prova sodisfacenti li huma proprjetarji tal-porzjon art meritu tal-kawza ? u fl-affermattiv

b. X'sinifikat ser jinghata lir-registrazzjoni li ghamel il-Gvern fir-Registru tal-Artijiet (LRA G406/98), mehud in konsiderazzjoni li l-Artikolu 21(2) tal-Att dwar Registrazzjoni ta' Artijiet (Kap. 296) jipprovdi: *"Meta l-art ghandha skond xi ligi ohra tigi registrata b'titolu garantit,* ***jew meta l-art tkun ser tigi registrata f'isem il-Gvern ta' Malta*** *jew meta r-registrazzjoni tintalab b'effett ta' trasferiment minghand il-Gvern ta' Malta, ghandha tigi registrata b'titolu garantit."* ?

Jekk l-atturi ma jirnexxilhomx jaghtu prova li l-art in kwistjoni hi proprjeta taghhom, ma jistghux jirnexxu fit-talbiet taghhom. M'huwiex kontestat li Janine Yates u Patricia Symoens huma l-werrieta ta' Gilbert Eric Yates. L-argument principali tal-atturi hu li l-porzjon art meritu tal-kawza kienet parti mill-oggett tal-kuntratt ta' bejgh tas-16 ta' Dicembru 1966 fl-atti tan-nutar Dr John Busuttil li permezz tieghu Gilbert Eric Yates kien xtara l-fond numru 4, Triq Skerla, Sannat, Ghawdex. L-azzjoni taghhom hi bazata fuq it-titolu derivattiv tas-16 ta' Dicembru 1966 (fol.

[3] Ara risposta guramentata a fol. 55-56.

11). Il-perit tekniku Valerio Schembri, inkarigat mill-qorti b'digriet moghti fis-seduta tal-24 ta' April 2009, ikkonferma li l-porzjon art in kwistjoni fiha kejl ta' cirka 490 metri kwadri u tifforma parti mill-oggett tal-kuntratt tal-1966. Konkluzjoni li jidher li wasal ghaliha mill-kejl (fol. 120). Ghal dawk li huma konfini jinghad li l-fond jikkonfina min-nofsinhar minn Triq Skerla, lvant proprjeta tal-eredi ta' Lawrence Muscat[4], punent u tramuntana ma' proprjeta tal-Gvern. Ghalhekk jidher li l-konfini huma korretti. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti[5] saret kritika ghal fatt li fl-imsemmi kuntratt jinghad li l-kejl tal-mandretta hi ta' *"about one tumolo"*, pero' dan il-kliem ma jista' jfisser xejn ghajr **"bejn wiehed u iehor"**. Din hi t-tifsira tal-kelma "about", cjoe' il-kwantita li tissemma, hi x'inhi, ghalkemm m'hijiex preciza hi vicin il-kwantita korretta.

Il-mod tal-akkwist tal-proprjeta jiddistingwi ruhu bejn originali u derivattiv. It-titolu originali hu meta l-bazi tal-proprjeta' ma jiddependix mid-dritt ta' titolari precedenti. Min-naha l-ohra t-titolu derivattiv hu dak li jsehh bit-trasmissjoni ta' dritt minn soggett ghall-iehor. Ghalhekk id-dritt li wiehed jippretendi jiddependi mill-ezistenza tad-dritt ta' l-awtur tieghu. Ezempju tipiku ta' akkwist originali hi l-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena, li ma tiddependix minn akkwist minghand haddiehor. Hu biss fil-kaz ta' akkwist derivattiv li jigi applikat il-principju li l-akkwist jiddependi mill-esistenza tad-dritt tal-awtur. Il-konsegwenza hi li l-akkwist b'titoli originali hu iktar b'sahhtu mit-titolu derivattiv, ghas-semplici raguni li fil-kaz tal-ahhar jista' jkollok sitwazzjoni li persuna takkwista dritt minghand min m'huwiex proprjetarju. Gialadarba persuna ma tistax tittrasmetti dak li m'ghandix, fir-realta' l-proprjetarju l-gdid prezunt ma jkun akkwista l-ebda dritt.

Hu minnu li l-atturi Yates u Symoens kellhom titolu derivattiv fis-sens li m'hemmx kontestazzjoni li huma werrieta ta' Gilbert Eric Yates. Inoltre fil-kuntratt ta' akkwist tal-1966 jinghad li Yates kien residenti f'Bugibba. Ghalhekk hemm indikazzjoni li b'dak il-kuntratt Janine

[4] Fir-realta' l-eredi kienu ta' Giuseppe Muscat u martu, u Lawrence Muscat kien wiehed mill-eredi taghhom.
[5] Fol. 217.

Yates akkwistat nofs il-fond, bhala mart Gilbert Eric Yates in kwantu li jidher li kienu qeghdin jirrisjedu f'Malta u ghalhekk matul dak iz-zmien kienet tapplika l-komunjoni tal-akkwisti. Pero il-qorti hi tal-fehma li ma tressqux provi sodisfacenti li:-

a. L-art meritu tal-kawza kienet inkluza fl-akkwist li sar fl-1966. Hu minnu li fil-kuntratt jinghad li l-fond ghandu mandretta *"of about one tumolo"*. Fir-realta fil-proprjeta m'hemmx mandretta li fiha dan il-kejl. Interessanti li l-perit Gordon Vella f'affidavit li ghamel b'riferenza ghal xi kwisjtoni ohra, spjega: *"....meta jiena skalajt* ***l-area totali tal-farmhouse u tal-mandretta mis-site plan****, wasalt ghall-konkluzjoni illi dawn it-tnejn flimkien fihom appuntu il-kejl ta' madwar tomna illi jissemma fil-kuntratt."* (fol. 62). Inoltre, mill-farmhouse li xtraw ma jirrizultax li kien hemm access dirett ghall-art in kwistjoni. L-access ghaliha hu minn passag fil-punent tal-fond u li jidher fir-ritratti mehuda mill-ajru (1957) a fol. 129. Mill-istess ritratt jidher ukoll li l-konfini tal-fond jasal sa fejn hemm il-bini.

b. Saviour Grima, l-awtur, kien ukoll proprjetarju tal-porzjon art meritu ta' din il-kawza. Fil-kuntratt tal-1966 jinghad li Grima akkwista l-proprjeta in parti b'kuntratt tan-nutar Dr Francesco Refalo tat-22 ta' Mejju 1944 u in parti mill-wirt ta' Anna Buttigieg li mietet fit-22 ta' Ottubru 1955[6]. Bil-kuntratt tal-1944 akkwista biss nofs indiviz tal-fond numru 4, Triq Skerla, Sannat b'artijiet annessi tal-kejl ta' zewg mondelli (374.7 metri kwadri). Il-qorti qeghda tifhem li l-art b'kejl ta' zewg mondelli, m'hijiex dik meritu tal-kawza li skond il-perit Gordon Vella fiha kejl ta' 490 metri kwadri. Tant hu hekk li fl-att tal-1944 il-konfini tal-fond numru 4 gew dikjarati li huma: *".... on the East by property of Giuseppe Muscat, on the West, South and North by public street."*. Inoltre, ma tressqitx xi prova li l-porzjon art meritu tal-kawza b'kejl ta' 490 metri kwadri kienet proprjeta' ta' Anna Buttigieg, li sond il-kuntratt tal-1966 Saviour Grima kien il-werriet taghha. M'hemmx

[6] Tissemma d-denunzja li saret b'riferenza ghall-wirt ta' Anna Buttigieg (306/1955) pero ma gietx prezentata kopja tal-istess.

dubju li d-dikjarazzjoni li saret dwar provenjenza fl-att tal-1966, m'hijiex l-ahjar prova.

Inoltre, mill-provi rrizulta kif originarjament l-Assocjazzjoni kienet qeghda titlob lill-Gvern sabiex tinghata l-porzjon art in kwistjoni biex tkun tista' tiehu hsiebha. Certament li l-affarijiet hekk kienu sal-2002. Jidher pero' li xi hadd ghamel ricerka u wara li ra l-kuntratti wasal ghal konkluzjoni li l-porzjon art in kwistjoni kienet proprjeta ta' Janine Yates u Patricia Symoens u ma gietx trasferita meta sar il-bejgh lil Charles Victor Vonwiller fl-1974. Pero fi kliem Janine Yates hu evidenti li meta bieghu permezz tal-kuntratt tal-5 ta' Settembru 1974, l-intenzjoni kienet li jbieghu kollox. F'dan il-kuntest Janine Yates spjegat kif zewgha miet f'daqqa fl-1972 u li hadet id-decizjoni li tmur Geneve, flimkien ma' bintha, u terga' taqbad il-karriera ta' interpretu; *".....it was Mr Von Willer who said one day, you know, I have to settle somewhere in the south and I said I got a house to sell because at that time, Mr Mintoff's Government, was forbidding foreigners like me, no longer living in the island, to own more than one house.* ***And we decided we keep the little house we had in Balzan, and I therefore, sadly, would get rid of the farmhouse.*** *And he said 'I'll buy it unseen from you', and I said, 'no, you better go and see it'. This is what he did....."* (fol. 95). Tant dan hu minnu li fil-kuntratt il-konfini tal-proprjeta in vendita gew deskritti li huma *"... bounded on the South by a public Street, West, North and East by Government property"* (fol. 45), cjoe' ma jissemmix li l-fond jikkonfina ma' proprjeta' tal-vendituri (Yates u Symoens). Ma rrizultax li Yates u bintha kellhom xi hsieb li jzommu xi sehem diviz mill-proprjeta f'Ghawdex. L-oggett tal-kuntratt tal-5 ta' Settembru 1974 fl-atti tan-nutar Dr Joseph Spiteri, sond il-perit tekniku, hu muri bil-kulur isfar fil-pjanta Dok. VS0103 a fol. 124. Din hi l-istess proprjeta li Gilbert Eric Yates xtara minghand Saviour Grima bil-kuntratt tas-16 ta' Dicembru 1966 fl-atti tan-nutar Dr John Busuttil. Pero l-qorti ma taqbilx li l-bejgh li sar fl-1974 kien limitat biss ghall-parti mill-fond, mehud in konsiderazzjoni:-

a. Il-verzjoni li tat Janine Yates. Fil-fatt anke fil-prokura li taw Yates u Symoens lil John Debrincat li deher ghan-

nom taghhom fuq il-kuntratt ta' bejgh, jinghad li l-proprjeta hi "***.... bounded all round (i.e. North, South, East and West) by property of the Government of Malta....***" (fol. 47 a tergo). Fatt li jkompli jsahhah il-fehma tal-qorti li t-trasferiment kellu jkun tal-proprjeta kollha.

b. Fil-kuntratt tal-5 ta' Settembru 1974 atti nutar J. Spiteri jinghad li l-proprjeta in vendita "..... *was acquired by the said Eric Gilbert Yates, in virtue of two deeds, one published by Notary John Busuttil on the sixteenth (1th) day of December one thousand nine hundred and sixty six (1966) and the other by Notary Joseph Abela on the eleventh (11th) June one thousand nine hundred and sixty nine (1969).".* Kieku l-affarijiet kienu bil-mod kif iddeskrivihom il-perit tekniku, ma kienx ikun hemm raguni ghalfejn jissemma l-kuntratt tal-11 ta' Gunju 1969.

c. Kieku l-opinjoni tal-perit tekniku ghandha mis-sewwa, ma kienx jissemma li l-proprjeta in vendita tikkonfina mil-lvant ma' proprjeta' tal-Gvern imma ma' proprjeta tal-istess vendituri. Ghalkemm tista' targumenta li l-konfini huma zbaljati, pero bl-istess mod tista' targumenta li l-kejl li jissemma fil-kuntratt tal-1974 hu zbaljat. Dan iktar u iktar meta tqies li l-venditturi u l-kompratur ma deherux personalment fuq l-att ta' bejgh.

Il-qorti m'ghandix dubju li l-kejl li jissemma fil-kuntratt tal-1974 hu hazin. Il-qorti trid bilfors tara x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet meta sar it-trasferiment lil Vonwiller. Dan hu kaz iehor fejn l-affarijiet kienu jkunu cari kieku mal-att giet annessa pjanta li turi b'mod grafiku l-oggett in vendita. Madankollu fil-fehma tal-qorti l-provi juru b'mod inekwivoku li bit-trasferiment li sar fl-1974 il-vendituri (Janine Yates u Patricia Symoens) bieghu l-proprjeta kollha li kellhom fin-Nadur. Ghaldaqstant f'kaz li wiehed kellu ma jaqbilx mar-ragunament tal-qorti u jibqa' jsostni li l-kuntratt ta' akkwist tal-1 ta' Dicembru 1966 kien jinkludi l-porzjon art meritu tal-kawza, hu evidenti li meta fl-1974 sar il-bejgh lil Charles Victor Vonwiller, dan kien tal-proprjeta kollha u mhux ta' xi parti minnha. F'tali cirkostanzi l-atturi Yates u Symoens ma jista' qatt ikollhom jedd li jippretendu xi dritt ta' proprjeta' fir-rigward tal-immobbli li kienu oggett tal-kuntratti pubblikati fl-1 ta' Dicembru 1966 fl-atti tan-nutar Dr John Busuttil u 11 ta'

Gunju 1969 fl-atti tan-nutar Dr Joseph Felix Abela. Ghalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi jsostnu li din il-qorti m'ghandix tezamina jekk l-art in kwistjoni kenitx oggett tal-kuntratt tal-1974, qegdhin jinsew li l-oneru tal-prova qieghed fuqhom, cjoe' li Yates u Symoens huma l-proprjetarji tal-art. F'dan il-kuntest il-qorti trid tezamina l-provi kollha li ressqu l-partijiet. Dan iktar u iktar meta wahda mill-eccezzjonijiet tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet hi fis-sens li: *"..... mill-kuntratti esibiti u dawk li huma a konoxxenza ta' l-esponent ma jirrizulta b'ebda mod li l-art in kwistjoni hija tar-rikorrenti."* (fol. 56). Inoltre lanqas ma tista tkun minnha t-teorija tal-atturi li n-nutar Joseph Spiteri li ppubblika l-att tal-1974 kien jaf biss bil-kuntratt tal-1966, ghaliex kif rajna l-att tal-1969 jissemma.

In vista ta' dak li nghad hawn fuq m'hemmx raguni ghalfejn il-qorti ghandha toqghod tittratta l-kwistjonijiet li ssollevaw il-konvenuti dwar l-Att dwar Registrazzjoni tal-Artijiet (Kap. 296).

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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