MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2012

Citazzjoni Numru. 492/2009

Joseph Calleja

Versus

Ir-Reġistratur tal-Artijiet fil-kwalità rappreżentativa tiegħu; id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt fil-kwalità rappreżentativa tiegħu; id-Direttur Ġenerali għat-Tmexxija tal-Proprjetà fil-kwalità rappreżentativa tiegħu; u l-Avukat Ġenerali

1. Din il-kawża hija dwar titolu għal qasam ta' art.

2. L-attur fisser illi huwa s-sid [*recte*, l-utilista taħt ċens perpetwu] tal-art magħrufa bħala *ta' Ġawhar*, fil-limiti tal-Gudja jew Ħal Safi. Din l-art kisibha b'kuntratt tat-23 ta' Jannar 2002 fl-atti tan-Nutar Michel Dingli, u t-titolu ġej minn kuntratt ta' diviżjoni tat-2 ta' April 1945 fl-atti tan-Nutar Giovanni Caruana.

3. Barra dan it-titolu kuntrattwali, l-attur igħid illi għandu wkoll pussess tal-art għax ilha tinħadem għal għexieren

ta' snin minnu u mill-awturi tiegħu bis-saħħa tal-kuntratt ta' diviżjoni tal-1945.

4. Kompla jgħid illi b'seħħ mit-18 ta' Frar 1993 l-art hija amministrata mid-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt u r-Reġistratur tal-Artijiet bis-saħħa tal-art. 6 tal-Att dwar Proprjetà ta' Entijiet Ekklesjastiċi [Kap. 358] u l-attur kien iħallas iċ-ċens fl-Uffiċċju Konġunt. Fis-sena 2000 l-attur ġie mgħarraf illi l-Uffiċċju Konġunt kien qiegħed jippretendi illi jaċċetta l-ħlas taċ-ċens taħt titolu ta' enfitewsi temporanja, mhux perpetwa, kif jippretendi l-attur, u għalhekk l-attur irrifjuta li jkompli jħallas lill-Uffiċċju Konġunt biex ma jiġix preġudikat.

5. Billi issa sar jaf illi r-Reġistratur tal-Artijiet laqa' t-talba tal-Uffiċċju Konġunt biex l-art tiġi reġistrata bħala tal-Uffiċċju Konġunt, l-attur fetaħ din il-kawża biex il-qorti tordna korrezzjoni fir-Reġistru tal-Artijiet kif irid l-art. 51(1)(*a*) tal-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet [Kap. 296] u l-art tiġi reġistrata f'isem l-attur. Għalhekk qiegħed jitlob illi l-qorti:

i. tgħid illi kien b'qerq, *culpa lata* jew zball illi l-Uffiċċju Konġunt irreġistra l-art bħala tiegħu fir-Reġistru tal-Artijiet;

ii. tgħid illi t-titolu tiegħu hekk kif muri fuq il-kuntratt tat-23 ta' Jannar 2002 fl-atti tan-Nutar Michel Dingli għandu jseħħ għal dak kollu li tgħid u trid il-liġi;

iii. tordna lir-Reġistratur tal-Artijiet sabiex minnufih jagħmel il-korrezzjonijiet kollha meħtieġa biex jitneħħa t-titolu tal-Uffiċċju Konġunt jew ta' kull persuna oħra ħlief l-attur fuq l-art.

6. Qiegħed jitlob ukoll l-ispejjeż.

7. Ir-Reġistratur tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

i. l-Avukat Ġenerali ma huwiex kontradittur leġittimu taħt l-art. 181B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili u għalhekk għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju;

ii. ir-Reġistratur tal-Artijiet ukoll ma huwiex kontradittur leġittimu għall-ewwel talba;

iii. ir-Reġistratur tal-Artijiet kellu jkun parti fil-kawża biss għal dak li jgħid u jrid l-art. 51(5) tal-Kap. 296; u

iv. ma kienx xi nuqqas tal-eċċipjenti li wassal għall-ħtieġa biex issir il-kawża u għalhekk ma għandhomx ibatu spejjeż.

8. Ir-Reġistratur tal-Artijiet fisser ukoll – bħala fatt, mhux bħala eċċezzjoni – illi l-Uffiċċju Konġunt kien ippreżenta talba – li ngħatat in-numru LRA2262/2003 – fit-28 ta' Lulju 2003 għar-reġistrazzjoni tal-art f'isem il-Gvern ta' Malta u wara din it-talba kien inħareġ iċ-Ċertifikat ta' Titolu numru 67001471 f'isem il-Gvern ta' Malta.

9. Il-konvenuti Direttur tal-Uffiċċju Konġunt u Direttur Ġenerali għat-Tmexxija tal-Proprjetà ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

i. l-eċċipjent huwa s-sid tal-art li dwarha saret il-kawża;

ii. ir-reġistrazzjoni tal-art mar-Reġistratur tal-Artijiet saret kif trid il-liġi;

iii. f'kull każ l-attur ma għandu ebda titolu reali fuq l-art, u kull ma għandu huwa titolu personali ta' qbiela;

iv. l-attur ma jistax jistrieħ fuq il-preskrizzjoni akkwiżitiva għax il-pussess tiegħu qatt ma kien kontinwu, kien miksur, ma kienx paċifiku, ma kienx pubbliku u kien ekwivoku;

v. ukoll, kif igħid l-art. 2115(2) tal-Kodiċi Ċivili, l-attur ma jistax jistrieħ fuq il-preskrizzjoni akkwiżitiva kontra l-gvern; u

vi. fil-meritu, it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda għax "infondati fil-fatt u fid-dritt".

10. Id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt kompla jfisser illi r-raba' *tal-Ġawhar* – li dwaru saret il-kawża – kien proprjetà tal-Fondazzjoni *Sant'Agatha tal-Ġawhar* wara li kien twaqqaf benefiċċju ekkleżjastiku fis-6 ta' Novembru 1545 fl-atti tan-Nutar Giuliano Muscat. Il-proprjetà għaddiet għand il-gvern bis-saħħa tal-Att dwar Proprjetà tal-Entijiet Ekkleżjastiċi [Kap. 358] wara l-ftehim li kien sar bejn il-Gvern ta' Malta u s-Santa Sede fit-28 ta' Novembru 1991. Ir-reġistrazzjoni tat-titolu mbagħad saret kif igħid u jrid l-art. 7 tal-Kap. 358.

11. L-attur ma huwiex qiegħed jikkontesta illi l-art hija tal-gvern, iżda jgħid illi t-titolu tal-gvern ma huwiex ta' proprjetà sħiħa iżda ta' dirett dominju perpetwu. Dwar it-titolu tiegħu fuq l-art, igħid illi dan it-titolu huwa ta' utli dominju perpetwu ġej minn kuntratt ta' qasma ta' proprjetà

tat-2 ta' April 1945 fl-atti tan-Nutar Giovanni Caruana fejn l-art – bħala parti mill-ġid li tiegħu kienet qiegħda ssir il-qasma – ġiet deskritta hekk:
«Ir-raba' *Tal-Ġawhar*, limiti Gudia, li hu porzjon ta' għalqa maqsuma b'sinjali tal-ġebel; b'kamra mġarrfa bil-bombi tal-għadu, u b'bir bil-bokka fil-ħajt diviżorju, u jservi għall-għalqa viċina wkoll. Tal-kejl ta' tomna u tliet sigħan. Tmiss mit-tramuntana mat-Triq tal Ġawhar, min-nofsinhar mal-kumplament tal-għalqa li hu ta' Giuseppe Abdilla, mil-lvant ma' sqaq, u mill-punent ma' raba' ta' Francisk Mifsud, suġġett għal ċens perpetwu ta' għaxar xelini fis-sena, … … …»
12. Fil-qasma l-art messet lill-awtur tal-attur li meta miet wirtuh uliedu fosthom l-attur. Imbagħad b'kuntratt tat-23 ta' Jannar 2002 fl-atti tan-Nutar Michel Dingli l-werrieta l-oħra bigħu l-ishma tagħhom lill-attur li għalhekk kiseb l-intier.
13. Il-konvenuti, min-naħa l-oħra, igħidu illi l-awtur tal-attur kellu biss enfitewsi temporanja li għalqet fl-1948. L-awtur tal-attur kompla jżomm l-art b'titolu ta' qbiela ta' lira u ħamsin ċenteżmu (Lm1.50) fis-sena, li wara mewtu ntiret mill-attur, li għalhekk, igħidu l-konvenuti, għandu biss titolu ta' qbiela fuq l-art. Fl-atti hemm kopja ta' riċevuta ta' lira u ħamsin ċenteżmu (Lm1.50) għal sena qbiela favur l-attur.
14. Il-kwistjoni għalhekk hija jekk għandux raġun l-attur igħid illi t-titolu tiegħu huwa ta' ċens perpetwu, b'*canone* ta' ħamsin ċenteżmu (50c) – illum euro u sittax-il ċenteżmu (€1.16) – fis-sena, jew għandhomx raġun il-konvenuti jgħidu li l-attur għandu biss titolu ta' qbiela, b'lira u ħamsin ċenteżmu (Lm1.50) – illum tliet euro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€3.49) – fis-sena.
15. Ħadd mill-partijiet ma wera kopja tal-kuntratt li bih inħoloq iċ-ċens – perpetwu kif igħid l-attur jew temporanju kif igħidu l-konvenuti – u għalhekk il-qorti trid tasal għall-konklużjoni dwar it-titolu minn provi oħra. L-oneru tal-prova, naturalment, qiegħed fuq l-attur.
16. Ladarba l-kuntratt li bih inħoloq iċ-ċens ma ntweriex, l-attur jista' jagħmel prova biss bis-saħħa tal-użukapjoni. Tassew illi, kif igħidu l-konvenuti, l-art. 2115(2) tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni – ħlief għall-preskrizzjonijet estintivi qosra – ma tistax tingħata kontra

jeddijiet tal-gvern. Madankollu, jekk il-preskrizzjoni favur l-attur għalqet, u l-jedd tiegħu nkiseb, qabel ma l-proprjetà għaddiet f'idejn il-gvern, l-eċċezzjoni tkun tista' tingħata għax il-preskrizzjoni tkun għaddiet mhux kontra l-gvern iżda kontra l-predeċessur tiegħu fit-titolu.

17. Li rridu naraw mela hu jekk l-attur kisibx titolu bi preskrizzjoni qabel ma l-proprjetà għaddiet f'idejn il-gvern fit-18 ta' Frar 1993.

18. Il-kuntratt ta' diviżjoni tat-2 ta' April 1945 ma huwiex titolu tajjeb għall-għanijiet tal-użukapjoni taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili – il-preskrizzjoni ta' għaxar snin – għax kuntratt ta' diviżjoni ma huwiex "titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà", kif irid dak l-artikolu. Jista' iżda jservi ta' prova ta' pussess għall-għanijiet tal-art. 2143 u 2144 – il-preskrizzjoni ta' erbgħin sena ladarba l-art kienet ta' istituzzjoni pija.

19. Fil-fehma tal-qorti, iżda, dak il-pussess ma huwiex univoku kif irid l-art. 2107(1) għax ma hemm xejn li jagħżel il-pussess ta' min iżomm b'titolu ta' enfitewsi temporanja minn dak ta' min iżomm b'titolu ta' enfitewsi perpetwa.

20. Barra minn hekk, għalkemm ma huwiex determinanti l-fatt illi fuq ir-riċevuti[1] tissemma "qbiela" mhux "ċens" – għax ir-riċevuta nħarġet unilateralment mill-konvenuti u *non probat nisi contra scribentem* – madankollu l-ħlas huwa fatt magħmul mill-attur (permezz tal-prokuratur tiegħu[2]) u huwa prova kontrieh, u l-fatt illi f'xi żmien, kif jixhdu r-riċevuti, l-attur beda jħallas lira u nofs (Lm1.50) fis-sena flok l-għaxar xelini (10/-) jew ħamsin ċenteżmu (50c) fis-sena msemmija fil-kuntratt ta' diviżjoni tat-2 ta' April 1945 ikompli jixhed illi kien hemm bdil ta' titolu, għax li ma kienx hekk il-*canone* kien jibqa' l-istess. Il-kuntratt tal-1945, għalhekk, ma jitfax dawl fuq in-natura tal-pussess li għandu l-attur illum. Anzi, il-fatt illi l-*quantum* tal-ħlas magħmul mill-attur inbidel isaħħaħ it-teżi tal-konvenuti illi t-titolu li bih l-attur iżomm l-art ma huwiex dak imsemmi fil-kuntratt.

21. Il-pussess tal-attur huwa għalhekk ekwivoku.

22. Il-kuntratt tat-23 ta' Jannar 2002, għalkemm titolu tajjeb, ma jistax igħin lill-attur kemm għax fl-2002 l-art

---

[1] *Foll.* 87 *et seqq.*

[2] Xiehda tal-attur fis-seduta tas-7 ta' Diċembru 2010, *fol.* 117.

kienet ġà għaddiet f'idejn il-gvern u kemm għax mill-2002 sallum ma għaddiex iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni.

23. Fil-fehma tal-qorti l-attur ma ressaq l-ebda prova li tiswa tat-titolu vantat minnu, u t-talbiet tiegħu għalhekk ma jistgħux jintlaqgħu. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad it-talbiet tal-attur u tikkundannah iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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