MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

Seduta tas-17 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 1071/2006

Joseph Sciberras

vs

Lewis Ellul Lanfranco u Registratur tal-Artijiet ghal kull interess li jista' jkollu

l-Qorti,

Rat ir-rikors promotur guramentat fl-ismijiet fuq indikati datat id-29 ta' Novembru, 2006, li permezz tieghu, wara li sintetikament ippremetta s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti ghandu t-titolu ta' enfitewsi perpetwa ta' nofs indiviz ta' porzjon art maghrufa ta' Bur Bagiar, il-Qrendi, kif minnu deskritta fl-istess rikors;
2. Illi n-nanniet paterni tar-rikorrenti – Giuseppe u Carmela konjugi Sciberras – kienu akkwistaw l-istess proprjeta` in forza t'att pubbliku in atti tan-Nutar Dottor Francesco Farrugia datat l-14 ta' Lulju, 1915;

3. Illi wara l-mewt tal-imsemmija nanniet tar-rikorrenti l-istess art intirtet minn uliedhom, senjatament missier u zijiet ir-rikorenti odjern, kif indikati fl-istess rikors promotur, (ara paragrafu 2 a fol 1);

4. Illi r-rikorrenti hu l-uniku wild ta' Giuseppe Sciberras, u allura hu wkoll l-uniku eredi tieghu;

5. Illi z-zijiet tar-rikorenti kienu Carmela, xebba u minghajr prole; Marianna mart Giovanni Cassar u Vincenza mart Fortunato Pullicino;

6. Illi z-zija Carmela kienet halliet bhala eredi universali taghha lill-genituri tar-rikorrenti, li warajhom wirithom l-istess rikorrenti;

7. Illi ghalhekk ir-rikorrenti jsostni li ghandu l-proprjeta' ta' nofs indiviz mill-art in dizamina;

8. Illi nonostante s-suespost, l-intimat Ellul Lanfranco jsostni li hu l-proprjetarju assolut tal-art in dizamina u dan, a bazi ta' kuntratt ta' donazzjoni in atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia datat it-8 t'April, 1993;

9. Illi jirrizulta li l-istess intimat indikat fil-paragrafu precedenti l-istess intimat Ellul Lanfranco, applika mad-Dipartiment tal-Artijiet biex jirregistra l-art de quo u konsegwenza tal-istess inhareg certifikat ta' titolu parzjali;

10. Illi fit-18 t'Ottubru, 2002, ir-rikorrenti odjern irregistra kawzjoni fuq l-imsemmi certifikat rilaxxat;

11. Illi l-istess intimat kien ukoll gie nterpellat jirtira l-applikazzjoni in dizamina izda baqa' inadempjenti;

12. Illi ghalhekk ir-rikorrenti kien kostrett jintavola din il-procedura u konsegwentement talab lil din il-qorti biex:

i. Tiddikjara li l-esponent ghandu titolu ta' enfitewsi perpetwa ta' nofs indiviz fuq l-art maghrufa ta' Bur Bagiar, il-Qrendi, kif deskritta fl-istess rikors promotur guramentat;

ii. Tiddikjara li permezz ta-kuntratt pubbliku datat it-8 t'April, 1993 in atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia, l-intimat Ellul Lanfranco qatt ma seta' jakkwista l-proprjeta` assoluta tal-art in dizamina in kwantu r-rikorrenti, flimkien ma' familjari ohra tieghu, ghandu titolu ta' enfitewsi perpetwa fuq l-istess art;

iii. Tordna lir-Registratur ta' l-Artijiet biex ihassar ic-certifikat ta' titolu numru 9000302 u jaghmel dawk l-annotazzjonijiet kollha mehtiega biex titnehha kull referenza li l-intimat Ellul Lanfranco ghandu xi jedd fuq l-art de quo, u taghti kull provvediment iehor opportun:

iv. Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficcjali pprezentata fis-16 ta' Gunju, 2006;

Rat ir-risposta guramentata tal-intimat Ellul Lanfranco datata t-12 ta' Marzu, 2007, li permezz taghha wiegeb sintetikament bil-mod segwenti:

1. Illi mill-atti ma jirrizultawx ir-ricerki tar-Registru Pubbliku dwar it-trasferimenti li setghu saru mid-data tal-koncessjoni enfitewtika tal-1915 sa kemm mietu l-enfitewti konjugi Sciberras, senjatament Giuseppe, li miet fl-1921, u Carmela nee` Baldacchino li mietet fl-1957;

2. Illi lanqas jirrizultaw ricerki simili dwar it-trasferimenti mill-erba' eredi tal-imsemmija konjugi Sciberras, senjatament Carmela, xebba li mietet fl-1986; u Marianna mizzewga Cassar li mietet fl-1964;

3. Illi l-affidavit tan-Nutar Dottor Mary Grech Pace ma jikkostitwix l-ahjar prova;

4. Illi ma jirrizultax li saru d-denunzji tas-successjoni rigward l-art in dizamina;

5. Illi ma jirrizultax li r-rikorrenti jew l-antenati tieghu qatt hallsu lill-koncedent jew lis-successuri tieghu ic-cens imsemmi fil-kuntratt fuq citat, u ma jirrizultax li saret xi kawza ghax-xoljiment tal-kuntratt;

6. Illi ma jirrizultax kif ir-rikorenti wasal ghall-konkluzjoni li hu ghandu nofs indiviz ta’ l-art de quo meta la pprezenta dokumenti f’dan ir-rigward u lanqas semma’ lill-ko-eredi, jew li dawn jaqblu mall-kwota;

7. Illi m’hemm l-ebda prova li l-art deskritta fil-kuntratt tal-1915 hi l-istess li l-intimat akkwista per atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia;

8. Illi ma jirrizultax li r-rikorenti qed ihallas ic-cens fuq l-art de quo jew li qed jircievi l-qbiela jew kumpens minghand xi gabillott, jew li qatt kellu xi pussess fuq din l-art;

9. Illi ghalhek, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

Rat ir-risposta guramentata tal-intimat Registratur fuq indikat datata t-13 ta’ Marzu, 2007, li permezz taghha wiegeb sintetikament bil-mod segwenti:

1. Illi preliminarjament l-azzjoni odjerna hi preskritta ai termini tal-artikolu 23 tal-Kap 296 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Illi l-prezenza tieghu fil-procedura odjerna hi necessarja biss ghall-skop ta’ registrazzjoni ai termini tal-artikolu 51 (5) tal-imsemmi Kap 296;

3. Illi n-numru ta’ registrazzjoni f’isem l-intimat Ellul Lanfranco hu erroneament indikat fir-rikors promotur u dan ghandu minflok jaqra 09000302 u li in oltre, ir-registrazzjoni tal-art de quo saret skont l-applikazzjoni LRA numru 1245/1993 u mhux kif hemm ukoll erroneament indikat mir-rikorrenti;

4. Illi ghalhekk jinhtiegu jsiru l-korrezzjonijiet dovuti;

5. Illi r-rikorrenti Sciberras iddepozita kawzjoni fir-Registru rigwardanti c-certifikat ta’ titolu 09000302 (LRC 2002/2005) fit-18 t’Ottubru, 2005;

6. Illi c-certifikat ta’ titolu numru 09000302 mhux titolu parzjali – titolu li mhux kontemplat fil-Kap 296, liema certifikat ta’ titolu jirrizulta li kien wiehed possessarju mahurg ai termini tal-artikolu 13 tal-Kap 296;

7. Illi fi kwalunkwe kaz, l-azzjoni odjerna mhix attribbwibbli ghal xi nuqqas da parte tar-Registratur intimat u ghalhekk m’ghandux ibati spejjez;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti datat is-26 t’April, 2009, li permezz tieghu ghar-ragunijiet premessi talab is-segwenti:

i. Illi n-numru 9000302 imsemmi fir-rikors promotur jigi sostitwit bin-numru 09000302;

ii. Illi wara kull referenza ghall-applikazzjoni numru 199607831 M jizdied il-kliem “li ghandha n-numru ta’ referenza LRA 1245/93”;

Rat id-digriet ta’ din il-qorti diversament preseduta datat il-31 t’Awwissu, 2009, li permezz tieghu wara li vverbalizzat li rat ir-rikors indikat fil-paragrafu precedenti, ordnat in-notifika tal-atti korretti lill-parti l-ohra, (ara fol 67);

Rat l-ordni t’assenjazzjoni datata l-4 ta’ Lulju, 2011, li permezz tieghu din il-kawza giet assenjata lil din il-qorti kif preseduta;

Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti;

Ezaminat ix-xhieda pprezentata in atti;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Ezaminat in-noti ta’ sottomissjonijiet ipprezentati mill-abbli rapprezentanti rispettivi tal-partijiet rispettivament datati t-28 ta’ Marzu, 2012, u l-31 ta’ Mejju, 2012;

Semghet ukoll it-trattazzjoni orali finali tal-istess abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-procedura odjerna tista’ tigi sintetikament esposta bil-mod segwenti:

1. Illi r-rikorrenti qed isostni li ghandu titolu ta’ enfitewsi perpetwa fuq nofs indiviz ta’ porzjon art maghrufa ta’ Bur Bagiar, il-Qrendi, kif gia` fuq riferita;

2. Illi t-titolu de quo ghadda ghand ir-rikorrenti permezz ta’ wirt kif ukoll fuq sintetikament riferit;

3. Illi in sostenn ta’ dan, ir-rikorrenti jipprezenta diversi dokumenti li jenforzaw it-tezi tieghu;

4. Illi assodat dan, ir-rikorenti jiskopri li l-istess art in dizamina tirrizulta wkoll registrata mar-Registratur tal-Artijiet mill-intimat Ellul Lanfranco stante li permezz tal-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia tat-8 t’April, 1993, l-istess intimat akkwista l-art kollha in dizamina bhala proprjetarju assolut;

5. Illi r-registrazzjoni in dizamina tirrizulta li hi wahda regolari skont il-Kap 296 kif jirrizulta fl-applikazzjoni LRA 1245/1993;

Ikkunsidrat:

Illi nonostante l-fatt li l-partijiet, specjalment l-intimat, ipprezentaw diversi dokumenti – anke addirittura ripetutament – fl-opinjoni konsiderata tal-qorti dawn ma jirrizultax li ppruvaw l-iter fattwali minnhom sostenut b’mod rassikuranti skont il-ligi;

Illi in effetti jezistu *lacunae* dokumentarji kemm ghal dak li jirrigwarda l-art proprja meritu tal-procedura, kif ukoll rigward in-ness testamentarju vantat mir-rikorrenti;

Illi in sostenn ta' dan ghandu jinghad li l-intimat Ellul Lanfranco ghandu ragun fir-rigward meta jsostni li l-kuntratt tal-14 ta' Lulju, 1915, li fuqu tippernja l-kawza kollha, ma jikkontjenix pjanta tal-art hemm deskritta, (ara fol 134 et sequitur u fol 161 et sequitur), u ghalhekk l-intimat de quo ghandu ragun meta jsostni li *actori incumbit onus probandi* u *actore non probante reus absolvitur*;

Ikkunsidrat:

Illi in vista tal-eccezzjoni preliminari tal-intimat Registratur tal-Artijiet rigwardanti l-artikolu 23 (2) tal-Kap 296 minnu sollevat ghandu wkoll jinghad is-segwenti:

1. Illi l-artikolu 23 (2) tal-Kap 296 jistipula sintetikament li r-Registratur de quo ikun obbligat ibiddel it-titolu ta' registrazzjoni ta' persuna bhala sid ta' art b'titolu li ma jkunx garantit f'wiehed garantit meta jghaddu ghaxar (10) snin mill-ewwel registrazzjoni;

2. Illi jirrizulta pacifiku li dan il-perjodu ghadda minghajr b'xi mod ma nkisret il-preskrizzjoni fir-rigward;

3. Illi ghalhekk din il-kwistjoni hi wkoll rizolta irrimedjabbilment;

Ikkunsidrat:

Ghaldaqstant, in vista tal-premess, din il-qorti ma tikkonsidrax li r-rikorrenti ipprova l-kaz tieghu skont il-ligi u konsegwentement, filwaqt li takkolji r-risposti tal-intimati Lewis Ellul Lanfranco u tar-Registratur tal-Artijiet, tirrespingi t-talbiet tar-rikorrenti Joseph Sciberras bl-ispejjez.

Onor. Imhallef Silvio Meli

< Sentenza Finali >

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