MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. JOSETTE DEMICOLI

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 93/2011

Michael Bugeja, Paul Bugeja, John Bugeja, Maria Rita Mercieca u Emanuel Buttigieg

vs

Kummissarju tal-Artijiet u Direttur tar-Registru ta' L-Artijiet

Il -Qorti;

Rat ir-rikors guramentat li jaqra hekk:

1. Illi permezz ta' kuntratt tal-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru ta' l-elf disa' mija u disgha u sebghin fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri, l-attur Michael Bugeja akkwista minghand Giovanni Bugeja porzjon art maghrufa bhala 'ta' Sabbara' fil-limiti tax-Xewkija, Ghawdex tal-kejl ta' cirka erbat elef, sitt mija u tlieta u tmenin metri kwadri (4683mk.) tmiss tramuntana ma' Triq tal-Logga, u punent

u nofsinhar ma' proprjeta' tal-Gvern ta' Malta u lvant ma' proprjeta' ohra tal-venditur Giovanni Bugeja.

2. Illi permezz ta' kuntratt tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Lulju tas-sena elfejn fl-atti tan-nutar Dottor Paul George Pisani, l-atturi l-ohra kollha minbarra Michael Bugeja, akkwistaw minghand l-istess awtur fit-titolu Ganni Bugeja porzjon art iehor illi jigi ma' genb dak ta' Michael Bugeja, imsejjah 'Tas-Sabbara' fil-limiti tax-Xewkija Ghawdex fil-kejl ta' cirka erbat elef u hames mitt metru kwadru (4,500m.k.) u tmiss mit-tramuntana in parti ma' Triq tal-Loggja u in parti ma' beni tal-Gvern, punent ma' beni ohra ta' John Bugeja u nofsinhar ma' beni tal-Gvern libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha.

3. Illi John Bugeja illi jigi allura l-awtur fit-titolu ta' l-atturi kollha f'din il-kawza, akkwista l-proprjeta' tieghu b'titolu ta' cens permezz ta' kuntratt tal-hdax (11) ta' Awwissu ta' l-elf disa' mija tlieta u erbghin (1943) fl-atti tan-nutar Francesco Refalo.

4. Illi c-cnus gravanti fuq din l-art gew mifdija permezz ta' cedola ta' depozitu u ta' fidi ta' cens tas-sittax (16) ta' Frar ta' l-elf disa' mija tnejn u tmenin (1982) it-tnejn prezentati quddiem il-Qorti ta' Ghawdex Superjuri Civili.

5. Illi l-atturi dejjem kienu baqghu fil-pussess ta' dawn l-artijiet proprjeta' taghhom.

6. Illi rrizulta li l-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet qieghed jippretendi illi parti mill-artijiet rispettivi ta' l-atturi hija proprjeta' tieghu. U permezz ta' applikazzjoni fir-registru ta' l-artijiet bin-numru LRA G 164/02 kif korrett b'applikazzjoni LRA G fir-registru ta' l-artijiet Ghawdex, qieghed jippretendi illi parti sostanzjali mill-artijiet rispettivi ta' l-atturi hija proprjeta' tieghu.

7. Illi l-atturi tkellmu u kitbu lill-Kummissarju tal-Artijiet biex dan imur ihassar dik ir-registrazzjoni kwantu tolqot l-art taghhom. Izda l-konvenut kummissarju ta' l-artijiet baqa' inadempjenti.

8. Illi peress illi ma huwiex possibbli illi ssir kawzjoni kontra l-Gvern ta' Malta kellhom ghalhekk per necessita' jipprocedu b'din il-kawza.

9. Illi nhareg certifikat ta' titolu bin-numru tal-proprjeta' 56000688 mir-Registru ta' l-Artijiet a favur tal-Gvern ta' Malta fir-rigward ta' din l-art.

10. Illi l-atturi qeghdin jipprezentaw din il-kawza f'rikors guramentat uniku ai termini ta' l-Artikolu 161(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, peress illi l-kawzi taghhom ghandhom x'jaqsmu ma' xulxin fil-mertu taghhom, peress ukoll illi d-decizjoni illi tinghata f'wahda tista' tolqot id-decizjoni fil-kawza l-ohra, u oltre' minn dan il-provi illi ser jingiebu mill-atturi kollha huma provi identici.

11. Illi dan ir-rikors qed isir mill-atturi kollha u qed jigi kkonfermat bil-gurament mill-attur Paul Bugeja li ghandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti li taw lok ghal din il-kawza.

L-atturi talbu ghalhekk lil din il-qorti:

1. Tiddikjara illi l-proprjeta' fuq imsemmija, fuq deskritta fil-premessi hija nterament proprjeta' ta' l-atturi kif akkwistata minnhom separatament permezz ta' l-atti pubblici fuq citati.

2. Tiddikjara illi l-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet m'ghandu xejn u l-ebda parti minn din l-art.

3. Konsegwentement tikkundannah sabiex entro terminu qasir u perentorju li jigu lilu prefiss, jirtira kull applikazzjoni li huwa ghamel mar-registru ta' l-artijiet sabiex jirregistra xi parti minn dik l-art propjeta' ta' l-atturi.

4. Fin-nuqqas tordna lill-konvenut Direttur tar-Registru ta' l-Artijiet ghal Ghawdex sabiex ihassar dik ir-registrazzjoni tal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet kwantu tolqot l-art proprjeta' ta' l-atturi.

Dan bl-ispejjez kollha nkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' Settembru elfejn u hdax (2011) u bl-ingunzjoni minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li permezz taghha eccepew:

1. Illi l-art mertu ta' dan il-kaz kienet tifforma parti mill-beni tal-Kunvent ta' San Duminku tal-Belt;

2. Illi permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Dicembru 1899, hawn anness u mmarkat bhala 'Dok A', il-Wisq Reverendissimu Ambrogio Vella, Dumnikan, kien ghadda b'titolu ta' enfitewsi perpetu lil Francesco Refalo, tliet bicciet ta' art u wahda minnhom kienet l-art mertu tal-kawza, maghrufa bhala 'Ta' Sabbara';

3. Illi f'dan il-kuntratt hemm imnizzel dan li gej:

'Che volendo esso enfiteuta affrancare o redimere il ditto canone dovra' pagare al suddetto Convento quella somma che' risultera' capitalizzando il-canone alla ragione del due per cento…'

'Il padrone diretto a essere premesso si riserva il diritto di conseguire una somma corrispondente ad un'intera annata di canone a titolo di Laudemio, e cioe' in qualunque alienazione e in qualunque trasferimento del suddetto utile dominio e miglioramenti di detti fondi'.

4. Illi jirrizulta li dawn iz-zewg klawsoli ma gewx rispettati kif ser jidher iktar 'il quddiem;

5. Illi in segwitu ghal dan il-kuntratt, kien hemm trasferimenti ohrajn. Fil-kuntratt datat 11 ta' Awwissu 1943 kien hemm it-trasferiment minghand l-ulied kollha ta' Francesco Refalo lil Giovanni Bugeja b'enfitewsi perpetwa tal-bicca art 'Ta' Sabbara'; fil-kuntratt datat 31 ta' Dicembru 1979 Giovanni Bugeja ttrasferixxa bicca minn din l-art li giet trasferita lilu lil Mikiel Bugeja b'enfitewsi perpetwa u permezz ta' kuntratt iehor, Giovanni Bugeja

ittrasferixxa l-bicca l-ohra ta’ din l-art lir-rikorrenti l-ohra, hlief lil Mikiel Bugeja b’enfitewsi perpetwa;

6. Illi permezz tal-ftehim iffirmat fit-28 ta’ Novembru 1991 bejn is-Santa Sede u Malta dwar it-trasferiment lill-Istat ta’ dik il-proprjeta’ immobbli f’Malta li ma hijiex mehtiega mill-Knisja Kattolika ghal skopijiet pastorali, il-proprjeta’ maghrufa bhala “tas-Sabbara”, Xewkija, Ghawdex, giet trasferita lill-Istat, kif jidher mid-dokument anness u mmarkat bhala ‘Dok B’;

7. Illi ghalhekk il-padrun dirett inbidel u l-Istat sar id-*directus dominus* ta’ din l-art minflok il-Patrijiet Dumnikani u cjoe’ minflok il-Knisja u huwa ghalhekk li l-esponenti Kummissarju ta’ l-Artijiet qieghed, fi kliem ir-rikorrenti, ‘jippretendi illi parti mill-artijiet rispettivi ta’ l-atturi hija proprjeta’ tieghu’.

8. Illi skond l-artikolu 1501(4) tal-Kodici Civili (Kap 16):

‘Meta l-fond ikun mizmum b’sub enfitewsi perpetwa, is-subcenswalist ikollu l-jedd li jifdi c-cens originali u z-zieda fic-cens bil-hlas tas-somma li ghandha tithallas ghall-fidwa li tigi stabbilita skont id-disposizzjonijiet ta’ dan l-artikolu’.
L-Artikolu 1501(6) tal-Kap 16 ikompli jispjega li:

‘Il-fidwa tac-cens tista’ ssir bi ftehim bejn il-padrun dirett u c-censwalist maghmul f’att pubbliku jew permezz tac-cedola msemmija fis-subartikolu 7’.

Ic-cens originali f’dan il-kaz kien dak mibdi mill-Knisja u moghti primarjament lil Francesco Refalo izda wara d-diversi trasferimenti li sehhew, dan ic-cens seta’ jigi mifdi minn kull wiehed mir-rikorrenti. Meta l-fidwa ma ssirx b’att pubbliku, issir permezz ta’ cedola li trid tkun indirizzata lill-persuna li taghti l-enfitewsi ghall-ewwel darba jew lil dik il-persuna li lilha jinghataw il-jeddijiet ta’ padrun dirett. Fil-kaz indizamina, il-persuna li tat l-enfitewsi ghall-ewwel darba jew dik il-persuna li lilha nghataw il-jeddijiet ta’ padrun dirett kienet il-Knisja u mbaghad sar il-Kummissarju ta’ l-Artijiet;

9. Illi mic-cedoli ta' depozitu annessi mir-rikorrenti mar-rikors guramentat tieghu jidher li c-cnus ma gewx mifdija stante li c-cedoli huma nulli ghaliex gew indirizzati lill-persuni zbaljati;

10. Illi di piu' l-klawsoli msemmija fil-kuntratt originali bhal dawk rigwardanti l-ammont li ghandu jigi mhallas (li s-somma ghandha tkun daqs l-ammont tac-cens kapitalizzat bir-rata ta' tnejn fil-mija), kif ukoll rigward il-hlas ta' *laudemium* f'kull trasferiment li jkun sar, qatt ma gew rispettati kif jidher mid-dokumentazzjoni annessa mar-rikors guramentat tar-rikorrenti;

11. Illi l-principju fundamentali ta' *pacta sunt servanda* ghandu jigi rispettat;

12. Illi anki minn gurisprudenza nostrana (ara Paolo Micallef vs Enoch Tonna, Qorti ta' l-Appell, 8 ta' Frar 1984), jidher bic-car li c-censwalist ghandu kull jedd li jittrasferixxi u jiddisponi mill-fond suggett ghall-enfitewsi minghajr ma jinforma lill-padrun dirett jew minghajr ma jitlob il-kunsens tieghu, izda jekk min akkwista l-fond u cjoe' r-rikorrenti, ma jigix maghruf mill-padrun dirett (f'dan il-kaz, il-Gvern), ic-censwalist tal-bidu, jigifieri, Francesco Refalo, u iktar tard, l-armla tat-tifel tieghu, Rosaria Refalo ma setghetx tigi mehlusa mill-obbligazzjoni taghha lejn il-padrun dirett;

13. Illi r-rikonoxximent tar-rikorrenti mill-esponenti ma jirrizulta minn imkien u tant hu hekk, li sa l-1991, Rosaria Refalo kienet ghadha thallas ic-cens lill-Knisja;

14. Illi l-Kummissarju esponenti gharaf li kien hemm zball meta l-art giet irregistrata fuq isem il-Gvern bhala libera u franka, ghaliex fil-fatt l-esponenti bhala *lunga manus* tal-Gvern, huwa l-padrun dirett izda l-art hija suggetta ghall-enfitewsi perpetwa u mhix libera u franka. Fil-fatt ser ikun hemm din il-korrezzjoni min-naha ta' l-esponenti;

15. Illi d-Direttur tar-Registru ta' l-Artijiet m'ghandu xejn x'jirrileva hlief li jirrimetti ruhu ghad-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti;

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti Kummissarju ta' l-Artijiet jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad it-talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara:

1. Li l-esponenti Kummissarju ta' l-Artijiet huwa l-padrun dirett tal-proprjeta' msemmija liema proprjeta' hija soggetta ghall-enfitewsi perpetwa u ghaldaqstant tikkonferma r-registrazzjoni ta' l-art favur l-esponenti; u

2. Li c-cedoli ta' depozitu huma nulli u bla effett, stante li gew indirizzati lill-persuni zbaljati u ghalhekk li c-cens qatt ma gie mifdi mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez.

Rat il-verbali tas-seduti.

Rat in-nota ta' l-atturi li permezz taghha cedew il-mertu u zammew ferm il-kap tal-ispejjez.

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet dwar il-kap tal-ispejjez.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

<u>Kunsiderazzjoniiet</u>

Din is-sentenza hija dwar il-kap ta' l-ispejjez.
Permezz tal-kawza odjerna, l-atturi wara li ppremettew li huma akkwistaw l-art mertu tal-kawza odjerna u li sahansitra fdew ic-cens sostnew li l-Kummissarju ta' l-Artijiet permezz ta' applikazzjoni fir-Registru ta' l-Artijiet, Ghawdex ippretenda li parti sostanzjali mill-artijiet rispettivi taghhom hija proprjeta' tieghu. B'hekk talbu lill-qorti tiddikjara li l-proprjeta' fuq imsemmija hija interament proprjeta' taghhom u li l-Kummissarju ta' l-Artijiet m'ghandu xejn u l-ebda parti minnha. Talbu wkoll li jigi ordnat lill-Kummissarju ta' l-Artijiet li jirtira kull

applikazzjoni li ghamel u li d-Direttur tar-Registru ta’ l-Artijiet ihassar dik ir-registrazzjoni.

Permezz tar-risposta taghhom, il-konvenuti rreferew ghall-provenjenza ta’ din l-art u sostnew li l-gvern huwa l-padrun dirett ta’ din l-art. Infatti l-Kummissarju ta’ l-Artijiet gharaf li sar zball meta l-art giet registrata fuq isem il-Gvern bhala libera u franka peress li l-art hija suggetta ghal enfitewsi perpetwa.

Fil-mori tal-kawza saru applikazzjonijiet ohra fis-sens li l-Gvern rregistra l-art mertu tal-kawza f’ismu bhala l-padrun dirett liema art hija soggetta ghal enfitewsi perpetwa.

Illi jirrizulta mill-atti li l-atturi kienu baghtu korrispondenza lill-Kummissarju ta’ l-Artijiet izda ma rcevew l-ebda risposta. Marru anki fid-dipartiment u nghataw informazzjoni li l-art kienet originarjament tal-Knisja. Kien biss wara l-prezentata tal-kawza li l-affarijiet zvolgew u saru l-korrezzjonijiet necessarji.

Peress li mhux possibbli li ssir kawzjoni kontra l-Gvern l-atturi kellhom jifthu l-kawza odjerna.

Fil-fehma tal-qorti din il-kawza setghet facilment tigi evitata kieku d-dipartiment ha l-isbriga li jivverifika sew il-kuntratti msemmija fl-ittri mibghuta mill-atturi lill-istess dipartiment. Minflok id-dipartiment lanqas biss irrisponda ghal xi ittra li ntbaghtet lilu. Ir-raguni moghtija hija li riedu jsiru l-verifiki necessarji pero’ lahqu ghaddew ix-xhur u ma nghatat l-ebda tip ta’ risposta. Madankollu jrid ukoll jittiehed kont li fil-mori tal-kawza l-Kummissarju ta’ l-Artijiet irrimedja ghas-sitwazzjoni.

Ghar-rigward tar-Registru ta’ l-Artijiet ma ntweriex li kien hemm xi nuqqas min-naha tieghu u ghalhekk m’ghandux ibati spejjez.

L-atturi min-naha taghhom sostnew li huma proprjetarji assoluti mentri rrizulta li ma kienx hekk. Kwindi anke huma ghandhom ihallsu parti mill-ispejjez.

Ghalhekk tqis li l-atturi ghandhom ibatu terz (1/3) mill-ispejjez filwaqt li l-Kummissarju ta' l-Artijiet ghandu jbati zewg terzi (2/3) mill-ispejjez.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-mertu u talbiet attrici, tordna li l-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu inkwantu ghal terz (1/3) a karigu ta' l-atturi u inkwantu ghal zewg terzi (2/3) a karigu tal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet.

< Sentenza Finali >

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