MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

**ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI**

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2013

Appell Civili Numru. 155/2013/1

Onor. Dottor Anton Refalo

v.

Lawrence Tabone u l-eredi l-ohra ta' Michael Tabone u cioe` Giuseppa, Joseph, Margaret, Rosy u Angela sive Lina, ilkoll ahwa Tabone kif awtorizzat b'digriet tal-Qorti tal-24 ta' Ottubru 2013

Preliminari

1. Dan huwa appell maghmul mill-intimati, l-eredi ta' Michael Tabone, u cioe` Lawrence Tabone f'ismu u bhala mandatarju ta' hutu msifrin Joseph Tabone u Josephine

Baker, Margaret Buttigieg, Rose Von Bockdorff u Angela Buttigieg, [l-appellanti] skont l-Artikolu 37 [1] tal-Att Dwar ir-Registrazzjoni Ta' Artijiet [Kapitolu 296 tal-Ligijiet ta' Malta], minn decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet [ir-Registratur] li nghata fit-3 ta' Mejju 2013, liema decizjoni titratta dwar applikazzjoni kawzjonali numru 188/2003 maghmula mir-rikorrent [l-appellat] fil-25 ta' Novembru 2003, b'referenza ghall-applikazzjoni numru 1036/1994 sottomessa mill-appellanti u li tirrigwarda porzjon raba' tal-kejl ta' 245 mk imsejjah "Tal-Gilju" sive "Tal-Malvi" fil-Qala Ghawdex li hija f'area ta' registrazzjoni b'effett mit-2 ta' April 1990.

2. Permezz tar-rikors taghhom l-appellanti qed jitolbu li din il-Qorti tirrevoka d-decizjoni tar-Registratur billi tichad il-kawzjoni tal-appellat, jew alternattivament tirriforma d-decizjoni appellata fis-sens li tikwalifika l-istess kawzjoni billi tnehhi l-effetti tal-kawzjoni minn fuq il-bini rurali u tillimitaha biss ghall-bqija tal-art ta' madwar il-fond rurali, bl-ispejjez kontra l-appellat.

3. Fir-risposta tieghu l-appellat, fl-ewwel lok, issolleva punt ta' natura procedurali, u sussegwentement irrileva li l-konsiderazzjonijiet tar-Registrar, li fuqhom wasal ghad-decizjoni tieghu jinsabu konfortati bid-dokumenti ezebiti.

4. Fir-risposta tieghu, ir-Registratur, ghar-ragunijiet hemm indikati talab li din il-Qorti tichad l-appell, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

<u>Il-Fatti</u>

5. Fid-19 ta' Dicembru 1994 l-appellanti kienu prezentaw zewg applikazzjonijiet lir-Registratur ghar-registrazzjoni ta' art a bazi tas-successjoni tal-eredi ta' Michael Tabone li miet fl-14 ta' Lulju 1994, u li skont testment ricevut minn Nutar Antonio Galea fil-11 ta' Settembru huwa nnomina bhala eredi universali tieghu lill-istess appellanti, ahwa Tabone. Wahda mill-applikazzjonijiet, dik bin-numru 1036/1994, tirrigwarda l-art de quo.

6. Fl-att[1] *causa mortis* pubblikat min-Nutar Ino Mario Grech fl-1 ta' Dicembru 1994, l-art de quo giet deskritta hekk:
"Raba msejjha Ta' Gulju fil-Qala Gozo ta' xi mitejn hamsa u erbghin metri kwadri [245 mk] tmiss lvant ma entratura, tramuntana u punent ma' beni ta' Salvu Buttigieg jew is-successuri tieghu fit-titolu, murija bl-ahmar fuq l-annessa pjanta markata 'D'.

7. In bazi ghall-premess, ir-Registratur approva din l-applikazzjoni tal-appellanti, u l-art giet registrata f'isimhom bhala libera u franka.

8. Illi fil-25 ta' Novembru 2003, l-appellat ipprezenta l-applikazzjoni kawzjonali numru LC188/2003, fejn irrefera ghall-applikazzjoni tal-appellanti, numru 1036/94, fuq indikata. Mal-istess applikazzjoni l-appellat ipprezenta affidavit fejn ikkonferma li huwa kien akkwista l-imsemmija porzjoni art, bi tlett kuntratti: dak fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech, pubblikat fid-29 ta' Settembru 1993[2], dak fl-atti tan-Nutar George Pisani, pubblikat fit-18 ta' Novembru 1995, u dak fl-atti tan-Nutar Silvio Hili, pubblikat fit-13 ta' Mejju 2000. Fl-ahhar kuntratt gie specifikat li porzjon tar-raba' li kien qed jinxtara, kien jinkludi *"il-benefikati mibnija fuqha konsistenti f'zewg kmamar li huma fi stat delapidat."* Filwaqt li porzjoni raba iehor ukoll mixtri bl-istess kuntratt kienet *"uzata bhala entrata."*

9. Stante li din l-applikazzjoni kawzjonali tal-appellat saret fi zmien ghaxar snin mill-applikazzjoni tal-appellanti, u ghalhekk ma kienx hemm titolu garantit fit-termini tal-imsemmi kapitolu, ir-Registratur accetta l-applikazzjoni kawzjonali u beda bl-investigazzjoni tieghu dwar dak pretiz mill-partijiet.

---

[1] La l-imsemmi testment, u lanqas l-att causa mortis, mhuma inseriti fl-atti izda huma ndikati fid-decizjoni tar-Registratur. Pero' fir-rigward ma hekk ebda kontestazzjoni fir-rigward.

[2] Li jirreferi ghall-art ta' 418 mk li kienet tifforma l-oggett tal-applikazzjoni kawzjonali LRC 189/2003, u li giet irtirata fil-mori tal-proceduri quddiem ir-Registratur.

Id-Decizjoni Appellata

10. Ir-Registratur, wara li sema' lill-partijiet f'seduta appozita, u wara li ezamina n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet u d-dokumenti prezentati wasal ghall-konkluzjoni segwenti:

" ....ir-Registratur tal-Artijiet qed jilqa' l-kawzjoni maghmula mill-attur. Jigi deciz ukoll li l-applikazzjoni ta' registrazzjoni originalment sottmessa mill-konvenuta ghandha tigi irtirata b'effett mill-iskadenza tat-terminu moghti ghad-dritt ta' appell ai termini tal-artikolu 37[1] tal-Kap.296 tal-Ligijiet ta' Malta u Artikolu 13 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 296.01. Ghal fini ta' registrazzjoni huwa importanti li l-applikazzjoni tar-registrazzjoni tkun sinonima mal-kuntratt prezentat."

11. Huwa wasal ukoll ghall-konkluzjoni li jqis l-applikazzjoni 1036/94 li kien ghamlu l-appellanti *"m'ghadhiex wahda valida."* peress li dawn ma ressqux provi in sostenn tal-pretenzjoni taghhom li l-art kienet soggetta ghal cens temporanju u li maz-zmien kien skada favur taghhom.[3]

12. Ir-Registratur wasal ghad-decizjoni tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

"Il-kawzjoni giet korrettament milqugha mir-Registratur tal-Artijiet skont il-Kap mitejn sitta u disghin (296) tal-Ligijeit ta' Malta. Meta saret il-kawzjoni l-konvenuti ma kellhomx titolu garantit minhabba l-fatt li l-perjodu ta' ghaxar (10) snin mill-ewwel registrazzjoni tal-konvenuti[4] gie interott b'applikazzjoni ghal kawzjoni mill-Attur.[5] Il-kawzjoni giet accettata ai termini ta' Artikolu 36 (1) (a) tal-Kap 296 tal-Lilgijiet ta' Malta li jghid:

"*(1)(a) Kull persuna:*

---

[3] Jigi rilevat li l-kontestazzjoni principali quddiem ir-Registratu kienet dwar in-natura tac-cens, jekk kienx wiehed perpetwu, jew temporaneju kif issottomettew il-appellanti, stante li l-kuntratt originali ma kienx instab. L-appellanti kienu ssottomettew li dan hu spjegat bil-fatt li kien sar qabel is-sena 1865 meta kienu bdew jidhlu l-ewwel registrazzjonijiet tal-Insinwa tar-Registru Pubbliku ta' Ghawdex.

[4] 19/12/1994

[5] 25/11/2003

(a) li jkollha jew li tippretendi li ghandha dritt reali mhux registrat fuq art registrata f'isem xi persuna ohra
tista' tiddepozita kawzjoni mar-registratur fis-sens li ebda disposizzjoni ta' dik l-art jew ipoteka min-naha tas-sid ma ghandha tigi registrata sakemm ikun gie notifikat avviz lill-persuna li taghmel il-kawzjoni.

"L-attur issodisfa wkoll il-formalitajiet tal-applikazzjoni ghal kawzjoni ai termini tal-Artikolu 36(2) tal-Kap 296 tal-Ligijiet ta' Malta:

"*(2) Il-kawzjoni ghandu jkollha maghha dikjarazzjoni bil-gurament fejn jinghata x-xorta tal-interess tal-persuna li taghmel kawzjoni, l-art li tkun milquta.*

"L-atturipprezenta mal-applikazzjoni ghall-kawzoni[6] dikjarazzjoni guramentata[7] quddiem in-Nutar Dottor Kristen Dimech nhar it-tletin (30) ta' Mejju tas-sena elfejn u hamsa (2005) fejn iddikjara li l-art in kwistjoni hija tieghu u li akkwistha b'atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani[8] u b'Atti tan-Nutar Dottor Silvio Hili.[9]

"**2. Applikazzjoni sottomessa mill-konvenuti**

"Illi fid-dsatax (19) ta' Dicembru, 1994 il-konvenut nomine ipprezenta applikazzjoni ghal certifikat ta' Denunzja[10] ghar-registrazzjoni ta' raba msejjha 'Ta Gulju' fil-Qala ta' xi miterjn hamsa u erbghin metri kwadri (245mk) a bazi ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Ino Mario Grech tal-ewwel (1) ta' Dicembru elf disa' mija erbgha u disghin (1994). Fl-istess kuntratt gie iddikjarat li d-defunt Michael Tabone kellu s-sehem shih ta' din l-art. Illi l-istess Michael Tabone rregola s-successjoni tieghu permezz ta' testment (li ghamel mat-tieni mara tieghu Maria Tabone) fl-Atti tan-Nutar (1974), fejn gew innominati bhal eredi universali s-sitt itfal tieghu u cioe` Giuseppa, Joseph, Margaret, Lorenzo, Rosy u Angela sive Lina lkoll ahwa Tabone.

[6] LRC(G) 188/2003
[7] Inserita fil-fajl LRC (G) 188/03
[8] 18/11/1995
[9] 13/5/2000
[10] LRA(G) 1036/94

"Fl-imsemmi kuntratt hawn fuq citat, il-proprjeta` giet registrata fi piena proprjeta` bhala libera u franka. Fis-sottomissjoni tal-konvenuti jinghad:

'Li hu zgur pero`, u dan huwa fatt ukoll accettat mill-Attur huwa li l-ahwa Tabone huma d-direttarji tal-fond u dan ir-registratur ghandu jirrikonoxxih.'

"Ghalhekk l-applikazzjoni tal-konvenuti bbazata fuq il-kuntratt tan-Nutar Dottor Ino Mario Grech kienet skorretta ghaliex ormai kellu jigi rregisatrat id-dirett dominju u mhux il-piena proprjeta` kemm mill-ghad ta' registrazzjoni tal-art mar-Registru tal-Artijiet u kif ukoll fil-kuntratt tal-istess Nutar Grech tal-ewwel (1) ta' Dicembru tas-sena elf disa' mija u erbgha u disghin (1994).

"**3. Kuntratti ta' akkwist tal-Attur**

"L-art in kwistjoni tal-kejl miterjn hamsa u erbghin metru kwadru(245mk) hija parti minn art akbar li l-attur akkwista f'pjena proprjeta` u ghas-sehem shih permezz ta' tlett kuntratti pubblici fl-Atti tan-Nutar Paul George Pisani tat-tmintax (18) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija hamsa u disghin (1995), fl-Atti tan-Nutar Kristen Dimech tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Settembru tas-sena elfejn u tlieta (2003).

"L-attur fis-sottomissjoni tieghu jafferma li huwa l-utilist u li 'l-konvenuti huma sempliciment direttarji perpetwi intitolati biex jirriskwotu c-cens annwu ta' skud fis-sena'.

"Ghalhekk il-kuntratti tal-Attur qed jikkontradixxu dan il-fatt. L-attur ma pprovda l-ebda evidenza li dan ic-cens infeda qabel ma huwa akkwista din l-art permezz tal-kuntratti hawn fuq citati.

"**<u>4. Dirett Dominju temporanju jew perpetwu?</u>**

"Il-partijiet jaqblu li din l-art in kwistjoni kienet tifforma parti mill-assi ereditarji ta' Salvatore u Maria konjugi Muscat permezz ta' Att ta' Divizjoni fl-Atti tan-Nutar Angelo Cauchi tad-19 ta' Ottubru 1937 fejn jinghad li mhux maghruf jekk

id-dirett dominju huwiex wiehed perpetwu jew temporanju. Il-konvenuti m'humiex jaqblu mal-fatt li fil-kuntratt tas-sena 1966 (gia citat), id-dirett dominju gie indikat bhala wiehed perpetwu: 'b'daqshekk dikjarazzjoni ma tbiddilx in-natura tac-cens originali li ghadha sallum wahda ncerta'.[11] L-attur min-naha l-ohra qed jishaq 'illi l-konvneuti ma jistghux jinsistu fuq l-assunt suppost tat-temporanjeta` tac-cens, anki ghaliex ir-raguni tiddetta illi hekk tassew dan kien hekk tassew dan kien hekk il-kaz mhux mistenni li huma joqoghodu jikkontemplaw qaghda bhal din 'sub specie aeternitatis' minghajr ma jagixxu bid-debita azzjoni ghad-devoluzzjoni tal-proprjeta`. Logikament dan il-konvenuti m'ghamluhx in kwantu huma ben konxji lilli ma jezisti ebda dokument li kapaci jaghtihom soljev. Anzi ghal kuntrarju jezisti fil-konfront taghhom l-iskoll tal-kuntratt tat-13 ta' Dicembru tas-sena elf disa' mija sitta u sittin (1966) li fih kein kompartecipi l-istess missierhom u li minghajr mezzi termini jiddefinixxi d-dirett dominju bhala wiehed esklssivament perpetwu. Din ic-certezza ma tinsab skossa minn imkien'.[12]

"**<u>5. L-inkluzjoni tal-fond urban u l-entrata tieghu</u>**

Ir-rikorrenti fis-sottomissjoni taghhom jghidu li:

"'L-inkluzjoni tal-fond urban ossia tal-kamra mar-raba li l-attur xtara bil-kuntratti hawn fuq imsemmija saret b'mod abbuziv….. L-attur ipproceda bl-akkwist u pproceda biex iddikjara li kien qed jakkwista l-proprjeta` bhala libera u franka. Inoltre pproceda wkoll biex inkluda fil-bejgh l-entrata li minnu huwa accessibbli dan il-fond, meta mill-istess ricerki din l-entrata ma tissemma' mkien. L-inkluzjoni tal-entrata fil-bejgh jaghti wiehed x'jifhem li l-fond urban gie inkluz fit-trasferiment bi hsieb u gie dikjarat ukoll li kien qed jigi akkwistat bhala liberu u frank biex gie vvintat titolu li bih maz-zmien wiehed jista' jakkwista l-proprjeta` bil-mod kif il-proprjeta` tkun giet deskritta fl-att tal-akkwist';'"

---

[11] Ikkwotata mis-Sottomissjoni tal-konvenut
[12] Mis-sottomissjoni tal-Attur

“Ghal fini ta’ registrazzjoni r-Registratur huwa obbligat li jircievi kuntratti ghar-registrazzjoni tal-art ta’ kuntratti pubblici li jkunu saru b’effett mit-tnejn (2) ta’ April 1990. Fil-kuntratt tan-Nutar Silvio Hili ddatat tlettax (13) ta’ Mejju tas-sena elfejn (2000) l-attur akkwista:

“’porzjoni raba imsejjha ‘Ta’ Gulju’ sive ‘Tal-Malvi’, fil-limiti tal-Qala, Ghawdex tal-kejl ta’ cirka elf erba’ mija u tmienja u erbghin 1448mk, bil-benefikati mibnija fuqha konsistenti f’(2) kmamar li huma fi stat dilapidat, u tmiss mit-tramuntana in parti ma’ beni ta’ Angela Tabone u in parti mal-beni tal-vendituri fuq deskritti u hawn trasferiti, nofsinhar u punent mal-beni tal-familja Vella, u lvant ma’ entrata privata, li hija nkluza f’dan il-bejgh.’”

“Fis-seduta li saret fl-Ufficcju tar-Registratur tal-Artijiet nhar l-erbatax (14) ta’ Novembru tas-sena elfejn u hdax (2011), dwar din il-materja kien inghad kif gej:

“’Dr. Re3falo jghid ukoll li l-ifjiehat jaqblu kollha mal-entrata tal-istess raba …. Illi Salvatore Buttigieg miet u d-denunzja tieghu ma nstabitx. Jghid ukoll illi Maria Buttigieg mietet fit-tlieta u ghoxrin (23) ta’ Awwissu tas-sena elf disa’ mija tlieta u sittin (1963) u l-proprjeta` taghha giet debitament denunzjata. Hawnhekk Dr. Philip Sciberras jirreferi ghad-denunzja[13] ta’ Maria armla ta’ Salvu Buttigieg u jghid illi fiha tissemma’ l-kamra in kwistjoni u l-irjiehat’.

“Fil-fatt dan huwa kkonfermat mill-istess denunzja: ‘1/7 ta’ 374mk ‘Ta Gulju’ fil-limiti tal-Qala Ghawdex, tmiss mil-lvant ma’ entrata, tramuntana ma’ beni ta’ Anglu Tabone u punent u nofsinhar ma’ beni ta’ Anglu Tabone u punent u nofsinhar ma’ beni tal-familja Vella.’

“Fl-istess seduta hawn fuq imsemmija Dr. Philip Sciberras jghid ukoll ‘illi Maria Buttigieg kellha sebat itfal u pprezenta hames denunzji ta’ ulied l-imsemmija Maria Buttigieg fejn ad eccezzjoni tad-denunzja ta’ Grazia Curmi tissemma’ l-art in kwistjoni b’referenza ghall-kamra bil-

[13] 981/1993 – fis-16/2/1993

qies ezatt kemm fiha. Dawn id-Denunzji huam ta’ Anglu Buttigiegie[14], Carmela Buttigieg[15], Ursola Buttigieg[16] u Maria Concetta Buttigieg[17].

“L-irjiehat hawnhekk ukoll gew ikkonfermati.

“Il-konvenuti min-naha l-ohra jsostnu li din l-art ippreveniet lil ‘Angela Tabone, in-nanna paterna tal-applikanti b’kuntratt ta’ divizjoni fl-Atti tan-Nutar Angelo Cauchi tal-1 ta’ Ottubru 1937.[18] Dan il-kuntratt jaghmel referenza espressa ghall-porzjon art ‘Ta’ Gulju’ tal-kejl cirka siegh, u ghad-dar li kienet tikkonsisti f’xi kmamar rurali l-kuntratt jispecifika li kellha d-dirett dominju taghha li gie ddikjarat li ma kienx maghruf jekk l-enfitewsi kinitx wahda perpetwa jew temporanja. Huwa car pero` minn dan il-kuntratt li Angela Tabone kellha l-proprjeta` tad-dar, li fi zmien li giet assenjata lilha bid-divizjoni, kienet tinsab f’idejn terzi bla ma pero` kien maghruf jekk ic-cens li kellhom terzi ta’ din id-dar kienx wiehed perpetwu jew temporanju. Ghal hafna u hafna snin missier il-klijenti tieghi ma kienx baqa’ jircievi ebda cens, u meta kien ser jixtri d-dar l-Avukat Anton Refalo, uhud mill-vendituri kienu ntbaghtu u ppruvaw ihallsu c-cens, liema cens pero` ma kienx gie accettat u ntalbu jaghtu prova tad-dritt taghhom ghall-hlas ta’ dan ic-cens, liema prova mhux talli ma ngabitx, izda talli min biegh lill-Avukat Refalo, bieghlu d-dar u ddikjara li hija libera u franka’.[19]

“Ghalhekk il-konvenuti bbazaw l-argument taghhom li l-Attur xtara l-kmamar b’titolu ta’ liberu u frank meta l-awturi tieghu stess ikkonfermaw li fuq l-istess kmamar kien jithallas xi cens.

“Ghal fini ta’ registrazzjoni hemm indikat li hemm cens fuq l-art – L-awturi li ttrasferew lill-Attur setghu ma kellhomx

[14] Miet fil-11/2/1981 – Denunza G48/81 pprezentata fid-9/11/1981
[15] Mietet 5/12/1989 – Denunzja G21/90 pprezentata fit-12/1/1990
[16] Mietet fit-28/4/1991 – Denunzja G589/91 pprezentata fis-17/10/1991
[17] Mietet fl-1/10/1992 – Denunzja G81/93 pprezentata fis-16/2/1993
[18] Fis-seduta tal-14/11/2011 fl-Ufficcju tar-Registratur tal-Artijiet gie kkonfermat li d-data tal-kuntratt hija fil-fatt 19/10/1937 u mhux 1/10/1937
[19] Ittra minn Dr. Mario Scerri indirizzata lill-Assistant Registratur tal-Artijiet gewwa Ghawdex datata 1/3/2011

titolu wara l-gheluq tac-cens temporanju (jekk kien b'cens temporanju), setghu kienu l-utilisti ta' cens temporanju jew perpetwu. Ghalhekk ma jistax jinghad bic-cert l l l-awturi li ttrasferixxew lill-Attur ma kellhomx titolu fuq l-art. L-attur ghandu l-kuntratti tal-akkwist issostanzjati bid-denunzji esebiti."

13. Il-kawzjoni tal-appellat kienet giet korrettament accettata mir-Registratur skont l-Artikolu 36[1], stante li meta saret l-appellanti ma kellhomx titolu garantit minhabba li l-perjodu ta' 10 snin mill-ewwel registrazzjoni taghhom kien gie interrott bl-istess applikazzjoni, kif ukoll peress li l-formalitajiet tal-applikazzjoni ghal kawzjoni skont is-sub-inciz (2) tal-istess artikolu kienu sodisfatti. Mal-istess kawzjoni gew annessi l-kuntratti tal-akkwist, il-pjanti u dikjarazzjoni guramentata tal-appellat skont il-ligi.

14. Fid-decizjoni tieghu, ir-Registratur ghamel referenza ghas-sottomissjonijiet tal-partijiet dwar l-inkluzjoni tal-fond urban u l-entrata tieghu li l-appellat isostni li jifformaw parti mill-akkwist maghmul minnu bil-kuntratti fuq indikati.

15. L-appellat issottometta li z-zewgt ikmamar rurali flimkien mal-entratura tieghu gew akkwistati minnu flimkien mar-raba permezz tal-kuntratti minnu prezentati, u fil-kuntratt datat 13 ta' Mejju 2000 fl-atti Nutar Silvio Hili r-raba giet deskritta hekk:
"porzjon raba imsejjha "Ta Gulju" sive "Tal-Malvi" fil-limiti tal-Qala, Ghawdex tal-kejl ta' cirka elf erba mija u tmienja u erbghin 1,448mk, bil-benefikati mibnija fuqha konsistenti f'zewg [2] kmamar li huma fi stasat dilapidat u tmiss mit-tramuntana in parti ma' beni ta' Angela Tabone u in parti ma' beni tal-vendituri fuq deskritti u hawn trasferiti, nofsinnhar u punent mal-beni tal-familja Vella u l-vant ma entratura privata li hija inkluza f'dan il-bejgh."

16. L-appellat jghid li l-irjehat jaqblu kollha mal-entrata tal-istess raba, u pprezenta wkoll denunzji li jikkonfermaw li r-raba' mixtrija mill-awturi fit-titolu tieghu kienet tinkludi l-kmamar bl-istess irjehat. Jaghmel referenza specifika ghad-denunzja ta' Maria armla ta' Salvu Buttigieg, kif ukoll ghad-denunzji ta' hamsa mit-tfal taghha fejn *"ad*

eccezzjoni tad-denunzja ta' Grazia Curmi, tissemma' l-art in kwistjoni b'referenza ghall-kamra bil-qies ezatt kemm fiha. Dawn id-denunzji huma ta' Angelo Buttigieg, Carmela Buttigieg, Ursula Buttigieg u Maria Concetta Buttigieg."[20]

17. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom prezentata quddiem ir-Registratur, l-appellanti jghidu hekk:
"l-inkluzjoni tal-fond urban, ossia tal-kamra mar-raba li l-Avukat Anton Refalo xtara .... saret b'mod abbusiv .... pproceda wkoll biex inkluda fil-bejgh l-entrata li minnu hwa accessibbli dan il-fond, meta mill-istess ricerki din l-entrata ma tissemma' mkien. L-inkluzjoni tal-entrata fil-bejgh jaghti wiehed x' jifhem li fond urban gie inkluz fit-trasferiment bi hsieb u gie dikjarat ukoll li kien qed jigi akkwistat bhala liberu u frank biex gie vvintat titolu li maz-zmien wiehed jista' jakkwista l-proprjeta` bil-mod kif il-proprjeta` dkun giet deskritta fl-att tal-akkwist."

L-Appell

18. Dan hu bazat fuq zewg aggravji: wiehed ta' natura procedurali, u l-iehor fuq il-meritu. Qabel din il-Qorti tinvesti dawn l-aggravji, ser titratta l-punt procedurali sollevat mill-appellat fir-risposta tieghu. Dan hu fis-sens li l-appell sar *fuori termine* stante li sar wara tnax [12]-il jum stipulat fir-regolament13[a] tar-Regola dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet [Legislazzjoni Sussidjarja 296.091].

19. Mill-atti jirrizulta li l-avviz tad-decizjoni naghta lill-avukat tal-appellanti b'email datat 3 ta' Mejju 2013 u r-rikors tal-appell gie prezentat fit-30 ta' Mejju 2013.

20 L-imsemmi regolament jistipula li l-appell ghandu jsir fi zmien tnax-il jum minn meta jinghata avviz tad-decizjoni, filwaqt li l-Kap.296 fl-Artikolu 50 jghid li n-notifika tista' ssir kemm personalment kif ukoll permezz tal-posta registrata fl-indirizz postali moghti lir-Registratur.

---

[20] Pagna 13 tad-decizjoni

21. Fil-parti relevanti tieghu l-Artikolu 50 jaqra hekk:
"50. [1] Kull persuna li isimha jkun imnizzel fir-registru bhala sid ta' xi art registrata jew ipoteka registrata, jew bhala persuna li taghmel kawzjoni, jew bhala li ghandha jedd li tircievi xi avviz, jew taht xi sura ohra, ghandha taghti lir-registratur post ta' indirizz f'Malta.[21]

[2] Kull avviz li b'dan l-Att hu mehtieg li jinghata lil di persuna ghandu jigi notifikat personalment jew jintbaghat bil-post f'ittra registrata markata fuq barra "Registratur tal-Artijiet" u mibghutha lil dik il-persuna fl-indirizz moghti lir-registratur....."[22]

22. Mill-atti odjerni jirrizulta li, ghalkemm l-appellanti kienu assistiti legalment, izda l-avvizi u t-tahrika mibghtua mir-Registratur intbaghtu lil appellant "*Lawrence Tabone et",* fl-indirizz postali 12 Triq Papa Piju IX, Qala, Ghawdex. Dan iwassal lil din il-Qorti ghall-konkluzjoni li l-indirizz postali tal-appellanti li nghata minnhom lir-Registratur kien proprju dak fuq indikat, u dan sabiex l-avvizi u l-korrispondenza tintbghat f'dak l-indirizz.

23. Ghalhekk hija manifestament insostenibbli l-pretensjoni tal-appellat li bl-email mibghuta lill-avukat tal-appellanti gie sodisfatt ir-rekwizit kontemplat fl-imsemmi regolament 13 u fl-imsemmi Artikolu 50, ghax fil-perjodu tal-prezentata tar-rikors tal-appell, l-appellanti ma kienux ghadhom avzati bid-decizjoni, la permezz tal-posta registrata u wisq anqas personalment kif qed jishaq l-appellat. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni mressqa mill-appellat hija insostenibbli fattwalment u legalment.

L-ewwel aggravju

24. Dan hu fis-sens li d-decizjoni tar-Registratur hija nulla peress li fl-okkju ma ssemmewx il-partijiet kollha, imma saret biss referenza generika ghall-eredi ta' Michael Tabone. L-ismijiet tal-partijiet fil-kawza fl-okkju huma parti sostanzjali mis-sentenza. Huma jiccitaw sentenzi in

[21] Sottolinear tal-Qorti
[22] Ibid

sostenn tal-pretensjoni taghhom li zball fl-isem tal-partijiet jwassal ghan-nullita` tas-sentenza.

25. Jghidu:
"L-okkju hekk indikat ta' kull decizjoni ifisser li l-Qorti jew Tribunali bl-imsemmija indikazzjoni ddeterminat min huma l-partijiet fil-kawza..... Illi meta hemm dan it-tip ta' zball fis-sentenza ovvjament din taffetwa min kienu l-partijiet li huma soggetti ghall-istess decizjoni, u tali ti ta' zball jaffettwa s-sustanza tas-sentenza nnifisha u jista' biss jigi korrett mill-istess Qorti jew Tribunali ta' d-decizjoni originali....... Hawn fil-fatt jitratta dwar zball li ma jirrispekkjax minn kienu l-partijiet fil-kawza b'dan li wkoll ibiddel jew inkella ma jirriflettix l-identita' tal-persuni kollha fil-kawza, u in effetti dan it-tip ta' zball jaffettwa s-sostanza proprja tad-decizjoni moghitja, u tali korrezzjoni ma tistax u in verita' m' ghandhiex issir hlief mill-istess Qorti li tkun tat l-istess decizjoni, iktar u iktar meta jkun hemm il-konflitt bejn l-istess partijiet."[23]

26. Din il-Qorti tosserva li l-argument li fuqu l-appellanti qed jibbazaw dan l-aggravju taghhom huwa, fic-cirkostanzi, fattwalment insostenibbli.

27. Huwa zbaljat fattwalment ghax fil-kaz in dizamina ma hemmx zball fl-isem tal-partijiet, izda li jezisti huwa l-istat ta' fatt li filwaqt li Lawrence Tabone, wiehed mill-eredi ta' missieru Michael Tabone, gie indikat b'ismu, l-appellanti l-ohra gew indikati b'mod generiku fil-kwalita` taghhom ta' eredi.

28. Inoltre, ghalkemm fl-okkju l-appellanti ma gewx identifikati b'isimhom, ir-Registratur semma' min huma l-eredi tal-imsemmi Michael Tabone, u cioe` *"Giuseppa, Joseph, Margaret, Lorenzo, Rosy u Angela sive Lina, ilkoll ahwa Tabone"*[24]

[23] Sottolinear tal-Qorti
[24] Pagna 10

29. Ghalhekk, ghalkemm l-appellanti, hlief ghal Lawrence Tabone, ma ssemmewx b'isimhom, mill-korp tal-istess decizjoni dawn huma facilment identifikabbli. F'dan il-kaz, anke jekk *dato non concesso* dan jitqies bhala zball, japplika l-principju *nihil facit error in nomine cum de corpore constat,* u ghalhekk f'dan il-kaz huwa sufficcjenti li l-ismijiet tal-eredi l-ohra huma facilment konstatabbli mill-kontenut tad-decizjoni, tenut kont ukoll tal-fatt li hawn non si tratta ta' sentenza ta' Qorti, fejn japplikaw konsiderazzjonijiet ohra, u tenut kont ukoll tal-konsiderazzjoni li hadd mill-appellanti ma sofra xi pregudizzju.

30. Kif qalet il-Prim' Awla fil-kawza ***ITC Limited et. vs LBM Breweries Limited*** deciza fl-1 ta' Jannar 1900" [Citaz. 976 JRM] b'referenza ghall-atti gudizzjarji:

"Il-formalita` tal-izball fl-isem ta' parti f'att gudizzjarju trid titqies ukoll fid-dawl tal-kontenut innifsu tal-att. Jekk att gudizzjarju jsemmi fatti jew jinkludi kawzali li minnhom wiehed jifhem ghal min jirreferu, ma jkunx sewwa li xi hadd jithalla jistabha wara l-izball fl-isem biex jahrab mill-addebiti maghmulin fil-konfront tieghu."

31. Ghaldaqstant, dan l-aggravju huwa nfondat.

It-tieni aggravju

32. Dan jirrigwarda l-meritu tad-decizjoni appellata u huwa fis-sens li fid-decizjoni tieghu r-Registratur ghamel assunzjoni skorretta ta' fatt meta kkonsidra li l-bicca art indikata fil-kuntratt ta' divizjoni tad-19 ta' Ottubru 1937 in atti tan-Nutar Angelo Cauchi hija l-istess bicca art indikata fil-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Giuseppe Cauchi, ghax filwaqt li fl-ewwel kuntratt il-fond jinsab deskritt bhala *"Casa"* fit-tieni kuntratt jinsab deskritt bhala *"bicca raba",* u li kieku kien bl-invers, wiehed seta' jassumi b'certa

konvinzjoni li mat-trapass taz-zmien il-bicca raba seta’ gie zviluppat fuqha xi bini rustiku, izda fis-sena 1937 il-bini rustiku kien diga` jezisti u fis-sena 1966 il-bini rustiku kien ghadu jezisti.

33. L-appellanti jzidu jghidu li mhuwiex kontestat li l-awtur fit-titolu tal-appellat, cioe` Salvatore Buttigieg kellu raba ohra li kienu jikkonfinaw mar-raba u mad-dar li fuqhom l-appellat qed jivvanta l-pretensjonijet tieghu. Izda jsostnu li m’hemm ebda prova u ma ngabet ebda prova mill-appellat li c-cens li jissemma fiz-zewg kuntratti huwa l-istess wiehed, u ghalhekk jekk *in pessima* ipotezi kellha tigi milqugha l-kawzjoni tal-appellat din kellha tintlaqa’ biss fir-rigward tal-*“bicca raba”* ta’ *“xi sehh”,* indikata fil-kuntratt tas-sena 1966, u mhux ukoll f’dik il-parti li tirrigwarda l-bini rustiku.

34. Min-naha tieghu, ir-Registratur, fir-risposta tieghu ghall-appell jghid li huwa strah fuq id-dokumenti prezentati quddiemu, u li m’huwiex il-kompitu tieghu jezamina l-validita` o meno tal-kuntratti prezentati lilu.

35. Jghid li f’dan il-kaz il-problema principali bejn il-partijiet qatt ma kienet jekk ic-cens kienx jinkludi l-fond jew le, jew li l-proprjeta` imsemmija fil-kuntratt tas-sena 1937 hix distinta mill-kuntratt tas-sena 1966. Il-punt ta’ kontradizzjoni kien biss jekk ic-cens kienx wiehed temporanju jew perpetwu. L-appellanti ma sabu l-ebda kuntratt favur taghhom, u ma ressqu ebda prova jew xi kuntratt ta’ akkwist tal-proprjeta` de quo li juru li din waslet ghandhom, filwaqt li min-naha tieghu l-appellat iprezenta dokumenti in sostenn tal-pretensjoni tieghu. Kien ghalhekk li d-decizjoni tieghu kienet favur l-appellat.

36. Din il-Qorti tosserva li jidher li r-Registratur strah fuq il-kuntratti prezentati mill-appellat, senjatament il-kuntratt tal-akkwist da parti tieghu, u l-pjanti annessi. Inoltre, id-denunzji tal-armla u ta’ uhud mit-tfal ta’ Savatore Buttigieg, awtur fit-titolu tal-appellat, jaghtu konfort lit-tezi tieghu.

37. L-applikazzjoni kawzjonali tal-appellat saret fit-termini tal-Artikolu 36 [1] tal-Kap. 286 li fil-parti relevanti tieghu jghid hekk:
"36. [1] kull persuna –

"[a] li jkollha jew tippretendi[25] li ghandha dritt realti mhux registrat fuq art registrata f'isem xi persuna ohra;..................................

"tista' tiddepozita kawzjoni mar-registratur fis-sens li ebda disposizzjoni ta' dik l-art jew ipoteka minn-naha tas-sid m' ghandha tigi registrata sakemm ikun gie notifikat avviz lill-persuna li taghmel il-kawzjoni.

"[2] Il-kawzjoni ghandu jkollha maghha dikjarazzjoni bil-gurament fejn jinghata x-xorta tal-interess tal-persuna li taghmel kawzjoni, l-art li tkun milquta b'dik il-kawzjoni, u dawk il-hwejjeg l-ohra li jkunu preskritti."

38. Dwar l-effetti legali tal-kawzjoni l-istess artikolu fis-sub inciz [3], u fl-Artikolu 37 [2][3] u [6] jghidu hekk:
"36. [3] Wara li xi kawzjoni bhal dik kontra negozji tkun giet depozitata dwar xi att jew ipoteka registrata, ir-registratur m' ghandux minghajr il-kunsens tal-persuna li taghmel il-kawzjoni, jirregistra xi disposizzjonijiet jew jaghmel xi dhul fir-registru biex ihares il-jeddijiet akkwistati b'xi negozju mis-sid dwar dik l-art jew dil l-ipoteka sakemm jigi notifikat avviz lill-persuna li taghme il-kawzjoni ...."

"37. [2] Kawzjoni depozitata skont l-Att ma tippregudikax il-pretensjoni jew it-titolu ta' ebda persuna u ma jkollha ebda effett iehor hlief kif imsemmi f'dan l-att.
....

"[3] Jekk xi persuna tiddepozita kawzjoni mar-registratur minghajr raguni xierqa, din tkun responsabbli li tikkumpens b'mod gust lil kull persuna li tkun garrbet danni bid-depozitu tal-kawzjoni.
....

[25] Sottolinear ta' din il-Qorti

"[6] Id-depozitu tal-kawzjoni ma hijiex applikazzjoni ghar-registrazzoni tal-pretensjoni jew tat-titolu li l-kawzjoni tkun giet depozitata b protezzjoni taghha u ma tezentax lill-persuna li tiddepozita l-kawzjoni mill-prezentazzjoni ta' applikazzjonijiet rilevanti, jekk ikun il-kaz, ghar-registrazzjoni ta' xi titolu jew pretensjoni."

39. Mid-dokumenti esebiti jirrizulta li fis-19 ta' Ottubru 1937 kienet saret divizjoni, fl-atti tan-Nutar Angelo Cauchi, tal-assi ereditarju ta' Salvatore u Maria, konjugi Muscat, u li permezz ta' din id-divizjoni kienet misset lill-Angela mart Giuseppe Tabone, in-nanna paterna tal-appellanti, ir-kwarta porzjoni li kienet tinkludi:
"il direttto dominio di £1.8 l' anno [non si conosce se perpetwo o temporaneo] su di una casa in sda. Bicciri, Qala, sena numero, confinante da Levante con entrata, dam tramontana e Ponente su Salvo Buttigieg, posseduta ta' Salvatore Buttigieg."

40. Sussegwentement, permezz ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Giuseppe Cauchi tat-13 ta' Dicembru 1966, saret mit-tfal ta' Angela Tabone il-qasma tal-assi eredjarju taghha, bir-rizultat li lil Michael Tabone, missier l-appellanti, messu l-porzjoni li kien jinkludi:
"id-dirett dominju ta' xelin u tmien soldi [1.8] cens perpetwu fis-sena fuq bicca raba li qeghda fl-imsemmija Qala, fil-kuntrada maghrufa bhala ta' Gulju ta' xi siegh li tmiss mit-tramuntana ma' beni tal-werrieta ta' Giovanni Vella, punent mit-tramuntana u nofsinhar ma' beni tal-werrieta ta' Salvu Buttigieg."

41. Fl-ewwel lok din il-Qorti tissenjala l-fatt li l-ezercizju li bil-ligi jispetta lir-Registratur fl-ezami ta' applikazzjoni kawzjonali ma huwiex wiehed determinattiv tat-titolu pretiz, izda huwa limitat ghall-ezami tad-dokumenti prezentati lilu, f'dan il-kaz il-kuntratti tal-akkwist u d-dokumenti annessi, bil-ghan li jara jekk l-applikazzjoni hijiex sostnuta bizzejjed sabiex tigi approvata.

42. Ghalhekk din il-Qorti tosserva li, f'dan l-istadju, u limitatament ghall-finijiet tal-applikazzjoni kawzjonali, ir-

rizoluzzjoni tal-kwistjoni jekk l-appellanti ghandhomx cens temporanju jew perpetwu fuq l-art de quo, jew jekk l-art indikata fil-kuntratti tad-divizjoni tas-sena 1937 u tas-sena 1966 hijiex l-istesss art[26], issir irrelevanti, gjaladarba l-appellat ipprezenta l-kuntratti tal-akkwist tieghu, flimkien mal-pjanti, in sostenn tal-pretensjoni tieghu li r-raba de quo bil-benefikati taghha jappartjenu lilu bhala libera u franka.

43. Min-naha taghhom l-appellanti ma ressqux dokumenti, ghajr ghad-dikjarazzjoni *causa mortis* maghmula minnhom mal-mewt ta' missierhom fejn iddikjaraw li l-art de quo kienet tappartjeni lilhom libera u franka, flimkien mal-benefikati li hemm fuqha.

44. Inoltre, uhud mid-dokumenti prodotti mill-appellat juru li fiz-zmien meta mietet Maria Buttigieg, l-armla ta' Salvatore Buttigieg, l-awtur fit-tiolu tal-appellat, fid-denunzja taghha li saret fis-sena 1964 gie dikjarat bhala formanti parti mill-assi ereditarju taghha r-raba ta' Gulju "b'kamra go fihom" li "mil-lvant imiss mal-entrata". Ukoll fid-denunzja li saret fis-sena 1993, wara li mietet Maria Concetta Buttigieg, wahda mit-tfal tal-konjugi Buttigieg giet indikata bhala formanti parti mill-assi ereditarju taghha porzjon mir-raba tal-kejl ta' 374 mk. maghrufa *"ta' Gulju" li "tmiss mil-lvant mal-entrata" u li: [F'dan ir-raba hemm kamra li fiha xi 18' X 10' li terz minnha hija ta' terzi persuni."* Dawn id-dokumenti jkomplu jaghtu konfort lit-tezi tal-appellat.

45. Ghalhekk fic-cirkostanzi r-Registratur kien korrett meta strah fuq il-kuntratti u d-dokumenti prodotti mill-appellat sabiex japprova l-applikazzjoni kawzjonali tieghu. Wara kollox il-kuntratti, dokumenti pubblici, ghandhom il-prezunzjoni tal-validita` u tal-veracita` tal-kontenut taghom, sakemm ma jigix provat il-kuntrarju bi provi dokumentali u anke orali, f'gudizzju appozitu.

---

[26] Jigi osservat li r-rizoluzzjoni ta' dawn il-punt tirrikjedi smigh ta' xhieda, u sostenn ta' rapport tekniku nkarikat mill-qorti.

46. Inoltre, il-pozizzjoni tal-appellanti tibqa' sa certu punt kawtelata mid-dispozizzjoni tas-sub inciz [3] tal-Artikolu 37 fuq indikat li espressament jistipula li jekk jirrizulta li l-applikazzjoni kawzjonali kienet *"minghajr raguni xierqa"* l-applikant ikun passibbli ghad-danni, kemm-il darba ma jigix provat li huwa kien in *bona fede*.[27]

47. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat.

<u>Decide</u>

Ghaldaqstant tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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

[27] Art.37[5] li jistipula: "Persuna ma tistax titqies li tkun irregistrat kawzjoni minghajr raguni tajba ghall-finijiet tas-subartikolu [3], sa fejn u sal-limitu li, fil-pjanti depozitati mal-kawzjoni, b'*bona fede* u minghajr negligenza, hija setghet tinkludi art li ma kellhiex tigi hekk inkluza."