MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-14 ta' April, 2014

Citazzjoni Numru. 688/1990/1

Catherine mart Joseph Caruana u l-istess Joseph Caruana bhala kap tal-komunjoni tal-akkwisti u amministratur tal-beni parafernali taghha u wara l-mewt ta' Joseph Caruana l-kawza, b'digriet tat-12 ta' April 1996, tkompliet f'isem Catherine Caruana wahedha

Vs

Martin Farrugia, Joseph Baldacchino f'ismu proprio u bhala direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta JD2M Limited u r-Registratur tal-Artijiet u b'digriet tal-24 ta' Mejju 2011 il-qorti ordnat li l-kawza titkompla fil-persuna ta' Dorothy, Janice u Maurizio ahwa Baldacchino u fil-persuna ta' Salvina Baldacchino minflok Joseph Baldacchino li miet fil-mori u b'digriet tal-24 ta' Ottubru 2012 il-qorti ordnat li jizdiedu Maryliz u Michele ahwa Baldacchino kif rapprezentati minn Salvina Baldacchino peress li ghadhom minuri u b'nota tat-22 ta' Ottubru 2012 Baldacchino Holdings Limited assumiet l-atti.

Permezz ta' citazzjoni prezentata fid-19 ta' Lulju 1990 l-attrici talbet:

1. Dikjarazzjoni li l-attrici hi l-proprjetarja ta' porzjon raba' li tifforma parti minn territorju maghruf bhala Tal-Munqar jew tan-Nadur ta' Bendu, in-Nigriet, limiti taz-Zurrieq, li hi murija bl-ikhal fil-pjanta annessa mac-citazzjoni u tinkludi porzjon ta' art ta' forma triangolari tal-kejl ta' cirka 39.48 metri kwadri kif ukoll zewg plots tal-kejl rispettiv ta' 100 metri kwadri u 492 metri kwadri, liema porzjonijiet huma markati bil-kulur ahmar, ahdar u isfar fuq l-istess pjanta.
2. Tiddikjara li l-agir tal-konvenuti Martin Farrugia u Joseph Baldacchino f'ismu proprju u nomine kien affett minn zball u/jew ghemil doluz b'dan ghalhekk li kemm ic-certifikat tal-art numru 170706001 kif ukoll l-applikazzjonijiet numru L/RA 8/90 u L/RA 9/90 markati rispettivament dokumenti B,D u E huma lkoll irriti, nulli u bla effett legali.
3. Tordna lir-Registratur tal-Artijiet u jekk ikun il-kaz lill-konvenuti Farrugia u Baldacchino sabiex jaghmlu dawk l-atti korrettorji u rimedjali sabiex il-porzjonijiet ta' art li jappartjenu lill-atturi b'ebda mod ma jibqghu jew jigu registrati f'isem il-konvenujti Farrugia u/jew Baldacchino.

Fic-citazzjoni l-attrici ppremettiet li:

- Hi proprjetarja ta' art li tifforma parti mit-territorju maghruf bhala Tal-Munqar jew tan-Nadur Bendu, n-Nigret, limiti taz-Zurrieq.
- Din il-proprjeta wirtitha minghand Giovanni Bugeja b'testment tad-29 ta' Awissu 1949 fl-atti tan-nutar Francesco Catania, li kien akkwista l-art b'kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri fis-16 ta' Marzu 1911.
- Il-proprjeta tinkludi porzjon art li ghandha forma triangolari u tinkludi fiha kamra zghira b'kejl ta' 39.8 metri kwadri.
- L-attrici saret taf li l-art giet registrata fir-Registru tal-Artijiet (170106001).
- Minn ricerki li saru rrizulta li Martin Farrugia kien xtara ghalqa fiz-Zurrieq maghrufa Ta' Nadur Bendu b'kejl ta' 3372.372 metri kwadi, kif jidher minn

kuntratt ta' bejgh tas-26 ta' Marzu 1987. Mill-pjanta annessa jirrizulta li r-raba' triangolari tikkonfina mal-art li xtara Farrugia.

- B'kuntratt tan-nutar Joseph Raphael Darmanin, Farrugia biegh lil Baldacchino l-porzjon ta' raba' fiz-Zurrieq maghrufa Ta' Nadur Bendu b'kejl ta' 3372.372 metri kwadri. Jirrizulta li l-porzjon art ta' forma triangolari tikkonfina ma' l-art ta' Martin Farrugia, izda m'hijiex inkluza fil-proprjeta' tieghu.
- Il-pjanta li giet prezentata lir-Registru tal-Artijiet sabiex l-art tigi registrata skond l-Att XXXV tal-1981, tinkludi l-proprjeta tal-attrici.
- B'kuntratt tat-13 ta' Novembru 1989 Farrugia u Baldacchino hassru l-kuntratt tas-7 ta' Settembru 1988 u Farrugia partat mas-socjeta JD2M Limited l-art fuq deskritta ma' xoghol ta' injam.

Il-konvenut Farrugia wiegeb (fol. 51).

1. L-attrici m'ghandix locus standi ghaliex zewgha hu l-kap tal-komunjoni tal-akkwisti. Eccezzjoni li ma baqghetx valida wara l-emendi li saru fl-1993 u meqjus ukoll li l-attur miet;
2. L-atturi ghandhom jindikaw il-provvediment tal-Att XXXV tal-1981 li fuqu qeghdin jibbazaw it-talbiet.
3. Jekk il-bazi tal-azzjoni hu l-Artikolu 49 tal-Att XXXV tal-1981 allura t-talbiet ghandhom jigu michuda ghaliex:
   (a) Il-provvediment qieghed jipprovdi ghal korrezzjoni mentri t-talba tal-atturi hi li art ma tibqax registrata f'isem il-persuna li f'isimha hi registrata llum. M'hemmx talba ghal korrezzjoni;
   (b) Talba ghall-korrezzjoni ghandha tkun preceduta minn talba ad hoc li dhul fir-registru inkiseb b'qerq, vjolenza u/jew illi minhabba xi dhul li jkun sar bi zball, jitqies gust li ssir korrezzjoni fir-registru.
4. L-art m'hijiex registrata f'ismu.
5. L-art in kwistjoni m'hijiex proprjeta tal-attrici.
6. Ir-registru ma jistax jigi korrett ghaliex l-proprjetarju odjern ma kienx parti jew kellha sehem jew kienet il-kawza jew kienet sostanzjalment ikkontribwiet bl-ghemil, bit-traskuragni jew bin-nuqqas taghha, ghall-qerq, vjolenza, zball jew ommissjoni li minhabba fihom tkun qed tintalab korrezzjoni.

Il-konvenut Joseph Baldacchino u JD2M Limited taw l-istess eccezzjonijiet (fol. 55 u 59), b'dan li l-kumpannija ma qalitx li m'hijiex legittimu kontradittur.

Ir-Registratur tal-Artijiet iddikjara li l-presenza tieghu kienet mehtiega ghal finijiet tal-Artikolu 49(5) tal-Att tal-1981 dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet, u ddikjara li jirrimetti ruhu ghall-provi u ghad-decizjoni tal-qorti fir-rigward tat-talbiet.

Konsiderazzjonijiet.

1. Permezz ta' din il-kawza l-attrici qeghda ssostni li porzjon art:-

(a) b'forma triangolari li fiha wkoll kamra zghira, b'kejl ta' cirka 39.4 (markata bil-kulur ahmar fil-pjanta Dok. A);
(b) markata bil-kulur ahdar fil-pjanta Dok. A;
(c) markata bil-kulur isfar fil-pjanta Dok. A;

huma proprjeta taghha. Fid-dikjarazzjoni guramentata l-attrici ssostni li dawn il-porzjonijiet art jifformaw parti minn territorju maghruf bhala Tal-Munqar jew Tan-Nadur Bendu, n-Nigriet limiti taz-Zurrieq, li qalet li wirtet bhala eredi universali ta' Giovanni Bugeja permezz ta' testment tad-29 ta' Dicembru 1949 fl-atti tan-nutar Francesco Catania. Spjegat ukoll li din l-art, Giovanni Bugeja kien akkwistaha b'kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri tas-16 ta' Marzu 1911. Mill-atti jirrizulta li:

i. Giovanni Bugeja kien ghamel testment, 29 ta' Dicembru 1949, fejn halla lill-attrici Catherine Caruana bhala werrieta tieghu (fol. 184).
ii. L-att tas-16 ta' Marzu 1911 tan-nutar Edoardo Calleja Schembri, kien att ta' divizjoni (fol. 35). Jirrizulta li Giovanni Bugeja kien ghadu minorenni, u fuq il-kuntratt deheret ommu, Marianna Bugeja bint Giovanni Magri. L-attrici ssostni li f'paragrafu 23 tar-relazzjoni tal-perit annessa mal-att, hemm il-porzjonijiet art (a) u (b) msemmija hawn fuq (ara nota tal-attrici tal-31 ta' Jannar 1996 a fol. 189 u pjanta annessa a fol. 190):

   "Clausura a tan-Nadur (porzione esterna) – posta limiti del Zurrieq. Questa porzione consiste in un piccolo appezzamento con camera e piccolo cortile verso un vicolo appellato tan-Nadur ed in altri diversi appezzamenti a dispare livello ed in pendio dirupato; I quali appezzamenti si estendono fina la ripa del mare…….

   Il primo appezzamento verso il vicolo e' confinato da levante e mezzodi con lo stesso vicolo – da ponente con beni di Giovanni Baldacchino e da tramontana con beni di…..".

iii. L-attrici ssostni li l-art markata bil-kulur isfar fil-pjanta Dok. A (fol. 7) kienet giet akkwistata minn Giovanni Bugeja b'kuntratt tat-30 ta' Novembru 1930 pubblikat min-nutar Dr Giovanni Caruana (ara paragrafu 3 tan-nota li pprezentat fit-30 ta' Jannar 1996 a fol. 189 u l-pjanta annessa a fol. 190 meta paragunata mal-porzjon markata bl-isfar fil-pjanta Dok. A a fol. 7). F'dak il-kuntratt jinghad li certu Nicola Schembri biegh lil Giovanni Bugeja Ix-Xghara tal-Munqar sive ta' Nadur Bendu fil-kontrada tan-Nadur, limiti taz-Zurrieq, b'kejl ta' erbat itmiem li tikkonfina mill-punent ma' art tax-xerrej, grigal ma' sqaq, mix-xlokk max-xatt tal-bahar.

Hu difficli li tasal ghal konkluzjoni li fil-kuntratt ta' divizjoni tal-1911 u l-att tat-30 ta' Novembru 1930 (fol. 314), it-tlett porzjonijiet art meritu ta' din il-kawza huma komprizi bhala parti mill-art li giet assenjata u akkwistata minn Giovanni Bugeja, l-awtur tal-konvenuta. Mal-kuntratti m'hemmx pjanti annessi. L-attrici m'hijiex titlob li tinghata lura l-pussess tal-art meritu tal-kawza. Mill-atti l-qorti fehemet li ghallinqas parti mill-art tinsab fil-pussess tal-konvenuti u sahansitra sar xi bini fuqha. F'kull kaz il-qorti ma tarax raguni ghalfejn m'ghandix tirreferi ghall-gurisprudenza li titratta l-actio reivindactoria, fejn f'kawza dwar proprjeta l-attur u l-konvenut ikunu qeghdin isostnu li huma s-sidien. Fil-kawza **Joseph Attard et vs Ray Avallone** deciza mill-Prim'Awla[1] fl-24 ta' Mejju 2011 inghad:

"Illi, madankollu, u minhabba li f'xi kazijiet ikun impossibbli li wiehed juri titolu originali, sa minn dejjem gie moghti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu aħjar minn dak tal-parti mħarrka. Fi kliem ieħor, meta l-kriterji rigoruzi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistgħux jitwettqu għar-rigward tal-piz tal-prova tat-titolu, l-attur jinghata l-jedd li jipprova titolu ahjar minn tal-parti mħarrka. Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-actio publiciana (in rem), li hija azzjoni rejali ta' ghamla petitorja fejn is-sahha tat-titolu huwa mkejjel inter partes u mhux, bħal fil-kaz tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, erga omnes. Huwa rimedju li l-Qrati tagħna tawh gharfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn ħaddiehor. B'mod partikolari, dan it-tqabbil tat-titoli tal-parti attrici u tal-parti mharrka jsir meħtieg meta l-parti mharrka tiddefendi lilha nnifisha bl-eccezzjoni ta' titolu li jhabbatha mat-titolu tal-parti attrici, li, implicitament, titqies li hija eccezzjoni li taghraf it-titolu tal-parti attrici".

Fil-kaz **Aloisia Fenech et vs Francesco Debono et** deciza mill-Prim'Awla fl-14 ta' Mejju 1935 (Volum XXIX.ii.488) gie osservat:

*"Id-dominju jista' jigi, kif intqal, pruvat, fl-assenza ta' titolu u ta' l-uzukapjoni, anki b'mezzi ohra. Qalet il-gurisprudenza estera: "In mancanza di titoli, le questioni di proprieta` possono essere risolte col sussidio di presunzione e di urgenti argomenti di verosimilianza" **(Fadda,** paragrafu 589); u inoltre (paragrafu 590): "La prova del dominio puo` farsi dal rivendicante anche per via di presunzione e congetture, in specie dove si tratti di rivendicare un dominio antico". Il-gurisprudenza taghna segwiet dawn l- istess principji, u fil-kawza **Attard vs Fenech,** maqtugha mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' April 1875 (Vol. VII 390) jinsab dikjarat illi: "in difetto di un titolo scritto, l'attore e ammesso a provare il suo dominio con qualunque altro mezzo permesso dalla legge...".*

[1] Imhallef J.R. Micallef.

Kemm l-attrici u l-kumpannija konvenuta jippretendu li huma s-sidien tat-tlett porzjonijiet art meritu ta' din il-kawza.

Irrizulta li l-art in kwistjoni ilha snin twal imqabbla. Qbiela li tithallas lill-attrici. Fir-rapport tan-nutar Dr Bartholomeo Micallef jinghad li Giovanni Bugeja miet fil-15 ta' Marzu 1950 (fol. 375). Ghalhekk l-indikazzjoni hi li minn dak iz-zmien l-attrici bdiet tircievi l-qbiela. Fil-fatt fis-seduta tal-15 ta' Marzu 1991 kien xehed **Carmelo D'Amato** li qal:

"Jiena ghandi raba' tal-atturi imqabbel ghandi liema raba' jinsab fil-Munqar, limiti taz-Zurrieq.

Il-kirja relattiva ilha fil-familja tieghi cirka sebghin sena u issa l-kirja ilha f'ismi ghal dawn l-ahhar hames snin.

Il-qbiela tar-raba' in kwistjoni dejjem nafu jithallas lill-atturi jew lill-awturi taghhom.

Qed nara l-pjanta esebita w immarkata bhala dokument A. ***Il-partijiet delinejati bl-ahmar u bl-ahdar*** *fuq din il-pjanta jiffurmaw parti mill-kirja li ghadni kemm semmejt* (enfazi mizjuda).

Hadd oltre l-atturi qatt ma avvicinawni b'xi pretensjoni li r-raba' li semmejt huwa tieghu.

Il-parti delinejata bl-ahmar fuq il-pjanta Dokument A, issa nbniet mill-konvenut Baldacchino.".

Fl-istess seduta xehed **Joseph Zammit** li qal:

"Jiena ghandi raba' ta' kobor ta' ghaxart itmiem fil-Munqar limiti taz-Zurrieq imqabbel ghandi.

Il-kirja relattiva saret favur missieri sittin sena ilu u meta miet missieri tletin sena ilu, il-kirja writtha jiena.

Il-qbiela ta' dan ir-raba' minn dejjem nafu jithallas lill-attrici Catherine Caruana.

Il-parti delinejata bl-isfar fuq il-pjanta Dok. A li jien qed nara, hija inkorporata fil-kirja li semmejt.

Dwar ir-raba' kompriz f'din il-kirja apparti l-atturi, qatt ma avvicinani xi hadd bi pretensjoni li huwa tieghu.".

L-attur xehed fis-seduta tal-24 ta' Mejju 1991 u kkonferma li Nazju D'Amato kellu l-ghelieqi mqabblin ghandu u *"....wrieni l-art kollha proprjeta' tal-mara tieghi, w indikali li l-kamra in kwistjoni li qeghda fil-porzjoni ta' ghamla rettangolari. Dan Nazju D'Amato wrieni wkoll iz-zewg porzjonijiet l-ohra in kontestazzjoni..... Il-konvenut Baldacchino avvicinani kemm-il darba jitlobni nixtri l-porzjoni b'forma triangolari."* (fol. 73).

2. Ghal dak li jikkoncerna t-titolu tal-konvenuti huma rilevanti l-kuntratti:

(a) **26 ta' Marzu 1987** pubblikat min-nutar Dr Mario Rosario Bonello (fol. 20) – Josephine u Giovanna Vassallo bieghu lil Martin Farrugia (konvenut):

"Ix-Xghara jghidulha Ta' Nadur bendu, kontrada tan-Nigret, limiti taz-Zurrieq, tal-kejl ta' cirka tlett itmiem ekwivalenti ghal tlett elef tlett mija u tnejn u sebghin metri kwadri (3372.37m2), jew kejl verjuri".

Mal-att hemm pjanta u site plan li juru l-art li nbieghet lil Farrugia. **Il-porzjonijiet art meritu tal-kawza m'humiex inkluzi**. Mill-pjanta annessa hu evidenti li l-art li giet trasferita lil Martin Farrugia kienet imdawwra b'hajt. Fl-istess dokument hemm il-kelma *'Wall'*, u l-porzjonijiet art meritu tal-kawza huma 'l barra mill-hajt. Fl-att jinghad:

".... Il-vendituri qeghdin jittrasferixxu l-art kollha li hija ghandha f'din x-xaghra, kif ukoll il-bicca art fuq in-naha ta' nofsinhar tat-triq, u dan kif jirrizulta mill-att ta' bejgh pubblikat minn Nutar Giovanni Carmelo Chapelle tat-tnax ta' Marzu, elf disa' mija tmienja u sittin; u ghaldaqstant peress li fl-att imsemmi ma kienetx giet annessa pjanta tal-art in kwistjoni l-kompratur jirrinunzja ghad-dritt li jfittex lill-vendituri ghad-danni u ghal kwalunkwe kumpens ***jekk isib li l-art in kwistjoni hi fil-fatt differenti kemm fil-kejl kif ukoll fil-konfigurazzjoni murija fil-pjanta annessa minn dik li giet trasferita permezz tal-att ta' bejgh bejn Emilia Farrugia u Paolo Vassallo tat-12 ta' Marzu 1968."*** (enfazi mizjuda).

Fil-fehma tal-qorti dan il-kliem juri b'mod car li c-certezza tat-titolu kienet fuq l-art murija fil-pjanta annessa mal-att, b'dan li l-partijiet ftehemu li jekk wara kellu jirrizulta li kien hemm inqas art minn dik li tidher fil-pjanta u fil-kejl, Farrugia irrinunzja bil-quddiem ghad-dritt li jharrek lill-vendituri ghad-danni u hlas ta' xi kumpens. Ghalhekk l-art oggett tal-kuntratt giet identifikata. Il-bejgh kien ta' *corpus* determinat.

Fil-kuntratt tat-12 ta' Marzu 1968 pubblikat min-nutar Giovanni Carmelo Chapelle jinghad li Paolo Vassallo xtara minghand Emilia Farrugia *".....ix-xghara jghijdulha ta' Nadur Bendu kontrada tan-Nigret, limiti taz-Zurrieq, tal-kejl ta' cirka tlett itmiem jew kejl iehor verjuri, tmiss mit-tramuntana u punent ma' beni ta' Saverio Farrugia, min-nofsinhar u l-lvant ma' triq pubblika li tiehu ghan-Nigret....*

Ghalkemm gie indikat il-kejl tal-fond mibjugh, il-venditrici qieghda tittrasferixxi lill-kompratur l-art kollha li hija ghandha f'din ix-xghara, anke jekk jirrizulta li dina l-art fiha kejl izjed minn dak indikat, u hija kompriza f'dan it-trasferiment it-triq li taqsam l-istess xghara kif ukoll il-bicca art fuq in-nofsinhar tat-triq".

F'kull kaz mill-kuntratt tat-12 ta' Marzu 1968 tan-nutar Giovanni Carmelo Chapelle, il-qorti ma tikkonkludix li t-tlett bicciet art meritu tal-kawza kienu oggett ta' dak il-kuntratt.

(b) **7 ta' Settembru 1988** pubblikat min-nutar Dr Joseph R. Darmanin (fol. 25) – Farrugia biegh lil Joseph Baldacchino l-imsemmija art. Mal-kuntratt hemm pjanta annessa li turi l-art oggett tal-kuntratt. Il-porzjonijiet art oggett ta' din il-kawza m'humiex inkluzi f'dan l-att.

(c) **13 ta' Novembru 1989** pubblikat min-nutar Dr Mario Bugeja (fol. 29) – li bih gie rexxiss il-kuntratt tas-7 ta' Settembru 1988. Martin Farrugia ttrasferixxa l-art lill-kumpannija J.D. 2M Limited b'permuta. Il-valur li nghata huwa ta' Lm1,000. Mal-att giet annessa pjanta (fol. 188), fejn din id-darba l-porzjonijiet art meritu ta' din il-kawza, gew inkluzi.

Jirrizulta wkoll li Farrugia kien ghamel applikazzjoni ghar-registrazzjoni tal-art fir-Registru tal-Artijiet. F'dan ir-rigward issir riferenza ghal dawn id-dokumenti:

(a) A fol. 100 – applikazzjoni biex l-art li Farrugia akkwista bil-kuntratt tas-26 ta' Marzu 1987 pubblikat min-nutar Bonello, tigi registrata b'titolu assolut. Il-pjanta annessa (fol. 101-102) hi identika mal-pjanta annessa mal-att. Imbaghad:

- **Fl-4 ta' Awissu 1988** inhareg certifikat ta' l-art numru 170706001 deskritt bhala **Assolut**, fejn jinghad li l-kejl huwa ta' 2,388 metri kwadri. Mac-certifikat hemm pjanta (fol. 105) fejn l-art li tidher hi identika ghall-art kif murija fil-pjanti annessi mal-att ta' akkwist.
- **Fid-9 ta' Novembru 1989** rega' inhareg ic-certifikat ta' l-art bl-istess numru (fol. 109), b'titolu assolut u zdiedet porzjon art ohra b'titolu possessorju u markata bl-isfar fil-pjanta annessa mac-certifikat (ara pjanta a fol. 111). Il-porzjon art mizjuda hi dik li fil-pjanta Dok. A a fol. 7 hi murija bil-kulur ahmar. Fil-fatt il-kejl komplessiv tal-art kien dikjarat li hu 2,948 metri kwadri. Sussegwentement, fil-11 ta' April 1990 dan ic-certifikat gie kkancellat mir-Registratur tar-Registru tal-Artijiet. F'dan ic-certifikat hemm riferenza ghall-kuntratt tat-23 ta' Novembru 1989 pubblikat min-nutar Dr Mario Bugeja (fol. 110).
- **Fis-16 ta' Mejju 1990** inhareg certifikat ta' l-art bl-istess numru fir-rigward tal-istess art li kienet tidher fic-certifikat tad-9 ta' Novembru 1989 (fol. 109), pero' din id-darba t-titolu hu Assolut.

Il-qorti tistqarr li ma tistax tifhem kif ir-Registratur tal-Artijiet, fuq parti mill-art (dik markata bil-kulur ahmar) ta titolu possessorju u mbaghad sitt xhur wara hareg certifikat ta' titolu assolut fuqha wkoll. Meta xehed qal: *"Ghal dik il-parti li fuq il-pjanta a fol. 100 tal-process hjia delineata bl-isfar, jien hrigt titolu possessorju ghaliex dik il-parti kienet insinifikanti u kienet tidher kompriza fl-art li dwarha kien inhareg certifikat a fol. 102 tal-process."* (fol. 121-122). Ir-raguni tghidlek li jekk kienet insinifikanti, ma kienx johrog titolu possessorju. Sahansitra fis-seduta tal-4 ta' Gunju 1998 ir-Registratur tar-Registru tal-Artijiet xehed li meta zdied porzjon art fic-certifikat 170706001, ma kienx hareg avviz fil-Gazzetta tal-Gvern. Mela l-attrici qatt ma setghet tkun taf x'qieghed jigri. Ix-xhud stess irrikonoxxa li: *"... poggejna biex nghid hekk lill-attrici fl-impossibilita' li toggezzjona ghax ma kellix avviz fil-Gazzetta tal-vern li ahna se nzidu bicca triangolu."* (fol. 235). Dan m'huwiex il-mod kif isiru l-affarijiet.

(b) **Fit-2 ta' Jannar 1990** Martin Farrugia pprezenta applikazzjoni 8/90 u 9/90 ghal titolu registrat fir-rigward taz-zewg porzjonijiet art li fil-pjanta Dok. A a fol. 7 huma mmarkati bil-kulur isfar u ahdar. L-attrici pprezentat kawzjoni fir-rigward ta' dawn iz-zewg applikazzjonijiet u ma jirrizultax li r-Registratur ha xi decizjoni dwarhom.

3. Wara li l-qorti rat l-atti, li jinkludu wkoll ir-rapporti tan-nutar Dr Bartholomeo Micallef u l-perit Ellul Vincenti, tikkonkludi s-segwenti:

(i) Dak li xehedu Carmel D'Amato u Joseph Zammit qatt ma gie kontradett. Minn dan jirrizulta li fuq il-porzjonijiet art meritu tal-kawza, kienet ilha snin twal tithallas qbiela lill-attrici u l-awtur taghha. Ghalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti qalu li D'Amato kien jippretendi li l-art hi proprjeta tieghu, mill-provi ma rrizultax hekk. F'dan il-kuntest il-qorti taghmel riferenza ghal dak li qal:

- **Martin Farrugia** – semma biss li qabel xtara minghand Vassallo, kien mar mal-perit u D'Amato beda jghajjat mal-perit. Zied ighid: *"Ma nafx dan D'Amato x'art jippretendi li ghandu f'idejh"* (fol. 153). Imkien ma qal li D'Amato kien qieghed jippretendi li hu sid.
- **Joseph Baldacchino** li xehed li D'Amato *"Qalli illi kemm l-isqaq kif ukoll il-kmamar li hemm fil-vicinanzi huma tieghu."* (fol. 156). B'daqshekk ma jfissirx li meta xehed Carmel D'Amato li l-art kienet imqabbla ghandu minghand Caruana kien qieghed jigdeb. Hu evidenti li f'dak l-istadju Baldacchino kien dahal fil-proprjeta li kienet fil-pussess ta' D'Amato u dan kien qieghed jiddefendi ruhu.

Il-konvenuti jsostnu li r-ricevuti huma l-ahjar prova li tezisti qbiela. Hu minnu li l-attrici ma pprezentatx ricevuti, li normalment ikunu fil-pussess tal-inkwilin. Pero fil-fehma tal-qorti x-xhieda ta' D'Amato u Zammit, li ma gewx kontro-ezaminati, hi fiha nnifisha prova li tezisti qbiela.

(ii) M'hemm l-ebda prova li bejn Vassallo (awturi ta' Farrugia) u l-atturi kien hemm xi dizgwid dwar it-tlett porzjonijiet art meritu tal-kawza. Indikazzjoni ohra li Vassallo ma kienux qeghdin jippretendu xi jedd fuqhom.

(iii) Mill-provi jirrizulta li meta gie ppubblikat il-kuntratt tas-26 ta' Marzu 1980 (fol. 20) bejn Vassallo u l-konvenut Farrugia, l-art in kwistjoni kienet okkupata minn D'Amato u Zammit. Pero' f'dak il-kuntratt ma jissemmix li hemm xi parti mill-art in vendita li hi okkupata minn terzi. Il-qorti tikkonkludi li fuq bazi ta' probabilita' li kieku l-art in kwistjoni kienet kompriza fil-kuntratt tas-26 ta' Marzu 1980, kien jissemma li hi okkupata minn terzi.

(iv) Il-konvenut Farrugia xehed: *"Il-pjanta li hemm mehmuza mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Bonello thejjiet min-naha ta' Vassallo"* (fol. 152), cjoe' l-bejjiegha. M'hemmx dubju li l-bejjiegha kienu jafu x'qeghdin ibieghu. Hu evidenti li kienu certi li l-art li tidher fil-pjanta annessa mal-kuntratt li kienu parti ghalih (26 ta' Marzu 1987 atti nutar Mario Rosario Bonello). Ghalkemm fil-kuntratt jinghad ukoll li qeghdin jittrasferixxu *"il-bicca art fuq in-naha ta' nofsinhar tat-triq"*, din m'hijiex identifikata fuq il-pjanti annessi mal-kuntratt. Dan jaghti lill-qorti x'tifhem li min-naha tal vendituri kien hemm stat ta' incertezza.

(v) Ghalkemm fil-kuntratt tal-1968 jinghad li l-bejgh jinkludi ***".... It-triq li taqsam l-istess xghara kif ukoll il-bicca art fuq in-nofsinhar tat-triq"***, il-pretensjoni tal-kumpannija konvenuta qeghda fuq tlett porzjonijiet art u mhux **"bicca art"**. Dan apparti li mill-pjanti esebiti (ara per ezempju Dok. A a fol. 7 u pjanti annessi mal-att ta' tas-26 ta' Marzu 1987) tidher porzjon art faccata dik l-proprjeta tal-kumpannija JD2M li l-attrici ma nkluditx bhala proprjeta taghha. Ma rrizultax fil-pussess ta' min tinsab din il-porzjon art.

(vi) B'ittra legali datata l-1 ta' Marzu 1989 (fol. 77), l-attrici giet mitluba jekk kenitx interessata tbiegh jew taghti b'cens perpetwu, ghelieqi li kellha fuq il-Munqar, f'Wied iz-Zurrieq. Joseph Baldacchino xehed li l-ittra ma kenitx tirreferi ghall-art meritu tal-kawza. Pero' Joseph Caruana, ir-ragel tal-attrici, kien xehed li zzewwgu fit-30 ta' Ottubru 1972. Qal ukoll: *"Il-konvenut Baldacchino avvicinani kemm-il darba jitlobni nixtri **il-porzjoni b'forma triangulari.**"* (fol. 73). Verzjoni mhux kontradetta, u anzi kkonfermata wkoll mill-attrici: *"Meta din l-art*

kienet ghadha mikrija lil D'Amato, kien avvicinani l-konvenut Joseph Baldacchino u talabni biex inbieghilu. Jiena ma accettajtx li nbieghilu." (fol. 133).

(vii) Il-konvenuti ghamlu riferenza ghall-kawza 142/1974 fl-ismijiet **Katie Caruana Grech vs Victor Briffa Brincati et**, li hi *sub judice*. F'dik il-kawza l-attrici ppremettiet li hi proprjetarja ta' art f'Wied iz-Zurrieq li tmiss in parti mal-proprjeta tal-konvenuti u li qeghdin jippretendu li l-art taghhom testendi ghal fuq parti mill-art proprjeta taghha. Mac-citazzjoni giet annessa pjanta u jinghad li l-proprjeta tal-attrici hi markata bil-kulur ikhal. Minn dik il-pjanta jirrizulta li l-porzjon art markata bl-ahmar fil-pjanta Dok. A a fol. 7 ma gietx indikata bhala parti mill-art tal-attrici. Ghalhekk il-konvenuti qeghdin jargumentaw li l-attrici stess tirrikonoxxi li dik il-porzjon art deskritta bhala triangolari m'hijiex proprjeta taghha. Mill-atti tal-kawza in ezami m'huwiex car fejn tinsab il-porzjon art li dwarha titratta l-kawza 142/1974. Hi l-fehma tal-qorti li 'l fatt li l-porzjon markata bil-kulur ahmar fil-pjanta Dok. A a fol. 7 ma tidhirx fil-pjanta annessa mac-citazzjoni 142/1974, ma jfissirx li m'hijiex proprjeta tal-attrici. Hdejn il-kumplament tal-art markata bil-kulur ikhal, hi frazzjoni zghira hafna u ghalhekk ma tqiesx li dan il-fatt ghandu jeghleb ix-xhieda ta' D'Amato.

(viii) Il-qorti m'ghandha l-ebda dubju li l-kuntratt pubblikat fit-13 ta' Novembru 1989 min-nutar Bugeja bejn Farrugia u Baldacchino kien biss wiehed ta' konvenjenza li wassal biex fit-titolu tal-kumpannija JD 2M Limited iddahhlet proprjeta' li qatt ma kienet tal-awturi tal-konvenut Martin Farrugia, f'tentattiv sabiex tigi nkluza iktar art gialadarba fil-kuntratt ta' akkwist ta' Farrugia jissemma kejl ta' iktar minn tlett itmiem art. Konkluzjoni li l-qorti tasal ghaliha meqjus li:-

- Jidher li meta xtara Baldacchino, meta kejjel l-art murija fil-kuntratt ta' xiri tas-7 ta' Settembru 1988, irrizulta li ma kienx hemm kejl ta' 3,372.37 metri kwadri dikjarat fil-kuntratt. Dak li sar wara kien proprju minhabba dan 'il fatt.
- Martin Farrugia xehed: *"Meta fir-Registru ta' l-artijiet irrizultalna illi art kien hemm izjed minn dak indikat, u dan meta mqabbel ma' l-irjihat, jiena fhimt li flok tomna u nofs fil-fatt kelli 3 tomniet;* ***izda ma nafx din l-arja aktar li jirrizulta li kelli f'liema direzzjoni kienet testendi."*** (enfazi tal-qorti, fol. 153).
- Mill-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist ta' Martin Farrugia, jidher li l-art li xtara minghand Vassallo kienet imdawwra b'hajt. Il-proprjeta oggett ta' din il-kawza taqa' barra l-konfini tal-hajt.
- Jekk kien hemm certezza dwar it-titolu ta' Vassallo, pero' qatt ma sar kuntratt ta' korrezzjoni bejn Vassallo u Farrugia.
- Qatt ma gie spjegat kif Farrugia u Baldacchino kkonkludew li t-tlett porzjonijiet art meritu ta' din il-kawza kienu oggett tal-kuntratt ta'

bejgh tat-12 ta' Marzu 1968 pubblikat min-nutar Dr Giovanni Carmelo Chapelle, u li jissemma fil-kuntratt li bih xtara l-konvenut Farrugia minghand l-ahwa Vassallo. Martin Farrugia stess xehed li meta xtara: *"Jiena ma kontx naf ezattament il-konfini ta' din l-art kemm huma…"* (fol. 152), ghalkemm qal li jiftakar li ommu kienet tghid li kien fiha iktar minn tomna u nofs. Ghalkemm fil-kuntratt jinghad li l-bejgh jinkludi *"…. it-triq li taqsam l-istess xghara kif ukoll il-bicca art fuq in-nofsinhar tat-triq"*, dan ma jfissirx li t-tlett porzjonijiet art oggett tal-kawza kienu komprizi fl-att tal-1968.

(ix) Fir-rigward tal-porzjonijiet art markati bil-kulur isfar u ahdar fil-pjanta Dok. A a fol. 7, ir-Registru tal-Artijiet ma harigx certifikat ta' titolu. Ghal dak li jikkoncerna l-porzjon art murija bil-kulur ahmar fl-istess pjanta, ic-certifikat ta' titolu mahrug mir-Registratur ma jistax jippregudika d-drittijiet tal-attrici minkejja li jidher li llum hu meqjus bhala titolu garantit (ara Art. 38(7) tal-Kap. 296). Dan apparti li minn meta hareg ic-certifikat ta' titolu sakemm giet prezentata l-kawza, ma kienux ghaddew l-ghaxar snin, li wara li jghaddu ma tkunx tista' ssir korrezzjoni fir-registru. Fil-fehma tal-qorti dan it-terminu gie sospiz gialadarba kien hemm dawn il-proceduri pendenti.

Fl-ahharnet il-qorti taghmel dawn il-kummenti b'riferenza ghall-uhud mill-eccezzjonijiet:

1. Martin Farrugia hu legittimu kontradittur. Ghalkemm huwa minnu li m'ghadx ghandu pretensjoni fuq l-art meritu tal-kawza, mill-provi rrizulta li kienet fuq applikazzjoni tieghu li r-Registratur tal-Artijiet hareg certifikat ta' titolu fuq il-porzjon art markata bl-ahmar (ara pjanta Dok. A a fol. 7). Inoltre l-applikazzjonijiet LRA 8/90 u LRA 9/90 saru f'ismu u hekk jidher li ghadhom.
2. Joseph Baldacchino ma kienx legittimu kontradittur in kwantu ma jirrizultax li kien qieghed jippretendi li l-art hi proprjeta tieghu. Inoltre l-applikazzjoni li saret mar-Registru tal-Artijiet ma kenitx f'ismu.
3. In vista tal-konkluzjoni li waslet ghaliha l-qorti, hu mehtieg li ssir korrezzjoni fir-registru li jinzamm skond l-Att dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet (Kap. 296). Fil-fehma tal-qorti m'hemm l-ebda ostakolu li ssir il-korrezzjoni meqjus li:-

   (a) ma nghata l-ebda avviz li javza lill-pubbliku li saret talba biex l-art markata bil-kulur ahmar fil-pjanta Dok. A a fol. 7 tigi nkluza fic-certifikat tat-titolu 170706001. Dan wassal biex min xtaq jaghmel oggezzjoni ghat-talba ma kienx f'posizzjoni li jaghmel hekk. Ir-Registratur ghandu d-dmir li fil-mod li jipprocedi jassigura smiegh xieraq lil min kien interessat, u dan jaghmlu billi fost mizuri ohra jaghti l-pubblicita' mehtiega.

   (b) hu evidenti li r-Registratur ghamel zball meta nkluda din il-porzjon art fl-imsemmi certifikat billi jidher li d-decizjoni tieghu kienet fuq il-kuntratt tat-13 ta' Novembru 1989, meta rrizulta li l-imsemmija porzjon art hi proprjeta tal-attrici. Inoltre hu rilevanti wkoll kif f'din il-kawza r-

Registratur ma ddefendix ruhu fil-meritu. Anzi ddikjara li ser joqghod ghad-decizjoni tal-qorti.

(c) fil-fehma tal-qorti Farrugia u JDM2 Limited ma kienux in *buona fede* meta talbu li fic-certifikat tat-titolu fuq imsemmi tizdied il-porzjon art markata bil-kulur ahmar (Artikolu 51(d) tal-Kap. 296). L-ezercizzju li sar mill-konvenuti kien sempliciment li ziedu porzjonijiet art mat-titolu minhabba l-kejl dikjarat fil-kuntratt. Dan meta per ezempju mill-pjanti esebiti hu evidenti li l-proprjeta li xtara l-konvenut Farrugia u murija fil-pjanta u site plan annessi mal-att ta' akkwist tieghu, hi maqtugha mill-porzjon art murija bil-kulur ahmar permezz ta' hajt divizorju. Ir-raguni tghidlek li kieku din il-porzjon art kienet ta' Vassallo (awturi ta' Farrugia), ma kienx ser ikun hemm hajt divizorju.

(d) Ghalkemm l-attrici ma semmietx il-provvediment tal-ligi li japplika, f'dan ir-rigward m'hemm xejn incert peress li fic-citazzjoni semmiet il-kawzali ghalfejn talbet il-korrezzjoni.

(e) f'dan il-kaz hemm bzonn li ssir korrezzjoni fic-certifikat ta' titolu in kwistjoni peress li r-registrazzjoni tinkludi porzjon art li l-qorti kkonkludiet li m'hijiex proprjeta tal-kumpannija konvenuta. B'riferenza ghall-eccezzjoni 3b jinghad li t-tieni talba tac-citazzjoni ggib fix-xejn dik l-eccezzjoni.

Fic-cirkostanzi hu gust li ssir il-korrezzjoni fir-registru fis-sens li l-porzjon art markata bil-kulur ahmar fil-pjanta Dok. A a fol. 7 ma tibqax registrata f'isem il-kumpannija JD2M Limited.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. **Tillibera lill-konvenuti Baldacchino mill-osservanza tal-gudizzju. Spejjez a karigu tal-attrici.**
2. **Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti l-ohra.**
3. **Tilqa' l-ewwel talba.**
4. **B'riferenza ghac-certifikat 170706001 mahrug mir-Registratur tal-Artijiet, tiddikjara li m'ghandux jinkludi dik il-parti tal-art murija bil-kulur isfar fil-pjanta a fol. 111 u ghalhekk tordna lir-Registratur sabiex fi zmien ghaxart ijiem jaghmel il-korrezzjoni relattiva[2].**
5. **B'riferenza ghall-applikazzjonijiet L/RA 8/90 u L/RA 9/90, tillimita ruhha biex tghid li l-art oggett ta' dawk l-applikazzjonijiet m'ghandhomx jigu registrati f'isem Martin Farrugia jew il-kumpannija JD2M Limited.**

Spejjez a karigu tal-konvenuti Farrugia u JD2M Company Limited. B'dan li l-attrici ghandha taghmel tajjeb ghall-ispejjez ta' Baldacchino.

[2] Fil-pjanta Dok. A a fol. 7 din il-porzjon art hi murija bil-kulur ahmar.

< Sentenza Finali >

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