Qorti tal-Maġistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr. Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta, 22 ta' Marzu, 2016

Rikors Guramentat Numru:- 45/2012JVC

Joseph Debono, John Debono u Andrea Debono

Vs

Direttur tal-Ufficcju Kongunt u Registratur tal-Artijiet

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn l-atturi ppremettew:-

Illi r-rikorrenti huma fil-pussess ta' porzjon art maghrufa bhala 'Ic-Cens Tal-Gharus' fil-kuntrada msejha 'Ta Cordina' fi Triq Ta' Cordina, Ghajnsielem, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka sitt elef u hamsa u sittin metri kwadri (6,065m.k.) jew kejl verjuri, illum konfinanti mit-tramuntana u lvant ma' toroq pubblici u punent ma' beni ta' l-eredi ta' Francesco Luciano Zammit Haber, murija ahajr fuq l-annessa pjanta u site plan markati A u B rispettivament;

Illi din l-art kienet originarjament tappartjeni fl-intier taghha lil certu Angelo Portelli, li kien jigi l-buznannu patern tar-rikorrenti Joseph Debono, li min-naha tieghu l-istess rikorrenti kien ha pussess esklussiv tal-istess art bl-accettazzjoni u l-kunsens tan-nanniet paterni tieghu Anna u Francesco Debono u ta' hut Anna Debono, li kienu jigu wlied l-imsemmi Angelo Portelli li kienu tawhielu bejn l-1963 u 1964 biex jahdem fiha u minnha jaqla' l-ghejxien tieghu bil-kultivazzjoni tar-raba' u t-trobbija tal-annimali wara li kien rafa' mix-xoghol nannuh Francesco Debono li f'idejh kienet din l-art qabel, liema art ir-rikorrenti Joseph

Debono akkwistaha in parti b'wirt minn tal-istess Anna u Francesco Debono u in parti bil-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena;

Illi din l-istess bicca art oggett ta' dan ir-rikors guramentat kienet ukoll meritu ta' zewg kawzi ohra quddiem din il-Qorti li kienu saru fil-konfront tar-rikorrenti odjerni, u cioe' il-kawza Citazzjoni numru 13/2000 fl-ismijiet: "Maria Assunta Spiteri et vs Joseph Debono", u l-kawza Citazzjoni numru 120/00 fl-ismijiet: "Jane Axiaq et vs Joseph Debono et", li llum saru definittivi, u f'dawn il-kawzi l-esponenti ressqu provi li bihom urew a sodisfazzjoni ta' din il-Qorti li l-proprjeta' hija wahda privata li gejja ghand ir-rikorrenti mill-familja;

Illi r-rikorrenti ricentement saru jafu li l-konvenut Direttur tal-Ufficju Kongunt permezz ta' applikazzjoni li dahhal fir-Registru tal-Artijiet fis-sitta (6) ta' Jannar elfejn u sebgha (2007), liema applikazzjoni ggib in-numru LRA21/07 (dokument C u D), talab u rregistra favur tieghu titolu ta' proprjetarju ta' din l-art bis-sahha tal-Att numru IV.1992 dwar Proprjeta' ta' Entijiet Ekklezjastici Kapitolu 358 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi din l-art ma kellhiex titolu fuqha ebda enti ekklezjastiku, u ghalhekk ebda titolu ma sata' qatt ghadda ghand l-Ufficju Kongunt bis-sahha tal-imsemmija ligi, wisq aktar l-Ufficcju Kongunt kellu provi bizzejjed biex jaghtuh bazi legali li jitlob li l-art it-titolu taghha jigi registrat f'isem il-Gvern ta' Malta;

Illi minkejja li in segwitu ghal din ir-registrazzjoni u wara li giet deciza definittivament il-kawza Citazzjoni numru 120/00 fl-ismijiet: "Jane Axiaq et vs Joseph Debono et", b'ezitu favorevoli ghar-rikorrenti, ir-rikorrenti kienu pprotestaw ruhhom mal-konvenut Direttur tal-Ufficju Kongunt dwar it-talba minnu maghmula u dwar it-titolu minnu registrat, u dan permezz ta' zewg protesti gudizzjarji, wiehed bin-numru 3/2010 ipprezentat fil-11 ta' Frar 2010, u iehor bin-numru 40/2011 ipprezentat fit-12 ta' Awwissu 2011 (dokument E u F), u li l-proprjeta' hija wahda privata u ma kinietx tappartjeni lill-ebda enti ekklezjastiku, u kien gie ddifidat biex jirtira l-applikazzjoni li ghamel fir-Registru tal-Artijiet, u l-konvenut l-iehor Registratur tal-Artijiet kien gie avzat biex ihassar it-talba maghmula mill-Ufficju Kongunt; madanakollu xorta wahda l-istess konvenut baqa' m'ghamel xejn sa llum biex jirtira u/jew ihassar din ir-registrazzjoni tat-titolu tieghu fuq l-art *de quo*;

Illi minkejja li l-esponenti kienu talbu zmien qabel is-sena 2007, lill-konvenut Registratur tal-Artijiet biex jirregistraw it-titolu taghhom fuq l-art *de quo*, din it-talba taghhom ma kinietx giet accettata billi skont l-istess Registratur l-art ma kinietx taqa' f'area ta' registrazzjoni fit-termini tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta (dokument G, H, I, J, K, u L), izda fir-rigward tal-konvenut Direttur tal-Ufficju Kongunt it-talba tieghu kienet giet accettata u l-art giet irregistrata favur il-Gvern ta' Malta b'certifikat ta' Titolu numru: 22001447;

Illi minkejja li bl-atti gudizzjarji hawn fuq imsemmija kemm il-konvenut Direttur tal-Ufficju Kongunt gie nterpellat u ddifidat biex jirtira r-registrazzjoni tat-titolu li kien talab u ottjena fuq dan il-fond, kif ukoll il-konvenut l-iehor Registratur tal-Artijiet kien gie nterpellat u ddiffidat biex jirrifjuta u jhassar din ir-registrazzjoni tat-titolu li saret favur il-Gvern ta' Malta billi ma kinietx wahda valida u misthoqqa u dan bis-sahha tal-poteri li ghandu fit-termini tal-artikolu 51 tal-Kap. 296 dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet, kemm tal-ewwel u kif ukoll il-konvenut l-iehor baqghu nadempjenti;

Illi dan in-nuqqas da parti tal-konvenuti sar u ghadu qed isir bi pregudizzju serju tad-drittijiet tar-rikorrenti;

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

i) Tiddikjara fl-ewwel lok li d-Direttur tal-Ufficju Kongunt ma kellu ebda jedd fin-nuqqas ta' titolu validu li jitlob li jirregistra titolu favur tieghu fuq l-art fuq deskritta murija ahjar fuq il-pjanta annessa mal-applikazzjoni maghmula minnu bin-numru LRA 21/07, wisq aktar li jinsisti li jhalli r-registrazzjoni tieghu fis-sehh wara li kien gie mwissi biex jirtiraha billi dan il-fond ma kienx jappartjeni lill-ebda enti ekklezjastiku, u fin-nuqqas ta' titolu validu da parti tal-awtorita' ekklezjastika, il-konvenut Direttur tal-Ufficcju Kongunt ma kellu ebda jedd li jitlob ir-registrazzjoni tat-titolu ta' din l-art f'ismu wisq aktar li jottjeni titolu assolut fuqha;

ii) Konsegwentement tiddikjara wkoll li r-registrazzjoni tat-titolu mitluba u ottenuta mid-Direttur tal-Ufficcju Kongunt, u c-certifikat mahrug mir-Registratur tal-Artijiet lill-Gvern ta' Malta bin-numru tal-Proprjeta' 22001447, huma nulli u bla effett fil-ligi;

iii) Tordna ghalhekk it-thassir mir-registru tar-registrazzjonijiet tal-proprjeta' l-art imsemmija li kienet giet irregistrata bin-numru 22001447 favur il-Gvern ta' Malta, u tac-certifikat li r-Registratur tal-Artijiet kien hareg favur il-Gvern ta' Malta dwar it-titolu li kien talab u ottjena f'ismu.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, inkluzi dawk tal-protesti gudizzjarji numru 3/2010 tal-11 ta' Frar 2010, u 40/2011 tat-12 ta' Awwissu 2011.

Bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huma mharrka.

Rat ir-risposta guramentata tad-Direttur tal-Ufficcju Kongunt u r-Registratur ta' l-Artijiet fejn id-Direttur tal-Ufficju Kongunt, is-Sur Vincent Gilson eccepixxa:

1. Illi l-esponenti jirrigettaw it-talbiet maghmula mir-rikorrenti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt għar-ragunijiet li gejjin;

2. Illi l-proprjetà li hija mertu ta' din il-kawża hija deskritta, fid-dokumenti hawn annessi u mmarkati bħala '**Dok A**', bhala Clawsura Ta' Cordina, liema proprjetà tinsab fi Triq Cordina fil-limiti ta' Għajnsielem, Għawdex, tokkupa approssimattivament sitt elef u ħamsa u sittin metri kwadri (6065m^2) u kienet tappartjeni lill-Ospizio Saura;

3. Illi permezz tal-Ftehim iffirmat fit-28 ta' Novembru 1991 bejn is-Santa Sede u Malta dwar it-trasferiment lill-Istat ta' dik il-proprjetà immobbli f'Malta li ma hijiex meħtieġa mill-Knisja Kattolika għall-skopijiet pastorali, il-proprjetà msemmija ġiet ittrasferita lill-Istat bl-approvazzjoni tal-Kumitat ta' Kontroll b'effett mit-18 ta' Frar 1993;

4. Illi mir-rikors guramentat jidher li r-rikorrenti mhux wisq familjari mal-ligi li tirrigwarda kaz ta' din ix-xorta ghaliex jekk wiehed jagħrbel u jixtarr sew l-artikoli li huma nkorporati fil-Kap. 358 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att dwar Proprjetà ta' Entitijiet Ekklesjastiċi, senjatament l-artikoli 5(1), (3) u (4), jidher b'mod univoku li l-Ufficcju Kongunt f'isem il-

Gvern ta' Malta huwa obbligat bil-ligi li jirregistra f'ismu l-proprjetà li tigi mghoddija lilu minghand il-Knisja bhallikieku l-art li dwarha jkun jirreferi dak it-titolu kienet tinsab f'area ta' registrazzjoni;

5. Illi l-artikolu 5(3) tal-Kap. 358 jipprovdi b'mod esplicitu li r-Registratur tal-Artijiet ghandu jirregistra l-proprjetà immobbli b'titolu assolut **mingħajr il-htieġa li tinghata xi prova dwar it-titolu**, hlief ċertifikat maħruġ mill-Uffiċċju Konġunt li juri li l-proprjetà ġiet trasferita mingħand il-Knisja lill-Gvern ta' Malta fil-jum stabbilit. L-artikolu 5(4) jikkonferma li fir-registrazzjoni tal-proprjetà tal-Gvern u entijiet ekkleskjastiċi, it-titolu għandu jitqies bħala titolu assolut u li ma jistax jithassar jew jitnehha;

6. Illi dan is-subartikolu jkompli jikkonferma li l-esponenti Direttur tal-Ufficcju Kongunt bl-ebda mod u manjiera ma rregistra l-art in kwistjoni abbuzivament anzi kellu kull jedd li jaghmel dan ghaliex kien qieghed jesegwixxi dak li tobbligah jagħmel il-liġi u li jekk l-art ma tigix irregistrata mir-Registratur tal-Artijiet, l-esponenti jkunu qed imorru kontra l-ligi;

7. Illi l-ligi msemmija, partikolarment fl-artikolu 5 tenfasizza l-frażi: "*Mingħajr preġudizzju għal kull dritt appartenenti lil terzi...*". Fil-fatt l-artikolu 5(4) fil-proviso jissolleva li sakemm terzi persuni ma jgibux prova konkreta – "*...mid-dokumenti prodotti ma' l-applikazzjoni għar-registrazzjoni jew mod ieħor...*" li turi b'mod car li r-Reġistratur ikun jista' johrog titolu li jkun assolut ukoll fir-rigward ta' terzi, il-proprjetà ma tkunx tista' tigi de-registrata minn fuq isem il-Gvern ghal fuq isem ta' terzi;

8. Illi f'dan il-kaz, provi konkreti bhall-kuntratti u dokumentazzjoni ohra ma gewx pprezentati mar-rikors guramentat tar-rikorrenti ghax bil-fomm jistghu jinghadu hafna affarijiet izda kif inhu ben saput – *verba volant, scripta manent*;

9. Illi l-Knisja kienet tat din il-bicca art lill-Gvern ta' Malta bhala libera u franka. Izda sabiex id-Direttur esponenti jkun mija fil-mija ċert li dan hu minnu, Noel Spiteri għad-Direttur bagħat ittra lis-Sur Joe Mula li jaħdem fit-Taqsima Proprjetà fil-Kurja tal-Arċisqof ta' Malta datata 18 ta' Jannar 2010 (hawn annessa u mmarkata '**Dok B**') fejn talab lis-Sur Mula jikkonfermalu jekk l-art delineata bl-isfar kinitx inghatat b'cens temporanju lil terzi qabel giet mghoddija lill-Gvern;

10. Illi r-risposta mill-Kurja kienet is-segwenti: "*...no part of the land in question and covered by our Property Form 9701 0021 0029 was ever given on any type of emphyteusis*."(Hawn annessa u mmarkata '**Dok C**');

11. Illi di piu, il-Kurja pprovdiet ukoll *ledger* tal-amministratur (hawn anness u mmarkat '**Dok D**') li turi li l-art in kwistjoni kienet dejjem moghtija bi qbiela mill-1914 sal-1973 u wara l-1973 ma saru l-ebda pagamenti;

12. Illi mid-dokumentazzjoni li ghandu d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt u li gew moghtija lilu mill-Kurja, l-unika probabbli konnessjoni mal-familja Debono hija dikjarazzjoni datata 8 ta' Ottubru 1974, hawn mehmuza u mmarkata bħala '**Dok E**' fejn certu Andrea Debono ta' 30, Windmill Street, Xewkija, Għawdex, kien iddikjara li: "*minghajr ebda pretensjoni ta' drittijiet ta' lokazzjoni jew ta' kumpens, qieghed nobbliga ruhi li nindokra u nzomm fi stat tajjeb l-ghalqa ta' Cordina, f'Ghajnsielem, Gozo, li tappartjeni lil Ospizio Saura...u dan bla ebda hlas ta' qbiela jew ta' xi titolu li jista' jaghtini dritt ta' lokazzjoni fuq l-istess ghalqa; u niggarantixxi li nitlaq dina l-ghalqa mingħajr ebda kumpens malli l-Prokuratur javzani biex nizgombra mill-ghalqa halli jkun jista' jiddisponi minnha a vantaġġ tal-imsemmi Ospizio Saura*."

13. Illi r-rikorrenti jsemmu zewg kawzi li ma jidhrux li jippruvaw li l-proprjetà tappartjeni lir-rikorrenti u fil-fatt fic-Citazzjoni numru 13/2000 PC, il-Qorti f'paġna 8 tas-sentenza, esklamat dan li ġej:

"A bażi tal-prinċipji stabbiliti hawn fuq, sew fid-dottrina kif ukoll fil-ġurisprudenza, ***ġialadarba l-konvenuti m'humiex jeċċepixxu titolu ta' proprjeta', imma qed jistrieħu sempliċement fuq il-pussess li huma lhom igawdu fuq l-art*** *li qed jippruvaw jirrivendikaw mingħandhom l-atturi, l-oneru tal-prova jaqa' fuq l-atturi li jridu jippruvaw inekwivokament it-titolu tagħhom jew ta' l-inqas li għandhom titolu aħjar minn dak tal-konvenuti ."*

14. Illi minkejja li r-rikorrenti fil-kawza msemmija hawn fuq ma eccepixxewx titolu ta' proprjetà izda biss ta' pussess, fil-kaz in dizamina, biddlu d-diska u qed jghidu li r-rikorrenti Joseph Debono ghandu titolu ta' proprjetà ghax akkwista l-art in parti b'wirt minghand Anna u Francesco Debono u in parti bil-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena;

15. Illi f'kaz li fl-iter ta' din il-kawza jinstab li kien hemm xi dokumentazzjoni ohra li turi li l-proprjetà ma kinitx tappartjeni lill-Knisja izda kienet proprjeta' privata, l-esponenti jirrilevaw li huma m'ghandhomx jinzammu responsabbli talli l-fond gie rregistrat fuq il-Gvern ta' Malta ghaliex huma kienu qed jimxu skont il-ligi kif ingħad iktar 'il fuq;

16. Illi f'kaz li r-rikorrenti jipproducu evidenza univoka, konvincenti u konklussiva, li turi verament li l-proprjetà tappartjeni lir-rikorrenti, f'dak il-kaz biss, l-esponenti jirrimettu ruhhom ghad-diskrezzjoni prudenzjali ta' din l-Onorabbli Qorti, salv però li huma m'ghandhomx jinzammu responsabbli għal zbalji li setghu graw matul iz-zminijiet minn entijiet ohra u mhux mill-esponenti;

17. Illi ghaldaqstant id-Direttur ta' l-Ufficcju Kongunt u r-Registratur ta' l-Artijiet m'ghandhomx jigu akkollati bl-ispejjez tal-proceduri istanti;

18. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

(1) tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti; u

(2) fin-nuqqas ta' provi konkreti u dokumentazzjoni cara li turi li r-rikorrenti huma s-sidien tal-art in kwistjoni, tikkonferma t-titolu assolut u garantit li għandu l-Gvern ta' Malta fuq l-art *de quo*.

Bl-ispejjez.

Illi b'zieda mal-eccezzjonijiet migjuba originarjament mill-konvenuti din il-Qorti awtorizzat li jitressqu l-eccezzjonijiet segwenti (fol. 247) mill-istess konvenuti:

1. Illi l-atturi m'ghandhomx interess guridiku stante li minn ezami tal-provi mressqa mill-atturi ma jirrizultax li huma ghandhom titolu validu kif inhuwa mitlub mil-ligi. Maghdud ma' dan, l-atturi la qeghdin jasserixxu xi titolu fuq l-art in kwistjoni u wisq anqas m'huma qeghdin jindikaw in-natura ta' tali titolu. Jekk stess ghall-grazzja tal-argument jippretendu li ghandhom titolu ta' sid, dan il-fatt ma jirrizulta mkien u l-kawza xorta hi nulla peress li naqas milli jitlob lill-Qorti sabiex tiddikjara li hu s-sid tal-art in kwistjoni.

2. Illi l-artikolu 5 tal-Kap 358, jenfasizza li r-registrazzjoni ssir 'minghajr pregudizzju ghal kull dritt appartenenenti lil terzi..' Tant hu hekk , li l-proviso tal-artikolu 5 (4) jissolleva li sakemm terzi persuna ma jgibux prova konkreta li turi b'mod car li r-Registratur ikun jista' johrog titolu li jkun assolut ukoll fir-rigward ta' terzi, il-proprjeta' ma tkunx tista tigi de-registrata minn fuq isem il-Gvern ghal fuq isem terzi.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li qeghdin jigu ngunt in subizzjoni.

Rat ix-xhieda, dokumenti, u l-atti kollha nkluz l-atti annessi bin-numru 13/00 u 120/00.

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Ottubru, 2015 il-partijiet iddikjaraw li ma kienx baqalhom provi u l-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum.

Rat is-sottomissjonijiet tal-konvenuti filwaqt li rat li ghalkemm gie estiz lilhom iz-zmien l-atturi baqghu ma pprezentaw l-ebda sottomissjonijiet.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tar-rikors guramentat taghhom l-atturi jallegaw li huma fil-pussess ta' porzjon art maghrufa fiz-zona maghrufa bhala 'Ic-Cens tal-Gharus', maghrufa wkoll bhala 'Ta Cordina' appuntu fi Triq Cordina, Ghajnsielem, Ghawdex fejn skont l-atturi din l-art ghandha l-kejl ta' madwar sitt elef u hamsa u sittin metri kwadri (6,065m.k.). Din l-art tinsab delinjata bil-kulur ahmar fis-'site-plan' esebita a fol. 7 tal-process.

Nonostante li fir-rikors guramentat taghhom l-atturi jsostnu specifikatament li ghandhom pussess tal-art in kwistjoni fl-istess premessi tar-rikors guramentat jallegaw li din l-art kienet tappartjeni lil certu Angelo Portelli li mill-atti jirrizulta li kien il-buznannu patern tal-attur Joseph Debono filwaqt li Joseph Debono jsostni li huwa ha l-pussess esklussiv tal-art in kwistjoni bl-accettazzjoni u l-kunsens tan-nanniet paterni tieghu Anna u Francesco Debono u ta' hut l-istess Anna Debono li kienu jigu wlied Angelo Portelli. Jsostni li tawhielu bejn is-sena 1963 u 1964 sabiex ikun jista' jrabbi l-annimali u jahdem ir-raba' izda qatt ma sar trasferiment bil-miktub. L-attur Joseph Debono jallega li huwa akkwista allura parti minn din l-art b'wirt mill-istess Anna u Francesco Debono u l-bqija bi preskrizzjoni akwisittiva ta' tletin sena.

L-atturi jsostnu wkoll fil-premessi taghhom li gia kien hemm zewg kawzi quddiem il-Qrati llum *res judicata* u li jgibu n-numri 13/00 u 120/00 fejn skont huma gia ressqu provi li bihom urew a sodisfazzjoni tal-Qrati li l-proprjeta' hija wahda privata u li giet ghand l-atturi mill-familja.

Il-Qorti izda rat id-decizjonijiet fl-atti msemmija u filwaqt li jirrizulta li verament il-kawzi ntilfu mit-terzi li fethu l-kawza kontra l-atturi odjerni dawn intilfu abbazi tal-fatt li t-terzi ma rnexxielhomx iressqu l-prova li l-proprjeta' kienet tappartjeni lilhom u mhux ghaliex l-atturi odjerni ppruvaw it-titolu taghhom fejn f'dawk il-kawzi l-konvenuti kienu biss qed jasserixxu l-pussess taghhom tal-art u xejn aktar.

Da parti tal-konvenuti jirrizulta li r-Registratur tal-Artijiet fit-8 ta' Jannar, 2007 irregistra l-art kollha in kwistjoni fuq il-Gvern ta' Malta wara li kienet saret applikazzjoni bin-numru LRA 21/07. Din l-art giet hekk registrata wara li s-Santa Sede ghaddiet din l-art lill-Gvern ta'

Malta ai termini tal-ftehim riportat fil-Kap. 358 tal-Ligijiet ta' Malta bhala libera u franka. Skont il-konvenuti din ir-registrazzjoi ntalbet mid-Direttur tal-Ufficcju Kongunt wara li rcieva l-'property form' (fol. 54) skont Annex 8 kif approvata mill-'Control Committee' fl-4 ta' Dicembru, 2005. Ai termini ta' dokumentazzjoni esebita fl-atti a fol. 54 'il quddiem jirrizulta li flimkien mal-istess 'property form' giet annessa wkoll 'site-plan' li turi l-istess art identika li fuqha ghandhom il-pretensjonijiet taghhom l-atturi odjerni.

Illi ma jirrizultax li hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet li fil-fatt il-proprjeta' in kwistjoni llum il-gurnata hija fil-pussess tal-atturi tant li tnejn minnhom bnew ir-residenzi taghhom fuqha filwaqt li Joseph Debono ghandu r-razzett tieghu fuq l-istess art. Il-pussess taghhom huwa wkoll evidenzjat mill-kawzi li nfethu kontra taghhom ghar-rigward tal-istess art u l-pussess vantat minnhom. Jirrizulta izda li dak li huwa kontestat bejn il-partijiet huwa jekk il-konvenuti kellhomx il-jedd li jirregistraw l-art in kwistjoni bhala art derivanti minn proprjeta' tal-Knisja u llum tal-Gvern in vista' tal-jeddijiet pretizi mill-atturi fuq l-istess art.

Il-bazi legali:

Illi ma hemmx dubju b'referenza ghat-talbiet attrici li l-bazi legali tal-kawza odjerna huwa dak li jinghad fl-artikolu 5 tal-Kap. 358 intitolat 'Proprjeta' ta' entitajiet Ekklesjastici' tal-Ligijiet ta' Malta li jaqra kif isegwi:

'5. (1) Minghajr pregudizzju ghal kull dritt appartenenti lil terzi, it-titolu ghall-proprjeta' immobbli li dwarha japplika dan l-artikolu jkun registrabbli u jigi registrat fir-Registru tal-Artijiet mill-Ufficcju Kongunt f'isem il-Gvern ta' Malta fil-kaz ta' dik il-proprjeta' immobbli li tigi ttrasferita bis-sahha ta' dan l-Att lill-Gvern ta' Malta fil-jum stabbilit jew f'isem l-enti ekklesjastiku li ghandu l-proprjeta' immobbli tkun mizmuma u tigi kkonfermata fil-jum stabbilit bis-sahha ta' dan l-Att, bhallikieku l-art li dwarha jkun jirreferi dak it-titolu kienet tinsab f'area ta' registrazzjoni hekk dikjarata bis-saħħa tal-artikolu 10 tal-Att dwar ir-Registrazzjoni ta' Artijiet, u malli jsir dan, bla hsara ghad disposizzjonijiet tas-subartikoli li gejjin ta' dan l-artikolu l-Att dwar ir-Registrazzjoni ta' Artijiet ikun japplika ghal dan bhallikieku dik l-art kienet hemm tinsab.

(2) Meta t-titolu ghall-art ikun gie registrat skont dan l-artikolu, imbaghad, minghajr pregudizzju għal kull dritt appartenenti lil terzi u partikolarment minghajr hsara ghal kull iskrizzjoni fir-Registru Pubbliku, il-belt Valletta, jew Ghawdex, dak it-titolu ghandu jitqies li jkun gie registrat fil-jum stabbilit.

(3) Minghajr pregudizzju ghal kull dritt appartenenti lil terzi, ir-Registratur tal-Artijiet ghandu jirregistra l-proprjeta′ immobbli b′titolu assolut minghajr il-htiega li tinghata xi prova dwar it-titolu hlief certifikat mahrug mill-Ufficcju Kongunt li jiddikjara li l-proprjeta′ hija tali li dwarha jirreferi l-Ftehim, u li dik il-proprjeta′ kienet fil-jum stabbilit fil-pussess tal-enti ekklesjastiku li tkun qeghdha tigi registrata f′ismu jew li minn ghandu tkun qeghdha tigi trasferita lill-Gvern ta′ Malta skont dan l-Att. Dak ic-certifikat ghandu juri kull kwalifika jew limitazzjoni ghat-titolu li jkun maghrufa lill-Ufficcju Kongunt, u l-Ufficcju Kongunt ghandu, meta dawn ikunu disponibbli, jipproduci kull dokumentazzjoni ohra relattiva ghat-titolu ghall-proprjeta′ li tkun qeghdha tigi registrata.

(4) Relattivament ghat-terzi, ir-registrazzjoni jkollha sehh bhallikieku t-titolu kien registrat biss bhala wiehed ta′ xorta possessorja izda għar-rigward tal-Gvern u tal-entijiet ekklesjastici t-titolu ghandu jitqies bhala titolu assolut (hlief ghal kull kwalifika li tista′ tohrog mic-certifikat mahrug mill-Ufficcju Kongunt) u jkun wiehed li ma jistax jithassar jew jitnehha: Izda meta r-Registratur tal-Artijiet ikun sodisfatt skont l-artikolu 49 tal-Att dwar ir-Registrazzjoni ta′ Artijiet, mid-dokumenti prodotti mal-applikazzjoni ghar-registrazzjoni jew mod iehor li huwa jista′ johrog titolu li jkun assolut ukoll ghar-rigward ta′ terzi, l-imsemmi Registratur jista′ johrog dak it-titolu.

(5) Dan l-artikolu japplika ghal dik il-proprjeta′ immobbli li, kif certifikata mill-Ufficcju Kongunt, hija suggetta għall-Ftehim u li tkun fil-jum stabbilit fil-pussess tal-enti ekklesjastiku relattiv.

(6) Ghall-finijiet ta′ dan l-artikolu, Terzi tfisser kull persuna fizika jew guridika minbarra l-Gvern ta′ Malta, korporazzjoni mwaqqfa bil-ligi, enti ekklesjastiku jew persuna li takkwista titolu ghall-art relattiva minghand il-Gvern ta′ Malta, minghand korporazzjoni mwaqqfa bil-ligi jew minghand enti ekklesjastiku wara l-jum stabbilit.

Illi l-artikolu 49 tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta li jsir referenza ghalih fl-artikolu 5 succitat jaqra kif isegwi:

'49.(1)(*a*) Meta jaghlaq iz-zmien imsemmi fl-artikolu 23(2), ir-registratur ghandu, bla hsara ghas-subartikolu li gej ta' dan 1-artikolu u wara li jaghti dak l-avviz, jekk ikun hemm, kif jista' jigi preskritt, jirregistra dak it-titolu bhala titolu garantit kemm jekk il-proprjetarju jaghti l-kunsens tieghu ghal dik ir-registrazzjoni, sew jekk ma jaghtihx.

(*b*) Meta r-registratur ikun sodisfatt li jew bhala rizultat ta' aktar provi li jingiebulu jew li b'mod iehor ikollu fil-pussess tiegħu, jew bhala riżultat ta' zmien, jew b'rizultat tat-tnejn, huwa jista', bla hsara ghad-disposizzjonijiet li gejjin ta' dan l-artikolu u kull disposizzjoni oħra ta' dan 1-Att, wara li jinghataw dawk l-avvizi, jekk ikun hemm, kif jista' jigi preskritt, ihassar kull kwalifika mnizzla fir-reġistru skont dan 1-Att, kemm jekk il-proprjetarju jaghti l-kunsens tieghu ghal dak it-thassir sew jekk ma jaghtix.'

(2) Jekk issir xi pretensjoni li tkun kuntrarja ghat-titolu tas-sid, m'ghandhiex issir registrazzjoni fir-registru taht dan l-artikolu kemm-il darba u sakemm il-kwistjoni dwar il-pretensjoni ma tkunx giet maqtugha.

(3) Kull persuna, barra mis-sid, li ggarrab telf minhabba li jkunu saru registrazzjonijiet fir-registru bis-sahha ta' dan l-artikolu jkollha jedd ghall-indenniz taht dan l-Att daqs li kieku jkun sar zball fir-registru.'

It-talbiet:

Illi t-talbiet tal-atturi huma kollha diretti sabiex jattakkaw il-jedd o meno tar-Registratur intimat li jirregistra titolu favur il-Gvern b'referenza ghall-art in kwistjoni u l-jedd o meno tad-Direttur konvenut li jitlob li ssir tali registrazzjoni. Konsegwentement ghal din it-talba, jekk din tigi milqugha l-atturi jitolbu li r-registrazzjoni tigi dikjarata nulla u bla effett fil-ligi u wkoll konsegwentement tithassar tali registrazzjoni.

Illi mkien fit-talbiet taghhom l-atturi ma jitolbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti li huma s-sidien tal-art in kwistjoni anzi fil-premessi taghhom jinsistu li huma l-pussessuri tal-art u li bhala tali qed iressqu tali talba.

Fl-istess hin izda jallegaw li parti mill-art giet minn wirt u l-parti l-ohra saret taghhom permezz tal-preskrizzjoni tat-tletin sena. Jibqa' izda l-fatt li din il-Qorti ma ntalbitx sabiex tiddikjara li jekk l-art hijiex proprjeta' tal-atturi jew le izda gie unikament attakkat il-jedd tal-konvenuti li jitolbu u li ssir ir-registrazzjoni. Fil-mori tal-kawza l-atturi ghal aktar minn darba jinsistu li fl-atti tal-kawzi annessi huma ressqu provi bizzejjed sabiex jevidenzjaw li huma s-sidien tal-proprjeta' in kwistjoni. Il-konvenuti ma jaqblux ma' dawn is-sottomissjonijiet u jsostnu li mid-dokumentazzjoni esebita minnhom huwa car li l-proprjeta' gejja mill-Ospizio Sauro u cioe' proprjeta' tal-Knisja li ghaddiet lill-Gvern.

L-eccezzjonijiet preliminari:

Illi fit-tieni risposta taghhom mressqa wara awtorizzazzjoni ta' din il-Qorti l-konvenuti eccepew kif isegwi:

1. Illi l-atturi m'ghandhomx interess guridiku stante li minn ezami tal-provi mressqa mill-atturi ma jirrizultax li huma ghandhom titolu validu kif inhuwa miltu mil-ligi. Maghdud ma' dan, l-atturi la qeghdin jasserixxu xi titolu fuq l-art in kwistjoni u wisq anqas m'huma qeghdin jindikaw in-natura ta' tali titolu. Jekk stess ghall-grazzja tal-argument jippretendu li ghandhom titiolu ta' sid, dan il-fatt ma jirrizulta mkien u l-kawza xorta hi nulla peress li naqas milli jitlob lill-Qorti sabiex tiddikjara li hu s-sid tal-art in kwistjoni.

2. Illi l-artikolu 5 tal-Kap 358, jenfasizza li r-registrazzjoni ssir 'minghajr pregudizzju ghal kull dritt appartenenti lil terzi..' Tant hu hekk, li l-proviso tal-artikolu 5 (4) jissolleva li sakemm terzi persuni ma jgibux prova konkreta li turi b'mod car li r-Registratur ikun jista' johrog titolu li jkun assolut ukoll fir-rigward ta' terzi, il-proprjeta' ma tkunx tista' tigi de-registrata minn fuq isem il-Gvern ghal fuq isem terzi.'

Illi filwaqt li l-ewwel eccezzjoni ma jidher li ghandha ebda konnessjoni ma' eccezzjonijiet ohra mressqa mill-konvenuti, it-tieni eccezzjoni hija simili ghall-eccezzjonijiet li gia kienu mqajjma mill-istess konvenuti u senjatament l-eccezzjoni 4 sa' 7 tal-ewwel risposta a fol. 48 tal-process.

Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex fl-ewwel lok tikkunsidra u tiddeciedi dwar l-ewwel eccezzjoni relatata mal-interess guridiku stante wkoll li fuq l-ezitu tal-istess jiddependi jekk din il-Qorti tkomplix tgharbel l-atti fuq il-mertu jew le.

Fir-rigward ta' din l-eccezzjoni l-konvenuti ssottomettew dak li jsegwi:

'Fis-26 ta' Frar 2015, l-esponenti wara li akkwistaw permess minn dina l-Onorabbli Qorti, ippreżentaw risposta ġuramentata ulterjuri u f'liema risposta tqajmet l-eċċezzjoni li l-atturi m'għandhomx interess ġuridiku u dan stante li minn eżami tal-provi mressqa mill-atturi ma jirriżultax li huma għandhom xi titolu validu kif rikjest mil-ligi. Jingħad ukoll li l-atturi la qegħdin jasserixxu xi titolu fuq l-art in kwistjoni u wisq anqas m'huma qegħdin jindikaw in-natura ta' tali titolu.

Tant m'għandhomx titolu validu u tant m'għandhomx interess li l-atturi naqsu milli jitolbu lil dina l-Qorti sabiex tiddikjara li huma s-sidien tal-art de quo. Huwa kemmxejn stramb kif wieħed jidħol f'dawn l-ispejjeż legali nutilment mingħajr ma jittanta jitlob dikjarazzjoni a favur tiegħu meta huma daqsek konvinti li l-art hija tagħhom. M'hemm l-ebda dubju li din id-dikjarazzjoni ma ntalbitx għaliex apparti li m'għandhomx interess ġuridiku, l-atturi m'humiex f'posizzjoni li jipprovaw xi titolu validu li l-art hija tagħhom għax jafu li fl-aħħar mill-aħħar m'hijiex taghhom.

Kif ser jigi spjegat aktar 'il isfel, l-Artikolu 5 tal-Kap 358 jenfasizza li r-reġistrazzzjoni issir 'minghajr pregudizzju ghal kull dritt appartententi lil terzi...' Tant hu hekk, li l-proviso tal-<u>Artikolu 5 (4) jissolleva li sakemm terzi persuni ma jġibux prova konkreta li turi b'mod ċar li r-Reġistratur jkun jista' joħroġ titolu li jkun assolut ukoll fir-rigward ta' terzi, il-proprjeta' ma tkunx tista' tiġi de-reġistrata minn fuq isem il-Gvern għal fuq isem ta' terzi</u>.

Huwa prinċipju bażiku li l-interess ġuridiku għandu jkun eżistenti fil-mument li fih titwieled il-kawża. Il-ġurisprudenza nostrana hija ċara u tgħid li f'kull kawża mill-bidu nett irid ikun hemm interess ġuridiku sew tal-atturi u kif ukoll

*tal-konvenuti. Fis-sentenza fl-ismijiet "**Carmela Catro vs Arturo Grech**[1]" intqal li 'l-interess irid ikun ġia twieled u jrid ikun attwali sabiex jiggustifika l-azzjoni'. Dan l-istess punt ġie ripetut f'diversi sentenzi, fosthom "**Angelo Spiteri vs. Giuseppe Zammit et**[2]".*

*Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża "**John Mary Sammut vs. Emanuel Fenech**" deċiża fid-29 ta' Ottubru 2003 iddefiniet x'inhu l-interess ġuridiku rikjest mill-attur u qalet hekk:*

> *l-interess irid ikun ġuridiku ċjoe bażat fuq xi dritt pretiż lez tal-atturi, irid ikun dirett (meta jeżisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi tagħha) u personali (fis-sens li jirrigwarda l-attur) u jrid ikun konkret jew attwali ċjoe' jrid joħroġ minn stat attwali ta' vjolazzjoni ta' dritt.*

*Fil-kawża "**Cecil Pace pro et noe vs. Emanuel A. Bonello pro et noe**", il-Qorti tal-Appell Ċivili (Superjuri) deċiża fid-29 ta' Settembru 2004 iddikjart illi:*

> *Huwa risaput li sabiex persuna tirradika d-dritt li tistwitwixxi proceduri gudizzjarji kontra terz trid qabel xejn turi l-interess guridiku biex tistitwixxi dik l-azzjoni liema nteress irid ikun dirett, legittimu u kif ukoll attwali u jrid johrog minn stat attwali ta' ksur ta' jedd, liema ksur ikun jikkonsisti f'kundizzjoni pozittiva jew negattiva li xxejjen jew tipprova ggib fix-xejn dritt li jappartjeni lid-detentur jew li lilu jkun misthoqq (ara **Anna Attard et noe. v. Rev. Patri Serafin Abela noe et**, Prim Awla, 12 ta' Dicembru, 2001). Fl-assenza ta' dan ir-rekwizit ma jistax jinghad li l-attur ikollu interess li jistitwixxi dik l-azzjoni u bhala konsewgenza l-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju in kwantu jigi ritenut bhala mhux il-legittimu kontradittur.*

*Referenza ampja għandha ssir għall-kawża deċiża minn dina l-Onorabbli Qorti diversament preseduta fl-ismijiet "**Angelo sive Lino Debono vs. Direttur***

[1] Vol XXXIII.I.108

[2] Deċiża mill-Prim'Awla Vol XLII.II.1032: 'Dan l-interess irid ikun jezisti fil-mument li tkun spjegata l-azzjoni'.

tal-Uffiċċju Konġunt et" *deċiża fl-4 ta' Marzu 2011 (Ċit Nru 76/2009 AE) fejn il-Qorti kkunsidrat:*

> *Il-konvenuti jsostnu li l-attur m'ghandux interess guridiku sabiex jaghmel din il-kawza. M'hemmx dubju li l-azzjoni li ressaq l-attur m'hijiex dik ta' rivendikazzjoni, intiza sabiex tiddefendi d-dritt ta' proprjeta'. It-talba li ghamel l-attur hi dikjaratorja, fis-sens li qieghed jitlob dikjarazzjoni li l-Gvern ta' Malta m'huwiex proprjetarju ghaliex l-art ma kinitx proprjeta" tal-awtur tieghu. L-attur jiddikjara li bhala pussessur tal-art ghandu kull interess li jiddefendi l-pussess tieghu ghaliex dan ser iwasslu biex isir proprjetarju ladarba jiddekorru tletin (30) sena. Hu fatt li kieku fil-meritu l-attur jista' jottjeni dikjarazzjoni li l-porzjon raba' m'hijiex proprjeta' tal-Gvern ghaliex ma kinitx proprjeta' tal-awtur tieghu, l-attur ser ikun jista' jippossjedi u jgawdi l-art bhala proprjeta' tieghu bla kondizzjoni. Dan jista' jwassal sabiex forsi wara t-trapass ta' 30 sena jakkwista l-proprjeta' permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva. Ovvjament din hi biss ipotezi u xejn iktar. <u>Dak li jrid l-attur hu li fil-prezent jelimina lill-Gvern mix-xena u mbaghad jara wara, u ghalhekk qieghed jikkontesta t-trasferiment li sar u li ghalih hu zgur res inter alios acta.</u> […] Certament li bil-mod kif ipprezenta l-fatti fir-rikors guramentat l-attur deher li ghandu nteress guridiku biex jaghmel il-kawza, gialadarba kien qieghed isostni li kien ilu fil-pussess tal-ghalqa ghal tletin (30) sena, u dan minkejja li ma ddikjarax li hu proprjetarju tal-art bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwizittiva. Madankollu mill-bidunett tas-smiegh tal-provi wera bic-car li ried ibiddel il-posizzjoni fis-sens li qieghed jipprova jattakka t-titolu tal-Gvern bit-tama li ma jkunx hemm hadd iehor li jippretendi li hu sid l-art oggett tal-kawza, u xi darba bit-trapass taz-zmien l-art issir tieghu. [...] Dan apparti <u>l-konsiderazzjoni l-ohra li l-interess ma ghandux ikun ipotetiku.</u> Fic-cirkostanzi jidher li l-atturi ghandhom raguni fir-rigward tal-eccezzjoni ta' nuqqas ta' interess guridiku.*[3]

Din is-sentenza kienet ġiet appellata mill-atturi f'dik il-kawża iżda l-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Diċembru 2014 ikkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti u żżid imbagħad li 'Il-gurisprudenza tghallem li l-interess guridiku jrid ikun konkret u

---

[3] Enfażi miżjud.

attwali u mhux wiehed merament ipotetoku (ara fost ohrajn App. ***S. Formosa Gauci Agatha vs. Dr. Francis Lanfranco et*** *deciza fit-28 Novembru 2003) kif inhu l-attur'.*

Meta wieħed jaqra t-talbiet tar-rikorrenti wieħed jinnota li huma ma talbux dikjazzjoni li l-art mertu ta' din il-kawża mhix tal-Gvern ta' Malta iżda talbu lill-Qorti tiddikjara 'li d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt ma kellu ebda jedd li jitlob ir-registrazzjoni tat-titolu ta' din l-art f'ismu wisq aktar li jottjeni titolu assolut fuqha'. Barra minn hekk meta l-atturi fformulaw it-talbiet tagħhom dawn naqsu milli jitolbu lill-Qorti sabiex tiddikjara li huma għandhom titolu fuq l-art, din turi biċ-ċar kemm l-atturi stess għandhom id-dubji tagħhom kemm hu minnu li huma għandhom titolu fuq din l-art.

Sabiex l-art tkun tista' tiġi rreġistrata fuq l-atturi jridu l-ewwel iġibu prova tat-titolu, u wkoll riedu jitolbu lill-Qorti tiddikjara li huma ghandhom titolu sabiex ikunu jistgħu jitolbu li din tiġi rreġistrata fuqhom.'

Illi mill-atti tal-kawza jirrizulta li l-pretensjonijiet tal-atturi fuq l-art in kwistjoni jvarjaw skont liema atti fil-kawza wiehed ikun qed jara kif isegwi:

(i) Fil-premessi taghhom fl-ewwel lok l-atturi jsostnu li huma fil-pussess tal-art in kwistjoni;

(ii) Aktar 'il isfel fl-istess premessi jinghad li l-attur Joseph Debono akkwista din l-art in parti b'wirt minn tal-istess Anna u Francesco Debono u in parti bil-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena;

(iii) Zewg paragrafi aktar 'il isfel fl-istess premessi l-atturi jsostnu li fil-kawzi precedenti annessi mal-atti odjerni huma ressqu provi li bihom urew a sodisfazzjoni tal-Qorti li l-proprjeta' hija wahda privata li gejja ghand l-atturi mill-familja;

(iv) Jirrizulta izda li fl-atti tal-protesti gudizzjarji datati 11 ta' Frar, 2010 u 12 ta' Awissu, 2011 (fol. 11 u 17) il-bazi tal-pretensjoni tal-atturi sabiex

tigi rtirata l-applikazzjoni ghar-registrazzjoni tal-art mill-Gvern ta' Malta kienet principalment il-pussess tal-art mill-atturi tant illi ghalkemm jissemmew atti pubblici li skont l-atturi juru li l-art kienet tal-antennati taghhom jidher li d-derivazzjoni li saret referenza ghaliha fl-istess protesti tmur lura ghall-31 ta' Lulju, 1911 meta allegatament il-buznannu ta' l-attur Joseph Debono ezercita l-jedd ta' rkupru bir-retratt legali fuq l-art u xejn aktar.

(v) Ai termini tax-xhieda ta' Dr. Mario Scerri (fol. 76) u d-dokumentazzjoni esebita fis-sena 1998 b'kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Georgina Scicluna Bajada datat 23 ta' Dicembru, 1998 Joseph Debono ghadda permezz ta' donazzjoni liz-zewg atturi l-ohra porzjonijiet divizi minn din l-art. Jirrizulta izda kif konfermat mill-attur John Debono li ma sarux ricerki dwar id-derivazzjoni tal-art u gie dikjarat minn Joseph Debono fl-istess att li din saret tieghu rizultat ta' pussess mhux interott tal-istess raba. (fol. 248 f).

(vi) A fol. 178 *et seq* tal-process bin-numru 120/2000 l-Avukat Dr. Mario Scerri ghamel affidavit fejn b'mod dettaljat kif ukoll permezz ta' dokumenti jispjega kif, skont hu, finalment l-art li fuqha hemm il-kwistjoni fil-kawza odjerna hija tal-familja tal-atturi odjerni u giet mill-wirt ta' nanntu Anna Debono u ta' Angelo Portelli. Ai termini tal-istess affidavit il-wirt ta' Anna Debono ghadda ghand binha Andrea Debono li jigi missier l-attur odjern Joseph Debono. Nonostante izda l-allegazzjoni li din l-art ghaddiet ghand Andrea Debono tramite l-wirt ta' Anna Debono ma gie pprezentat xejn fl-atti (anki dawn annessi) li jevidenzja t-trasferiment tal-art a favur ta' Andrea Debono cioe' missier l-attur Joseph Debono u n-nannu taz-zewg l-atturi l-ohra.

Il-Qorti nnutat fil-fatt li hemm 'vacuum' ta' dokumentazzjoni u/jew provi dwar kif suppost l-art in kwistjoni ghaddiet finalment fuq l-attur Joseph Debono. Fil-fatt fix-xhieda tieghu a fol. 273 *et seq* tal-process l-attur Joseph Debono fil-partijiet saljenti tax-xhieda tieghu jghid kif isegwi:

‘Avukat:

Orrajt, issa, inti ghidtilna fir-rikors li kien hemm certu Angelo Portelli. Dan Angelo Portelli min jigi? nannuk? . . .

Avukat:

U taf meta giet ghandu din ir-raba’ jew kif giet ghandu din ir-raba’? kif allegatament giet ghandu; ghax ahna mhux naqblu li giet ghandu, imma inti taf kif giet ghandu?

Xhud:

Le ma nafx, ma nafx.

Avukat:

U r-raba’ dejjem intom kontu tahdmuha jew gieli kien hadimha xi hadd Galea?

Xhud:

Le jien dejjem jien hdimtha.

Avukat:

Imma kien jahdimha xi hadd Galea? Xi Guzepp Galea?

Xhud:

Ma nafx ma jidhriliex jien.

Avukat:

. . . Issa int ghidtilna wkoll li akkwistajt b’wirt minghand Anna u Francesco . . u parti bil-preskrizzjoni, ghax jigifieri ghaddew it-tletin sena.

Xhud:

Ehe

Avukat

Iss, liema hi dik il-bicca li inti writt u liema hi dik il-bicca li giet ghandek wara tletin sena?

Xhud:

Mhux kollha!

Avukat:

Le, int ghidtilna li bicca writtha –

Xhud:

Le kollha.’

Fl-opinjoni ta' din il-Qorti din ix-xhieda tal-attur tirrifletti l-istess kontradizzjonijiet li hija sabet filwaqt li kienet qed tgharbel kelma b'kelma l-atti kollha ta' din il-kawza u dawk annessi. L-istess attur Joseph Debono huwa ncert dwar kif l-art in kwistjoni suppost hija tieghu, filli jsemmi wirt, filli jsemmi l-preskrizzjoni mbaghad f'partijiet ohra jeskludi kompletament il-preskrizzjoni u jinsisti li giet b'wirt. Izda mkien fl-atti ma gew prezentati dokumenti li jevidenzjaw kif allegatament din l-art spicca wiritha hu. B'kontradizzjoni assoluta izda f'kawzi precedenti u li l-atti taghhom jinsabu annessi ma' din il-kawza fost ohrajn fl-atti tal-kawza 120/00 a fol. 108 tal-process ix-xhud Loreto Haber jixhed illi l-art in kwistjoni kienet originarjament tinhadem minn certu Guzepp Galea li miet fis-sena 1964 u konsegwentement minn bintu Maria Galea li mietet fit-30 ta' Lulju, 1983. F'din ix-xhieda li nghatat fis-sena 2007 dan ix-xhud isostni li kien madwar hmistax-il sena qabel li dahal fl-ghalqa Guzepp Debono (cioe' l-attur odjern) kif isegwi:

'kien madwar hmistax il-sena ilu illi dahal fiha Guzepp Debono u beda jahdimha bicca bicca. Kull sena jew sentejn beda jzid u jahdem bicca akbar sakemm ikapparraha kollha. Jien cert li dan dahal l-ewwel darba fiha mhux aktar minn hmistax-il sena ilu.'

Illi fl-istadju tal-eccezzjoni preliminari l-Qorti dahlet fid-dettal suespost dwar il-pretensjonijiet tal-atturi sabiex tanalizza jekk abbazi tal-pretensjonijiet tal-atturi jirrizultax jekk huma ghandhomx l-interess guridiku jressqu t-talbiet kif esposti fil-kawza odjerna u m'ghandhiex titqies li qed taghti xi decizjoni dwar it-titolu tal-atturi.

Illi kif gia nghad it-talbiet attrici bl-ebda mod ma jinkludu talba sabiex din il-Qorti tikkonferma t-titolu tal-proprjeta' fuq l-attur qabel ma tghaddi sabiex tgharbel il-jeddijiet tal-konvenuti li jirregistraw l-istess art favur il-Gvern. Il-Qorti ghandha biss hafna pretensjonijiet differenti fir-rigward tal-art in kwistjoni liema pretensjonijiet izda ma ntalabx li jigu konkretizzati minn din il-Qorti.

Min-naha l-ohra l-Qorti ghandha wkoll il-konvenuti li jsostnu li mhux minnu li l-proprjeta' hija tal-atturi u ressqu provi dokumentarji li juru li din l-art kienet tifforma parti mill-Ospizio Saura qabel ma' din giet trasferita favur il-Gvern ai termini tal-ftehim bejn is-Santa Sede u l-Gvern li jmur lura ghas-sena 1991. Giet fil-fatt esebita a fol. 54 il-'property form' ai termini ta' liema din l-art giet indikata lill-Gvern ta' Malta skont il-ligi bhala appartenenti lill-Ospizio Saura. Flimkien ma' din il-formola giet mghoddija wkoll lill-Gvern pjanta (fol. 56) tal-istess art li hija ezatt dik in kontestazzjoni fil-kawza odjerna. Konsegwentement il-konvenuti kif kienu obbligati bil-ligi ghaddew sabiex jirregistraw l-art bhala art tal-Gvern. Fil-mument li l-konvenuti saru jafu bil-pretensjonijiet tal-atturi l-Gvern rega' baghat lill-Kurja sabiex tikkonferma jekk hux minnu li l-art kinitx verament giet trasferita bhala 'vakanti' (ara fol. 57) jew jekk kienx inghata xi cens. F'dan il-mument li giet mghoddija dokumentazzjoni ohra lill-Gvern li evidenzjat min kienu l-persuni li kienu jhallsu kera fuq l-istess art. Fuq din id-dokumentazzjoni esebita a fol. 58 *et seq* tal-process jirrizultaw l-ismijiet ta' Giuseppe Galea u Maria Galea sas-sena 1973 liema persuni gew imsemmija mix-xhud Loreto Haber hawn fuq ikkwotat. Wara s-sena 1973 jirrizulta li hadd aktar ma hallas aktar kera fuq l-istess art. Isegwi izda li fis-sena 1974 Andrea Debono ta' 30, Windmill Street, Xewkija, Għawdex, u cioe missier l-attur Joseph Debono u n-nannu patern tal-ahwa John u Andrea, kien iddikjara li: "*mingħajr ebda pretensjoni ta' drittijiet ta' lokazzjoni jew ta' kumpens, qiegħed nobbliga ruħi li nindokra u nżomm fi stat tajjeb l-għalqa ta' Cordina, f'Għajnsielem, Gozo, li tappartjeni lill-Ospizio Saura, kif ukoll nobbliga ruhi li ntella' il-hitan mwaqqa jew li jistghu jaqghu ta' dina l-ghalqa, u dan bla ebda ħlas ta' qbiela jew ta' xi titolu li jista' jagħtini dritt ta' lokazzjoni fuq l-istess għalqa; u niggarantixxi li nitlaq dina l-għalqa mingħajr ebda kumpens malli l-Prokuratur javżani biex niżgombra mill-għalqa ħalli jkun jista' jiddisponi minnha a vantaġġ tal-imsemmi Ospizio Saura.*" (fol. 65) Skont il-konvenuti fis-sottomissjonijiet taghhom isostnu li ma hemm l-ebda dubju li dan huwa l-istess Andrea Debono li jigi mill-atturi stante li l-firma li tinstab fuq din id-dikjarazzjoni u l-firma li wiehed isib fl-affidavit tieghu a fol 135 u 136 tal-kawża 13/00, "**Maria Assunata xebba Spiteri et vs. Joseph Debono et**",

hija identika. Izda apparti dan l-Qorti tinnota li l-istess Joseph Debono fil-kontro ezami tieghu tal-10 t'Awwissu 2015 ikkonferma li missieru Andrea Debono kien joqghod proprju fl-indirizz indikat fid-dikjarazzjoni. Il-Qorti ma tqisx li huwa kumbinazzjoni li din id-dikjarazzjoni saret minn missier l-attur ftit wara li Maria Galea ma baqghetx thallas il-kera probabilment minhabba l-eta' taghha tant li ftit snin wara mietet, ghalkemm jerga' jinghad li dan ma jfissirx li din il-Qorti qed tesprimi ruhha dwar it-titolu tal-atturi.

Izda l-punt kollu li din il-Qorti qed tidhol f'dan id-dettal fi stadju ta' eccezzjoni preliminari huwa li l-Qorti hija rinfaccjata b'versjoni tal-konvenuti dwar it-titolu tal-proprjeta kompletament differenti minn dik tal-atturi, hi x'inhi finalment stante li l-atturi ressqu diversi versjonijiet. Min-naha l-ohra izda t-talbiet tal-atturi qed jattakkaw il-validita' ta' agir tal-konvenuti li sar minnhom specifikatament ai termini ta' artikolu dettati fil-kap 358 tal-Ligijiet ta' Malta. Fi kliem il-konvenut Direttur tal-Ufficcju Kongunt fix-xhieda tieghu a fol. 117 tal-process:

'Jien nghidha f'kull kaz li jkolli, jien marbut bil-ligi li nirregistra l-artijiet li tghaddilna l-knisja. Jigifieri mhux jekk irrid, marbut li naghmel dan. Dejjem ... u gieli kellna kazijiet li qalu gew terzi li qalu li hija taghhom, ma rnexxilhomx jippruvawha u ma nehhejnihiex ir-registrazzjoni. U gieli kien hemm kazijiet fejn ippruvaw u nehhejniha r-registrazzjoni. Pero' jien ma nistax nitlaq art tal-gvern, jien xoghli qieghed biex namministra l-art tal-gvern.'

Dan l-obbligu huwa rifless fl-artikolu 5 tal-Kap. 358 tal-Ligijiet ta' Malta gia' kkwotat f'din is-sentenza. Jirrizulta mill-istess artikolu tal-ligi li filwaqt li l-konvenuti huma obbligati li jirregistraw l-art la darba giet indikata lilhom skont il-ligi permezz tal-'property form' opportuna, l-uniku mod kif tali registrazzjoni tista' tigi kancellata jew revokata ai termini tas-sub-artikolu 4 tal-istess Artikolu 5 huwa jekk terzi jippruvaw favur taghhom titolu ta' proprjeta' li ai termini tieghu jkun jista' jinhareg titolu assolut favur taghhom mir-registratur.

Jirrizulta fit-talbiet tal-atturi li huma appuntu qed jitolbu n-nullita' u t-thassir tar-registrazzjoni bin-numru LRA 21/07 relatat mal-art in kwistjoni da parti tal-konvenuti. Skont il-ligi dan jista' jsehh biss jekk l-atturi jippruvaw li ghandhom jedd ghal titolu assolut favur taghhom fuq l-art in kwistjoni. Il-konvenuti ma kienux sodisfatti li l-atturi ghandhom dan it-titolu u huwa ghalhekk illi ma gietx revokata r-registrazzjoni tal-Gvern. Rizultat ta' dan kollu l-partijiet spiccaw fil-kawza odjerna. Din il-Qorti izda fir-rikors guramentat tal-atturi ma gietx mitluba taghti dikjarazzjoni dwar x'titolu jistghu l-atturi jvantaw fuq l-art in kwistjoni. Il-Qorti tqis li fin-nuqqas ta' talba ghal dikjarazzjoni dwar it-titolu tal-atturi, sabiex b'hekk jigi konfermat l-interess guridiku taghhom li jipproponu t-talbiet taghhom ghan-nullita, revoka u/jew thassir tat-titolu favur il-Gvern ta' Malta biex minflok jigi registrat it-titolu taghhom skont il-ligi, din il-Qorti ma ghandhiex alternattiva ghajr li tikkonkorri mal-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u cioe' li l-atturi jonqos fihom l-interess guridiku sabiex jipproponu t-talbiet kontenuti fir-rikors guramentat taghhom. Ukoll, *dato ma non concesso* li din il-Qorti kellha tidhol fit-talbiet attrici u se mai tilqa' l-istess, l-istess Qorti ma tista' tara l-ebda utilita' tal-istess a favur tal-atturi li qed jipproponu l-kawza la darba t-titolu taghhom, anki f'ezitu favorevoli ghat-talbiet taghhom, jibqa' dejjem wiehed injot u ncert ghall-ahhar. Dan ukoll jevidenzja n-nuqqas ta' nteress guridiku tal-atturi.

F'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza ghal dak deciz fil-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet "**Angelo sive Lino Debono vs. Direttur tal-Uffiċċju Konġunt et"** deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell nhar il-5 ta' Dicembru 2014 (Ċit Nru 76/2009) kif isegwi:

'25. Inoltre, anke jekk it-talba tieghu mressqa fir-rikors promotur ghal dikjarazzjoni li c-certifikat tar-registrazzjoni huwa "fittizju, null u minghajr ebda bazi ta' validita'" tigi milqugha, din m'hu ser tkun ta' ebda vantagg jew utilita' lill-attur, stante li mis-sena 2006 l-art inghatat lil martu mill-Gvern b'titolu prekarju, liema titolu jeskludi minnufih l-element tal-pussess animo domini.

26. Ghaldaqstant din il-Qorti tikkondividi l-konkluzjoni tal-ewwel Qorti

li l-attur m'ghandux l-interess guridiku sabiex jippromwovi l-azzjoni odjerna, stante li dikjarazzjoni ta' validita' o meno tac-certifikat tar-registrazzjoni de quo ma hi ta' ebda utilita' legali ghalih peress li dan m'ghandu ebda titolu jew pretensjoni valida ta' titolu fuq l-art.'

Il-Qorti tqis li l-argument suespost japplika wkoll ghall-kawza prezenti kif spjegat aktar 'il fuq. Inghad ukoll fl-istess decizjoni illi:

'32. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan ma kellux ikun, u ladarba gie konkluz li l-attur ma kellux l-interess guridiku li jressaq l-azzjoni odjerna, l-ewwel Qorti ma kellhiex tkompli tezamina l-meritu, imma kellha tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju.'

Ghaldaqstant in vista tas-suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' interess guridiku fl-atturi mqajjma mill-konvenuti bhala l-ewwel eccezzjoni fit-tieni risposta taghhom u konsegwentement tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju. In vista ta' dan il-Qorti hija prekluza milli tinoltra oltre fil-mertu tal-kawza.

<u>Decizjoni</u>

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet suesposti, il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuti (mqajjma bhala l-ewwel eccezzjoni fit-tieni risposta taghhom a fol. 247) limitatament billi tiddikjara n-nuqqas ta' interess guridiku tal-atturi sabiex jipproponu t-talbiet kontenuti fir-rikors guramentat abbazi tal-fatt li l-atturi naqsu milli jitolbu wkoll li din il-Qorti tiddikjara u tikkonferma t-titolu taghhom fuq l-art in kwistjoni u tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju.

Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur