QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' April 2016

Numru 23

Citazzjoni Numru 77/12

George Seychell

v.

Spring Valley Company Limited u, ghal kull interess li jista' jkollu, ir-Registratur tal-Artijiet

Preliminari

1. Dan huwa appell maghmul minn George Seychell [l-appellant] ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kap. 296 u l-Artikolu 13(a) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 296.01, minn decizjoni [id-decizjoni appellata] tar-Registratur tal-Artijiet [ir-Registratur] fl-ismijiet premessi fil-21 ta' Frar 2012, li permezz taghha, l-imsemmi Registratur laqa' t-talba tas-socjeta` Spring Valley Company Limited [il-kumpanija appellata] sabiex titnehha l-

kawzjoni maghmula mill-appellant rigward il-proprjetajiet bin-numri 24, 25, 26 u 27 formanti parti mill-art maghrufa bhala Tal-Qattus gewwa Hal Ghaxaq, liema proprjetajiet jinsabu diga` registrati f'isem il-kumpanija appellata.

Il-Fatti

2. Jirrizulta pacifiku li l-partijiet kienu ghamlu tliet skritturi bejniethom bl-iskop li jirregolaw il-bejgh ta' artijiet mill-kumpanija appellata lil terzi maghzula mill-appellant. Fl-iskrittura maghmula fis-6 ta' Gunju 1994, li hija l-uniku skrittura prezentata fl-atti, jirrizulta illi l-partijiet, filwaqt li ghamlu referenza ghall-iskrittura precedenti ta' bejniethom tal-21 ta' Jannar 1994, qablu illi l-qligh mill-bejgh tal-plots hemmhekk imsemmija li ghandu jiehu George Seychell ikun fl-ammont ta' Lm22,000, liema ammont ghandu jithallas mill-kumpanija appellata sal-ahhar ta' Jannar 1995 u, tkompli tghid l-iskrittura –

> ".. Spring Valley Co. Ltd qed tassigura li tati lura dawn il-flus lis-sur George Seychell, kif miftiehem u f'kaz li ma tasalx qed tintrabat li l-plots numri 24, 25, 26 u 27 u dawk il-tlett plots li Spring Valley Co. Ltd akkwistat minghand Oliver Cachia jsiru proprjeta` tas-sur George Seychell."

3. L-appellant fis-sena 1998 intavola proceduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (2347/98JRM) li permezz taghhom talab li jigu likwidati d-danni favur tieghu minhabba inadempjenza kuntrattwali da parti tal-

Kumpanija appellata u dan in bazi ghall-kawzali li l-kumpanija ma kinitx f’pozizzjoni li tonora l-obbligi kuntrattwali minnha naxxenti mill-klawsola fuq indikata. B’kawtela tal-pretensjonijiet tieghu l-appellant ottjena l-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni numru 3851/98 fl-ismijiet **George Seychell v. Spring Valley Company Limited** li permezz tieghu s-socjeta` appellata giet mizmuma milli tittrasferixxi plots 24, 25, 26, 27 f’Tal-Qattus, Hal Ghaxaq peress li dawn kellhom jaghmlu tajjeb f’kaz li l-kumpanija tibqa’ inademepjenti fis-sens li ma thallasx l-ammont fuq indikat ta’ LM22,000. L-appellant applika u ottjena wkoll kawzjoni fuq l-imsemmija plots, liema kawzjoni hija l-mertu tal-oderni proceduri.

4. Wara li l-kumpanija appellata ikkawtelat il-pretensjoni tal-appellant billi ghamlet garanzija bankarja fl-ammont ta’ €60,500 (fol. 25), fit-28 ta’ Gunju 2011 il-Prim’Awla tal-Qorti Civili ordnat il-hrug tal-kontro-mandat numru 862/11 (fol. 23).

5. Sussegwentement ghall-garanzija bankarja maghumla mill-kumpanija appellata u l-konsegwenti hrug tal-kontro mandat, ir-Registratur iddecieda li jnehhi l-kawtela maghmula fuq applikazzjoni tal-appellant fuq l-imsemmija artijiet, principalment ghar-raguni li l-obbligazzjoni primarja naxxenti mill-iskrittura fuq indikata ghal hlas tal-ammont ta’ LM22,000 [illum €51,246.21] tinsab adegwatament kawtelata u ghalhekk mhux il-kaz li tigi invokata l-obbligazzjoni

sekondarja, dik tat-trasferiment tal-proprjeta`.

6. Permezz tal-proceduri odjerni, l-appellant qieghed jitlob it-thassir tad-decizjoni appellata.

Id-Decizjoni Appellata

7. Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell id-decizjoni moghtija mir-Registratur qeghda tigi hawnhekk riprodotta fl-intier taghha:

> "**Applikazzjoni għall-Kawzjoni**
>
> "Fid-19 ta' Novembru 1998 ġiet ippreżentata applikazzjoni konsistenti f'kawzjoni [1] magħmula minn George Seychell kontra Spring Valley Company Limited, (Il-Kumpanija) liema applikazzjoni kienet tinvolvi l-proprjeta` ossia l-plots 24, 25, 26 u 27 mill-art magħrufa bħala 'Tal-Qattus' ġewwa Ħal Għaxaq. L-imsemmija plots kienu ġia` rreġistrati[2] f'isem il-kumpanija.
>
> "**Ir-raġuni għalfejn saret il-kawzjoni**
>
> "Fl-applikazzjoni ingħatat din ir-raġuni:
>
> > "'A tenur tal-artiklu 36 tal-Att Dwar ir-Reġistrazzjoni tal-Artijiet, Kap 296 fis-sens illi l-applikant għandu interess jew jedd kif imsemmi fis-subartiklu (2) tal-artiklu 35 tal-Att Dwar ir-Reġistrazzjoni tal-Artijiet, Kap. 296 kif ukoll il-persuna intimata għamlet wegħda ta' bejgħ favur l- applikant u l-applikant għandu interess u ordni tal-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti tal-Qorti Ċivili 3851/98 fejn din ipprojbit trasferimenti inter vivos'."
>
> "**Lista ta' Dokumenti preżentati mal-applikazzjoni**
>
> "(a) Pjanta Numru 24870
> "(b) Affidavit ta' George Seychell
> "(c) Skrittura privata datata 6 ta' Gunju 1994

[1] LRC 1495/98.
[2] Bit-titolu 26000122, 26000121, 26000120 u 26000119 rispettivament.

"**Notifikazzjoni mir-Registratur tal-Artijiet dwar din il-kawzjoni**

"Illi ai termini tal-Kapitlu 296 tal-Liġijiet ta' Malta[3] ir-Reġistratur tal-Artijiet innotifika din il-kawzjoni permezz ta' posta reġistrata lil Kumpanija u lis-Sur George Seychell.

"**Żviluppi wara n-notifikazzjoni**

"Fis-7 ta' Lulju 2011, ir-Reġistratur tal-Artijiet irċeva ittra mingħand il-kumpanija fejn ġie infurmat li (a) kontestwalment mal-imsemmija kawzjoni, George Seychell kien talab u ottjena il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni numru 3851/98 fl-ismijiet 'George Seychell vs Spring Valley Co. Limited' biex jikkawtela il-pretensjoni tiegħu għas-somma ta' €51246.21 jew Lm22,000; (b) li l-pretensjoni ta' George Seychell tinsab adegwatament kawtelata peress illi l-kumpanija ippreżentat fl-atti tal-Qorti garanzija bankarja għas-somma ta' €60,500 tant illi l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ordnat il-ħruġ tal-kontro mandat opportun u li għalhekk il-mandat ta' inibizzjoni numru 3851/98 m'għadux in vigore.

"**Talba biex titneħħa l-kawzjoni**

"In vista tal-iżviluppi wara n-notifikazzjoni l-kumpanija talbet li l-kawzjoni għandha titneħħa mir-Reġistratur tal-Artijiet minn fuq l-erba' plots għaliex hemm kawtela oħra għall-pretensjoni ta' George Seychell.

"**Żviluppi wara t-talba għat-tneħħija tal-kawzjoni**

"Fit-13 ta' Lulju 2011 ir-Reġistratur tal-Artijiet innotifika lis-Sur George Sechell dwar it-talba mill-kumpanija għat-tneħħija tal-kawzjoni u li jekk ma jissotometti ebda oġġezzjoni fi żmien tletin (30) jum mill-istess notifika, il-kawzjoni kienet ser titneħħa.

"Fis-27 ta' Lulju 2011 is-Sur George Seychell oġġezzjona permezz ta' ittra mibgħuta lir-Reġistratur tal-Artijiet (u kkopjata lill-kumpanija) bis-segwenti raġuni:

> "'Għalkemm huwa minnu li saret kawtela fl-ammont ta' sittin elf u ħames mitt Ewro (€60,500), nirrilevaw illi l-pretensjoni tas-Sur Seychell tolqot anki l-art, jekk kemm il-darba ma jkunx hemm flus u pagament. Fiċ-ċirkostanzi, għalhekk, jopponi t-talba għall-kanċellament tal-kawzjoni għaliex għad għandu interess fuq l-art, li ma ġiex kanċellat bil-garanzija bankarja. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk u in bażi għas-suepost, partikolarment għaliex il-kawża bejn il-partijiet għadha 'sub judice', is-Sur Seychell jopponi t-talba'.

"Fit-18 ta' Awissu 2011 il-kumpanija għamlet il-kummenti tagħha dwar l-aħħar ittra tas-Sur George Seychell:

"(a) Mhux minnu li Seychell qed iressaq xi pretensjoni fuq il-

[3] Artiklu 4 tal-Liġi Specjali 296.01.

plots in kwistjoni. Kieku dan kien minnu l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ma kenitx toħroġ kontro mandat sempliċiment għaliex ġiet ippreżentata garanzija bankarja għall-ħlas ta' €60,500. Għalhekk meta fl-ittra ta' Seychell jingħad 'nirrelevaw illi l-pretensjoni tas-Sur Seychell tolqot anki l-art' ma hi korretta bl-ebda mod u hija kompletament infondata'. Ġew ippreżentati kopja taċ-ċitazzjoni[4] li George Seychell kien fetaħ kontra l-kumpanija wara li ottjena l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni.

"(b) Jidher ċar miċ-ċitazzjoni illi l-unika pretensjoni li Seychell għandu kontra Spring Valley Co. Ltd hi l-Likwidazzjoni tad-Danni u xejn aktar. Għalhekk hija oġġezzjonabbli li Seychell issa qed jipprova jiżvija lil dan l-uffiċju b'informazzjoni kompletament skoretta u żbaljata. Il-pretensjoni ta' Seychell kontra Spring Valley Co. Ltd kienet mill-ewwel ġurnata u għadha hekk sallum pretensjoni ta' danni u mhux li għandu dritt għall-art'.

"**Kapitlu 296 tal-Liġijiet ta' Malta**

"*Dwar il-Kawzjoni Prezentata*

"Il-Kawzjoni magħmula minn George Seychell intlaqgħat mir-Reġistratur tal-Artijiet a bażi ta' Artiklu 36 (1) (e) tal-Kapitlu 296 tal-Liġijiet ta' Malta

"Kull persuna -

li tkun għamlet wegħda bil-miktub ta' bejgħ jew enfitewsi mas-sid reġistrat rigward dik l-art;

tista' tiddepozita kawzjoni mar-reġistratur fis-sens li ebda disposizzjoni ta' dik l-art jew ipoteka min-naħa tas-sid ma għandha tiġi reġistrata sakemm ikun ġie notifikat avviz lill-persuna li tagħmel il-kawzjoni."

"**Dwar it-Tneħħija tal-Kawzjoni**

"Artiklu 37(4) jgħid speċifikament illi 'Min jagħmel kawzjoni jista' japplika biex jirtira kawzjoni f'kull żmien'. Dan naturalment ma sarx mis-Sur George Seychell.

"Artiklu 36(3) tal-Kapitlu 296 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti l-fakulta lir-Reġistratur tal-Artijiet sabiex javża 'lill-persuna li tagħmel il-kawzjoni, fejn tiġi mwissija li l-kawzjoni tagħha tieqaf milli jkollha kull effett wara li jgħaddu n-numru ta' jiem preskritti minnufih wara d-data li fiha jkun notifikat dak l-avviz' .... u 'malli l-kawzjoni hekk tieqaf l-art reġistrata jew l-ipoteka reġistrata' tista' ssir daqslikieku ebda kawzjoni ma tkun

[4] Citazzjoni Numru 2347/98X1 RCP.

ġiet depozitata'.

"**Il-Ftehim privat li sar bejn il-partijiet[5] u l-iskop tal-kawzjoni**

"Dan il-ftehim jagħmel riferenza għall-ftehim ieħor li kien sar bejn il-partijiet fil-21 ta' Jannar1994:

> ""Il-partijiet jaqblu wkoll u jirreferu għall-ftehim li sar bejniethom fil-21 ta' Jannar,1994, Pg 2 paragrafu 6, fejn ikkalkolat li l-qligħ mill-bejgħ tal-plots (li jġibu ċertifikat ikkwalifikat) li għandu jieħu George Seychell huwa ta' xi tnejn u għoxrin elf Lira Maltin (Lm22,000) u dawn għandhom jitħallsu lura minn Spring Valley Co. Ltd sal-aħħar ta' Jannar 1995. Spring Valley Co. Ltd qed tassigura li taghti' lura dawn il-flus lis-Sur George Seychell, kif miftiehem u f'kaz li ma tasalx qed tintrabat li l-plots numri 24, 25, 26 u 27 u dawk it-tlett plots li Spring Valley Co. Ltd akkwistat mingħand Oliver Cachia, isiru proprjeta` tas-Sur George Seychell."

"**<u>Deċizjoni</u>**

"Illi permezz tal-poteri mogħti lilu permezz tal-Kapitlu 296 tal-Liġijiet ta' Malta, kif anke kkonfermat fis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili **Emanuel Micallef u martu Filippa Micallef vs Carmelo Farrugia u martu Matilde Farrugia, Amal Aluminium Works Limited, Raymond Demicoli u martu RitaDemicoli u r-Registratur ta' l-Artijiet** [6]**,** ir-Reġistratur tal-Artijiet ser jgħaddi biex jagħti d-deċizzjoni tiegħu jekk il-kawzjoni sottomessa mis-Sur George Seychell kontra Spring Valley Co. Ltd għandiex titħalla jew titneħħa.

"Is-Sur George Seychell ippreżenta l-kawzjoni a tenur tas-subartiklu (2) tal-Artiklu 35 tal-Kapitlu 296 tal-Liġijiet ta' Malta, u kif ukoll artiklu 36(1)(e) tal-Kapitlu 296 tal- Liġijiet ta' Malta.

"L-artiklu 35(2) tal-Kapitlu 296 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jitkellem dwar kawzjonijiet kontra l-ewwel reġistrazzjonijiet:

> "35. (1) Kull persuna li jkollha jew tippretendi li għandha dak l-interess f'art li għadha mhijiex reġistrata jew li dwarha ebda applikazzjoni għall-ewwel reġistrazzjoni għadha ma ġiet magħmula, li tagħtiha l-jedd li toġġezzjona għar-reġistrazzjoni ta' jedd fuq art li jolqot l-interess ta' min jagħmel il-kawzjoni tista'

[5] 6 ta' Gunju 1994.

[6] 24/10/2011: Prim'Awla Qorti Ċivili: Imħallef Joseph Zammit Mckeon - Citazzjoni numru 32: *"Reġistratur tal-Artijiet kellu l-jedd u anzi l-obbligu li jiddelibera fuq kwistjonijiet dwar it-titolu tal-art li ssir talba għar- reġistrazzjoni tagħha. Kellu l-poter u l-funzjoni li jiddeċiedi dwar dan tant illi l-liġi tipprovdi rimedju ta' appell proprju kontra tali deċizjoni. Dan ma jfissirx li r-Reġistratur tal-Artijiet kellu ġurisdizzjoni esklussiva fuq dawn il-materji b'mod li jeżawtora lill-Qrati ordinarji li jieħdu konjizzjoni ta' tali meritu. Ir-Reġistratur tal-Artijiet jindaga dwar it-titolu biss ghall-fmi tar-registrazzjoni pero', sa hawn u ghall-fnijiet u effetti kollha ta' tali reġistrazzjoni, d-deċizjoni tiegħu, kif soġġetta għall-appell quddiem din il-Qorti fit-terminipreskritti u stabbiliti f-istess liġi, hija vinkolanti".*

> tiddepożita kawzjoni għand ir-reġistratur fis-sens li ebda reġistrazzjoni ta' dak id-dritt ma għandha ssir qabel ma jiġi notifikat avviż lill-persuna li tagħmel il-kawzjoni.

"L-art u ċioe' il-plots in kwistjoni kienu ġia reġistrati f'isem il-kumpanija Spring Valley Company Limited. Dan jidher ukoll mill-fatt li fl-applikazzjoni tiegħu George Seychell ikkwota t-titolu ta' reġistrazzjoni ta' kull plot. Għalhekk il-kawzjoni f dan is-sens ma tistax tiġi applikata.

"L-artiklu 36(1) (e) jitkellem speċifikament fuq kawzjonijiet kontra negozju bl-art:

> Kull persuna li tkun għamlet wegħda bil-miktub ta' bejgħ jew enfitewsi mas-sid reġistrat rigward dik l-art tista' tiddepożita kawzjoni mar-reġistratur fis-sens li ebda disposizzjoni ta' dik l-art jew ipoteka min-naħa tas-sid ma għandha tiġi reġistrata sakemm ikun ġie notfikat awiż lill-persuna li tagħmel il-kawzjoni.

"Meta ġiet ippreżentata l-kawzjoni minn George Seychell mar-Reġistru tal-Artijiet, fl-affidavit anness joħroġ ċar il-fatt għalfejn din saret u ċioe' ġie ddikjarat mis-Sur George Seychell li huwa l-kreditur tal-kumpanija Spring Valley Co. Limited għas-somma ta' Lm22,000. Jingħad ukoll fl-istess ġurament li 'Din is-Soċjeta' obbligat ruħha li tittraferielu l-erba' plots numri 24, 25, 26 u 27 fl-Art tal-Qattus, Ħal Għaxaq u fin-nuqqas tħallsu s-somma ta' Lm22,000 u 'għalhekk din it-talba għal kawzjoni qed issir biex jiġu salvagwardati l-interessi tiegħu taħt il-konvenju msemmi kif ukoll għall-ordni magħmula mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex jiġu projbiti trasferimenti 'inter vivos'.

"Jidher għalhekk li r-raġuni li saret il-kawzjoni mis-Sur George Seychell huwa li jkollu garanzija li jieħu it-Lm22,000 dovuti mill-Kumpanija Spring Valley Co. Limited. Dan jirriżulta wkoll bil-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 3851/98 li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili oriġinalment laqghet. Il-plots fuq il-ftehim privat huma mezz ta' garanzija f'kaz li ma jsirx il-ħlas dovut. Mill-ftehim huwa evidenti li s-Sur Seychell ried jitħallas billi primarjament jingħata is-somma ta' Lm22,000 u fin-nuqqas biss ta' dan il-pagament jakkwista l-plots in kwistjoni. Il-garanzija [7] ingħatat adegwatament permezz ta' garanzija bankarja għas-somma ta' €60,500 u allura aktar mit-Lm22,000 li ghandhom jingħataw. Din il-garanzija saħansitra ġiet aċċetata mill-Prim'Awla tal- Qorti Ċivili permezz ta' kontromandat.

"In vista ta' dawn il-fatti, jiġi konkluz li t-talba tas-Sur George Seychell kienet waħda għall-likwidazzjoni ta' danni u għalhekk il-kawzjoni sottomessa tmur kontra l-ispirtu tal-Artiklu 36(1) (e) tal-Kap. 296 tal-Liġijiet ta' Malta. Is-somma ta' Lm22,000 setgħet tiġi ssalvagwardjata b'mezzi oħra legali. Finalment din is-somma hija illum kawtelata b'garanzija bankarja kif aċċettata mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

[7] Garanzija Numru G48TFC25484 (Bank of Valletta p.l.c).

> "Għal dawn ir-raġunijiet ir-Reġistratur tal-Artijiet qed jilqa' t-talba mill-kumpanija Spring Valley Co. Ltd sabiex titneħħa l-kawzjoni magħmula mis-Sur George Seychell b'seħħ mit-terminu stabilit tal-Artiklu 13 tal-Liġijiet Speċjali 296.01."

L-Aggravju

8. L-aggravju tal-appellant huwa fis-sens illi l-interess tieghu ma huwiex biss wiehed ta' flus izda huwa wkoll pretensjoni proprjetarja fuq il-plots in kwistjoni.

9. Huwa jghid li ghalkemm huwa minnu illi c-citazzjoni taghmel riferenza ghall-klawsola fl-iskrittura tas-6 ta' Gunju 1994 fuq citata "dan mhux komplut ghaliex hemm kuntest ta' skritturi bejn il-partijiet u din kienet biss l-ahhar wahda minnhom".

10. Jghid li, ghalkemm in-natura tal-obbligazzjoni bejn il-partijiet, mehuda fil-kuntest, kienet primarjament wahda pekunjarja dan ma kienx esklussivament hekk u kienet l-intenzjoni tal-partijiet illi f'kaz illi ghal xi raguni l-hlas ma jsirx, allura jkun hemm dritt ta' proprjeta`: din kienet il-volonta` espressa u manifestata bejn il-partijiet u formalizzata fl-iskrittura tas-6 ta' Gunju 1994. Gialadarba l-kumpanija ma waslitx ghall-hlas fil-mument li kien dovut allura jiskatta l-obbligu ta' proprjeta`.

11. Jghid li jekk wara forsi gabet garanzija din hija kwistjoni ohra u

mhux necessarjament tassolvi lill-kumpanija Spring Valley Co Limited mill-konsegwenza ta' inadempjenza f'mument specifiku. Hemm sitwazzjonijiet fejn adempjenza tardiva hija insufficjenti biex izzomm il-konsegwenzi tal-inadempjenza originali. Wahedha tqum il-mistoqsija, ghaliex din it-talba u d-depozitu - li ma giex esebit jew notifikat - sar 14-il sena wara.

12. L-appellant ikompli jispjega hekk l-aggravju tieghu:

> "……. minhabba l-inadempjenza, huwa jiskatta d-dritt li jintalab li, la darba l-kumpanija ma waslitx ghall-obbligu taghha, huwa ghandu d-dritt illi jitlob lli tinghatalu l-proprjeta` u ghalhekk l-obbligu mhuwiex wiehed semplici ta' flus, izda wiehed li jinkludi potenzjalment u attwalment anke interessi ta' proprjeta`. Mhuwiex lecitu ghalhekk illi r-Registratur jerga' jikteb hu il-ftehim bejn il-partijiet u jarbitra u jiddeciedi fuq l-interessi propjetarji tal-partijiet. L-Att 296 kien koncepit mhux biss biex jirregola u jirrafina il-pubblicita` fuq artijiet u drittijiet reali, izda anke biex jipprovdi kawteli dwar interessi fuq proprjeta`, per ezempju konvenju. F'dan il-kaz, kien … ir-Registratur li mar kontra l-ispirtu u l-ittra tal-Ligi meta ddecieda illi ghandha titnehha l-kawzjoni."

13. Rigward l-osservazzjoni maghmula fid-decizjoni appellata li l-artijiet tqiesu bhala garanzija ghall-hlas tal-ammont indikat fl-istrittura, l-appellant isostni li dan jezorbita mill-kompetenza tar-Registratur li jikklassifika obbligu kontrattwali bhala garanzija jew interess potenzjalment reali li ghandu jigi kawtelat, ghax "hemm distinzjoni bejn garanzija u garanzija". Jekk ghal xi raguni, l-appellant, minkejja l-garanzija bankarja, ma jircevix il-pagament, allura jkun tilef dritt u kawtela importanti ghall-pretensjoni tieghu.

14. Ghaldaqstant l-appellant qed jitlob lil din il-Qorti thassar d-decizjoni appellata tar-Registratur u tordna li tibqa' fis-sehh il-kawzjoni fuq l-artijiet hemm indikati fil-kawzjoni LRC 1495/98; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-kumpanija jew ir-Registratur.

15. Il-kumpanija appellata b'**risposta** datata 2 ta' April 2012 (fol. 17) fl-ewwel lok tissottometti illi d-decizjoni appellata hija gusta u timmerita konferma, u li l-aggravju ma fih ebda fondament la fil-fatt u wisq inqas fid-dritt. Twiegeb ghall-aggravju tal-appellant principalment bil-mod segwenti:

> "Fl-appell tieghu l-appellant jirrikonoxxi l-fatt illi huwa intavola l-kawza fl-ismijiet *George Seychell vs Spring Valley Company Limited* (Citaz nru 2347/98 JRM) sabiex jigi kanonizzat kreditur tas-socjeta appellata fl-ammont ta' Lm22,000. Kien ghalhekk li b'kawtela tal-pretensjoni tieghu huwa ottjena l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni numru 3851/98 …. [li permezz tieghu] l-esponenti giet mizmuma milli titrasferixxi plots 24, 25, 26 u 27 fl-art tal-Qattus, Hal Ghaxaq ghaliex kienet il-propijeta' li qed taghmel tajjeb f kaz li s-somma ta' Lm22,000 ma tithallasx. Apparti l-mandat ta' inibizzjoni l-appellant ottjena wkoll il-hrug ta' kawzjoni mir-Registratur tal-Artijiet fuq dawn l-erba' plots, liema kawzjoni hija l-mertu tal-prezenti proceduri.
>
> "Kif tajjeb qal ir-Registratur tal-Artijiet fid-decizzjoni tieghu appellata (pagna 5) : 'Meta giet ipprezentata l-kawzjoni minn George Seychell mar-Registratur tal-Artijiet, fl-affidavit anness johrog car il-fatt ghalfejn din saret u cioe' gie ddikjarat mis-Sur George Seychell li huwa l-kreditur tal-kumpanija Spring Valley Co. Limited ghas-somma ta' Lm22,000. Jinghad ukoll fl-istess gurament li 'Din is-Socjeta` obbligat ruhha li titrasferilu l-erba' plots numri 24, 25, 26 u 27 fl-art tal-Qattus, Hal Ghaxaq u fin-nuqqas thallsu s-somma ta' Lm22,000 u ghalhekk din it- talba ghal kawzjoni qed issir biex jigu salvagwardjati l-interessi tieghu taht il-konvenju msemmi kif ukoll ghall-ordni maghmula mill-Prim'Awla tal- Qorti

Civili sabiex jigu projbiti trasferimenti *'inter vivos'*"

Tkompli hekk is-sentenza appellata :

> ""Jidher ghalhekk li r-raguni li saret il-kawzjoni mis-Sur George Seychell huwa li jkollu garanzija li jiehu it-Lm22,000 dovuti mill-kumpanija SpringValley Co. Limited. Dan jirrizulta wkoll mill-Mandat ta' Inibizzjoni numru 3851/98 li l-Prim'Awla tal-Qorti Civili originaijament laqghet. Il- plots fuq il-fitehim privat huwa mezz ta' garanzija f'kaz li ma jsirx il-hlas dovut. Mill-ftehim huwa evidenti li s-Sur Seychell ried jithallas billi primarjament jinghata s-somma ta' Lm22,000 u fin-nuqqas biss ta' dan il- pagament jakkwista l-plots in kwistjoni. Il-garanzija inghatat adegwatament permezz ta' garanzija bankarja ghas-somma ta' €60,500 u allura aktar mit-Lm22,000 li ghandhom jinghataw. Din il-garanzija sahansitra giet accettata mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili permezz ta' kontro-mandat………din is-somma hija illum kawtelata b'garanzija bankarja kif accettata mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili".

"Fil-fatt fit-28 ta' Gunju 2011 il-Prim'Awla tal-Qorti Civili irrevokat il-mandat ta' inibizzjoni fuq imsemmi permezz ta' kontro-mandat numru 862/11 stante li giet ipprezentata garanzija bankarja ghas-somma ta' €60,500.00 (Dok.KMl). (Dok BOV1)."

16. Tghid ghalhekk illi l-appell odjern ghandu jirrizulta frivolu u vessatorju u jimmerita li jigi hekk dikjarat mac-cahda tal-istess.

17. <u>Ir-Registratur</u> ipprezenta risposta fil-11 ta' April 2012 (fol. 27), fejn isostni li l-appell huwa insostenibbli ghar-ragunijiet segwenti:

"4. Illi r-reġistratur appellat jibda biex qabel xejn jirrileva li din il-pretensjoni proprjetarja li skont l-appellant huwa għandu għajr waħda pekunjarja ma ġietx rivelata jew b'xi mod indikata fil-lista ta' Dokumenti li l-appellant ippreżenta mal-applikazzjoni għal kawzjoni kontra l-kumpanija Spring Valley.

"5. Illi l-'kuntest ta' skritturi bejn il-partijiet' li jagħmel referenza għalihom l-appellant fir-rikors tal-appell ippreżentat minnu qatt ma ġewx preżentati mal-kawzjoni li ġiet depożitata mill-istess appellant. Id-dokumenti li ġew fil-fatt preżentati ma' l-applikazzjoni kienu biss Pjanta Numru 24870, affidavit ta' George Seychell, u skrittura privata datata 6 ta' Ġunju 1994;

"6. Illi …. l-għan wara kawzjoni depożitata ai termini tal-Kap. 296 tal-Liġijiet ta' Malta huwa li **jipproteġġi** l-interess li wieħed ikollu iew jippretendi li għandu fuq art u ċertament mhux biex, skont kif qed jiffantastika l-appellant, jikkawtela interessi u pretensjonijiet pekunjarji jew propretarji!

"7. Illi difatti, hekk kif kalendat fl-artikolu 37(2) tal-Kap. 296 tal-liġijiet ta' Malta "kawzjoni depożitata skont dan l-Att ma tippreġudikax il-pretensjoni jew it-titolu ta' ebda persuna u ma jkollha ebda effett ieħor ħlief kif imsemmi f'dan l-Att';

"8. Illi dak li l-Att isemmi permezz tal-artikolu 36(1) huwa elenku eżawrjenti ta' ħames istanzi li l-konformita ta', min tal-inqas, waħda minnhom hija indispensabbli sabiex persuna tkun tista' tiddepożita kawzjoni kontra negozju fl-art. Li wieħed ikollu jew jippretendi li għandu pretensjoni pekunjarja jew proprjetarja ċertament ma tiffigurax taħt dawn il-ħames istanzi u għalhekk ir-reġistratur appellat ġustament iddeċida li l-kawzjoni sottomessa mill-appellant a tenur tal-artikolu 36(l)(e) tal-Kap.296 tal- Liġijiet ta' Malta tmur kontra l-ispirtu tal-istess artikolu;

"9. Illi .. tant il-leġislatur ried jeskludi kwalunkwe pretensjonijiet sija pekunjarji u anke proprjetarji mill-iskop wara depożitu ta' kawzjoni kontra negozju fl-art li mhux talli ma nkwadraħhomx fl-artikolu 36(1) iżda saħaq espliċitament fl-artikolu 37(6) tal-istess Kapitolu li:

> "'[i]d-depożitu ta' kawzioni ma hijiex applikazzjoni għar-reġistrazzioni tal-pretensioni jew tat-titolu li l-kawzioni tkun giet depożitata bi protezzjoni tagħha u ma teżentax lill-persuna li tiddepożita l-kawzjoni mill-preżentazzjoni tal-applikazzjonijiet rilevanti, jekk ikun il-każ, għar-reġistrazzjoni ta' xi titolu jew pretensjoni;'

"10. Illi konsegwentement joħroġ ċar li l-ilment fuq dan il-punt ma jistax jigi akkolt. Tassew, jekk l-appellant għandu xi interessi u pretensjonijiet proprjetarji jew pekunjarji, huwa messu kkawtela tali pretensjonijiet skont kif tagħtih il-liġi permezz ta' disposizzjonijiet ad hoc fit-**Tieni Taqsima tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** u mhux jipprova jabbuża mil-proċedura tal-kawzjoni biex jittenta jilħaq l-iskop ta' moħħu, liema skop ma jsib l-ebda refuġju fl-artikolu **36 tal-Kap. 296 tal-Liġijiet ta' Malta;**

"11. Illi di piu, ir-reġistratur appellat jixtieq iżid li, diversament min dak mtenni mill-appellant, hu ma esorbita l-ebda kompetenza mogħtija lilu. Anzi, l-esponent wettaq dak li kien fi dmir li huwa jagħmel skont kif inhu impost fuqu bl-artikolu 36(4) tal-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet billi eżerċita dik id-diskrezzjoni mogħtija lilu permezz tal-imsemmi artikolu u, permezz tad-deċiżjoni hawn attakkata, kkonkluda li ma deherlux xieraq, għal raġunijiet esposti fl-istess deċiżjoni, li 'jwaqqaf għal xi żmien li jirreġistra kull negozju dwar l-art...jew li jagħmel reġistrazzjonijiet għal dak iż-żmien li jidhirlu ġust';

> "12. Illi dan il-poter mogħti lill-esponent permezz tal-Kapitolu 296 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Maita ġie anke kkonfermat fis-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-15 ta' Gunju 2001 fl-ismijiet **Giocchino sive Jack Galea vs Suor Mansueta Farrugia fis-seklu Carmela Farrugia et** fejn saħqet li:
>
>> "'[d]an kollu jillustra b'mod mill-aktar ċar illi r-Reġistratur tal-Artijiet kellu l-jedd u anzi l-obbligu li jiddelibera fuq kwistjonijiet dwar it-titolu tal-art li ssir talba għar-reġistrazzjoni tagħha. Kellu l-poter u l-funzjoni li jiddeċiedi dwar dan tant illi l-liġi tipprovdi rimedju ta' appell proprju kontra tali deċiżjoni. " (Vide wkoll **Emanuel Micallef et vs Carmelo Farrugia et**, Prim Awla tal- Qorti Ċivili, 24 ta' Ottubru 2011).'

18. Ghaldaqstant ir-Registratur jghid li l-aggravju tal-appellant la huwa attendibbli u lanqas gustifikat, u ghalhekk l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni moghtija mir-Registratur tal-Artijiet ghandha tigi konfermata.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

19. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tosserva li l-ligi espressament taghti lir-Registratur il-poter li jiddeciedi jekk kawzjoni minnu accettata tigix sussegwentement revokata jew le u din il-Qorti, bhala qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax l-apprezzament tal-fatti u l-konkluzjoni raggjunta mir-Registratur jekk, mill-fatti li dan kellu quddiemu, seta' ragjonevolment jasal ghall-konkluzjoni li wasal ghaliha.

20. Dwar l-ilment tal-appellant li r-Registratur ma jistax jerga' jikteb hu l-ftehim bejn il-partijiet u jarbitra u jiddeciedi fuq l-interessi proprjetarji tal-partijiet, il-Qorti tosserva li, fl-ewwel lok l-appellant innifsu naqas milli

jipproduci kemm quddiem ir-Registratur, kif ukoll quddiem din il-Qorti, l-iskritturi relevanti kollha maghmula bejn il-partijiet u li jifformaw dak li fir-rikors tal-appell tieghu hu jsejjah "kuntest ta' skritturi". Minflok ghamel dan, huwa pprezenta skrittura wahda biss, dik datata tas-6 ta' Gunju 1994 u li tidher li hija l-ahhar wahda li saret bejn il-partijiet. Ghaldaqstant l-appellant m'ghandux ragun meta f'dan l-istadju jilmenta mid-decizjoni tar-Registratur li naqas milli jikkonsidra il-"kuntest ta' skritturi" ladarba kien huwa stess li naqas milli jipprezenta d-dokumenti kollha relevanti sabiex jigi stabbilit il-kwadru komplut.

21. Fit-tieni lok, jigi osservat li l-appellant m'ghandux ragun fis-sottomissjoni tieghu li "mhux lecitu … li r-Registratur jerga' jikteb hu l-ftehim bejn il-partijiet u jarbitra u jiddeciedi fuq l-interessi proprjetarji tal-partijiet". Dan qed jinghad ghax, fl-ewwel lok, mhu minnu xejn li bid-decizjoni tieghu r-Registratur "rega' kiteb il-ftehim bejn il-partijiet"; fit-tieni lok, ghax huwa dmir legali tar-Registratur li, wara li dan jezamina <u>d-dokumenti prezentati</u> lilu, jiddeciedi jekk applikazzjoni ghall-kawzjoni ta' pretensjoni ta' dritt fuq artijiet, hijex jew ghadhiex gustifikata jew le u allura, f'dan is-sens huwa moghti lilu l-poter bil-ligi li "jiddeciedi dwar l-interessi propretarji". Ghalhekk fil-kaz odjern, ir-Registratur bid-decizjoni tieghu kien qed jiddeciedi fil-parametri tal-poteri moghtija lilu bil-ligi.

22. Fit-tielet lok din il-Qorti tosserva li sabiex wasal ghad-decizjoni tieghu r-Registratur strah principalment fuq l-estratt fuq citat tal-iskrittura fuq indikata, kif ukoll il-fatt li l-appellant kien istitwixxa kawza ghal-likwidazzjoni tad-danni rizultat tal-allegata inadempjenza kuntrattwali da parti tal-kumpanija appellata. Jirrizulta wkoll li fic-citazzjoni relattiva issemmiet il-pretensjoni tal-appellant, allura attur, tal-ammont ta' LM22,000, kif ukoll gie kwotat fl-istess att il-bran fuq citat li jindika l-obbligi tal-kumpanija, allura konvenuta, naxxenti mill-iskrittura fuq imsemmija. Dan juri li l-pretensjoni tal-appellant f'dawk il-proceduri gudizzjarji, izjed milli wahda ta' natura proprjetarja, fis-sens li tikkoncerna l-artijiet fuq indikati, hija wahda ta' natura pekunjarja u t-talba tieghu f'dawk il-proceduri, ghal-likwidazzjoni tad-danni, taghti konfort shih lil din il-fehma.

23. Barra minn hekk il-premess isib konfort fil-konsiderazzjoni ulterjuri li, minkejja t-tul taz-zmien li ghadda mill-ahhar ta' Jannar 1995 li hija d-data ta' meta kellu jithallas l-imsemmi ammont, sallum l-appellant ma ressaqx proceduri gudizzjarji sabiex jivvanta l-pretensjoni proprjetarja li qed jivvanta f'dan l-appell, imma illimita t-talba tieghu ghall-hlas tad-danni liema pretenzjoni sallum tinsab kawtelata fil-garanzija bankarja adegwata prezentata mill-kumpanija wara l-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni.

24. Fid-dawl tal-premess din il-Qorti hi tal-fehma li fl-ezami tal-fatti li kellu quddiemu r-Registratur id-decizjoni li wasal ghaliha tidhol fil-mansjonijiet tieghu u hija wahda li seta' ragjonevolment jasal ghaliha fic-cirkostanzi tal-kaz.

25. Ghaldaqstant l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi michud.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet premessi tichad l-appell, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
df