QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum Il-Hamis, 16 ta' Gunju, 2016

Numru 2

Rikors Guramentat Nru. 205/2011

Bel Sol Company Limited

vs

Direttur tal-Ufficcju Kongunt, Kummissarju tal-Art, l-Avukat Generali u r-Registratur tal-Artijiet

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tat-28 ta' Frar 2011 li jghid hekk:

1. Illi s-socjeta attrici hija proprjetarja ta' bicca art maqsuma f'hames plots adjacenti li jgibu n-Numru 21 sa 25, iz-zewg numri inkluzi, fil-kontrada ta' Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar, tal-kejl komplessiv, il-building area ta' cirka 703.55 metri kwadri, u l-parti stradali ta' cirka 162.8 metri kwadri, konfinanti mit-Tramuntana u minn Nofsinhar ma' gid ta' Joe Vella, mill-Punent ma' gid ta' Carmelo Micallef jew l-aventi kawza tieghu u mill-Lvant ma' triq gdida bla isem, kif soggetta ghar-rata taghha ta' cens annwu u perpetwu ta' €1.93, mill-bqija libera u franka, bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi taghha kollha. Tali proprjeta giet akkwistata bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Debono tat-2 ta' Awwissu 1988 (Dok. 'A').

2. Illi s-socjeta attrici hija proprjetarja wkoll ta' fond urban, ossia lok ta' kmamar, bla numru ufficjali, f'elevated groundfloor level, minghajr l-arja relativa sovrapost ghal beni ta' terzi, u sottopost ghal blokk bla numru ufficjali u jismu Siteplan Block B, b'faccata fi Triq is-Sajjied, Bugibba limiti ta' San Pawl il-Bahar. Tali proprjeta giet akkwistata bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Abela tat-23 ta' Novembru 1998 (Dok. 'B').

3. Illi llum fuq l-imsemmija beni immobili akkwistati mis-socjeta attrici kif premess, hemm mibnija lukanda maghrufa bl-isem 'Bel Sol', li nbniet diversi snin ilu.

4. Illi l-Gvern ta' Malta, permezz ta' applikazzjoni li ggib in-numru LRA 3137/08, talab ir-registrazzjoni tal-istess proprjeta, flimkien ma' territorju akbar, bhala proprjeta tieghu, liema applikazzjoni giet milqugha mill-intimat ir-Registratur tal-Artijiet li rregistra l-istess proprjeta f'isem il-Gvern ta' Malta bin-numru 55001178, kif jirrizulta mill-anness certifikat Dok. 'C'.

5. Peress illi in verita pero s-socjeta attrici hi l-legittima proprjetarja tal-immobili minnha akkwistati kif premess, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

6. Peress illi konsegwentement il-Gvern ta' Malta ma ghandu jew jista' jkollu ebda jedd x'jivanta fuq l-istess proprjeta immobili.

7. Peress illi r-registrazzjoni tal-interessi tal-Gvern ta' Malta mar-Registru tal-Artijiet ma huwa fondat fuq l-ebda dritt naxxenti mill-ligi u lanqas huwa fondat bhala fatt.

8. Peress illi s-socjeta attrici iddepozitat fir-Registru tal-Artijiet kawzjoni li tolqot l-istess proprjeta fuq indikata u ggib in-numru LRC 3532/10 kif jirrizulta konfermat mill-anness Dokument 'D'.

9. L-esponenti jaf personalment il-fatti kollha hawn fuq dikjarati minnu.

10. Ghalhekk qed tigi istitwita din il-procedura.

Talbiet
Illi ghalhekk, ghar-ragunijiet premessi, is-socjeta attrici titlob bir-rispett lii din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta attrici hi l-legittima proprjetarja ta' bicca art maqsuma f'hames plots adjacenti li jgibu n-Numru 21 sa 25, iz-zewg numri inkluzi, fil-kontrada ta' Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar, tal-kejl komplessiv, il-building area ta' cirka 703.55 metri kwadri, u l-parti stradali ta' cirka 162.8 metri kwadri, konfinanti mit-Tramuntana u minn Nofsinhar ma' gid ta' Joe Vella, mill-Punent ma' gid ta' Carmelo Micallef jew l-aventi kawza tieghu u mill-Lvant ma' triq gdida bla isem, kif soggetta ghar-rata taghha ta' cens annwu u perpetwu ta' €1.93, mill-bqija libera u franka, bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi taghha kollha, li hija akkwistat bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Debono tat-2 ta' Awwissu 1988, kif ukoll tal-fond urban, ossia lok ta' kmamar, bla numru ufficjali, f'elevated groundfloor level, minghajr l-arja relativa sovrapost ghal beni ta' terzi, u sottopost ghal blokk bla numru ufficjali u jismu Siteplan Block B, b'faccata fi Triq is-Sajjied, Bugibba limiti ta' San Pawl il-Bahar, li hija akkwistat bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Abela tat-23 ta' Novembru 1998, u li fuqhom illum tinsab mibnija l-lukanda maghrufa bl-isem 'Bel Sol'.

2. Tiddikjara li huwa bi zball li l-imsemmija immobili jirrikorru fir-registrazzjoni tat-titolu li l-Gvern ta' Malta dahhal fir-Registru tal-Artijiet.

3. Tikkundanna lill-konvenuti jaghmlu dawk il-korrezzjonijiet kollha mehtiega fir-Registrazzjoni tat-titolu taghhom fir-Registru tal-Artijiet biex jitnehha, kull fejn jidher, li

l-proprjeta appartenenti lis-socjeta attrici tidher registrata f'isem il-Gvern ta' Malta, u dana f'terminu qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss ghal dan l-iskop.

4. Tordna li r-Registratur tal-Artijiet jaghmel dawk il-korrezzjonijiet kollha mehtiega biex jitnehha t-titolu tal-Gvern ta' Malta minn fuq l-art in kwistjoni.

5. Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Protest Gudizzjarju prezentat fit-30 ta' Settembru 2010, kontra l-konvenuti, ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tar-Registratur tal-Artijiet li tghid hekk:

1. Illi giet prezentata fir-Registru tal-Artijiet fil-31 ta' Ottubru 2008 applikazzjoni mill-Ufficcju Kongunt ai termini tal-Att dwar Proprjeta ta' Entijiet Ekklesjastici (Kap. 358) ghar-registrazzjoni, f'isem il-Gvern ta' Malta fir-rigward tal-art maghrufa bhala "Klawsura tal-Kortin", Triq Il-Qalb ta' Gesu, San Pawl il-Bahar, u din l-applikazzjoni inghatat in-numru LRA 313712008.

2. Illi in segwitu ghall-imsemmija applikazzjoni LRA 3137/2008, l-art in kwistjoni giet registrata bic-Certifikat ta' Titolu numru 55001178, f'isem il-Gvern ta' Malta.

3. Illi dahlet Applikazzjoni LRA 525/2009 li permezz taghha saret korrezzjoni ta' LRA 3137/2008 fis-sens li kien hemm sostituzzjoni tal-pjanta u bdil fil-kejl.

4. Illi s-subartikolu (3) tal-artikolu 5 tal-Kap. 358 tal-Ligijiet ta' Malta jghid illi: "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 qieghda tigi registrata f'ismu jew li minn ghandu tkun qieghda tigi trasferita lill-Gvern ta' Malta skond dan l-Att." Dan ifisser illi r-Registratur tal-Artijiet lanqas ghandu ghazla imma ghandu jirregistra l-proprjeta meta hekk jigi mitlub biex jaghmel mill-Ufficju Kongunt.

5. Ghaldaqstant l-esponent jiddikjara li ma jistax jaghmel dak li qed jintalab mill-attur u jikkoregi c-certifikat ta' titolu stante li r-registrazzjoni tal-proprjeta imsemmija fil-protest saret skont l-applikazzjoni u l-pjanta pprezentata u ai termini tal-ligi.

6. Illi, salv dak li jinghad hawn fuq, l-esponent jirrileva li l-presenza tieghu fil-kawza hi necessarja biss ghall-skop tal-eventwali esegwibilita tal-gudizzju tal-Qorti ai termini tal-artikolu 51(5) tal-Kap. 296 u ghaldaqstant huwa jirrimetti ruhu ghas-savju gudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti.

7. Illi fi kwalunkwe kaz l-azzjoni odjerna mhux attriwibbli ghal xi nuqqas tal-intimat li ghaldaqstant ma ghandux jigi soggett ghall-ispejjez tal-istanti.

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta guramentata tal-Avukat Generali li tghid hekk:

1. Illi l-esponent jissottometti li mhuwiex legittimu kontradittur in kwantu skond l-artikolu 181B tal-Kap. 12, "Il-Gvern ghandu jkun "rapprezentat fl-atti u fl-azzjonijiet gudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni". Imbaghad skond is-subinciz (2) tal-istess artikolu, "L-Avukat Generali jirrapprezenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet gudizzjarji li minhabba n-natura tat-talba ma jkunux jistghu jigu diretti kontra xi wiehed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-ohra tal-Gvern";

2. Illi f'dan il-kaz ir-registrazzjoni saret fuq applikazzjoni tal-Ufficcju Kongunt u ghalhekk it-talbiet kellhom isiru fil-konfront tar-Registratur tal-Artijiet u l-Ufficcju Kongunt;

3. Illi ergo, l-esponent ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li qieghed jigi ingunt in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tad-Direttur tal-Ufficcju Kongunt u l-Kummissarju tal-Artijiet li tghid hekk:

1. Illi in via preliminari jigi eccepit illi d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt mhuwiex legittimu kontradittur f'din il-kawza u dan a tenur tal-artikolu 181B tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda u dan peress illi l-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma:
(i) Permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Arnaldo Morello tat-23 ta' Marzu 1755, l-Awtoritajiet Ekklezjastici (il-Beneficcju San Paolo a Mare), kienu taw koncessjoni enfitewtika lil Giovanni Maria Mallia u lill-mara tieghu Teodora, ta' zewg ghelieqi - wahda maghrufa bhala 'Tal-Kortin', f'Bugibba, tal-kejl ta' 3 tumoli u 5 mondelli, u l-ohra maghrufa bhala 'Il-Maeli', f'San Pawl il-Bahar, tal-kejl ta' 17-il tumolo u nofs mondello, b'titolu ta' cens temporanju, mill-15 ta' Awwissu 1755, ghalihom u ghas-successuri taghhom, sat-tielet generazzjoni maskulina biss;

(ii) Illi tul is-snin, dan il-porzjon art kien is-suggett ta' diversi kontroversji u kawzi li nfethu mill-Awtoritajiet Ekklezjastici, li kkontendew, diversi drabi, li l-koncessjoni enfitewtika in kwistjoni skadiet mat-tielet generazzjoni maskulina mill-1755, bl-ahhar kawza li nfethet marret dezerta fis-2 ta' Awwissu 1993, minhabba fid-diffikultajiet li nqalghu bil-gbir tal-provi, u dan wara li diversi mill-partijiet lahqu mietu jew ittrasferew il-gudizzju f'isem terzi;

(iii) Illi l-1993 kienet is-sena li fiha effettivament il-proprjeta ekklezjastika ghaddiet ghall-amministrazzjoni mill-Gvern ta' Malta, u dan wara l-ftehim li kien intlahaq mas-Santa Sede nhar it-28 ta' Novembru 1991, u l-Att IV tal-1992;

(iv) Illi bis-sahha tal-artikolu 5(1) tal-imsemrni Att, il-Gvern ta' Malta, bhala sid tal-artijiet li bdew jigu amministrati minnu, dahal fl-obbligu li jirregistra f'ismu l-proprjeta

immobbli kollha li giet trasferita lilu bis-sahha tal-ftehim bejn il-Gvern u s-Santa Sede fir-Registru tal-Artijiet, bl-istess mod daqs li kieku din l-art kienet taqa' f'zona ta' registrazzjoni, u dan minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi. Ir-Registratur tal-Artijiet ghandu l-obbligu li jirregistra tali proprjeta b'titolu assolut favur il-Gvern ta' Malta;

(v) Illi l-provenjenza tal-proprjetajiet akkwistati mis-socjeta Bel Sol Company Limited permezz tal-kuntratt tat-2 ta' Awwissu 1988 fl-atti tan-Nutar John Debono u li bis-sahha tieghu gew akkwistati l-plots numerati 21 sa 25 fil-kontrada ta' Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar, kif ukoll permezz tal-kuntratt tat-23 ta' Novembru 1988 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela, u li bis-sahha tieghu gie akkwistat ii-fond urban, ossia lok ta' kmamar, bla numru ufficjali, f'elevated ground floor level, minghajr l-arja relattiva, sovrapost ghal beni ta' terzi u sottopost ghal blokk bla numru ufficjali bl-isem Siteplan Block B, Triq is-Sajjied, Bugibba, li wkoll jindika provenjenza ulterjuri fl-atti tan-Nutar John Debono tat-13 ta' Ottubru 1987, tindika li l-akkwist sar mill-poter ta' certu Nazzareno Zammit u Salvatore Borg li min-naha taghhom meta akkwistaw il-proprjeta permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tal-10 ta' Awwissu 1979, kellhom klawsola cara fil-kuntratt li, "Il-vendituri mhumiex jaghtu garanzija tal-pacifiku pussess kemm b'ipoteka u lanqas semplici b'mod li ma jkunux tenuti ghal rifuzjoni tal-prezz f'kaz ta' molestja u evizzjoni."

3. Illi dawn il-fatti u cirkostanzi juru bic-car li l-Ufficcju Kongunt, in rapprezentanza tal-Gvern ta' Malta u bhala sid tal-art, kellu kull dritt jirregistra din l-art f'ismu, u jippreserva d-drittijiet tieghu fuqha.

4. Illi l-ispejjez ta' din il-kawza ma ghandhomx jigu sopportati mill-Ufficcju Kongunt stante li dan l-Ufficcju agixxa minghajr l-ebda malintiz meta rregistra t-titolu tieghu fuq l-art in kwistjoni.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi in kwantu ghall-fatti dikjarati, l-esponent jiddikjara li huwa jaf bihom personalment.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Rat l-atti, ir-rapporti tal-periti gudizjarji u n-noti ta’ sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi kawza fejn qed tigi attakkata r-registrazzjoni mar-Registratur tal-Artijiet da parti tad-Direttur tal-Ufficju Kongunt, ta’ porzjon ta’ art maghrufa bhala tal-Kortin, Triq il-Qalb ta’ Gesu, San Pawl il-Bahar tal-kejl ta’ 6,216 metru kwadri (fol. 13 tal-process), wara kawzjoni li saret mis-socjeta attrici kontra din ir-registrazzjoni.

Is-socjeta attrici tikkontendi li fuq parti mis-sit registrat hi akkwistat hames plots tal-kejl ta’ 703.55 metri kwadri building area u 162.80 metri kwadri parti stradali b’kuntratt ta’ akkwist in atti Nutar John Debono 1988 (Dok. A f’Dok. MG1) u li fuqha nbniet il-lukanda maghrufa bhala Bel Sol u fond elevat f’elevated ground floor fi Triq is-Sajjied, Bugibba, in atti Nutar Anthony Abela tat-23 ta’ Novembru 1998 (Dok. B f’Dok. MG1) sovrapost u sottopost ghal beni ta’ terzi, liema appartament gie annes mal-lukanda Bel Sol.

L-ufficcju Kongunt jippretendi li din l-art, formanti parti minn art akbar giet ghandu bl-Att IV tal-1992, in forza ta’ ftehim mas-Santa Sede fit-28 ta’ Novembru 1991. L-art giet registrata inizjalment mar-Registru tal-Artijiet fl-10 ta’ Novembru 2008 u emendata peress li sar tibdil fil-kejl fl-24 ta’ Frar 2009.

Provi

Gie stabbilit illi l-konvenut Direttur tal-Ufficcju Kongunt qed jistrieh fuq provenjenza specifika ghat-titolu ta’ proprjeta u dan hu kuntratt ta’ enfitewsi temporanju in atti Nutar Arnaldo Morello tat-23 ta’ Marzu 1755 (Dok. AT) maghruf bhala ‘il-Beneficju San Paolo a Mare’ fejn l-awtoritajiet ekklesjastici taw koncessjoni enfitewtika lil Giovanni Maria Mallia u martu Teodora zewg ghelieqi separati wahda fil-qasam ta’ Kortin msejha ta’ Bugibba tal-kejl ta’ tlett itmiem u hames mondelli ta’ qies lineari konfinanti mill-Lvant ma' beni tal-eredi tal-mejta Margherita armla ta' Michelangelo Mifsud, min-Nofsinhar ma' beni ta' ... mill-Punent ma' beni tal-Isptar ta' Santo Spirito, Notabile u mit-Tramuntana ma' Triq Pubblika u ohrajn, l-ohra fil-qasam ta' San Pawl il-Bahar, maghrufa bhala 'II-Maieli', tal-kejl ta' 17-il tomna u nofs mondello tal-istess qies lineari konfinanti mill-Lvant ma' beni tan-Nutar Gerolamo Bonavita, min-Nofsinhar ma' Triq Pubblika, mill-Punent ma' beni tal-Knisja Parrokkjali tan-Naxxar u mit-Tramuntana ma' beni ta' Saverio Sammut u ohrajn."

Jibda biex jigi precizat illi l-art maghrufa bhala ‘Il-Maielli’ tal-kejl ta’ sbatax-il tomna u fuqhom mhix parti mill-kontestazzjoni u qed tigi eliminata ghal fini ta’ din il-vertenza.

Il-perit tekniku fir-rapport tieghu jqis illi minn pjanta antika tal-arkivji tad-Dipartiment tax-Xoghlijiet tal-1899 markata fir-rapport tieghu 1899A, 1899B u 1899C, seta' jasal ghal konkluzjoni li l-art mertu ta' dan il-kuntratt hi dik markata 'X' fuq pjanta 1899C u dan mill-irjieh li jissemmew senjatament ir-riferenza ghal triq pubblika li hi u ghadha l-unika wahda fl-inhawi, u identifika illi l-art li fuqha tivvanta titolu s-socjeta attrici tifforma parti mill-istess art (ara rapport tal-perit Duncan Mifsud (Dok. AT3).

Il-kuntratt tal-1755 jghid ukoll ili l-enfitewsi temporanja kienet twassal sat-tielet generazzjoni biss.

Jirrizulta illi meta wiehed iqis il-kejl tal-art moghtija b'enfitewsi fl-1755 jidher li l-kejl kien ta' tlett tomniet u hames sighan mentri l-kejl tal-art li giet registrata hi ta' sitt tomniet, hames sighan u hames kejliet cioe kwazi d-doppju. Il-perit tekniku jaghti opinjoni li d-diskrepanza fil-kejl tista' tirrizulta mill-ipotesi li fl-antik kienet tissemma' biss l-art li tista' tigi koltivata u mhux dik il-parti bla ebda uzu.

Izid ukoll illi ghalkemm l-artikolu 5(3) tal-Kap. 358 jitlob li fil-mument li l-proprjeta ghaddiet f'idejn il-Gvern cioe fl-1993, din kellha tkun tkun fil-pusses tal-enti ekklesjastika, jirrizulta li fattwalment dan ma hux il-kaz ghax f'dak iz-zmien l-art reklamata mis-socjeta attrici bhala taghha kienet gia lukanda u fl-istess zmien saret talba tas-socjeta attrici mal-Awtorita tal-Ippjanar biex isir bdil ta' uzu ghal bar fl-istess lukanda.

Konsiderazzjonijiet

Mehudin dawn il-fatti mir-rapport tal-perit tekniku, liema fatti mhix kontradetti mill-partijiet, il-Qorti trid tqis in-natura tal-kawza odjerna. Din il-vertenza trid tibda mill-premessa illi l-Ufficcju Kongunt jew ahjar il-Gvern ta' Malta hu l-proprjetarju rikonoxxut mill-ligi tal-art imsemmija fir-Registru tal-Artijiet bin-numru 55001178 u kontra dan it-titolu hemm terz cioe s-socjeta attrici li qed tattakka tali titolu.

Ir-registrazzjoni tal-art da part ital-Ufficju Kongunt saret in vista tal-artikolu 5(3) u 5(4) tal-Kap. 358 liema registrazzjoni jaghti titolu assolut. Dawn l-artikoli jghid hekk:

> 5. (3) Mingħajr pregudizzju għal kull dritt appartenenti lil terzi, ir-Registratur tal-Artijiet ghandu jirregistra l-proprjetà immobbli b'titolu assolut minghajr il-htiega li tinghata xi prova dwar it-titolu hlief certifikat mahrug mill-Ufficcju Kongunt li jiddikjara li l-proprjetà hija tali li dwarha jirreferi l-Ftehim, u li dik il-proprjetà kienet fil-jum stabbilit fil-pussess tal-enti ekklesjastiku li tkun qieghda tigi registrata f'ismu jew li minn ghandu tkun qieghda 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-proprjetà li tkun qieghda tigi registrata.
>
> 5. (4) Relattivament ghat-terzi, ir-registrazzjoni jkollha sehh bhallikieku t-titolu kien registrat biss bhala wiehed ta' xorta possessorja izda ghar-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' johroġ dak it-titolu.

Da parti taghha s-socjeta attrici, qed tattakka tali registrazzjoni a bazi tal-artikolu 51(1)(f) tal-Kap. 296 liema registrazzjoni tista' tigi korretta a bazi tal-artikolu 51(2). Il-Qorti wkoll tista', jekk jidhrilha li tkun ingusta li registrazzjoni ma tigix korretta, tapplika l-artikolu 51(3)(c) biex issir il-korrezzjoni mehtiega. Dawn l-artikoli jghidu hekk:

> 51. (1) Jistghu jsiru korrezzjonijiet fir-registru fuq ordni tal-qorti kompetenti jew fuq ordni tar-registratur, salv li jkun hemm appell lill-Qorti tal-Appell, f'kull wiehed mill-kazijiet li gejjin, izda bla hsara ghad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu:
> (f) f'kull kaz iehor meta, minhabba xi zball jew nuqqas fir-registru, jew minhabba li xi dhul li jkun sar bi zball, jitqies gust li ssir korrezzjoni fir-registru.
>
> 51. (2) Jistghu jsiru korrezzjonijiet fir-registru taht dan l-artikolu minkejja li l-korrezzjoni tista' tolqot xi jeddijiet, ipoteka jew interessi akkwistati jew imharsa b'registrazzjoni, jew b'xi registrazzjoni fir-registru, jew xort'oħra.
>
> 51. (3) Ma jistghux isiru korrezzjonijiet fir-registru, barra milli sabiex jinghata effett lil interess li jipprevali, li jista' jolqot it-titolu tas-sid li jkollu l-pussess -
> (c) hlief meta ghal xi raguni ohra, f'xi kaz partikolari, wiehed ikun tal-fehma li jkun ingust li ma ssirx korrezzjoni fir-registru kontra tieghu.

F'cirkostanzi bhal dawn il-Qorti hi tal-fehma li ma ghandhiex tibda mill-premessa li ghandha taghmel ezami komparattiv tat-titolu. Dan mhux il-kompitu inizjali taghha tant hu hekk illi s-socjeta attrici qed titlob fl-ewwel lok li jigi dikjarat li hi l-proprjetarja ta' porzjon ta' art u appartament li gew registrati bhala proprjeta tal-Gvern u tordna l-korrezzjoni tar-registrazzjoni maghmula mill-Gvern minhabba zball dwar l-allegat dritt ta' proprjeta da parti tal-Gvern. Din mhix kawza rei vendicatoria ghalkemm ta' natura petitoria peress illi fil-vindicatoria l-pussess irid ikun f'idejn il-konvenut cioe l-Gvern ta' Malta mentri f'dan il-kaz jirrizulta bil-kontra (ara **Copperstone vs Grech et**, PA 14/12/1951). Madankollu l-oneru tal-prova tat-titolu li jikkreja certezza morali f'ghajnejn il-Qorti jispetta biss lis-socjeta attrici. L-insenjament fil-kawza **Patrick Bartolo vs Christopher Fardell** (App 30/10/2015) hu precizament applikabbli ghal kaz. Din tghid hekk:

> Ghandu jinghad qabel xejn illi ma huwiex ghal kollox korrett dak li qalet l-ewwel qorti illi "meta l-konvenut jeccepixxi titolu l-qorti jkollha tara liema miz-zewg kontendenti ghandu l-ahjar prova fir-rigward". L-oneru tal-prova tat-titolu tibqa' dejjem fuq l-attur u, ukoll jekk il-konvenut jeccepixxi titolu, l-ewwel ezami li jrid isir huwa jekk l-attur ghamilx il-prova tat-titolu tieghu. Ikun biss jekk u wara li ssir dik il-prova illi jsir l-ezami li qalet l-ewwel qorti biex tara min mill-partijiet ghandu l-ahjar titolu. Il-pozizzjoni korretta giet imfissra minn din il-qorti f'sentenza tas-27 ta' Marzu 2015 in re Maria Mifsud et v. Theresa Cassar et:

Fil-fatt fl-ahhar kawza citata l-Qorti qalet:

> Ghalhekk, l-ewwel qorti, qabel ma tqis, kif ghamlet, it-titolu tal-konvenut, kellha tqis il-prova tat-titolu tal-attur, ghax fin-nuqqas ta' dik il-prova ma jkun hemm ebda htiega illi l-konvenut jaghmel prova tat-titolu tieghu.

Mehudin flimkien dawn l-insenjamenti, ifisser illi l-attur, qabel kull sindakar dwar it-titolu ezistenti favur l-Ufficju Kongunt, irid jipprova t-titolu allegat minnu ghalkemm mhux b'mod assolut izda fuq bilanc ta' probabilita cioe li titnissel ic-certezza morali mill-provi. Hu biss wara li tigi stabbilita din il-prova, allura l-Qorti ghandha tikkonsidra t-titolu tal-konvenut, li sakemm ma tirrizultax prova kuntrarja ghandu titolu assolut fuq l-imsemmija art. L-ezami komparattiv tat-titolu rispettivi jsir biss wara li l-Qorti hi sodisfatta li l-attur ipprova titolu. Ara **Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro** (PA 27/06/2003). It-titolu tal-propjeta tas-socjeta attrici kif aktar lura rilevat, jinsorgu minn kuntratti tal-1988 u 1998 rispettivament. Il-kuntratti per se jaghtu titolu izda meta l-Gvern irregistra l-art fl-2008 in segwitu ghat-trasferiment fl-

1992, il-ligi taghtu titolu, li ma jintmess sakemm ma jigix pruvat b'mod li ma jkunx hemm dubju ragonevoli li l-proprjeta fil-fatt tappartjeni lil terzi.

Stabbilit dan, il-kuntratti tas-socjeta attrici ma jikkostitwix titolu originali ghal propjeta, u ghalhekk kien jinnecessita l-prova da parti tas-socjeta attrici li turi l-gherq tat-titolu li jiggustifika t-trasferiment tal-proprjetajiet in kwistjoni bil-kuntratti tal-1988 u 1998. Hu biss jekk tinghata prova tangibbli u ness ta' provenjenza tat-titolu attrici li mbaghad il-Qorti ghandha tikkonsidra t-titolu tal-Gvern u l-provenzjenza tieghu.

Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Vincent Curmi noe vs Joseph Attard et** (02/03/2016):

> huwa mehtieg li l-attur, f'kawza bhal din, igib provi ta' titolu li jkun originali u mhux derivattiv. B'tal-ewwel, l-awturi u d-duttrina tifhem dak it-titolu li jitnissel favur persuna minghajr ma jkun mghoddi lilu minn haddiehor, filwaqt li titolu derivattiv huwa dak fejn il-jedd jghaddi minghand persuna ghal ghand ohra (ara Andrea "Torrente *Manuale di Diritto Privato*, 9[a] Ediz. (1975), §29 pp 71 et seq.)
>
> 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 ahjar minn dak tal-parti mharrka.

Is-socjeta attrici tellghet bhala prova kwazi esklussiva, ix-xiehda tan-Nutar John Debono li oltre l-affidavit u ghexieren ta' dokumenti, ma tressqet ebda prova ulterjuri. Kwindi huma r-rizultanzi tan-Nutar Debono u l-attendibilita taghhom li fuqhom qed tistrieh is-socjeta attrici.

Meta taghsar d-dokumentazzjoni voluminuza f'dan il-process, jirrizulta illi n-Nutar Debono qed jistrieh qua prova tat-titolu fuq att causa mortis cioe denunzja tas-successjoni ta' Luigi Micallef li miet fil-15 ta' Marzu 1963. Saret denunzja minn wahda minn uliedu, Angela Micallef li ddikjarat li missierha kellu raba f'Bugibba Limiti ta' San Pawl il-Bahar tal-kejl ta' circa sitt itmien u li fuqha hemm qbiela ta' Lm4 (Dok. D1 mal-affidavit ta' Nutar Debono).

Ghalkemm in-nutar iqis dan bhala prova li l-art kienet ta' Luigi Micallef, din il-Qorti ma hix konvinta li dan hu il-kaz. Fl-ewwel lok kif qalet il-Qorti fil-kawza **Rita Cutajar et vs Guzeppa Theuma** et (App 19/04/2012):

> Denunzja ta' proprjeta li tintiret hija att unilaterali tal-werriet u ghalhekk non probat nisi contra scribentem. Il-fatt illi l-werriet issemmi l-art ma hijiex prova favur tieghu li l-art hija tieghu, waqt illi n-nuqqas li jsemmiha, ghalkemm mhux prova konkluziva, hija ghallinqas argument kontrieh.

In oltre ma hemmx indikazzjoni fejn hi din l-art ezattament billi ebda pjanta ma giet esebita. Id-deskrizzjoni ta' Bugibba limiti ta' San Pawl il-Bahar hi vaga wisq biex tistabilixxi b'certezza morali li qed nitkellmu fuq l-istess art. Fit-tieni lok id-denunzja ssemmi li l-art kienet imqabbla Lm4 fis-sena. Jekk dan hu l-kaz, is-socjeta attrici naqset li ttella' xi forma ta' prova dwar il-qbiela ezistenti li turi rabta bejn l-art mertu tal-kawza u l-awtur fit-titolu tas-socjeta attrici. Anqas ittellghu jixhdu xi rapprezentant tad-Dipartiment tal-Agrikolutra ghal prova dwar min kien registrat bhala sid l-art u l-gabilott.

Is-socjeta attrici pero ma tieqafx hawn izda tipprova tressaq provi dokumentarji permezz tan-Nutar Debono illi Luigi Micallef fil-fatt kien gia jipposjedi l-att b'titolu ta' proprjeta. Ta' rilevanza skond in-Nutar Debono huma kuntratt dikjaratorju bejn missier Luigi, Giuseppe Micallef u huh Giovanni fit-12 ta' Ottubru 1904 fejn hemm referenza ghal raba tal-kejl ta' sitt itmien fin-Naxxar. In-Nutar isostni li f'dak iz-zmien iz-zona kienet taghmel parti minn Naxxar. Anki jekk dan hu l-kaz, din il-prova ma taghti ebda kjarifika peress illi jinghata indikazzjoni li l-art tinsab fis-Salini mhux Bugibba u d-denominazzjoni tal-art ma tirrizultax bl-ebda mod car mill-istess att (ara Dok. Q mal-affidavit tan-Nutar Debono). Aghar minn hekk pero jidher minn qari assai difficli minhabba d-decifrar tal-kitba, tad-dikjarazzjoni illi din l-art inghatat minn Giuseppe Micallef lil Giovanni Micallef, fost affarijiet ohra, meta dan izzewweg, bla ma saret ebda kitba.

In-nutar isostni li din l-istess art giet ghand Luigi mill-wirt ta' missieru Giuseppe meta dan ma jidhirx li hu l-kaz mill-istess dikjarazzjoni esebita u kwindi taqa' t-tezi attrici li din l-art ipperveniet mill-wirt ta' Giuseppe Micallef.

Id-dokument l-iehor li n-Nutar Debono jqis bhala relevantizzimu ghal fini ta' provenjenza hu l-kuntratt ta' zwieg bejn Giuseppe Micallef u martu Anna nee Cilia tat-23 ta' Awwissu 1857 (Dok. P mal-affidavit tan-Nutar Debono) li pero ma jitfa' ebda dawl hlief li Giuseppe u martu kellhom raba f'San Pawl il-Bahar. Anki jekk din

tikkostitwixxi xi forma ta' prova, giet newtralizzata bil-kuntratt dikjaratorju tal-1904 fuq imsemmi.

In-Nutar Debono jishaq li r-ricerki ta' Luigi Micallef u Giuseppe Micallef juri li kellhom raba f'Bugibba, pero dawn ma jaghtu ebda provenjenza jew indikazzjoni cara fejn jinsabu dawn l-artijiet (ara ricerki Giuseppe Micallef annessi ma' Dok. D).

In-Nutar Debono jixhed illi r-raba kienet tghaddi b'wirt jew divizjonijiet viva voce. Anki jekk dan hu l-kaz, xorta jibqa' l-fatt li l-prova tat-titolu accertat irid isir mis-socjeta attrici, u minn dawn il-provi ma jirrizulta bl-ebda mod li t-titolu vantat mis-socjeta attrici ghandu gherq attendibbli.

Anki jekk ghal grazzja tal-argument biss jigi kunsidrat li l-pussess tal-art ma kienx f'idejn l-Arcidjocesi f'dak iz-zmien kif jirrizulta li ma kienx fl-1992, u kien f'idejn dan Luigi Micallef fl-1963 animo domini meta miet, dan il-fatt wahdu mhux bizzejjed biex jaghti titolu permezz ta' preskrizzjoni akkwizittiva skond l-artikolu 2107 abbinat mal-artikolu 2144(2) tal-Kap. 16 li fil-kaz kontra l-knisja hu ta' erbghin sena. Dan jinghad peress li t-trasferiment sar fl-1992 u sa dak iz-zmien ma kienx ghaddew erbghin sena pussess bl-elementi li trid il-ligi tal-usucapione liema elementi lanqas biss saret ebda forma ta' prova biex jigi stabbilit da parti tas-socjeta attrici.

Il-Qorti tqis li s-socjeta attrici ma gabet ebda prova li tikkonvinci lil din il-Qorti illi hi ghandha titolu cert fuq bazi ta' probabilta ta' cirkostanzi fuq l-art in kwistjoni u l-kuntratti li ghamlet fl-1988 u 1998 ma jaghtu ebda indikazzjoni ta' certezza ta' provenjenza, anzi juru pjuttost il-kuntrarju. La darba t-titolu tas-socjeta attrici mhux sodisfacentement ippruvat, ma hemmx lok li l-Qorti tikkunsidra t-titolu tal-Gvern registrat mar-Registru tal-Artijiet.

In kwantu ghall-eccezzjonijiet preliminari dwar il-legittimu kontradittur, il-Qorti tqis illi l-partijiet eskluz l-Avukat Generali kellhom kull interess f'din l-azzjoni ghax kienet tolqothom ilkoll. In kwantu ghall-Avukat Generali pero japplika ghalih l-artikolu 181B tal-Kap. 12 billi hemm gia d-dipartiment tal-Gvern koncernat li jirraprezenta l-interess tal-Gvern f'din l-istanza u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Decide

Il-Qorti ghalhekk taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjoni tal-Avukat Generali li mhux legittimu kontradittur, tichadha fil-konfront tal-Kummissarju tal-Artijiet u l-Ufficcju Kongunt, u fil-mertu tichad l-ewwel talba attrici billi mhix sodisfacentement ippruvata, u konsegwentement tichad it-talbiet l-ohra, bl-ispejjez kontra s-socjeta attrici.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur