QORTI CIVILI – PRIM’AWLA

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 699/2015 MH

Illum, 10 ta’ Ġunju, 2019

Raymond Zammit (250659M) u Silvana Zammit (690061M)

vs

Kenneth Gauci u martu Annmarie Gauci u r-Registratur tal-Artijiet

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors**[1] ta’ Raymond Zammit et li gie prezentat fis-17 ta’ Lulju 2015 li permezz tieghu esponew:

“1. Illi l-esponenti ghandhom bi proprjeta’, u jippossjedu, bicca art fabrikabbli fi Triq il-Gellewza s-Sewda, kantuniera ma’ Triq il-Muskatell, Attard, tal-kejl komplessiv ta’ cirka 372.16 metri kwadri, li huma xtraw in parti b’kuntratt tan-Nutar Mario Bugeja tal-21 ta’ Jannar 1994, kif sussegwentement korrett b’att iehor tal-istess Nutar tal-25 ta’ April 1994, u in parti b’kuntratt

[1] Folio 1

tan-Nutar Pierre Falzon tad-9 ta' Awissu 1993. B'dan l-ahhar att, l-esponenti akkwistaw porzjoni diviza ta' art tal-kejl ta' 68.16 metri kwadri minghand Renato sive Rene' Fleri Soler, li kien missier l-intimata Annmarie Gauci, u llum mejjet.

2. Illi l-esponenti ilhom jippossjedu din l-art taghhom b'mod esklussiv, pubbliku, pacifiku, kontinwu u mhux miksur ghal aktar minn ghoxrin sena, u ghadhom jippossjeduha hekk sal-lum. L-art ilha ghal dan iz-zmien kollu recintata, u l-esponenti juzawha biex izommu fiha possedimenti taghhom.

3. Illi fl-ahhar zmien, l-esponenti saru jafu li parti minn din l-art taghhom, ta' forma triangolari u tal-kejl ta' cirka 36 metri kwadri, li tmiss mill-punent ma' Triq il-Gellewza s-Sewda, mit-tramuntana mal-bqija tal-art tal-esponenti u min-nofsinhar mad-dar residenzjali tal-intimati Gauci, tinsab inkluza fir-registrazzjoni tal-proprjeta' tal-intimati Gauci bic-certifikat tat-titolu numru 12001266, wara li dawn allegatament akkwistawha bhala parti minn art akbar minghand il-Gvern ta' Malta b'kuntratt tan-Nutar John Spiteri tal-21 ta' Mejju 2002.

4. Illi pero, f'dan il-kuntratt tal-akkwist tal-intimati, il-Gvern ta' Malta espressament iddikjara li ma kienx qed jiggarantixxi li kellu titolu ta' proprjeta' fuq l-art trasferita minnu. Fl-istess kuntratt, gie dikjarat li l-art akkwistata mill-intimati Gauci kienet ipperveniet lill-Gvern ta' Malta minghand Entijiet Ekklesjastici skond il-Ftehim milhuq bejn l-Istat ta' Malta u s-Santa Sede.

5. *Illi wara li akkwistaw l-art taghhom minghand il-Gvern ta' Malta, l-intimati Gauci zviluppawha u bnew fuqha d-dar ta' residenza taghhom. B'dan l-izvilupp huma appoggjaw mal-hajt divizorju precedentement mibni mill-esponenti biex jifred l-art taghhom, inkluz il-parti in kwistjoni, mill-art adjacenti li akkwistaw l-intimati Gauci. B'hekk, l-intimati Gauci qatt ma kellhom pussess tal-porzjoni art in kwistjoni, li baqghet kontinwament f'idejn l-esponenti, u parti mill-art taghhom.*

6. *Illi inoltre, la l-intimati konjugi Gauci u lanqas l-awturi taghhom ma qatt resqu pretensjonijiet kontra l-esponenti dwar it-titolu jew il-pussess taghhom fuq din l-art.*

7. *Illi skond l-art. 5(2) u 5(4) tal-Att dwar Proprjeta' ta' Entijiet Ekklesjastici (Kap. 358 tal-Ligijiet ta' Malta), ir-registrazzjoni ta' titolu fir-Registru tal-Artijiet fuq proprjeta' li tghaddi ghand il-Gvern bis-sahha tal-Ftehim bejn is-Santa Sede u Malta datat 28 ta' Novembru 1991 jkollha sehh biss bhallikieku t-titolu kien registrat bhala wiehed ta' xorta possessorja, u ma jippregudikax drittijiet ta' terzi, jew drittijiet registrati fir-Registru Pubbliku.*

8. *Illi ghalhekk l-inkluzjoni ta' din il-porzjoni fit-titolu tal-art akkwistata mill-intimati Gauci ma setghetx tippregudika d-drittijiet tal-esponenti, li huma s-sidien unici u esklussivi taghha.*

9. *Illi huwa car li, oltre li ghandhom titolu tajjeb ta' proprjeta' fuq din il-porzjoni art, l-esponenti ghandhom ukoll interess li jipprevali dwarha fit-*

termini tal-art. 43(1) tal-Att dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet (Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta).

10. Illi ghalkemm l-intimati gew interpellati diversi drabi sabiex jersqu ghall-korrezzjoni tar-registrazzjoni ta' din il-porzjoni art, inkluz permezz ta' protest gudizzjarju tad-29 ta' Novembru 2013, dawn baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u ghal dawk kollha li jirrizultaw fil-kors tas-smigh ta' din il-kawza, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tirrrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

(i) tiddikjara u tiddeciedi li l-bicca art ta' forma triangolari, tal-kejl ta' cirka 36 metri kwadri, li tmiss mill-punent ma' Triq il-Gellewza s-Sewda, mill-grigal mal-bqija tal-art tal-esponenti u min-nofsinhar mad-dar residenzjali tal-intimati Gauci, kif fuq ahjar deskritta, hija proprjeta' assoluta u esklussiva tal-esponenti;

(ii) konsegwentement, tordna lill-intimat Registratur tal-Artijiet sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss, jikkoregi c-certifikat tat-titolu bin-numru 12001266 billi jikkancella r-registrazzjoni in kwantu tolqot l-imsemmija bicca art tal-esponenti.

B'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti kontra l-intimati, inkluz ghad-danni.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni pprezentat kontestwalment u tal-protest gudizzjarju fl-ismijiet premessi pprezentat fid-29 ta' Novembru 2013 kontra l-intimati, jew min minnhom, li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta**[2] ta' l-intimat Registru ta' l-Artijiet li giet prezentata fit-22 ta' Settembru 2015 li permezz taghha esponew:

"1. Illi hekk kif jippreskrivi l-artikolu 5 u 7 tal-Kap. 358 tal-Ligijiet ta' Malta flimkien ma' l-artikolu 21 (1) tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta, fil-25 ta' Frar 1997 giet prezentata quddiem ir-Registratur tal-Artijiet mill-Ufficju Kongunt f' isem il-Gvern ta' Malta applikazzjoni ghall-ewwel registrazzjoni ta' porzjoni ta' art imsejha tal-Lanza li qeghda fi Triq il-Gellewza s-Sewda, H' Attard u li ghandha kejl ta' cirka 700mk. Din l-applikazzjoni inghatat in-numru LRA 521/1997;

2. Illi kif hekk mitlub minnu taht l-artikolu 5(3) tal-Kap. 358, in segwitu ghall-imsemmija applikazzjoni, r-registratur esponent irregistra 'minghajr pregudizzju ghal kull dritt appartenenti lil terzi' l-imsemmija proprjeta' b' Certifikati ta' Titoli assoluti li jgibu n-numru 12001266 u 12001267;

3. Illi kif sancit fis-subartikolu sussegwenti u cjoe l-artikolu 5 (4), l-imsemmija titoli ghandhom relattivament ghat-terzi, jkollhom sehh bhallikieku kienu registrati biss 'bhala wiehed ta' xorta possessorja' u jkunu jistghu jinhargu bhala titoli assoluti wara d-dekors taz-zmien imsemmi fl-artikolu 23 (2) tal-Kap

[2] Folio 41

296 tal-Ligijiet ta' Malta (i.e. wara ghaxar snin mhux interroti mid-data tal-ewwel registrazzjoni tal-imsemmija proprjeta') u meta r-Registratur esponent ikun hekk sodisfatt li jaghmel dan skont l-artikolu 49 tal-istess Kap;

4. Illi difatti l-esponent registratur, wara li segwa dak dispost fl-artikolu 49 tal-Kap. 296, rregistra t-titolu bhala titolu garantit ukoll ghar-rigward ta' terzi wara li naghlaq iz-zmien ta' ghaxar snin preskritt fl-artikolu 23 (2) tal-istess Kap. 296 liema zmien qatt ma kien gie nterrot permezz ta' kawzjoni;

5. Illi attizi dawn il-principji legali l-esponenti jishaq li huwa pproceda ghar-registrazzjoni tal-art in kwistjoni ai termini tad-disposizzjonijiet legali fuq enuncjati u ghaldaqstant m'hemmx lok li c-certifikat ta' l-imsemmi titolu jista' jigi mhassar skont kif qed jitolbu r-rikorrenti;

6. Illi jigi rilevat ukoll li ai termini tal-artikolu 51 (6) tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta, ebda korrezzjoni fir-Registru ma tista' ssir wara li jghaddu ghaxar (10) snin mid-data li fiha ssir hlief "sabiex jinghata effett lil interess li jipprevali";

7. Illi ghalkemm ir-rikorrenti kkontendew fil-punt numru 9 tar-rikors guramentat ipprezentat minnhom li huma ghandhom interess li jipprevali fit-termini tal-artikolu 43 (1) tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta, huma naqqsu milli jindikaw x' inhu dak l-interess li jipprevali;

8. Illi jekk ir-rikorrenti ma jirnexxilhomx jippruvaw li huma ghandhom interess li jipprevali fuq il-porzjon ta' art in kwistjoni, huma ma jkunux jistghu jirnexxu fit-talba taghhom sabiex il-Qorti tordna lill-esponenti jhassar, jannulla u jikkancella c-certifikat ta' l-imsemmi titolu u dan peress li ghaddew l-ghaxar (10) snin ghal skopijiet ta' korrezzjoni tar-registru;

9. Illi, minghajr pregudizzju ghal dak fuq espost, l-esponent jirrileva li l-presenza tieghu fil-kawza hi necessarja ghall-skop tal-eventwali esegwibilita' tal-gudizzju tal-Qorti ai termini tal-artikolu 51 (5) tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta u ghaldaqstant huwa jirrimetti ruhu ghas-savju gudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti.

10. Illi, in finis, dejjem minghajr pregudizzju ghal dak fuq riferit, l-esponent jissottometti li fi kwalunkwe kaz l-azzjoni odjerna mhijiex attribwibbli ghal xi nuqqas tal-intimat u dan in vista tal-fatt li l-esponenti pproceda ghar-registrazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni fuq bazi tad-dokumenti u pjanti pprezentati lilu kif hekk mitlub taht id-disposizzjonijiet legali enuncjati fil-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghaldaqstant m' ghandux jigi soggett ghall-ispejjez tal-kawza istanti.

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat **ir-risposta**[3] ta' l-intimat Kenneth Gauci li giet prezentata fit-3 ta' Novembru 2015 li permezz taghha espona:

1. *"Illi fl-ewwel lok, l-atturi jehtigielhom li jipprovaw it-titolu originali taghhom ghal art li taghha qeghdin jitolbu r-rivendika;*

2. *Fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghal premess, skond is-subartikolu (6) ta' l-Artikolu 51 tal-Kapitolu 296 tal-Ligijiet ta' Malta, ghaddew*

[3] Folio 56

aktar minn ghaxar snin mir-registrazzjoni tal-kuntratt datat 21 ta' Mejju, 2002 (atti Nutar John Spiteri) u konsegwentement, sakemm ma jigiex ippruvat interess li jipprevali, l-ebda korrezzjoni ma tista ssir mir-Registratur ta' l-Artijiet ghar-rigward tac-certifikat rilaxxat fuq il-konvenut. Illi ukoll minn qari tar-rikors mahluf, ma jirrizultax x'inhu l-interess li jipprevali li qeghdin jghidu li ghandhom l-atturi u allura l-istanti qieghed jirriserva l-posizzjoni tieghu f'dan ir-rigward sakemm l-atturi jiccaraw dan l-aspett.

3. *Salv' eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt skont il-ligi."*

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta Anne Marie Gauci[4] permezz ta' liema ddikjarat li wara parir legali li ħadet hija la kellha bżonn twieġeb għat-talbiet attriċi u lanqas li tiġi assistita minn avukat.

Rat il-provi kollha mressqa mill-partijiet.

Rat in-**Nota tal-konvenut Pietro Seminara tat-30 ta' Mejju 2017**[5] permezz ta' liema ammetta t-talba tal-atturi.

Rat **il-verbal tas-seduta tat-23 ta' Jannar 2018**[6] li għaliha dehru d-difensuri tal-attur, tal-konvenut Kenneth Gauci u tal-Awtorita' tal-Artijiet. L-atturi u l-

[4] Seduta tas-6 ta' Novembru 2015 a fol 60
[5] fol 246

konvenut Kenneth Gauci iddikjaraw li huma transiġew il-mertu ta' din il-kawża pendenti bejniethom permezz ta kuntratt ta' transazzjoni ppubblikat fl-atti tan-nutar Dr Mario Bugeja tas-16 ta' Jannar 2019 li permezz tiegħu il-konvenut Kenneth Gauci iddikjara li jaqbel u jaċċetta li l-porzjoni diviza ta' art ta' forma triangolari fit-Triq il-Ġellewza s-Sewda Attard mertu ta' din il-kawża, li kienet inkluża fl-art akkwistata minnu u mill-mejta Annmarie Gauci xebba Fleri Soler bil-kuntratt tan-nutar Dr John Spiteri tal-21 ta' Mejju 2002, bejn l-istess Triq il-Ġellewza s-Sewda u Triq il-Muskatell Attard, dakinhar appartenenti lill-atturi f'din il-kawża, u llum proprjeta' ta' Paula Gatt Baldacchino. Konsegwentament l-istess konvenut iddikjara li jaqbel li din il-Qorti tilqa' t-talbiet attriċi f'din il-kawża. L-istess partijiet jaqblu wkoll li, fit-termini ta' transazzjoni ta' bejniethom din il-kawża għandha tibqa bla taxxa bejn il-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fil-każ odjern l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-biċċa art ta' forma triangolari tal-kejl approssimattiv ta' 36 metri kwadri f'H'Attard hija proprjeta' assoluta tagħhom.

Fil-kors tal-proċeduri l-konvenut Pietro Seminara ammetta t-talba filwaqt li l-konvenut l-ieħor Kenneth Gauci laħaq ftehim ta' transazzjoni mal-atturi ai termini tal-ftehim tas-16 ta' Jannar 2019 u huwa wkoll qabel li l-Qorti għandha tilqa' t-talbiet attriċi kif dedotti.

[6] fol 273

It-tielet konvenut, ir-Registratur tal-Artijiet, eċċepixxa li ai termini tal-artikolu 51(6) tal-Kap. 296 tal-Liġijiet ta’ Malta, ebda korrezzjoni fir-Reġistru ma tista’ ssir wara li jgħaddu għaxar snin mid-data li fiha ssir ħlief “*sabiex jinghata effett lil interess li jipprevali”*, u bla preġudizzju għal dan, iddikjara li l-presenza tiegħu fil-kawża hi neċessarja għall-skop tal-eventwali esegwibilita’ tal-ġudizzju tal-Qorti ai termini tal-artikolu 51(5) tal-Kap. 296 tal-Liġijiet ta’ Malta u għaldaqstant huwa rrimetta ruħu għall-ġudizzju ta’ dina l-Qorti.

Il-Qorti wara li rat il-provi kollha mressqa u anke l-iżviluppi li seħħew bejn l-atturi u l-konvenuti Pietro Seminara u Kenneth Gauci issib li t-talbiet tal-atturi jimmeritaw li jiġu akkolti. Fiċ-ċirkustanzi u għal fini tal-Kap 296 tal-Liġijiet ta' Malta l-atturi huma meqjusa li għandhom *“interess li jipprevali”* u għalhekk ma hemm obda ostaklu sabiex tiġi ordnata l-korrezzjoni fir-Reġistru tal-Artijiet a tenur tal-artikolu 51 (6) tal-liġi msemmija.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi -

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti;

2. Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara u tiddeċiedi li biċċa art ta' forma triangolari tal-kejl ta' cirka 36 metri kwadri li tmiss mill-punent ma' Triq il-Ġellewza s-Sewda, mill-grigal mal-bqija tal-art tal-atturi u min-nofsinhar mad-dar residenzjali tal-konvenuti Gauci ġewwa Ħ’Attard;

3. Tilqa' t-tieni talba attriċi u konsegwentement tordna lill-konvenut Reġistratur tal-Artijiet sabiex fi żmien tletin (30) jum jikkoreġi ċ-ċertifikat tat-titolu bin-numru 12001266 billi jikkanċella r-reġistrazzjoni in kwantu tolqot l-imsemmija biċċa art tal-atturi;

4. L-ispejjeż jibqgħu bla taxxa.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhallef

Victor Deguara
Dep. Reg.