MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2006

Appell Civili Numru. 50/1998/1

Joseph Debattista

v.

Anthony u Carmen konjugi Vassallo u Registratur tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ipprezentat f'dina l-Qorti li permezz tieghu r-rikorrent Joseph Debattista, wara li ppremetta illi huwa

b’talba lil *Land Registrar* talab il-korrezzjoni tac-certifikat ta’ l-art numru 080704001 (*sic*) fis-sens li l-parapett fil-livell tat-triq b’access mir-rampa li taghti ghal-basement proprjetà tieghu qatt ma giet mibjugha (*sic*) lill-ante-kawza ta’ l-appellati u *ergo* ma kenitx tifforma parti mill-bejgh li sar mill-aventi kawza minnu lill-intimati Vassallo; illi mill-att(i) processwali jirrizulta illi (fl-)20 ta’ Frar 1985 Joseph Debattista talab il-hrug ta’ certifikat ta’ art fi Triq iz-Zaghfran, Attard, meta huwa biegh il-proprjetà ossija *maisonette* mibni (*sic*) fuq l-art in kwistjoni liema certifikat igib in-numru 080704010 li kopja tieghu giet annessa u mmarkata bhala Dokument A; illi mill-prezentata tal-pjanta annessa mac-certifikat sar bdil fl-istess pjanta biex b’hekk l-access ghaz-zewg *maisonettes* sovrastanti huwa differenti minn dak li hemm indikat fil-pjanta annessa mac-certifikat ta’ l-art fuq imsemmi u ilha hekk differenti minn qabel ma saret il-vendita` tal-*maisonette* lil bin l-appellant Nazzareno Debattista b’kuntratt tat-8 ta’ Frar 1988, fl-atti tan-Nutar Angelo Vella li kopja giet annessa u mmarkata bhala Dokument B; illi l-imsemmija vendita giet registrata mal-*Land Registrar* u ggib in-numru tac-certifikat numru 080704029 li kopja tieghu giet annessa u mmarkata bhala Dokument C; illi irid jinghad li Nazzareno Debattista akkwista biss l-arja ta’ *garage* ossija *basement* sa l-gholi ta’ hdax-il filata mil-livell tal-bini ezistenti san-nofs il-hxuna tas-saqaf tal-kejl komplessiv ta’ cirka 241.3 metri kwadri; illi minn din id-deskrizzjoni huwa evidenti ghal kullhadd li Nazzareno Debattista qatt ma akkwista l-parapett sottostanti ghall-*maisonette* li qatt ma kien jifforma parti minnu imma dan il-parapett kien attinenti u adjacenti mal-garaxx sottostanti prorpjetà (*sic*) ta’ Joseph Debattista; illi Nazzareno Debattista kkonferma quddiem in-Nutar Pierre Falzon li dan il-parapett qatt ma gie mibjugh lilu ghax kull ma xtara kien *maisonette* mil-livell tal-hdax-il filata sal-livell ta' nofs ’l-hxuna tas-saqaf sovrastanti u dan kif jirrizulta minn dokument anness u mmarkat dokument D; illi l-imsemmi Nazzareno Debattista b’kuntratt tal-20 ta’ Gunju 1990, fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion li kopja tieghu giet annessa u mmarkata bhala dokument E biegh il-*maisonette* fuq imsemmija minghajr il-parapett lil *Miaco 86 Aviation Limited* illum *CFS Aeroengines Limited*; illi *CFS Aeorengines Limited* bieghet il-proprjetà in kwistjoni

lill-appellati b'kuntratt tat-12 ta' Novembru 1994, fl-atti tan-Nutar Anthony Abela li kopja tieghu giet annessa u mmarkata bhala dokument F; illi *CFS Aeroengines Limited* kif rapprezentati minn Anthony Gauci bl-istess dikjarazzjoni li ghamel Nazzareno Debattista quddiem in-Nutar Pierre Falzon annessa u mmarkata dokument D iddikjara li hemm zball fil-pjanta annessa mac-certifikat titolu numru 080704010 u l-parapett ezistenti ghandu jibqa' proprjetà ta' Joseph Debattista; illi ghandu jinghad illi l-*maisonette* l-iehor sovrastanti ghall-proprjetà ossija *maisonette* mibjugh lill-appellati konjugi Vassallo u cioè lil certu Loredana Staken b'kuntratt tan-Nutar Patrick Critien tas-7 ta' Frar 1998, anness u mmarkat bhala dokument G; illi fid-deskrizzjoni *sia* fil-proprjetà kemm ta' l-appellanti Vassallo u kemm ta' Loredana Staken il-*maisonettes* taghhom huma konfinanti mat- (*recte*: mit-)Tramuntana ma' Triq iz-Zaghfran, Nofsinhar ma' proprjetà ta' Joseph Debattista u Lvant ma' proprjetà ta' Joseph u Angela Debattista; illi fil-verità d-deskrizzjoni tal-konfini sia tal-konjugi Vassallo u sia ta' Loredana Skaten kellha tkun mit-Tramuntana in parti ma' Triq iz-Zaghfran u in parti ma' proprjetà ta' Joseph Debattista; illi irrizulta wkoll bhala fatt illi dan il-parapett fil-livell tat-triq qatt ma kien fil-pussess tal-konjugi appellati Vassallo jew l-ante kawza taghhom imma dejjem fil-pussess ta' Joseph Debattista, l-appellant, stante illi c-cavetta tal-bieb li qieghed taht it-tarag dejjem kienet f'idejn fil-pussess (*sic*) ta' Joseph Debattista u ta' hadd iktar; illi barra minn hekk meta l-konjugi Vassallo kienu ghadhom fuq konvenju huma cemplu u kkomunikaw ma' Joseph Debattista u talbuh biex ibieghelhom il-parapett in kwistjoni u dan kif jirrizulta anke mix-xiehda quddiem il-*Land Registrar*; illi l-konfigurazzjoni ta' dan il-parapett huwa minn access ghall-*basement* proprjetà ta' l-appellant oltre li hemm tieqa mill-imsemmi *basement* li taghti ghal fuq dan il-parapett biex b'hekk mill-fatti speci u mill-konfigurazzjoni tal-istess parapett jirrizulta li dan qatt ma gie mibjugh lill-konjugi Vassallo; illi minn (*recte*: permezz ta') decizjoni tieghu tas-16 ta' Frar 1998, ir-Registratur ta' l-Art irrespinga t-talba ghar-ratifika (*sic*) tac-certifikat tat-titolu 080704001 u dawk naxxenti minnu u kull parti kellha tbati l-ispejjez taghha u dan stante li skond ir-Registratur tal-Artijiet, il-Legislatur kellu l-iskop li johloq

bazi soda ta’ prova ta’ titolu ta’ proprjetà *erga omnes* u ghalhekk il-ligi tippreskrivi kazi ristretti biex certifikat ta’ titolu assolut jigi mibdul; skond ir-Registratur gialadarba m’hemmx qbil ghar-ratifika tac-certifikati fuq imsemmija allura t-talba trid tigi respinta; illi l-appellanti jhossuhom aggravati minn tali sentenza stante illi huma mhux qed jitolbu bdil fic-certifikat fl-akkwist tal-*maisonette* li l-konjugi Vassallo xtraw bil-kuntratt tat-12 ta’ Novembru 1994, fl-atti tan-Nutar Anthony Abela imma huma jridu li jigi iccarat dak li effettivament xtraw u cioè il-*maisonette* taghhom u xejn aktar biex dak li l-konjugi Vassallo ma xtrawx ma jigix ikkunsidrat mibjugh u mixtri minnhom; illi fil-fatt ir-Registratur tal-Artijiet mhux qed jghid illi l-parapett in kwistjoni gie mixtri u akkwistat mill-konjugi Vassallo imma jinsisti illi ghar-Registratur tal-Artijiet il-qofol huwa l-pjanti u mhux dak li effettivament inbiegh; illi bir-rispett kollu lejn ir-Registratur ta’ l-Artijiet irid jinghad illi l-qofol tal-vendita` huwa effettivament dak li nbiegh kif ukoll il-pjanti annessi però wiehed ma jistax jifhem kif dawn il-pjanti ghandhom jigu meqjusa biss l-unika prova ghar-Registratur tal-Art jekk dawn il-pjanti ma jaqblux mar-realtà tal-kostruzzjoni ezistenti kif *del resto* ammetta l-istess Registratur tal-Artijiet dawn il-pjanti m’ghandhomx jigu moghtija piz aktar minn dak li effettivament huwa u cioè biex juru il-proprjetà li inbieghet u mhux tinkludi proprjetà li effettivament ma nbieghetx; illi ma jaghmilx sens li pjanta li ma taqbilx mal-verità tal-fatti hija d-dokument ahhari li d-dipartiment ta’ l-art ser joqghod fuqu; illi dak li jaghmel sens hu li jekk jirrizulta li l-pjanta annessa mac-certifikat ta’ l-art hija differenti minn dak li effettivament gie ppjantat, allura jinhtieg li ssir il-korrezzjoni adegwata biex il-fatti jaqblu ma’ dak li effettivament jezisti; illi r-Registratur ta’ l-Art irid jistabilixxi il-verità tal-fatti u mhux joqghod fuq pjanta inveritiera li sussegwentement inbidlet waqt ix-xoghol u mhux ezistenti; illi l-Artikolu 51(1)(f) jaghti lir-Registratur kif ukoll (lill-)Qorti tal-Appell id-dritt biex ibiddlu r-registru meta jkun sar zball u huwa gust li dan isir; illi bla dubju ta’ xejn fil-kaz in ezami jkun ingust kieku dan l-izball fil-pjanta ma jigi(x) rattifikat (*sic*) *stante* li kemm l-antekawza tal-konjugi Vassallo u cioè Nazzareno Debattista u Anthony Gauci nomine ddikjaraw li dan il-parapett qatt ma kien proprjetà taghhom kif *del resto* ddikjaraw il-konjugi

Vassallo waqt li kienu fuq konvenju fejn talbu li jixtru l-imsemmi parapett minghand l-appellant; premess dan kollu huwa **talab** illi din il-Qorti joghgobha tordna il-korrezzjoni tar-Registru ta' l-Artijiet biex b'hekk ic-Certifikat tat-Titolu 080704001 (*sic*) u dawk naxxenti minnu juru li l-konjugi Vassallo kull ma xtraw minghand mill-aventi kawza (*sic*) minn l-appellant huwa l-*maisonette* fi Triq iz-Zaghfran Attard sal-livell ta' hdax il-filata mill-bini già ezistenti u cioè minn fuq il-*basement* proprjetà tal-appellant u ghalhekk qatt ma xtraw il-parapett fil-livell tat-triq u ghalhekk talab illi a tenur tal-Att XXXV tan-1981 (illum Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta) u L.N. 16 tan-1982 dina l-Qorti tirrevoka id-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet tas-16 ta' Frar 1998, biex b'hekk ir-Registru tal-Artijiet jindika biss il-*maisonette* bhala proprjetà ta' l-intimati Vassallo u mhux il-parapett fil-livell tat-triq li huwa proprjetà tal-appellanti u dan bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati;

Rat ir-risposta ta' l-intimati illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottomettew illi l-appell interpost mid-decizjoni tar-Registratur ta' l-Artijiet tas-16 ta' Frar 1998, ghandu jigi michud u b'hekk id-decizjoni tar-Registratur ghandha tigi kkonfermata; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrent appellant;

Rat ir-risposta ta' l-intimat Registratur ta' l-Artijiet illi permezz taghha ssottometta s-segwenti:

"1. Illi d-decizjoni ta' l-esponent ghandha tigi sostnuta u milqugha billi din ittiehdet a bazi ta' applikazzjoni korretta tal-Att dwar ir-Registrazzjoni ta' l-Artijiet (Kap. 296) li hija *lex specialis* u a bazi ta' apprezzament xieraq tal-fatti, tax-xhieda migjuba, tac-cirkostanzi u tal-provenjenzi rigwardanti l-kaz, u dan kif ser jigi ppruvat mis-sottomissjonijiet tal-esponenti stess skond ir-regola 13(f) ta' l-A.L. 16/82;

2. Illi fi kwalunkwe kaz l-esponenti jirrimetti ruhu ghad-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti peress li l-prezenza tieghu hija mehtiega ghall-iskop ta' l-eventwali ezigwibilità

tad-decizjoni ta' din il-Qorti *ai termini* ta' l-Art 51(5) tal-Kap 296, salv però li l-esponenti m'ghandux ibati spejjez";

Rat id-decizjoni tar-Registratur ta' l-Artijiet tas-sittax (16) ta' Frar 1998, illi taqra hekk:

"Wara li nstemghu x-xhieda u nghata zmien sat-30 ta' Jannar 1998 biex jsiru sottomissjonijiet addizzjonali, u wara li Dr. J. R. Micallef ghamel sottomissjonijiet addizzjonali waqt li Dr. Debono aktarx hass li ma kellux aktar sottomissjonijiet x'jipprezenta, ghandu jinghad dan li gej:-

"Fl-20 ta' Frar 1985, fuq talba ta' Joseph Debattista, u ghab-bazi tad-dokumenti minnuipprezentati, inhareg Certifikat ta' Titolu ghal art tal-kejl ta' 290 m.k. fi Triq iz-Zaghfran H'Attard. Dan it-titolu kien igib in-numru 080704010 (LRA 183/84).
"Aktar 'l quddiem fuq talba ta' ibnu Nazzareno (LRA 714/88) inhareg Certifikat iehor (080704029) fejn din id-darba lil Nazzareno inhariglu certifikat ghal arja li kienet bejn il-*basement* u l-arja sovrapposta li baqghu ta' Joseph Debattista (080704010 *Second Issue*). Huwa proprju dan ic-certifikat li huwa kontestat, ghalkemm mieghu jidhol ukoll ic-certifikat eventwalment mahrug lil Loredana Staken (080704033) ghal l-arja sovrastanti l-proprjetà ta' Nazzareno Debattista.

"L-ewwel punt li ghandu jigi kontestat [*recte*: konstatat] huwa illi fl-ebda hin ma gie nnegat illi c-Certifikati ta' Titolu inhargu skond il-pjanti sottomessi mill-istess applikanti. Fil-fatt, il-qofol tal-kwestjoni hija l-proprjetà tal-parapett li jinsab fuq in-naha tat-triq. Dan il-parapett, ghab-bazi tal-pjanti fuq imsemmija dejjem inhareg bhala parti mit-titolu 080704029. Jigifieri inhareg bhala proprjetà ta' Nazzareno Debattista u per konsegwenza baqa' dejjem jidher bhala parti mill-fond li jinsab fuq il-*basement* u dan kemm meta gie trasferit li[l] *Miaco 86 Aviation Ltd*. (LRA 1832/90) u anke meta inbiegh lill-konjugi Debattista [*recte*: Vassallo], l-attwali sidien tal-fond (LRA 1870/940.

"Sussegwentement ghal din l-ahhar imsemmija registrazzjoni, u ghalhekk sussegwentement ukoll ghall-bejgh li sar favur il-konjugi Vassallo, rapprezentant tal-kumpanija *Miaco 86 Aviation Ltd*. iffirma dikjarazzjoni flimkien ma' Joseph Debattista u zewg uliedu fis-sens 'illi fil-pjanta hemm indikata - jigifieri mat-titolu 080704010 - hemm zball fis-sens illi l-parapett ezistenti ghandu jibqa' proprjetà tal-konjugi Debattista kif jidher ferm aktar spjegat fil-pjanta peritali annessa' liema tieni pjanta jirrizulta, skond ix-xhieda moghtija minn Joseph Debattista kienet il-konfigurazzjoni ezatta tal-bini kif fil-fatt ittella' Jidher, fatt li ma kienx in kontestazzjoni, li Joseph Debattista, wara xi zmien però qabel inbena l-fond, kif jigri ta' spiss, iddecieda li jibdel il-konfigurazzjoni tal-fond.

"Jidher ghalhekk illi waqt li fir-Registru ta' l-Artijiet, l-ewwel l-istess Nazzareno Debattista u aktar 'l quddiem *Miaco* u Vassallo, ipprezentaw pjanti li juru l-parapett bhala appartenenti lil dan il-fond (jew arja fuq il-*basement*), fil-fatt il-bini ittella' mod iehor, b'mod u manjera illi Joseph Debattista u ibnu Nazzareno stqarrew li qatt ma kienet l-intenzjoni taghhom li l-parapett jifforma parti mill-arja sovrastanti [l-] *basement* ta' Joseph Debattista.

"Qabel nghaddi ghall-argument dwar id-deskrizzjoni fil-kuntratti, tajjeb li nieqaf ftit fuq id-dikjarazzjoni li saret quddiem in-Nutar Pierre Falzon. L-ewwel kostatazzjoni hija li din id-dikjarazzjoni ma fijiex data. Mill-banda l-ohra ma nistax ma nemminx lin-Nutar Falzon li xehed li l-partijiet ghamlulu dikjarazzjoni ta' stat ta' fatt - 'Il-post nafu, il-partijiet nafhom, u bhal speci ghidtlu ha nkellem lil-*Lands Registry* … dawn qaluli irridu il-pjanta kif inhi issa u dikjarazzjoni mill-*owners* … *wara skoprejt li l-proprjetà kienet trasferita*.' Huwa jahseb li d-dikjarazzjoni saret wara li l-proprjetà giet akkwistat[a] mill-attwali sidien, il-konjugi Vassallo.

"Haga ohra li tinkwetani hija li Anthony Gauci, li ak[k]wista l-proprjetà f'isem il-*Miaco 86 Aviation Ltd*. (atti Carmel Mangion 20-06-90) iffirma id-dikjarazzjoni wara li kien trasferixxa l-proprjetà. Apparti illi fid-dikjarazzjoni ma jiffirmax ghan-nom tal-kumpanija, qatt ma jista' jigi

accettat illi dikjarazzjoni privata tikkoregi att pubbliku debitament registrat. Kien dan ir-ragunament il-ghala r-Registru ta' l-Artijiet irrifjuta it-talba ghall-korrezzjoni (LRA 443/95) fis-sens illi t-talba giet notat[a] fuq ic-certifikat imma ma saritx il-korrezzjoni mitluba. Id-dikjarazzjoni kienet *res inter alios acta*. Kieku il-konjugi Vassallo accettaw, kieku l-korrezzjoni kienet issir. Mhux l-ewwel darba li jkun hemm partijiet li jaqblu li jirrangaw ic-Certifikat. U f'dal kas il-ligi fl-artikolu 51 subartikolu 1 paragrafu c, dan tippermettih. U kien dan is-sens ta' l-ittra tieghi tat-13 ta' Awissu 1997. Ghab-bazi tal-fatt illi minn *site inspection* li ordnajt wara l-ittra ta' Dr. Edward Debono data[ta] 29 ta' Lulju 1997 irrizulta li l-parapett kien jidher li *prima facie* jaghmel parti mill-*basement*, kont lest li nibdel ic-certifikat (080704029, naxxenti mit-titolu 080704010) kif mitlub in vista tad-dikjarazzjoni iffirmata minn Gauci u l-istat ta' fatt. Però quddiem resi[s]tenza ghal din it-talba, kelli - u nibqa' nsostni - illi dikjarazzjoni privata hija *res inter alios acta* fil-konfront tal-konjugi Debattista [*recte*: Vassallo].

“Jibqa' l-fatt li l-konfigurazzjoni attwali tal-parapett tindika illi l-parapett jaghmel parti mill-*basement*. Tajjeb li jigi notat però li kien hemm qbil li l-parapett gie maghluq bl-*aluminium wara* it-trasferiment favur Vassallo. Sakemm gie maghluq, il-parapett kien accessibbli minn rampa quddiem il-*basement*. Però quddiem ix-xhieda moghtija fejn hemm nuqqas ta' qbil bejn Debattista u Vassallo dwar min kien jaghmel uzu mill-parapett - ghalkemm il-partijiet qablu li l-madum, l-*aluminium* ecc sar minn Joseph Debattista - apparti l-fatt illi id-dritt ta' uzu kien ikun biss indikazzjoni u mhux, probabilment, prova konklussiva, ma jistax wiehed jaccerta ruhu dwar id-dritt tal-proprjetà - kien hemm spoll? kien hemm zmien bizzejjed ghal preskrizzjoni?

“Hemm element iehor konness ma' dawn il-mistoqsijiet. Jidher car li meta Vassallo ak[k]wistaw, il-konfigurazzjoni tal-parapett u l-pjanta tal-*Land Registry* digà ma kenux konformi. Jidher li anke meta ak[k]wistat il-*Miaco*, din id-diskrepanza kienet digà tezisti. Fil-fatt hin minnhom Gauci jghid ‘il-post kien b'tali manjera li l-parapett ma

kienx jidher li huwa parti mill-post.' Ghalkemm izid 'l quddiem jghid li hemm zewg parapetti - tal-post u tal-garaxx.

"U hawn huwa l-qofol tal-kwestjoni. Qabel nghaddi ghall-fatt tad-deskrizzjoni fl-atti, irid jinghad illi, ghalkemm jista' jghati l-kas li Joseph Debattista qatt ma kellu l-hsieb li l-parapett jigi trasferit lil terzi, ghalkemm forsi, kif intqal waqt xi konversazzjonijiet informali li l-avukati tal-partijiet kellhom mieghi, Vassallo setghu kienu konxji tal-fatt li l-parapett ma kienx taghhom, u kien biss wara li nqala' l-inkwiet li xi hadd iehor 'fethilhom ghajnejhom' li c-Certifikat ta' Titolu jgahtihom id-dritt tal-proprjetà, jibqa' l-att illi Certifikat jista' jigi ratifikat [*recte*: rettifikat] bil-modi biss li ssemmi [*recte*: isemmi] l-Kap. 296, specjalment l-artikolu 51. L-avukati ma tantx rreferew ghal dan l-artikolu. Dwar il-paragrafu (c) tas-subartikolu 1 digà tkellimt. Prova ta' frodi taht il-paragrafu (d) ma saritx. Il-paragrafi (b) u (e) ma japplikawz ghall-kas. Jibqa' l-paragrafi (a) - li hawn ma japplikax lanqas, u (f), b'mod partikolari dan ta' l-ahhar.

"Fic-cirkostanzi ta' xhieda konfliggenti kif jidher aktar 'l isfel kif ukoll ghar-ragunijiet im[s]emmija hawn, wiehed ma jistax jistabbilixxi x'inhu gust li jsir. Iz-zewg partijiet, kemm Debattista u Vassallo, kif ukoll possibilment ohrajn, ikkontribwew ghal din is-sitwazzjoni jew konxjentement jew aktarx minhabba nuqqas ta' apprezzament ghal-ligi. U l-Kap. 296 huwa car li fejn persuna tkun ikkontribwit hija stess, anke bi zball jew b'xi ommissjoni min-naha tieghu [*recte*: taghha] jidhlu konsiderazzjonijiet ohra. Ara per ezempju is-subartikolu 3 ta' l-artikolu 51. Nazzareno Debattista kien proprjetarju fil-hin li sar l-'izball'. U ghalhekk huwa jista' jargumenta illi c-Certifikat ghandu jigi mibdul peress li huwa bl[*recte*: l]-izball tieghu wassal ghal din is-sitwazzjoni. Però t-talba qeghda ssir *wara* li huwa t-trasferixxa u ghalhekk dan is-subartikolu lanqas ma jghodd ghas-sitwazzjoni ezistenti h[l]ief jekk jigi ppruvat li hemm 'interess li jipprevali', bhal xi servitù fuq l-istess parapett ghat-termini ta' l-artikolu 43. Veru li l-fatt li Vassallo ammettew li pprovaw jixtru l-parapett jkompli ixaqleb favur Debattista. Però mill-banda l-ohra, Vassallo

qalu li dan ghamluh ghaliex riedu jaqtghu il-kwestjoni. Dan gie konfermat mix-xhieda ta’ Dr. Anthony Abela.

“Anke ghall-fatt li sfortunatament ix-xhieda mhux dejjem jaqblu bejniethom ma nahsibx li jkun gust li ic-certifikat jigi mibdul, bl-aktar kas lampanti ikun li Dr. Anthony Abela jghid li cempel lil Debattista u dan, flimkien ma’ uliedu jixhdu fin-negattiv. L-istess jista’ jinghad li waqt li Gauci qal li l-parapett ma kienx, ghalih, parti mill-mezzanin li xtara u wara biegh lil Vassallo, Vassallo jixhdu li dan Gauci kien qalilhom li l-parapett huwa tieghu. (ara xhieda fl-ewwel seduta).   L-istess Vassallo u Debattista ma jaqblux dwar min kien jiehu hsieb il-konki fil-parapett u inaddaf l-istess.   Ghalhekk f’dawn ic-cirkostanzi, ga la darba ma hemmx certezza ta’ min qed jixhed il-verità, allura jiena ma ghandix triq ohra ghajr nirrispetta c-certifikat mahrug.

“Imma l-aktar argument il-ghala jiena ghandi naghmel dan huwa li l-pjanta li ghab-bazi taghha inhareg it-titolu kif inhu hija proprju pjanta li ssottomettew l-istess Debattista kemm meta Joseph ta b’donazzjoni lil ibnu Nazzareno, u kemm meta Nazzareno rega’ ttra[s]ferixxa. U fir-Registru ta’ l-Artijiet, il-qofol huma l-pjanti kif jinghad ahjar aktar ’l isfel. U, ghalkemm komplessivament, nissimpatizza mal-partijiet kollha koncernati, ma nistax ma nimxi[x] mal-principju li ‘*ignorance of the law is no excuse*’, f’dal-kas, l-importanza ta’ dak li jigi registrat fir-Registru ta’ l-Artijiet u l-konsegwenzi ta’ din il-ligi specjali.

“Argument iehor imqajjem kien dak maghmul b’enfasi qawwija minn Dr. Edward Debono. Dan iccentra hafna fuq id-deskrizzjoni fl-atti notarili, u specifikament l-irjiehat imsemmija fl-att ta’ donazzjoni (‘galadarba nbieghet *area* mill-11 il-filata ’l fuq bl-ebda mod u taht l-ebda cirkostanza ma jista’ jinghad li l-parapett fil-livell tat-triq inbiegh’) waqt li fl-att ta’ Dr. A. Abela fejn akkwistaw il-konjugi Vassallo, il-mezzanin ‘li nbiegh kien ‘*at elevated groundfloor level having independent access*’ u ghalhekk il-parapett fil-livell tat-triq qatt ma seta’ jinbiegh’. In-naha l-ohra targumenta bil-kontra fis-sens illi l-atti jindikaw li l-proprjetà hija konfinanti mat-Triq iz-Zaghfran.

"Irid jinghad bl-aktar mod car illi fl-opinjoni tieghi, wahda mill-ghanijiet principali tal-legislatur fil-promulgazzjoni tal-Kap. 296, apparti c-certezza tat-titolu liema certezza fl-emendi estensivi ta' l-1995 inzammet minkejja li giet 'posposta' ghal wara perijodu akwisitiv ta' 10 snin minflok ghall-mod immedjat li kien jopera qabel dawn l-emendi - hemm principju baziku iehor, imsahhah fl-1995 bl-artikolu li jirrikjedi li kull att pubbliku u sahansitra kawzi quudiem il-Qrati taghna irid ikollhom il-pjanta 'annessa' (dawn l-artikoli ghadhom ma dahlux fis-sehh). Dan il-principju sar sabiex tinghata deskrizzjoni ahjar minn dik li llum hija bbazata fuq l-irjiehat. U ghalhekk ir-registratur iddecieda li l-applikazzjonijiet fir-Registru ta' l-Artijiet irid ikollhom pjanta tas-sit u pjanta dettaljata. Wiehed ma jridx jinsa li fejn proprjetà taqa' f'arja ta' Registrazzjoni, hija din l-unika ligi li tapplika, sahansitra hemm certu provvedimenti fic-Civil u fil-Procedura Civili [*recte*: fil-Kodici Civili u fil-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili] li ma jibqghux japplikaw. Ghalhekk, irrispettivament, mill-kontenu[t] ta' l-atti, il-pjanta hija li tghodd. Imma anke jekk ghall-forza ta' l-argument dan li qed jinghad huwa fallaci, l-att ta' donazzjoni, waqt li fin-nofsinhar isemmi li l-proprjetà tikkonfina in parti mal-gid tad-donanti u in parti ma' gid ta' Alfred Debattista, mit-Tramuntana ma jinghadx li tikkonfina in parti ma' gid ta' Joseph Debattista u in parti mat-triq imma biss mat-Triq. Argument li hadd ma qajjem huma [*recte*: huwa] l-irjiehat moghtija fl-att ta' bejn Joseph Debattista u Loredana Staken (il-proprjetà sovrastanti dik in kwestjoni). Hemm ukoll ir-rih tat-tramuntana huwa esklussivament mat-triq. Kif ninterpretawh dan il-fatt? … illi Staken certament ma ghandix proprjetà tmiss mat-triq u allura l-argument ta' Dr. Debono jaghmel sens, jew li hija ghandha ukoll l-arja tal-parapett fis-sens li hadd ma jista' jibnilha, irrispettivament ta' min huwa l-parapett? … jew li, kif inhi l-opinjoni tieghi, li l-irjiehat mhux dejjem huma ezatti u kienet din ir-raguni tal-htiega tal-pjanti fir-Registru ta' l-Artijiet?

"Sfortunatament, veru, hemm kemm nies legali u allura aktar u aktrar '*the man in the street*' li qajla jaf[u] b'dawn il-provvediment[i]. Sfortunatament hemm nies legali

(nutara u avukati) u periti li minkejja l-informazzjoni li tintbghatilhom. jibqghu, fejn jidhol ir-Registru ta' l-Artijiet, ma jirrealizzawx il-konsegwenzi ta' l-istess Kap. 296. L-akbar konsegwenza tkun dik li fejn jinhareg titolu assolut (illum imsejjah garantit in vista ta' l-emendi ta' l-1995), mhux lakemm wiehed jitlob ir-ratifika [*recte*: ir-rettifika] tieghu, aktar u aktar meta huwa jew hija, anke jekk b'mod ingenwu u fl-'injoranza' tal-ligi, jkun huwa stress [*recte*: stess] li wasslu ghal tali sitwazzjoni. Il-Qrati taghna ftit ghad kellhom l-opportunità jesprimu ruhhom fuq materja ta' registrazzjoni fir-Registru ta' l-Artijiet. Ghalhekk huwa [*recte*: hija] ta' konfort id-decizjoni *G. Tabone vs C. Formosa* deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-kompetenza Superjuri f'Mejju 1993 fejn, kif anke spjega tajjeb kemm Dr. A. Abela fix-xhieda tieghu, u kemm Dr. J. R. Micallef fl-ahhar sottomissjonijiet tieghu meta ccita din is-sentenza, il-ligi tippreskrivi kasi *ristretti* biex certifikat ta' titolu assolu[t] jigi mibdul. Il-legislatur kellu l-iskop li johloq 'basi soda ta' prova ta' titolu ta' proprjetà *erga omnes*' … Certament il-kunsens bejn il-partijiet huwa kas fejn tista' ssir il-bidla, kunsens li f'dal-kas ma wasalniex ghalih.

"Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi, it-talba ghal ratifika [*recte*: rettifika] tac-Certifikat tat-Titolu 080704001 [*recte*: 080704010] u dawk naxxenti minnu hija respinta u kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha."

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi minn qari akkurat tar-rikors ta' appell jirrizulta illi, fis-sustanza, ir-rikorrent Joseph Debattista ghandu aggravju wiehed kontra d-decizjoni appellata, dak illi b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 51(1)(f) tal-Kap. 296, l-intimat Registratur ta' l-Artijiet ma kellux jichad izda kellu jilqa' t-talba ta' l-istess rikorrent ghall-korrezzjoni tac-Certifikat ta' l-Art numru 080704010. Il-parti ta' l-Artikolu 51(1)(f) tal-Kap. 296 illi hija rilevanti ghall-appell odjern tipprovdi hekk:

"**51.** (1) Jistghu jsiru korrezzjonijiet fir-registru fuq ordni … tar-registratur, salv li jkun hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell, f'kull wiehed mill-kazijiet li gejjin, izda bla hsara ghad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu:

…;

(f) F'kull kaz … 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."

Fil-fehma ta' dina l-Qorti, sabiex tkun tista' issir korrezzjoni ta' Certifikat ta' l-Art *ai termini* tal-provvediment tal-ligi appena citat, min huwa imsejjah sabiex jiddeciedi - jew qorti jew ir-registratur - irid l-ewwel jirrizultalu xi zball kontemplat mill-istess provvediment. Huwa biss jekk tali zball jirrizulta illi min irid jiddeciedi irid iqis jekk, fid-dawl ta' tali zball, ikunx "gust li ssir korrezzjoni fir-registru";

Fil-kaz odjern, ir-rikorrent mhux qed jallega illi sar xi zball ghal dak illi jirrigwarda il-hrug originali tac-Certifikat ta' l-Art numru 080704010 izda qed jallega illi l-izball sar meta, in segwitu ghat-trasferiment illi huwa ghamel favur ibnu Nazzareno b'titolu ta' donazzjoni permezz tal-kuntratt pubblikat min-Nutar Dottor Angelo Vella fit-tmienja (8) ta' Frar 1988, intalab il-hrug tac-Certifikat ta' l-Art numru 080704029. Dan l-izball kien jikkonsisti filli fil-pjanti formanti parti mill-inkartament relativ gie inkluz il-parapett in kwistjoni meta, fir-realtà, dan il-parapett ma giex trasferit permezz ta' l-ahhar imsemmi kuntratt. Ir-rikorrent qed jibbaza din l-allegazzjoni tieghu fuq il-fatt illi fl-imsemmi kuntratt il-proprjetà trasferita giet deskritta bil-mod segwenti:
"… l-arja ta' *garage* ossija *basement* sa l-gholi ta' hdax-il filata mill-livell tal-bini ezistenti u nofs il-hxuna tas-saqaf …";

u, fir-rikors ta' appell, ir-rikorrent isostni hekk:
"… minn din id-deskrizzjoni huwa evidenti ghal kulhadd li Nazzareno Debattista qatt ma akkwista l-parapett sottostanti ghall-*maisonette* li qatt ma kien jifforma parti

minnu imma dan il-parapett kien attinenti u adjacenti mal-garaxx sottostanti prorpjetà [*sic*] ta' Joseph Debattista";

Dina l-Qorti, wara illi ezaminat il-provi kollha prodotti u hasbet fit-tul dwarhom, ma hijiex konvinta illi r-rikorrent irnexxielu jipprova illi l-imsemmi parapett ma kienx inkluz fl-imsemmi trasferiment favur ibnu Nazzareno u illi, konsegwentement, dan il-parapett gie inkluz bi "zball" fil-pjanta formanti parti mill-inkartament relatattiv mac-Certifikat ta' Art numru 080704029. Il-fatt illi l-parapett ma jissemmiex specifikatament fil-kuntratt ta' donazzjoni ma jwassalx ghal prova konkluziva illi dan il-parapett ma kienx jifforma parti mit-trasferiment relattiv. Anqas it-tarag illi jaghti ghall-*maisonette* illi inbniet fuq l-arja donata ma jissemma' fil-kuntratt relativ. B'daqshekk wiehed ghandu jikkonkludi illi l-ispazju illi jokkupa dan it-tarag - illi, in parte, bhal fil-kaz tal-parapett, huwa f'livell aktar baxx mis-saqaf tal-*basement* - ma kienx inkluz fid-donazzjoni? Anqas ir-rikorrent ma huwa jallega dan;

Hija l-fehma konsidrata ta' din il-Qorti illi l-allegazzjoni tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' trasferiment ta' l-imsemmi parapett lil ibnu Nazzareno hija rizultat ta' ripensament da parti tar-rikorrent wara illi l-imsemmi ibnu - x'aktarx minhabba diffikultajiet illi inqalghu fiz-zwieg tieghu - ittrasferixxa lil terzi l-proprjetà donata flimkien mal-benefikati illi eriga fuqha;

Huwa evidenti illi la darba, kif inghad ftit aktar 'l fuq, ma jinsabx pruvat illi sar l-izball lamentat mir-rikorrent, mhux il-kaz illi dina l-Qorti tqis jekk huwiex "gust" illi issir il-korrezzjoni mitluba mir-rikorrent;

Ghal dawn il-motivi:

Tirrespingi l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata ta' l-intimat Registratur ta' l-Artijiet;

Tordna illi l-ispejjez ta' din l-istanza jigu sopporati kollha mir-rikorrent appellant.

< Sentenza Finali >

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