MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2007

Citazzjoni Numru. 69/2006

Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Generali

Rikors numru:-
69/2006AE

Francis Camilleri

Vs

Peter Paul Camilleri

Registratur tal-Artijiet

Illum 30 ta' Marzu, 2007.

Il-Qorti,

Tibda biex tiddikjara li din hija **sentenza parzjali** fuq:-

1. L-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut Peter Paul Camilleri[1]; u
2. L-ewwel zewg eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut Registratur tal-Artijiet[2].

Il-kawza hija ta' natura petitorja li fiha l-attur qieghed jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li l-entrata li taghti ghal post dilapidat li jinsab fit-territorju msejjah bhala Ix-Xaghri taz-Zimni fil-kuntrada maghrufa ta' Wied ir-Rihan, Triq San Blas, Nadur hija proprjeta' tieghu u li l-konvenut Camilleri ghandu biss servitu' ta' passagg bir-rigel minn fuqha. L-attur qieghed jitlob ukoll lill-Qorti sabiex tinibixxi lill-konvenut milli jaghmel uzu minn din l-entrata bl-ingenji tal-kostruzzjoni u b'vetturi u milli jaghmel xogholijiet fl-entrata u jwessa' l-bieb li hemm fil-bidu tal-entrata; tiddikjara li hajt tas-sejjiegh li twaqqa' mill-konvenut huwa proprjeta' ta' l-attur; tinibixxi lill-konvenut milli jwaqqa' hitan ohra tas-sejjiegh fejn dawn jirrizultaw li huma proprjeta' ta' l-attur u tikkundannah jibni mill-gdid il-hitan li waqqa'; kif ukoll tinibixxi lill-konvenut Registratur tal-Qorti milli jirregistra titolu tal-konvenut jew milli jirrikonoxxi lill-konvenut bhala proprjetarju tal-entrata fuq imsemmija u tal-art ta' taht il-hitan tas-sejjiegh li kienu mibnija u li waqqa' l-konvenut. Fir-rikors guramentat tieghu l-attur spjega li peress li l-art meritu tal-kawza tinsab f'zona ta' registrazzjoni obbligatorja, kellu jinkludi lill-konvenut Registratur tal-Artijiet bhala parti fil-kawza sabiex kull eventwali decizjoni tal-Qorti torbot lill-istess.

L-eccezzjonijiet preliminari sollevata mill-konvenut Peter Paul Camilleri hija n-nullita' tac-citazzjoni peress li r-Registratur tal-Qorti ma giex notifikat skond id-dispost tal-Artikolu 460 tal-Kap. 12.

Eccezzjoni identika nghatat mir-Registratur tal-Artijiet, kif ukoll li l-Avukat Generali ma giex notifikat kif jitlob l-Artikolu 181B(3).

[1] Fol. 10.
[2] Fol. 21.

Rat l-atti tal-kawza nkluzi n-noti ta' sottomissjonijiet li gew skambjati bejn il-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta' Marzu 2007 li permezz tieghu l-kawza giet differita ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Peter Paul Camilleri u l-ewwel zewg eccezzjonijiet tar-Registratur tal-Artijiet.

Ikkunsidrat:-

1. Illi dwar l-ewwel eccezzjoni tar-Registratur tal-Artijiet, mill-atti jirrizulta li l-Avukat Generali gie notifikat bir-rikors guramentat u bl-avviz as-smiegh fit-28 ta' Awwissu 2006, igifieri qabel id-data tal-ewwel smiegh (ara riferta a tergo ta' fol. 5). Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tar-Registratur tal-Artijiet hija ghal kollox infondata u ser tigi michuda.

2. Illi fir-rigward tal-eccezzjoni l-ohra li hija simili ghaz-zewg konvenuti, l-Artikolu 460(1) tal-Kap. 12 jaqra:-

"Bla hsara ghad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (2) ta' dan l-artikolu, ebda att gudizzjarju li bih jibdew xi procedimenti ma jista' jigi pprezentat, u ebda procedimenti ma jistghu jittiehdu jew jinbdew, u ebda mandat ma jista' jigi mitlub, kontra l-Gvern, jew kontra xi awtorita' mwaqqfa bil-Kostituzzjoni, barra mill-Kummissjoni Elettorali, jew kontra xi persuna li jkollha kariga pubblika fil-kwalita' ufficjali taghha, hlief wara li jghaddu ghaxart ijiem min-notifika kontra l-Gvern jew dik l-awtorita' jew persuna kif intqal qabel, ta' ittra ufficjali jew ta' protest li fih il-pretensjoni jew it-talba tigi mfissra b'mod car".

3. Bejn il-kontendenti m'hemmx kwistjoni li l-konvenut Registratur tal-Qorti ma giex notifikat b'ittra ufficjali jew protest gudizzjarju qabel il-prezentata tar-rikors guramentat fit-30 ta' Gunju 2006. Minhabba dan in-nuqqas il-konvenut Peter Paul Camilleri qieghed isostni li

l-azzjoni attrici hija nulla, filwaqt li r-Registratur tal-Artijiet qieghed isostni li l-azzjoni ma tistax tregi fil-konfront tieghu.

4. Fl-ewwel lok, il-Qorti hija tal-fehma li l-eccezzjoni ta' nullita' minhabba nuqqas ta' notifika a tenur ta' l-Artikolu 460(1) tal-Kap. 12 m'hijiex sollevabbli mill-konvenut Camilleri. L-Artikolu 460 qieghed fil-ligi fl-interess tal-Gvern, u ghalhekk huwa l-Gvern biss li ghandu dritt li jaghti eccezzjoni simili. Dan huwa privilegg li jgawdi l-Gvern biss (inkluz l-awtoritajiet li jissemmew fl-istess provvediment), u bhala tali ma jistax jigi sollevat minn min m'huwiex applikabbli ghalih. F'dan ir-rigward ghalhekk l-ewwel eccezzjoni moghtija mill-konvenut Peter Paul Camilleri m'ghandix tigi kunsidrata. Bla pregudizzju pero', anke jekk il-Qorti kellha tiddikjara li hemm nuqqas mehud in konsiderazzjoni tal-Artikolu 460(1) tal-Kap. 12, dan ma jwassalx ghan-nullita' ta' l-azzjoni imma semmai biss li l-azzjoni fil-konfront tal-Gvern ma tkunx tista' tkompli. Hu x'inhu l-ezitu pero', l-azzjoni fil-konfront tal-konvenut Peter Paul Camilleri ghandha tkompli.

5. Huwa minnu li:-

(a) Ir-Registratur tal-Artijiet jaqa' taht l-Artikolu 460(1) tal-Kap. 12.

(b) L-iskop tal-Artikolu 460(1) huwa sabiex jaghti opportunita lill-Gvern, korp jew persuna b'kariga pubblika li jinghata avviz li persuna behsiebha tibda proceduri gudizzjarji sabiex il-Gvern ikollha zmien biex joffri rimedju jew soluzzjoni ghal vertenza li tkun inqalghet mal-privat.

6. Kif rajna l-azzjoni odjerna hija ta' natura petitorja. Fir-rikors guramentat l-attur ighid li l-iskop ghalfejn iddahhal ir-Registratur tal-Artijiet f'dawn il-proceduri huwa ghaliex l-art li hija l-meritu tal-kawza tinsab f'*registration area* u l-attur ippremetta li:- *"…….l-attur htieglu jdahhal fil-*

kawza lir-Registratur tal-Artijiet halli kull eventwali ezitu ta' din il-kawza minn din il-Qorti torbot ukoll lill-istess Registratur li quddiemu saret talba wkoll mill-partijiet ghar-registrazzjoni tat-titolu tal-entrata u al-art ta' taht il-hitan tas-sejjiegh li waqqa' l-konvenut".

Issa skond l-Artikolu 51(4) u (5) tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta:-

(4) The registrar shall obey the order of any court of competent jurisdiction in relation to any registered land on being served with the judgment or an official copy thereof accompanied by a statement by the Registrar of the Court certifying that the judgment has become res judicata.

(5) A court shall not make an order for the rectification of the register unless the Land Registrar is a party to the proceedings in respect of which the order is made.

7. Ghalkemm il-Qorti hija konsapevoli li tezisti gurisprudenza li tghid li n-nullita' taht l-Artikolu 460 tal-Kap. 12 hija assoluta u m'hijiex sanabbli mhux biss fil-konfront tal-Gvern imma wkoll fil-konfront tal-imharrkin kollha, din il-Qorti ma taqbilx ma' dan ir-ragunament ghallinqas zgur fir-rigward ta' kazijiet simili ghal dak odjern[3]. Il-pretenzjoni principali tal-attur hija fil-konfront tal-konvenut Camilleri. Kif rajna, din hija kawza petitorja fejn il-kwistjoni li trid tigi mistharrga u determinata mill-Qorti huwa t-titolu tal-proprjeta' meritu tal-kawza.

8. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, l-attur argumenta li l-konvenut Registratur tal-Artijiet iddahhal f'dawn il-proceduri bhala konvenut ghal finijiet tal-Kap. 296 (l-Att Dwar Registrazzjoni ta' Artijiet) biss. Il-Kap. 296 jipprovdi li r-Registratur tal-Artijiet **ghandu** jiddahhal fil-

[3] Fil-kawza fl-ismijiet **Ines Calleja et vs Gaetano Spiteri** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Jannar 1991 (Vol. LXXV.ii.666), il-Qorti ddikjarat ic-citazzjoni nulla fil-konfront **biss** tal-awtorita' governattiva ghaliex ma gietx prceduta b'ittra ufficjali skond kif jitlob l-Artikolu 460 tal-Kap. 12 u ordnat li l-proceduri jitkomplew fil-konfront tal-konvenut Gaetano Spiteri.

kawza fejn tintalab korrezzjoni tar-registru. Ghalhekk jidher li huwa biss fejn parti tkun trid li ssir korrezzjoni fir-registru[4] li ghandha tassigura li r-Registratur jigi mharrek bhala parti fil-kawza. Fil-kaz odjern m'huwiex jintalab li r-Registratur jaghmel korrezzjoni tar-registru u ghalhekk il-Qorti ma taqbilx mal-argument tal-attur. Inoltre, il-ligi stess tistipula li r-Registratur huwa marbut b'kull decizjoni tal-Qorti li titratta art registrata taht il-Kap. 296 u dan jidher li anke fejn ma jkunx gie mharrek bhala konvenut (hlief fejn ikun qieghed jintalab korrezzjoni tar-registru li jzomm ir-Registratur ta' l-Artijiet skond il-provvedimenti tal-Kap. 296 fejn il-ligi stess tikkontempla li ghandu jkun parti fil-proceduri).

9. Issa, il-hames talba tar-rikors guramentat hija ndirizzata fil-konfront tar-Registratur ta' l-Artijiet. Din taqra hekk:-

"Tinibixxi lir-Registratur tal-Artijiet milli jirregistra t-titolu tal-konvenut jew milli jirrikonoxxi lill-konvenut bhala proprjetarju tal-entrata fuq imsemmija u tal-art ta' taht il-hitan tas-sejjiegh li kienu mibnija u li waqqa' l-konvenut li jigu fuq ir-rih tal-art tal-istess konvenut in-naha tal-lvant".

Jidher ghalhekk li r-Registratur ta' l-Artijiet ma ddahhalx f'dawn il-proceduri ghal kull interess li jista' ghandu, izda l-attur ha azzjoni kontrih sabiex il-Qorti tinibih milli jirregistra t-titolu tal-konvenut jew milli jirrikonoxxih bhala proprjetarju. L-Artikolu 460(2) jipprovdi lista tal-proceduri li ghalihom ma japplikax l-Artikolu 460(1) tal-Kap. 12. Din hija lista tassattiva u li ma jidhirx li tippermetti ghal eccezzjonijiet. L-azzjoni li l-attur ha kontra r-Registratur ta' l-Artijiet zgur li ma tikkwalifikax bhala wahda mill-eccezzjonijiet fejn m'hemmx htiega li attur jipprocedi skond l-Artikolu 460(1) tal-Kap. 12 qabel jipprezenta kawza kontra l-Gvern jew awtorita' ohra li tissemma f'dan

[4] *"registru" tinkludi l-gurnal li fih jidhlu n-numru progressiv ta' l-applikazzjonijiet maghmula, ir registru ta' titoli jew ir-registru ta' l-ipoteki, u kull dokument iehor li fuqu jsiru notamenti bis-sahha ta' dan l-Att, u "registrat" ghandha tiftiehem skond hekk".*

il-provvediment. Fil-fehma tal-Qorti, il-hames talba tar-rikors guramentat tikkwalifika bhala azzjoni mehuda kontra r-Registratur tal-Artijiet li jgawdi wkoll mill-privilegg moghti permezz tal-Artikolu 460(1) tal-Kap. 12.

10. Ghalhekk, fic-cirkostanzi l-Qorti hija tal-fehma li l-azzjoni li ttiehdet kontra r-Registratur ta' l-Artijiet permezz ta' dawn il-proceduri m'hijiex valida. Madankollu l-Qorti hija tal-fehma wkoll li l-fatt li l-kawza ma tistax tregi fil-konfront tar-Registratur ta' l-Artijiet, ma jfissirx li ma tistax titkompla fil-konfront tal-konvenut l-iehor.

11. Ghaldaqstant, il-Qorti qeghda:-

(a) Tichad l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut Peter Paul Camilleri in kwantu l-privilegg tal-Artikolu 460 tal-Kap. 12 jista' jigi sollevat biss mill-Gvern u l-ebda parti ohra fil-kawza. Spejjez kontra l-konvenut Peter Paul Camilleri.

(b) Tichad l-ewwel eccezzjoni sollevata mir-Registratur ta' l-Artijiet bl-ispejjez kontra tieghu.

(c) Tilqa' t-tieni eccezzjoni sollevata mir-Registratur ta' l-Artijiet u tiddikjara li l-kawza in kwantu proposta fil-konfront tieghu m'hijiex valida u ghalhekk qieghed jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju, b'dan li l-kawza ghandha titkompla fil-konfront tal-konvenut l-iehor. Spejjez ta' din l-eccezzjoni a karigu ta' l-attur.

Magistrat Anthony Ellul.

< Sentenza In Parte >

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