MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2009

Citazzjoni Numru. 1334/1998/1

**Carmelo u Maria mizzewgin Mifsud
u b'digriet tal-4 ta' Dicembru, 2002 l-atti
gew trasfuzi f'isem Claire Saliba u
Angela Farrugia stante l-mewt ta' Carmelo Mifsud
vs
Direttur tal-Ufficcju Kongunt
fl-interess u in rapprezentanza tal-Ufficcju Kongunt
u tal-Gvern ta' Malta, Catherine Mallia u b'degriet tat
28 ta' Novembru 2008 l-atti gew trasfuzi fuq Anna
Pace Parascandalo stante il-mewt ta' Catherine Mallia
u
r-Registratur tal-Artijiet u Joe Aquilina
fil-kwalita' tieghu ta' ekonomu ta' Monsinjur Arcisqof
Amministratur tal-Beni tal-Entijiet Religjuzi Djocesani
kollha ta' Malta.**

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-att tac-citazzjoni ta’ l-atturi li permezz taghha ppremettew:

Premess illi b’att notarili pubblikat minn nutar Dottor Joseph Darmanin fit-18 ta’ Lulju, 1978 – kopja ta’ liema hija ezebita bhala Dok A – l-atturi akkwistaw minghand il-Cassa Santa Klementina annessa mal-Knisja Arcipretali taz-Zurrieq il-fond numru sebgha u sittin (67) Triq ic-Combini, gja Queen Street, iz-Zurrieq bl-arja tieghu u liberu frank bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu;

U peress illi l-arja ta’ parti tal-imsemmi fond kienet mikrija b’lokazzjoni wahda mal-fond numru sitta u sittin (66) fl-istess Triq lill-Katerina Mallia u l-attrici bl-att pubbliku fuq imsemmi kienet irrinunzjat ghal kull dritt li kellha jew seta’ kellha ghall-kera jew ghal kull kumpens iehor ta’ kwalunkwe xorta in konnessjoni mal-imsemmija arja ta’ parti tal-fond numru 67 Triq ic-Combini, Zurrieq;

U peress illi wara talba tad-Direttur tal-Ufficcju Kongunt maghmula f’isem il-Gvern ta’ Malta r-Registratur tal-Artijiet irregistra f’isem il-Gvern ta’ Malta l-arja ta’ parti mill-fond numru 67, Triq ic-Combini, Zurrieq minkejja li din kienet giet akkwistata mill-atturi bl-att fuq imsemmi tat-18 ta’ Lulju, 1978 pubblikat minn-Nutar Dottor Joseph Darmanin u ghalhekk appartenenti lill-atturi u dan kif jidher mit-titlu numru 67000268 u applikazzjoni mal-applikazzjoni mat-Registru tal-Artijiet numru LRA 411/97;

U peress illi mill-istess applikazzjoni maghmula mill-Ufficcju Kongunt mar-Registru jirrizulta illi l-arja fuq imsemmija giet ukoll trasferita lill-Gvern ta’ Malta mill-Cassa Santa Klementina annessa mal-Knisja Arcipretali taz-Zurrieq amministrata mill-konvenut Joseph Aquilina nomine u dan in vista tal-att numru IV tal-1992;

U peress illi b’kuntratt notarili tal-21 ta’ April, 1997 – Dok. B – pubblikat minn Nutar Dottor Mario Bugeja il-Gvern ta’ Malta u l-Ufficcju Kongunt ttrasferew lill-konvenuta

Catherine Mallia l-fond numru 66 Triq ic-Combini Zurrieq, flimkien ma l-arja ta' parti tal-fond numru 67, Triq ic-Combini, Zurrieq appartenenti lill-atturi ;

U peress illi in vista ta' l-akkwist tal-fond 66 Triq ic-Combini, Zurrieq da parti tal-konvenuta Catherine Mallia l-kirja li hija kellha rigward dana l-fond spiccat *ipso iure* u konsegwentement ukoll kull titolu li kellha jew seta' kellha dwar l-arja fuq il-fond 67, Triq ic-Combini, Zurrieq apartenenti lill-atturi;

U peress illi dik l-arja ta' parti tal-fond numru 67, Triq ic-Combini, Zurrieq apartenenti lill-atturi li giet irregistrata mir-Registru tal-Artijiet f'isem il-Gvern ta' Malta u sussegwentement trasferita lill-konvenuta Catherine Mallia mill-Gvern ta' Malta hija mmarkata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-kawzjoni hawn taht imsemmija u mal-applikazzjoni LRA 411/97 u titlu numru 67000268 – ara Dok. C;

U peress illi fit-8 ta' Ottubru, 1997 l-atturi pprezentaw kawzjoni mar-Registru tal-Artijiet sabiex jikkawtelaw id-drittijiet taghha ta' proprjeta' fuq l-imsemmija arja;

U peress illi t-trasferiment tal-imsemmija arja lill-Gvern ta' Malta kif ukoll r-registrazzjoni tal-imsemmija arja f'isem il-Gvern ta' Malta u t-trasferiment lill-konvenuta Catherine Mallia tal-imsemmija arja huma nvalidi u nulli u bla effett;

U peress illi l-atturi pprezentaw protest kontra l-konvenuti, kif jidher mill-kopja hawn annessa bhala Dok. D.

Jghidu ghalhiex dina l-Qorti ma ghandhiex ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara illi l-attrui huma proprjetarji tal-arja kollha tal-fond 67, Triq ic-Combini, Zurrieq kompriza l-arja mmarkata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-applikazzjoni mar-Registratur tal-Artijiet numru LRA 411/97 u titlu numru 67000268 registrat mir-Registratur tal-Artijiet;

2. Tiddikjara illi wara t-18 ta’ Lulju, 1978 il-Kassa Santa Klementina annessa mal-Knisja Arcipretali taz-Zurrieq kif ukoll il-Gvern ta’ Malta u l-Ufficcju Kongunt qatt ma kellhom titolu validu fuq l-imsemmija arja;

3. Tiddikjara illi t-trasferiment mill-Cassa Santa Klementina annessa mal-Knisja Arcipretali taz-Zurrieq u l-Arcidjocesi ta’ Malta lill-Gvern ta’ Malta tal-imsemmija arja kif ukoll ir-registrazzjoni tal-imsemmija arja appartenenti lill-atturi f’isem il-Gvern ta’ Malta mir-Registratur tal-Artijiet u t-trasferiment tal-istess arja mill-Gvern ta’ Malta u l-Ufficcju Kongunt lil Catherine Mallia huma nulli u bla effett ghal dak biss li jirrigwarda l-istess arja;

4. Tordna lir-Registratur tal-Artijiet jaghmel il-korrezzjoni opportuna fic-certifikat relattiv mahrug lill-Gvern ta’ Malta limitatament ghal dak li jirrigwarda l-imsemmija arja billi titnehha mit-titolu u pjanta annessa mal-istess titolu mahruga wara jew relattivi ghall-applikazzjoni numru LRA 411/97;

5. Taghti dawk id-direttivi u ordnijiet li jidhrilha li huma mehtiega jew opportuni sabiex din is-sentenza ikollha l-effett kollu *erga omnes* skond il-ligi;

6. Tiddikjara illi l-konvenuta Catherine Mallia qed tokkupa l-imsemmija arja minghajr ebda titolu validu skond il-ligi;

7. Tinibixxi lill-konvenuta Catherine Mallia sabiex tiddesisti milli tokkupa jew bi kwalunkwe mod tgawdi l-istess arja;

8. Tikkundanna lill-konvenuta Catherine Mallia sabiex fi zmien qasir u perentorju tizgombra mill-istess arja.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut komprizi dawk tal-kawzjoni pprezentata mill-atturi fir-Registru tal-Artijiet u tal-protest tat-8 ta’ Ottubru, 1997.

Il-konvenuti huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Aquilina nomine a fol. 26 li permezz taghha ppremettew:

Illi x'sar wara l-kuntratt tat-18 ta' Lulju 1978 atti Joseph Darmanin ma jinteressahx u hu mhux responsabbli ghall-agir tal-Joint Office u/jew il-Gvern ta' Malta.

Kwantu ghat-tielet domanda tac-citazzjoni, l-eccipjenti jirrileva li t-trasferiment tal-beni tal-Knisja lill-Gvern ta' Malta sar *ope legis* in segwitu ghal ftehim bejn is-Santa Sede u l-Gvern.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tad-Direttur ta' l-Ufficcju Kongunt a fol. 29 li permezz taghha ppremettew:

Illi l-kawza odjerna hija ntempestiva stante li l-eccipjent diga' beda l-procedura sabiex jaghmel l-att korrettorju msemmi fic-citazzjoni ta' l-attur rigward it-trasferiment u r-registrazzjoni ta' l-arja ta' parti mill-fond numru 67, Triq ic-Combini, Zurrieq.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tar-Registratur ta' l-Artijiet a fol. 32 li permez taghha ppremetta:

1. Illi taht l-Att IV ta' l-1992 ir-Registratur ta' l-Artijiet ma jistax jopponi c-certifikat provdut mill-Ufficcju Konguntiv.

2. Illi l-prezenza tieghu fil-kawza odjerna hija mehtiega esklussivament ghall-iskop ta' l-eventwali ezegwibilita' ta' gudizzju rigward ghar-registrazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni. Ghaldaqstant ir-Registratur ta' l-Artijiet jirrimetti ruhu ghall-provi u ghad-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, salv pero' li fi kwalunkwe kaz m'ghandhux ibati l-ispejjez.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Catherine Mallia a fol. 39 li permezz taghha ppremettiet:

1. Illi t-talbiet attrici kwantu jolqtu lill-esponenti u b'mod partikolari s-sitta, seba' u tmin domanda, ghandhom jigu michuda bl-ispejjez peress illi l-esponenti dejjem iddeteniet l-arja in kwistjoni b'titolu validu ta' kera;

2. Illi ma jirrizulta minn imkien li l-esponenti xi darba cediet il-kirja tal-bejt mertu ta' din il-kwistjoni anzi talbet lid-Dipartiment koncernat sabiex jistabbilixxi l-kera dovuta in konnessjoni mal-bejt mertu ta' din il-kawza u dan kif jirrizulta minn kopja ta' ittra mibghuta lill-Ufficcju Kongunt tal-14 ta' Novembru.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri ta' Catherine Mallia a fol. 55 li permezz taghha ppremettiet:

1. Illi preliminarjament l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti stante illi l-konvenuta Catherine Mallia, u dan kif jirrizulta mill-istess kuntratt tal-akkwist tal-atturi, tiddetjeni l-arja mertu tac-citazzjoni fl-ismijiet premessi b'titolu validu ta' kera u ghalhekk hija kompetenza tal-Bord li jirregola l-Kera.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti ;
Semghet ix-xhieda bil-gurament ;
Rat in-noti tal-partijiet :

Fatti

Bhala fatti jirrizulta li b'kuntratt datat 18 ta' Lulju 1978 Dok A a fol 7, l-atturi xtraw minghand il-Cassa Santa Klementina annessa mal-Knisja Arcipretali taz-Zurrieq il-fond numru 67, Triq ic-Combini, bl-arja tieghu u liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu. Fin-1992, bil-ftehim li kien intlahaq bejn is-Santa Sede u l-Gvern, il-proprjeta' li kienet tal-Knisja ghaddiet *ope legis* f'idejn il-Gvern ta' Malta. Il-proprejta' 66 u 67 Triq ic-Combini, Zurrieq ghaddiet ghand il-Gvern u b'kuntratt datat 21 ta' April 1997 atti Nutar Mario Bugeja, Dok B a fol 9 il-Gvern bejgh il-fond 66 Triq ic-Combini, Zurrieq lill-konvenuta Katherine Mallia, inkluza l-arja tal-fond 67, Triq ic-

Combini, Zurrieq, ghalkemm dina l-arja kienet tappartjeni lill-atturi.

Kontestazzjoni

L-atturi qed isostnu li l-arja kienet tappartjeni lilhom u ma setghetx tinbiegh mill-Gvern ghalhekk talbu li l-Qorti tiddikjara li l-arja tal-fond 67, Triq ic-Combini, Zurrieq hija propjeta' taghhom u li tawtorizza l-korrezzjoni opportuna fic-certifikat relattiv mahrug lill-Gvern ta' Malta limitatament ghal dak li jirrigwarda l-imsemmija arja.

Il-konvenuta Catherine Mallia, (u 'ssa l-eredi taghha ghax hi mietet fil-mori tal-kawza), jsostni li dina l-arja li tirrigwarda din il-parti tal-bejt, kienet qeghda ghandha b'titolu ta' kera ghad li kienet proprjeta' ta' l-atturi. Dwar il-proprjeta' ta' l-arja, tghid li qatt ma kien hemm dubju. L-izball sar meta gie trasferit il-fond numru 66. In segwitu l-konvenuti kollha rrikonoxxew li sar zball, u kienu lesti li jirrangawh, izda l-atturi ppretendew ukoll li ladarba Catherine Mallia kienet xtrat il-post taghha, id-dritt li kellha ghal arja tal-post 67, jispicca. Il-konvenuta ma kienitx qablet ma dan, u l-korrezzjoni ma saritx u kellha ssir dina l-kawza. Il-konvenuta Mallia ssostni li ma kienx hemm *confusio* meta xtrat il-post 66, billi l-kera ta' arja li kellha kien fuq il-bejt tal-post 67 u kienet thallas il-kera. Il-konvenuta tghid li ghalhekk hi m'ghandhiex tbati spejjez.

Il-konvenuti Entitajiet Religjuzi Djocesani ta' Malta wiegbu li huma ma bieghu l-ebda proprjeta' lil Catherine Mallia u r-Registrazzjoni ta' l-Artijiet saret mill-Gvern ta' Malta.

Il-konvenut Direttur tal-Ufficju Kongunt et wiegeb li malli gibdulu l-attenzjoni ghall-izball li kien sar u vverifika l-allegazzjoni hu wera d-disponibbilita' tieghu li jaghmel il-korrezzjoni mitluba u jidher li anke l-konvenuti l-ohra riedu jaghmlu l-istess, ghalhekk m'ghandux jehel l-ispejjez.

Kunsiderazzjonijiet

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li originarjament il-kawza kienet tirrigwarda, fost ohrajn, id-dritt o meno tal-

konvenuta Catherine Mallia li tuza l-bejt sovrastanti l-proprjeta' ta' l-atturi, pero' fil-mori tal-kawza mietet il-konvenuta Catherine Mallia u l-eredi taghha ma bagghalhomx interess izjed f'dina l-arja mertu tal-kawza. Effettivament dana l-post numru 66, Triq ic-Combini, Zurrieq inbiegh lil terzi (ara fol 163 *et seq*) u 'llum ma fadal ebda pretenzjoni aktar dwar dina l-arja. Il-kwistjoni biss li baqa' hija dwar l-kap ta' l-ispejjez tal-kawza. Izda biex il-Qorti tiddeciedi dwar il-kap ta' l-ispejjez tal-kawza trid bilfors tezamina jekk l-ewwelnett l-atturi kellhomx ragun li jressqu dina l-kawza u l-konvenuti li jopponuha.

Apparti dana l-Qorti trid ukoll tiddeciedi l-eccezzjoni ulterjuri dwar kompetenza (ara fol 52) sollevata mill-konvenuta Catherine Mallia. Jidher izda mill-atti li Catherine Mallia ma baqghetx tinsisti fuq dina l-eccezzjoni u mkien fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha ma regghet semmiet dina l-eccezzjoni. Minflok qed tghid li l-uniku interess li fadlilha huwa dwar l-ispejjez tal-kawza (ara fol 167) u fuq dan ma ntlahaqx qbil bejn il-partijiet. Nonostante dana dina l-eccezzjoni ma gietx formalment irtirata. Minn ezami tal-provi prodotti jirrizulta li l-atturi ma talbux li jirriprendu l-pussess ta' l-arja imma talbu dikjarazzjoni li l-arja hija taghhom. B'dina l-azzjoni l-atturi qed jirrivendikaw il-proprjeta' ta' l-arja ta' fuq il-bejt taghhom u mhux qed jitolbu li jirriprendu l-pussess ta' l-arja taht xi kawzali skond il-Kap 69. Dina l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuta Mallia qed tigi respinta, bl-ispejjez kontra taghha.

Fil-mertu, skond il-kuntratt tal 18 ta' Lulju 1978 l-atturi kienu xtraw il-fond taghhom numru 67, bl-arja b'kollox. Izda skond il-klawzola numru (3) il-kompratrici rrinunzjat ghal kwalunkwe dritt li ghandha jew jista' jkollha ghall-kera jew kumpens iehor ta' kwalunkwe xorta in konnessjoni ma' l-arja ta' parti mill-fond imsemmi u fuq mibjugh liema arja tinsab mikrija mal-fond adjacenti bin numru 66 li l-inkwilina tieghu presenti hija Katerina Mallia.

Illi jirrizulta li l-arja mertu tal-kawza giet akkwistata mill-atturi u ghalhekk ma setghet qatt tigi trasferita bhala proprjeta' lill-konvenuta Catherine Mallia. Jigi rilevat li l-

konvenuti Entitajiet Religjuzi Djocesani ma ttrasferew xejn lill Catherine Mallia, (u ma jirrizultax li l-arja giet trasferita bil-ftehim tas-sena 1992 ghax wara kollox dina ma kienitx proprjeta' tal-Knisja wara s-sena 1978). Kien l-Ufficju Kongjunt invece li ttrasferixxa l-proprjeta' ta' dina l-arja lill-Catherine Mallia meta dina ma kienitx tappartjeni lill-Gvern imma lill-atturi. Jigi rilevat pero' li meta l-atturi akkwistaw il-post taghhom dan kien mghobbi bil-kirja ta' l-arja lill-Catherine Mallia kif jirrizulta mill-istess kuntratt tan 1978 u ghalhekk huma ma setghux igieghlu lill-Mallia tirrinunzja ghall-kirja avolja xtrat il-post taghha. L-atturi ma jistghux ighidu li sar *confusio* meta xtraw il-post billi l-kirja ta' l-arja li kellha Mallia kienet ukoll fuq il-post 67.

Nonostante dana l-atturi jinsistu wkoll li l-konvenuta Catherine Mallia qatt ma kella kirja ta' dina l-arja. Huma jghidu li Mallia ma ressqet l-ebda ricevuta ta' hlas ghall-istess kirja u li skond ix-xhieda ta' Dun Karm Farrugia u Mario Galea mir-records taghhom ma jirrizultax li l-arja kienet xi darba mikrija lill-Catherine Mallia. Il-Qorti ezaminat l-atti processwali, x-xhieda prodotta u dokumenti ezibiti u tasal ghall-konkluzzjoni li apparti dak li hemm imnizzel fl-artikolu 3 tal-kuntratt tan 1978, mix-xhieda ta' Catherine Mallia u tal-Ekonomu tal-Kurja Aquilina kif ukoll mid-dokumenti ezibiti (ara fol 70,74,75,77,) il-konvenuta Mallia kellha kirja ta' l-arja fuq il-fond numru 67 meta l-imsemmi post u l-arja tieghu nxtraw mill-atturi.

Decide

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
Tilqa' l-ewwel, it-tieni u raba' talba attrici;
Tilqa n-parte t-tielet talba u tiddikjara illi r-registrazzjoni tal-imsemmija arja appartenenti lill-atturi f'isem il-Gvern ta' Malta mir-Registratur tal-Artijiet u t-trasferiment tal-istess arja mill-Gvern ta' Malta u l-Ufficcju Kongunt lil Catherine Mallia huma nulli u bla effett ghal dak biss li jirrigwarda l-istess arja;
Tiddikjara ezawriti l-hames u sitt sebgha u tmien talbiet
L-ispejjez ta-konvenuta Catherine Mallia jithallsu mill-attrici stante li Mallia kellha dritt ghall-arja imsemmija u

qatt ma opponiet li ssir il-korrezzjoni mitluba mill-atturi salv id-dritt taghha precitat ;
L-ispejjez ta' l-eccezzjoni ulterjuri jithallsu mill-eredi ta' Catherine Mallia ;
Il-konvenuti Ufficju Kongjunt ihallas l-ispejjez tieghu u tal-konvenut Registratur ta' l-Artijiet stante l-izball sar minnu;

L-ispejjez tal-Entitajiet Religuzji Djocesani jithallsu mill-attrici billi dawn ma ttrasferew xejn lill-Catherine Mallia.

< Sentenza Finali >

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