MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta tal-15 ta' Jannar, 2015

Citazzjoni Numru. 304/2002/1

Catherine Caruana

vs

JD 2M Baldacchino Holdings Limited u

Registru tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ Catherine Caruana li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

L-attrici hija proprjetarja ta’ medda ta’ art formanti parti mit-territorju maghruf bhala tal-“Munqar” sive “Tan-Nadur Bendu” kontrada tan-Nigret limiti taz-Zurrieq, liema raba jinsab delineat bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn annessa u markata dokument “A”.

Is-socjetà konvenuta, permezz ta’ kuntratt tas-6 ta’ Gunju 1992 fl-atti tan-Nutar Dr. Mario Bugeja u iehor fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Mangion tas-6 ta’ Lulju 1994 permezz ta’ zjieda wara LRA 1618/94, xtrat u akkwistat porzjon art adjacenti ghal dik tal-attrici markata bil-kulur ahdar fuq il-pjanta hawn annessa.

Il-konvenuti registraw u ottenew certifikat ta’ titolu assolut minghand id-Dipartiment konvenut tar-Registru tal-Artijiet u dan kif jirrizulta mill-kopja tac-certifikat hawn anness u markata bhala Dok. B.

Kien dan l-ahhar li l-attrici saret taf li parti minn dan ir-raba, u cioe’ il-parti delineata bil-kulur fuq il-pjanta hawn annessa giet dikjarata u registrata bhala appartenenti u akkwistata mill-konvenuta socjetà u li fuqha wkoll inhareg ic-certifikat li jiddikjara lis-socjetà konvenuta bhala proprjetarja assoluta.

Dan sar b’qerq da parti tas-socjetà konvenuta u bi zball jew zvista tad-Dipartiment konvenut.

Il-konvenuti, ghalkemm interpellati diversi drabi sabiex jaffettwaw dawk l-aggustamenti relevanti u opportuni, dawn baqghu inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara li l-attrici hija proprjetarja tal-parti markata bil-kulur blue fuq il-pjanta hawn annessa markata bhala Dok. A formanti parti art denominata bhala “Tal-Munqar” sive “Tan-Nadur Bendu” kontrada tan-Nigret limiti taz-Zurrieq.

2. Tiddikjara illi l-agir tal-konvenuti kien affettat minn zball u jew ghemil doluz b’dan ghalhekk illi kemm ic-certifikat tal-art numru 67000189 kif ukoll l-applikazzjoni enumerata LRA 1524/92 u 1618/94 hawn annessa u markata bhala Dok. B, huma irriti, nulli u minghajr effett legali.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti sabiex jixhdu u in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjetà konvenuta JD 2M Baldacchino Holdings Limited li in forza taghha gie eccepit illi:

Qabel xejn l-attrici ghandha tesebixxi pjanta li fiha tindika bl-aktar mod car liema hi l-art li hija qeghda tallega li hi taghha; minghajr din il-pjanta s-socjetà eccipjenti mhijiex f’posizzjoni illi tiddefendi ruhha sew u tirriserva minn issa d-dritt li tipprezenta eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif l-imsemmija pjanta tigi esibita mill-attrici.

L-artijiet mertu tal-kuntratti datati 6 ta' Gunju 1992 fl-atti tan-Nutar Dr. Mario Bugeja u l-iehor fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Mangion tas-6 ta' Lulju 1994 jappartjenu lis-socjetà eccipjenti.

Oltre dan is-socjetà eccipjenti tippossjedi l-art de quo b'titolu assolut u b'titolu li hu garantit mill-Gvern ta' Malta.

M'huwiex minnu li l-agir tal-konvenuti kien affettwat minn zball u jew ghemil doluz.

It-tieni talba attrici ma tinkwadrax ruhha fid-disposizzjonijiet relattivi tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk ghandha tigi michuda.

L-attrici mhijiex il-proprjetarja ta' l-art li fil-kawza de quo hi qeghda tallega illi hija taghha.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk u meta jkun il-waqt.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tar-Registratur tal-Artijiet li in forza taghha gie eccepit illi:

It-titolu msemmi fic-citazzjoni odjerna u cioe' 67000189 hu registrat f'isem JD 2M Limited, liema registrazzjoni saret wara zewg applikazzjonijiet li saru fl-1992 u fl-1994.

Ir-Registratur tal-Artijiet ma rcieva ebda oggezzjoni ghar-registrazzjoni minghand terzi matul it-tletin gurnata sussegwenti ghall-avvizi tal-applikazzjonijiet li saru fil-Gazzetta tal-Gvern, preskritti mill-ligi vigenti dak iz-zmien (artikolu 16 tal-A.L. 16 tal-1982), u ghalhekk fiz-zewg kazijiet ghadda ghar-registrazzjoni tal-proprjetà, b'titolu assolut.

L-effett ta' titolu assolut kif provdut dak iz-zmien fl-Artikolu 20 (illum Art. 22) tal-Kap. 296 huwa li "r-registrazzjoni ta' kull persuna bhala sid ta' art b'titolu assolut jaghti lil persuna hekk registrata titolu rrevokabbli ghaliha, jigifieri, titolu li ma jistax jigi meghlub hlief kif provdut f'dan l-Att...".

L-interpretazzjoni tal-Artikolu 20 fid-dawl tal-Artikolu 19(2) tal-istess Kap, ghandha tkun li persuna li trid tattakka titolu assolut tista' biss titlob korrezzjoni fir-Registru.

Konsegwentement ghandha tigi michuda t-tieni talba attrici fis-sens li bla pregudizzju, f'kaz li tigi milqugha l-ewwel talba attrici tista' biss tigi ordnata korrezzjoni fir-Registru, izda f'dan l-istadju in vista tas-suespost u ta' dak dikjarat fid-dikjarazzjoni guramentata tal-esponent, l-applikazzjonijiet u c-certifikat ta' titolu f'isem il-kumpanija konvenuta ma jistghux jigu dikjarati irriti, nulli u minghajr effett la darba meta gew sottomessi l-applikazzjonijiet u anke meta nhareg ic-certifikat ta' titolu r-Registratur ma setax ikun jaf illi hemm terzi li ghandhom xi pretensjonijiet fuq l-imsemmija art, aktar u aktar in vista tal-fatt illi ma kien ircieva l-ebda oggezzjoni matul il-perjodu ta' tletin jum preskritt mill-ligi.

It-titolu assolut ghall-art in kwistjoni f'isem il-kumpanija konvenuta ma sarx bi zball jew zvista tar-Registratur tal-Artijiet u dan stante li l-istess Registratur kien korrett u mexa skond il-ligi fil-process kollu ta' registrazzjoni tal-art in kwistjoni.

Huwa m'ghandux ibati spejjez.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti kollha esibiti.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-Qorti diversament presjeduta.

Rat ir-rapport tal-Perit Ellul Vincenti mahtur biex jirrelata f'din il-kawza.

Rat ir-rapport tan-Nutar Bartolomeo Micallef mahtur biex jirrelata f'din il-kawza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet imressqa mis-socjetà konvenuta.

Rat li, la r-rikorrenti u lanqas il-Kummissarju tal-Artijiet ma ressqu sottomissjonijiet bil-miktub.

Ikkunsidrat illi din hija "actio rei vindicatoria".

Il-principji regolatorji f'kawza ta' din ix-xorta huma ben stabbiliti fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati. Il-Qorti tirreferi fil-kuntest ghas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited moghtija fis-7 ta' Lulju 2004, fejn il-Qorti, wara rassenja estensiva tal-gurisprudenza in subiecta materia issoktat tirritjeni illi:

> *"Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta', jekk mhux impossibilita' (tant li tissejjah diabolica probatio) ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-Italia, f'sentenza moghtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss 'il proprio diritto per conseguire il rilascio'. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu asolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. Gia' fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb 'Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere' kien wasal ghall-konkluzzjoni li l-proprjeta' huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azjoni rei vindicatoria bhala 'una contraversia tra privati' (Tabet e Ottolenghi, 'La Proprieta''). Il-Pacifici Mazzoni ('Istituzioni di Diritto Civile Italiano', Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll*

illi 'sembra quindi che per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu' fondato di quello del reo convenuto'.

Illi din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-actio Publiciana. Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom "Attard vs Fenech", deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollexz. Vol. XII.390) fejn intqal li: 'Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu' debole del suo'. Hekk ukoll din il-pozizzjoni giet ribadita fil-kawza "Fenech et vs Debono et", deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut (ara wkoll "Vella vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Dicembru, 2002)."

Huwa ritenut inoltre illi:

"In difetto di un titolo l'attore è ammesso a provare il suo dominio con qualunque altro mezzo permesso dalla legge" (Vol. VII p.390).

“Ne occorre quindi che l’attore giustifichi in modo pieno il da lui vantato dominio, ma basta che fornisca argomenti prevlaenti a quello del suo avversario” (Fadda para. 341).

Il-Qorti tirreferi wkoll ghas-sentenzi Cassar vs Grech (Qorti tal-Appell 28 ta’ Jannar 2005) u Spiteri vs Baldacchino (Qorti tal-Appell 9 ta’ Frar 2001).

Il-Qorti, fid-dawl tal-fuq riferit insenjament ghaddiet biex tezamina l-provi kollha prodotti bl-iskop tal-iskrutinju komparattiv mehtieg, dan meta z-zewg rapporti peritali baqghu inkonklussivi.

Jirrizulta illi Catherine Caruana wirtet il-proprjetà taghha minghand Giovanni Bugeja li miet fl-1950. Dan tal-ahhar kien akkwista permezz ta’ divizjoni datata 13 ta’ April 1946 (wirt ta’ Dun Salvatore Bugeja). Il-provenjenza oltre dan iz-zmien hija elenkata fir-rapport tal-espert Nutar (ara dokumenti esibiti a fol. 37 et seq).

F’ebda minn dawn il-kuntratti ma giet annessa pjanta.

Is-socjetà intimata, min-naha l-ohra akkwistat permezz ta’ zewg kuntratti, nofs indiviz mill-poter ta’ Carmelo Vella, permezz ta’ kuntratt (Atti Nutar Mario Bugeja 6 ta’ Gunju 1992) u nofs indiviz iehor mill-poter ta’ Dr. Joseph John Vella (fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion 6 ta’ Lulju 1994). Dawn it-tnejn kienu akkwistaw permezz tal-istess kuntratt fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona fl-1 ta’ Gunju 1966. Ma dan il-kuntratt ma giet annessa ebda pjanta.

L-unika pjanta annessa ma kuntratt hija dik annessa mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Bugeja datat 6 ta’ Gunju 1992 (ara fol. 659). Madankollu, anki b’harsa mad-daqqa t’ghajn, din il-pjanta ma tghin xejn lill-Qorti fl-indagini prezenti. Din il-pjanta, li ma tidhirx li giet redatta minn perit jew surveyor, ma tipprovdi ebda informazzjoni siewja u, anki kieku kienet preciza, saret precizament u appozita ghall-kuntratt li giet annessa mieghu. La tezisti fil-kuntratt ta’ akkwist tal-bejjiegh f’dak il-kuntratt u lanqas ma tidher fil-kuntratt sussegwenti tal-1994 fejn is-socjetà intimata akkwistat in-nofs indiviz l-iehor tal-ghalqa de quo.

F’dawn ic-cirkostanzi, il-Qorti ghaddiet biex tezamina x-xhieda kollha l-ohra prodotta u ssib ta’ siwi partikolari l-kostatazzjonijiet tal-Perit tekniku li kkonstata illi bejn il-bicca art kontesa u l-proprjetà tar-rikorrenti Catherine Caruana tezisti fetha komunement mehuda bhala sinjal li z-zewg ghelieqi huma probabilment ta’ sid wiehed.

Ukoll, il-hajt bejn din l-ghalqa u l-proprjetà tas-socjetà konvenuta huwa gholi sew. Fi kliem il-perit huwa:

“hajt li normalment jifred proprjetà minn ohra adjacenti.”

Il-Perit ikompli:

“Dan il-hajt hu wiehed kontinwu u ma fih ebda fetha fih.”

Inoltre Frans Damato, gabilott li jahdem l-ghalqa in kwistjoni xehed hekk:

"Qed nara Dok CC/7 u nghid li din l-art cioe' dik kulurita bil-blu ilha ghand il-familja taghna cioe' mqabbla ghandna u illum tinsab imqabbla f'ismi.

Niftakar liz-ziju Nazju Damato kien jahdem din l-art immarkata bil-blu, u wara mewtu beda jahdimha missieri u z-ziju Mikiel. Xi tnax-il sena ilu bdejt nahdimha jien u l-attrici taghmel l-ircevuta tal-qbiela fuq ismi.

Bejn l-art immarkata bil-kulur blu u fuq hemm dislivell konsiderevoli u l-hajt mibni fuq id-dislivell.

L-art li xtrat is-socjetà konvenuta hija f'idejn il-familja maghrufa bhala Tat-Timba u qatt ma kellna xi kwistjoni ma' dawn fuq din l-art.

Ma hemm ebda access bejn l-art tat-Timba, illum f'idejn is-socjetà konvenuta u l-art immarkata bil-blu u ghalhekk ma nafx ghax qed jippretendu din l-art.

Inzid li meta s-socjetà konvenuta akkwistat l-art ma gietx tkellimni li l-art bil-blu hi taghhom."

Ghar-rigward tar-registrazzjoni tal-art de quo mar-Registratur tal-Artijiet, il-Qorti qieset illi huwa minnu li meta ntalbet ir-registrazzjoni tal-art de quo, ma kienet saret ebda oggezzjoni skond il-ligijiet vigenti. Madankollu, wiehed ma jistax jinjora l-fatt li l-attrici hija persuna ta' età avvanzata ferm u wiehed jifhem li l-avviz bhal dak tar-registrazzjoni, li wara kollox ikun sar fuq talba ta' parti wahda, seta' ghadda bla ma ntebhet bih. Jirrizulta madankollu illi qabel din il-kawza l-attrici kienet ghamlet dikjarazzjoni guramentata (fl-atti tan-Nutar J. Darmanin) fejn iddikjarat is-segwenti:

> *"Illi issa sirt naf illi s-socjetà JD 2M Baldacchino Holdings Limited irregistrat titolu assolut fuq parti minn din l-art fil-Land Registry permezz ta' applikazzjoni LRA numru elf sitt mija w tmintax sbarra elf disa' mija erbgha u disghin (LRA1618/94) u dan a basi ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tas-sitta ta' Gunju tas-sena elf disa' mija tnejn u disghin (6.6.1992) u fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion tas-sitta ta' Lulju tas-sena elf disa' mija erbgha u disghin (6.7.1994).*
>
> *Illi l-parti mill-ghalqa tieghi li fuqha gie rregistrat it-titolu favur JD 2M Baldacchino Holdings Limited tinsab delinejat bil-kulur blu fuq il-pjanta.*
>
> *Dawn l-artijiet jinsabu mqabbla lil Francis D'Amato w Angelo D'Amato."*

Ma din id-dikjarazzjoni hija annettiet pjanta b'indikazzjoni preciza tal-ghalqa mertu tal-kawza.

Ghalhekk il-Qorti tasal biex tqis li s-socjetà konvenuta ma rnexxielix tipprova li titolu li tvanta hija fuq l-ghalqa in kwistjoni jizboq dak pruvat mill-attrici. Fic-cirkostanzi il-Qorti sejra ghalhekk tordna li ssir il-korrezzjoni skond il-ligi fir-Registru tal-Artijiet.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet fis-sens ta' dak spjegat aktar 'il fuq, tichad l-eccezzjonijiet tas-socjetà JD 2M Baldacchino Holdings Limited u tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li Catherine Caruana hija proprjetarja ta' dik il-parti mill-art denominata "Tal-Munqar" sive "Ta' Nadur Bendu", kontrada tan-Nigret limiti taz-Zurrrieq, kif tidher markata blu fuq il-pjanta esibita in atti a fol. 671 u mmarkata Dok. CC7.

Il-Qorti tordna lir-Registratur tal-Artijiet jeffettwa d-debita korrezzjoni.

L-ispejjez jithallsu kollha minn JD 2M Baldacchino Holdings Limited.

< Sentenza Finali >

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