MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum is-7 ta' Marzu, 2017.

Rikors Numru 1132/2013 SM

L-Ghajn Construction Company Limited
(C – 6360)

vs.

1. Il-Kummissarju tal-Artijiet;

2. Ir-Registratur tal-Artijiet

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat is-27 ta' Novembru, 2013, li permezz tieghu s-socjeta` rikorrenti tramite r-rapprezentant tal-istess, sintetikament esponiet s-segwenti:

1.1. Illi s-socjeta` rikorrenti hi sid ta' porzjon art f'Burmarad, San Paul il-Bahar, kif deskritta fil-pjanta a foll 5 indikata bil-kuluri blu, ahmar, u ahdar, (ara wkoll kuntratti a foll 6 u 10);

1.2. Illi *nonostante* l-imsemmija kuntratti il-Kummissarju intimat qieghed jivvanta dritt ta' proprjeta` fuq l-art in kwistjoni *stante* li, fit-13 ta' Jannar, 2010, irregistra titolu fir-Registru tal-Artijiet, (ara foll 21), fuq porzjon art li jinkorpora dik appartenenti lis-socjeta` rikorrenti, u dan, minkejja li l-istess socjeta` rikorrenti akkwistat l-art in kwistjoni fis-7 t'Ottubru, 1995, b'kuntratt *in atti* tan-Nutar Charles Mangion, (ara foll 10);

1.3. Illi hekk kif saret taf bl-istess registrazzjoni in kwistjoni s-socjeta` rikorrenti talbet spjegazzjoni fir-rigward daparti tal-Kummissarju intimat;

1.4. Illi b'ittra datata t-23 t'April, 2013, kienet infurmata li l-Kummissjarju intimat kien ser inehhi r-registrazzjoni tat-titolu tieghu fuq parti mill-art mertu tal-kawza u jzomm ferm il-pretensjoni tieghu fuq bicca ohra, (ara foll 25);

1.5. Illi *nonostante* tali dikjarazzjoni l-istess Kummissarju intimat baqa' inadempjenti anzi, talab lis-socjeta` rikorrenti tnehhi grada li hemm fl-istess proprjeta`;

1.6. Illi konsegwentment kienet kostretta tadixxi din il-qorti biex tipprotegi d-drittijiet taghha *ai termini* tal-artiklu 51(1)(a) tal-Kap 296 tal-Ligijiet ta' Malta biex l-art tigi registrata f'isem is-socjeta` rikorrenti;

1.7. Illi ghalhekk l-intimati inghataw l-opportunita` jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.7.1. Tiddeciedi li s-socjeta` rikorrenti hi s-sid ta' porzjon art formanti parti minn porzjon akbar tal-kejl ta' 381 metru kwadru, sitwat f'Burmarrad, San Pawl il-Bahar, formanti parti minn territorju akbar maghruf bhala "Ta' San Pawl il-Milqghi", Burmarrad;

1.7.2. Tordna lill-intimat Registratur biex minnufih jaghmel il-korrezzjonijiet mehtiega biex jitnehha t-titolu fuq l-art in kwistjoni tal-Kummissarju *de quo* jew ta' kwalsiasi persuna ohra ghajr s-socjeta` rikorrenti;

1.7.3. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur kontra l-intimati, jew min minnhom;

2. Rat id-digriet taghha datat l-4 ta' Dicembru, 2013, li permezz tieghu appuntat l-istess rikors guramentat promotur ghas-smigh ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 27);

3.0. Rat ir-risposta guramentata tal-Kummissarju intimat datata t-30 ta' Dicembru, 2013, li permezz taghha sintetikament irrisponda bil-mod segwenti, (ara foll 34):

3.1. Illi t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma infondati;

3.2. Illi l-art li fuqha hemm il-grada riferita hi proprjeta` tal-Gvern, u ilha hekk mill-1862, (ara foll 37);

3.3. Illi r-rapprezentant tas-socjeta` rikorrenti kien intalab jaghti prova legali tat-titolu vantat *stante* li jirrizulta li x-xatba *de quo* inbniet fuq art pubblika, (ara foll 41 u 42);

3.4. Illi wara laqgha bejn il-partijiet is-socjeta` rikorrenti kienet informata li l-isqaq in kwistjoni minn dejjem kien miftuh u accessibbli ghall-pubbliku, u li ghalhekk ix-xatba in kwistjoni kienet qed timblokka l-access liberu ghall-pubbliku;

3.5. Illi l-art *de quo* ilha registrata f'isem il-Gvern ghal diversi ghexieren ta' snin;

3.6. Illi l-kuntratt datat it-23 ta' Novembru, 1981, (ara foll 6) ma jikkostitwix prova tat-titolu;

3.7. Illi l-fatt li l-isqaq dejjem kien accessibbli ghall-pubbliku dan jirrendieh proprjeta` tal-Gvern;

3.8. Illi *di piu`*, d-Dipartiment tal-Artijiet kien offrut kumpens mis-socjeta` rikorrenti, kemm- il darba l-istess Dipartiment

jirrinunzja ghad-drittijiet minnu vantati fuq l-istess porzjon art, (ara foll 45);

3.9. Illi ghalhekk jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti mhix konvinta mill-pretensjonijiet minnha vantati;

3.10. Illi m’hemm l-ebda danni x’jigu vantati;

3.11. Salv risposti ulterjuri;

3.12. Bl-ispejjez kontra s-socjeta` rikorrenti;

4.0. Rat ir-risposta guramentata tar-Registratur intimat datata l-31 ta’ Dicembru, 2013, li permezz taghha sintetikament irrisponda bil-mod segwenti, (ara foll 49):

4.1. Illi l-vertenza in dizamina tirrigwarda art ta’ 381 metru kwadru f’Burmurrad, formanti parti minn porzjon akbar maghrufa bhala ta’ San Pawl Milqghi”;

4.2. Illi l-art in dizamina giet registrata m’ohrajn u l-art komplessiva nghatat certifikat ta’ titolu bin-numru hemm indikat, (ara foll 49);

4.3. Illi konsegwentement, l-istess art hi garantita *ai termini* tal-artiklu 21(2) tal-Kap 296 fuq riferit;

4.4. Illi l-istess registrazzjoni saret a bazi ta’ dikjarazzjoni Dipartimentali appozita datata s-26 ta’ Novembru, 2009, (ara foll 55), izda pprezentata fit-3 ta’ Dicembru, 2009, (ara foll 50);

4.5. Illi l-presenza tieghu hi necessarja biss ghall-eventwali ezegwibilita` tal-gudizzju *de quo ai termini* tal-artiklu 51(1) tal-Kap 296 fuq riferit;

4.6. Illi l-azzjoni odjerna mhix attribwibbli ghal xi nuqqas tieghu, u ghalhekk m’ghandux ibati spejjez;

4.7. Salv risposti ulterjuri;

5. Rat id-digriet taghha data it-18 ta' Mejju, 2016, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kawza bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 156);

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` rikorrenti datata l-15 ta' Lulju, 2016, (ara foll 159), flimkien ma dik tal-Kummissarju intimat, (ara fol 174), u dik tar-Registratur intimat datat t-22 ta' Settembru, 2016, (ara foll 181);

7. Rat il-verbal tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet datat is-26 t'Ottubru, 2016, li permezz tieghu iddikjaraw li kienu qed jistriehu fuq in-noti ta' sottomissjonijiet fuq indikati, (ara foll 187);

Ikkunsidrat:

8.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

8.1. Illi permezz ta' kuntratt datat is-7 t'Ottubru, 1995, *in atti* tan-Nutar Dottor Charles Mangion, s-socjeta` rikorrenti akkwistat zewg porzjonijiet art f'San Pawl Milqghi, Burmarrad, (ara foll 10);

8.2. Illi l-procedura in dizamina tirrigwarda partikolarment porzjon art tal-kejl ta' 381 metru kwadru fl-istess *area* indikata fil-paragrafu precedenti;

8.3. Illi min-naha tieghu l-Kummissarju intimat irregistra titolu favur tieghu fuq l-*area* partikolari in dizamina, liema registrazzjoni hi datata t-13 ta' Jannar, 2010, u ggib in-numru 55002798, (ara foll 21);

8.4. Illi precedentement, permezz ta' kuntratt datat it-23 ta' Novembru, 1981, *in atti* tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, is-socjeta` Losreyes Limited kienet akkwistat b'titolu ta' cens perpetwu zewg porzjonijiet art mill-istess porzjon fuq indikat, (ara paragrafu numru tmienja punt wiehed, (8.1.), aktar qabel), (ara foll 6);

8.5. Illi permezz tal-kuntratt tas-7 t'Ottubru, 1995, (ara foll 10), l-azzjonisti tas-socjeta` Losreyes Limited qasmu l-art

akkwistata bil-kuntratt indikat fil-paragrafu precedenti, fejn permezz tal-istess, is-sehem tal-art spettanti lil Pio Camilleri – wiehed mill-azzjonisti tal-imsemmija socjeta` Losreyes Limited – giet trasferita lis-socjeta` hawn rikorrenti li llum tappartjeni lit-tfal ta' Pio Camilleri;

8.6. Illi sussegwentement, fit-22 ta' Marzu, 2012, is-socjeta` rikorrenti akkwistat dik il-parti tal-art li kienet giet trasferita lill-azzjonist l-iehor tas-socjeta` Losreyes Limited tramite l-procedura ta' subbasta numru 73/2011, datata t-22 ta' Marzu, 2012, (ara process Subbasta Numru 73/11 anness mall-process odjern);

8.7. Illi konsolidata l-art in dizamina s-socjeta` rikorrenti wahhlet xatba biex ticcikoskrivi dak li skont hi kienet il-proprjeta` taghha;

8.8. Illi permezz t'ittra datata l-21 ta' Marzu, 2013, id-Dipartiment Proprjeta` tal-Gvern, intima lill-imsemmi Camilleri biex jaghti prova li x-xatba li tidher fir-ritratt esebit a foll 72 effettivament twahhlet fuq proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti, (ara foll 73);

8.9. Illi f'laqgha sussegwenti u wara ittra datata t-23 t'April, 2013, (ara foll 24), id-Dipartiment tal-Artijiet insista li x-xatba in dizamina twahhlet fuq art li kienet registrata fir-Registru tal-Artijiet bhala art appartenenti lill-istess Dipartiment;

8.10. Illi effettivament, il-Gvern iddikjara li l-porzjon art in dizamina kien jappartjeni lill-Gvern u kien irregistra l-istess fir-Registru tal-Artijiet bin-numru 55002798, (ara foll 21 u 22);

8.11. Illi ghalhekk il-Kummissarju l-intimat isosstni li parti mill-porzjon art akkwistat mis-socjeta` rikorrenti tappartjeni lilhu;

8.12. Illi fit-18 t'April , 2013, saret laqgha bejn Pio Camilleri assistit mill-avukat tieghu u l-Assistent Direttur fid-Direttorat ghat-Tmexxija tal-Proprjeta` tal-Gvern, fejn jirrizulta li wara li gew ezaminati d-dokumenti relattivi gie accettat li l-porzjon art mertu tal-procedura odjerna

kienet fil-fatt tas-socjeta` rikorrenti ghajr ghal porzjon zghir immarket bil-kulur ahmar fuq il-pjanta a foll 76, (ara foll 83);

8.13. Illi l-istess interlokutur li deher ghad-Dipartiment *de quo* kien ukoll hemm ippropona lill-imsemmi Pio Camilleri li d-Dipartiment kien lest jikkonsidra offerta minghandu biex jixtri l-feles art in kontestazzjoni (ara foll 98), *stante* u l-istess sqaq in dizamina indikat minn 79 sa 102 (a foll 40), hu privat, kif jidher immarkat hemmhekk, (ara foll 130);

8.14. Illi *stante* li s-socjeta` rikorrenti kienet qed issosstni li kienet is-sid tal-porzjon *de quo* – inkluz il-feles art in dizamina – allura irrifjutat li tikkonsidra l-offerta lilha maghmula u minflok ipproponiet li teffettwa kumpens monetarju lill-Gvern biex dan jirrinuzja ghal kwalsiasi dritt li hu seta' jivvanta fuq l-istess feles art, (ara foll 74);

8.15. Illi *nonostante* li l-kontendenti kienu ferm vicin li jilhqu kompromess bejniethom, il-Kummissarju intimat baqa' ma' ikkancellax ir-registrazzjoni in dizamina minn fuq ismu;

8.16. Illi l-istess Kummissarju intimat isosstni li fir-rigward hu kien kostrett jimxi skont kif espost fl-artiklu 21 tal-Kap 296 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ikkunsidrat:

9. Illi permezz tal-procedura odjerna s-socjeta` rikorrenti qed titlob li l-qorti tiddikjara li fir-rigward tal-porzjon art in dizamina il-Kummissarju intimat jikkoregi r-registrazzjoni li hu ghamel fir-Registru tal-Artijiet fil-konfront tal-art *de quo*;

10. Illi l-Kummissarju *de quo* jikkontesta din it-talba u jsosstni li skont dokumentazzjoni fil-pussess tieghu, l-istess porzjon art jappartjeni lill-Gvern, (ara foll 37), u ilha hekk ghal snin twal;

11. Illi l-istess intimat isosstni wkoll li l-fatt li s-socjeta` rikorrenti offriet kumpens ghar-rinunzja ta' kwalsiasi drittijiet vantati mill-

Gvern ifisser li kienet qeghda ghalhekk taccetta li l-art in kwistjoni ma kientix taghha;

Ikkunsidrat:

12.0. Illi l-iter tal-proprjeta` in dizamina jista' jigi indikat bil-mod segwenti:

12.1. Illi b'kuntratt datat it-23 ta' Novembru, 1981, (ara foll 6), il-proprjeta` *de quo* kienet akkwistata b'cens mis-socjeta` Losreyes Limited;

12.2. Illi din is-socjeta` indikata fil-paragrafu precedenti kienet hekk akkwistat zewg (2) porzjonijiet art – inkluz razzett minghajr numru;

12.3. Illi eventwalment l-azzjonisti tal-istess socjeta` kienu qassmu l-istess u porzjon minnha spiccat il-mertu tal-procedura odjerna, (ara foll 10);

12.4. Illi *di piu`*, is-socjeta` rikorrenti akkwistat permezz ta' subbasta Numru 73/2011 dik l-art li kienet giet trasferita lill-azzjonist l-iehor tas-socjeta` Losreyes Limited, (ara process ta' subbasta 73/2011 anness mal-procedura odjerna);

Ikkunsidrat:

13. Illi l-procedura odjerna mhix ta' natura ta' *actio reivindicatoria*;

14. Illi l-***Prim'Awla tal-Qorti Civili***, fis-sentenza taghha fl-ismijiet ***Emanuel Farrugia et vs. Mary Doris Veneziani et*** datata t-***12 ta' Dicembru, 2011***, sosstniet fir-rigward is-segwenti:

> "Fil-fehma ta' din il-qorti ... hemm nieqes it-tieni element tal-*actio reivindicatoria* u *cioe*`, li l-konvenut ikun jippossjedi l-haga. Ghalhekk proprju ghaliex dik tal-lum mhix l-*actio reivendicatoria*, fejn huwa pacifiku li tapplika l-prova diabolika li tispetta lill-attur, fil-kawza tal-lum, il-piz tal-prova, ghalkemm jibqa' jispetta lill-atturi, jibqa' dak tal-bilanc ta' probabilita;

Ikkunsidrat:

15.0. Illi mix-xhieda tal-abbli nutar li ppublika l-kuntratt datat it-23 ta' Novembru, 1981, (ara foll 6), jirrizulta s-segwenti:

15.1. Illi r-razzett mertu tal-procedura odjerna hu dak indikat bil-kulur ahmar *seduta stante* mill-qorti stess, (ara foll 83);

15.2. Illi l-isqaq in dizamina kien parti mill-imsemmi kuntratt, (ara foll 83);

15.3. Illi l-istess sqaq hu ghalhekk parti mill-kuntratt *de quo*, (ara foll 83);

15.4. Illi mir-ricerki kondotti mill-istess nutar l-isqaq ma kienx jirrizulta li kien pubbliku, (ara foll 83);

Ikkunsidrat:

16.0. Illi min-naha tieghu il-Kummissarju intimat sintetikament isosstni s-segwenti:

16.1. Illi l-porzjon art in dizamina kien meqjus bhala proprjeta` pubblika, (ara foll 34);

16.2. Illi pero` mill-pjanta minnu prodotta a foll 37 l-porzjon in dizamina lanqas biss jidher indikat fid-dokument minnu stess ipprezentat, (ara foll 37);

16.3. Ili skont il-pjanta a foll 40 mehuda prezumibbilment mid-*"Descriptive Plan of the Crown Property in Malta and its Dependencies 1866"* maghruf bhala l-Kabrew, (ara foll 130), l-istess porzjon art in meritu jidher indikat bhala "pathway to farmhouse", bir-razzett *de quo* indikat bin-numru 67, (ara foll 40);

16.4. Illi s-socjeta` rikorrenti ssosstni li l-passagg ghar-razzett *de quo* qatt ma intuza mill-pubbliku in generali;

16.5. Illi skont ix-xhud a foll 130 l-isqaq in dizamina indikat numri 79 sa 102, (a foll 40) hu privat;

16.6. Illi *di piu`*, l-istess xhud isosstni lir-razzett in dizamina hu binja tas-socjeta` rikorrenti, (ara foll 130);

16.7. Illi aktar minn hekk jirrizulta li l-*area* immarkata bil-kulur kannella a foll 70 "..setghet tinbena..." (ara foll 90);

Ikkunsidrat:

17. Ili tenut kont tar-rivelazzjonijiet tal-impjegati dipartimentali surriferiti, ghandu ghalhekk ikun pacifiku li l-porzjon art in dizamina ma kienitx proprjeta` tal-Gvern ghaliex altrimenti ma setghetx timbena;

18. Illi in sostenn tas-suespost l-istess rapprezentant dipartimentali jindika li l-istess porzjon in dizamina ghandha indikata fuqha l-kelma *"private"*, (ara foll 133 u 148);

Ikkunsidrat:

19. Illi minn ezami akkurat tas-suespost ghandu jirrizulta li hu aktar probabbli li effettivament il-versjoni tal-fatti kif esposta mis-socjeta` rikorrenti hi verosimili, senjatament, li l-isqaq jew passagg li jaghti biss ghar-razzett in dizamina ma kienx ta' natura pubblika izda kien wiehed privat;

Ikkunsidrat:

20. Illi ghandu wkoll jigi sottolineat li l-offerta ta' risarciment pekunjarju – li wara kollox tirrizulta li kienet persegwita kemm mis-socjeta` rikorrenti jew mir-rapprezentant taghha, kif ukoll mill-istess Kumissarju intimat – allura ghandu jirrizulta pacifiku li l-istess offerti saru fl-ambitu ta' trattattivi kondotti mill-partijiet u saru minghajr l-ebda pregudizzju fir-rigward, u b'hekk m'ghandhomx jigu sottolineati bhala xi indikazzjoni ta' *"kolpevolezza"* li effettivament ma tezistix, (ara foll 45);

Ikkunsidrat:

21.0. Illi fir-rigward tar-Registratur intimat issir referenza ghall-artiklu 51 tal-Kap 296 tal-Ligijiet ta' Malta li sintetikament jistabbilixxi is-segwenti:

21.1. Illi korrezzjonijiet fir-registru *de quo* jsiru biss fuq ordni tal-qorti kompetenti, jew tar-registratur;

21.2. Illi f'dan il-kaz irid ukoll ikun hemm appell lill-Qorti tal-Appell f'kull kaz elenkat fl-istess disposizzjoni;

21.3. Illi fost l-istess kazijiet hemm espressament elenkat il-kaz meta jkun mehtieg li ssir korrezzjoni fir-registru wara decizjoni appozita ta' qorti kompetenti;

Ikkunsidrat:

22.0. Illi in vista tas-suespost jirrizulta assodat ghalhekk li s-socjeta` rikorrenti ipprovat il-kaz taghha skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

22.1. Takkolji t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti;

22.2. Tirrespingi r-risposti tal-Kummissarju intimat;

22.3. Takkolji r-risposti tar-Registratur intimat;

22.4. Tiddeciedi li s-socjeta` rikorrenti hi s-sid tal-porzjon art meritu tal-procedura odjerna;

22.5. Tordna lill-Registratur intimat biex minnufih jaghmel il-korrezzjoni mehtiega fir-Registru tal-Artijiet biex inehhi it-titolu tal-Kummissarju intimat minn fuq il-porzjon art in kwistjoni;

22.6. Bl-ispejjes ta' din il-procedura kontra l-istess Kummissarju intimat.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI