QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 21 ta' Marzu, 2018

Numru 8

Rikors Guramentat Nru. 223/2011

Alan Attard u
b'digriet tat-22 ta' Jannar 2015
gew kjamati in kawza Lorraine Farrugia, Mary Grace Seychell u
Joseph Attard ghal kull interess li jista' jkollhom

vs

Dr Godfrey Farrugia, Tarcisio Mifsud, Salvatore Chetcuti lkoll ghan-nom u in rapprezentanza tal-Kazin Banda San Filep AD 1851 fil-kwalita taghhom ta' President u Segretarju u Tezorier (rispettivament) tal-istess Kazin, u
Ir-Registratur tal-Artijiet,
Direttur, Ufficcju Kongunt ghal kull interess li
ghandu bhala sid tal-art mertu ta' din il-kawza

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tal-4 ta' Marzu, 2011 li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrent jaghmel riferenza ghall-att pubbliku u unilaterali maghmul minkom fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli u datat 21 ta' Settembru 2006 u dak korrettorju datat 8 ta' Ottubru 2008 annnessi ma' ittra ufficjali (Dok. 'A' u Dok 'B) imressqa mir-rikorrent u datata 5 ta' Ottubru 2009 [Dok. 'FA1'];

2. Illi fl-imsemmija atti l-intimati noe indikaw li huma kellhom pussess 'animo domini' ta' tlett ambjenti meta l-istess intimati noe kienu jafu 'ab initio' li dawn l-ambjenti jinsabu kollha gewwa ghalqa mqabbla mill-Joint Office jew Ufficcju Kongunt ghand Felic Attard - il-predecessur fit-titolu tar-rikorrent u missier ir-rikorrent;

3. Illi jigi rilevat illi r-rikorrenti qatt ma kellhom xi forma ta' titolu fuq l-ambjenti minnkom indikati fl-att unilaterali - dawk l-ambjenti huma proprjeta tal-Ufficcju Kongunt u fuqhom huwa llum ir-rikorrenti biss li jhallas qbiela. Fil-fatt ir-rikorrent ihallas il-qbiela fuq l-ghalqa tal-Kandlora kollha u l-ambjenti minnkom indikati fil-kuntratti qeghdin f'din l-ghalqa (Curia ref 200101700001 Joint office file A/2148/1997) u fil-fatt ir-rikorrenti gie rikonoxxut wara missieru bhala l-persuna li ghandu titolu ta' qbiela fuq din l-art [Ara Dok. 'FA2' u 'FA3' rispettivament];

4. Illi in oltre l-istess intimati noe qatt ma setghu jiddikjaraw, hekk kif huma ghamlu fl-atti pubblici suindikati, li huma akkwistaw permezz tal-preskrizzjoni akkwisittiva u dana billi ma tiddekorri l-ebda preskrizzjoni kontra l-Gvern ta' Malta skont il-ligi;

5. Illi ghalhekk ukoll dan kollu hawn fuq indikat ukoll jolqot il-validita tac-Certifikati tat-Titolu mahruga (1) wiehed wara applikazzjoni numru 200813351M (proprjeta' numru 07004466) numru ta' referenza LRA3227/08 - numru ta' ZSBP 08003228M u (2) l-iehor wara applikazzjoni numru 200813350M (proprjeta' numru 07004465) numru ta' referenza LRA3227/08 - numru ta' ZSBP 08003227MA u (3) l-applikazzjoni numru 200813743M (proprjeta numru 07004464) numru ta' referenza LRA 3226/08 – numru ta' ZSBP 08003226M li skont dak li intqal hawn fuq saru b'mod abbusiv u mhux skont il-ligi minn-naha tal-intimati noe;

6. Illi r-rikorrenti ressqu ittra gudizzjarja kontra l-intimati noe izda l-intimati noe ghalkemm ressqu twegiba [Dok. 'FA4'], certament wara li ha konjizzjoni ta' tali twegiba r-rikorrent qed jibqa' jasserixxi l-jeddijiet tieghu;

7. Illi ghalhekk kellha titressaq il-kawza odjerna halli r-rikorrent ihares id-drittijiet tieghu;

8. Illi r-rikorrent jirrileva li bhala persuna li lilu mqabbla l-ambjenti in kwistjoni mhemmx dubbju li ghandu interess li jressaq il-kawza odjerna u harrek f'din il-kawza wkoll lid-Direttur, Ufficcju Kongunt bhala sid ta' din l-art;

9. Illi r-rikorrenti qabel ressaq il-kawza odjerna u halli jottempora ruhu mal-ligi ressaq ukoll ittra gudizzjarja fil-konfront taz-zewg intimati l-ohra u cioe r-Registratur tal-Artijiet u Direttur, Ufficcju Kongunt [Dok. 'FA5'] u dawn wiegbu permezz ta' ittra gudizzjarja risponsiva hawn annessa u mmarkata, bhala Dok. 'FA6';

Ghaldaqstant ir-rikorrent umilment jitlob li dina l-Onorabbli Qorti, ghar-ragunijiet suesposti u prevja kull dikjarazzjoni jew provvediment iehor li hi joghgobha taghti fic-cirkostanzi, joghgobha;

1. Thassar u tannulla z-zewg att pubblici unilaterali fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli datati 21 ta' Settembru 2006 u 8 ta' Ottubru 2008 rispettivament u dana billi dawn saru b'mod abbusiv hekk kif hawn fuq indikat;

2. Tikkundanna lill-intimati noe halli jizgombraw mill-ambjenti suindikati u dana fi zmien qasir u pretentorju iffissat minn din il-Qorti;

3. Thassar u tannulla c-Certifikati tat-Titolu mahruga mill-intimat l-iehor ir-Registratur tal-Artijiet (1) wiehed wara applikazzjoni numru 200813351M (proprjeta numru

07004466) numru ta' referenza LRA 3227/08 - numru ta' ZSBP 08003228M u (2) l-iehor wara applikazzjoni numru 200813350M (proprjeta numru 07004465) numru ta' referenza LRA 3227/08 - numru ta' ZSBP 0800322] u (3) iehor wara l-applikazzjoni numru 200813743M (proprjeta numru 07004464) numru ta’ referenza LRA 3226/08 – numru ta’ ZSBP 08003226M;

4. Tordna lill-intmiat Registratur tal-Artijiet jaghmel il-korezzjonijiet mehtiega u jekk huma mehtiega ai fini tat-talba precedenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati jew min minnhom li minn issa qed jigu ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Farrugia, Mifsud u Chetcuti noe li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament l-intimati t-Tabib Godfrey Farrugia u Salvatore Chetcuti mhumiex il-legittimi kontraditturi u gew imharka inutilment stante li r-rapprezentanza guridika u legali tal-kazin intimat hija vestita fis-segretarju li llum huwa l-intimat l-iehor Tarcisio Mifsud u ghalhekk it-Tabib Godfrey Farrugia u Salvatore Chetcuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi inoltre u bla pregudizzju ghal premess, ir-rikors guramentat tal-attur huwa null stante li l-premessi u t-talbiet tal-attur kif formulati ma jistghux jigu milqugha stante li l-ahhar zewg talbiet huma regolati bi procedura ad hoc ai termini tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta li talbiet jistghu jsiru biss minn l-allegat sid u mhux minn l-inkwilin.

3. Illi inoltre u bla pregudizzju ghal premess, preliminarjament ukolll-attur irid jipprova li ghandu titolu validu fil-ligi u jipprezenta pjanta tal-art li allegatament ghandu mikrija lilu u dana sabiex tigi stabilita fejn tinstab tali art mikrija lill-attur.

4. Illi inoltre u bla pregudizzju ghal premess it-talbiet huma infondati fil-fatti u fid-dritt u dana ghas-segwenti ragunijiet:
a. L-attur ma ghandux interess guridiku;
b. L-attur ma ghandux relazzjoni guridika mal-intimat Kazin;
c. Li l-art mikrija lill-attur ma tinkludix l-art li hija proprjeta tal-kazin intimat;
d. Il-kazin konvenut ilu jokkupa tali art animo domini ghal aktar minn hamsin sena (50 sena) u dan ferm qabel il-kirja li ghandu l-attur u qablu missieru u dan kif jigi pruvat waqt il-kawza anke permezz ta' dokumenti u ghalhekk l-ewwel zewg talbiet attrici ghandhom jigu michuda;
e. Illi t-tielet u r-raba’ talba wkoll ghandhom jigu michuda stante li skond il-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta hemm indikat car il-procedura li ghandha ssir u minn min ghandha ssir u certament li mhux minn l-attur qua inkwilin u lanqas il-procedura li jitlob l-istess Kap. 296 ma saret;
f. Illi bla pregudizzju ghas-suespost l-konvenuti ilhom jipposjedu animo domini ghall aktar minn hamsin sena l-art mertu tal-kawza u dan anki qabel ma l-art mertu tal-kawza kienet ghodda ghaddiet bi qbiela ghand ir-rikorrenti, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

g. Illi l-abbuz sar mill-attur meta bla premess bena u ghamel zvilupp fuq l-art li qed jokkupa minghajr il-permessi mehtiega tal-Awtorita tal-Ippjanar u dan kif jigi pruvat fil-kawza.

5. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

6. Illi l-intimat Kazin ma ghandux ibati spejjez.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Direttur Ufficcju Kongunt li tghid hekk:

1. Illi l-Ufficcju Kongunt huwa s-sid tal-porzjon art maghruf bhala l-Ghalqa tal-Gandlora, fi Sqaq il-Gandlora, Haz-Zebbug, liema ghalqa fiha l-kejl kumplessiv ta' 7915 metri kwadri, u li fil-passat kienet imqabbla lil certu Felic Attard, filwaqt li fil-prezent din l-ghalqa tinsab imqabbla in solidum bejn l-erba' wliedu Mary Grace Seychell, Lorraine Farrugia, Alan Attard u Joseph Attard;

2. Illi l-Gvern ta' Malta huwa s-sid tal-ambjenti kollha li jinsabu fuq l-art imqabbla lill-familja Attard, u mghandu l-ebda informazzjoni dwar jekk hemmx terzi li qeghdin jaghmlu pretensjonijiet jew b'xi mod jivvantaw xi forma ta' titolu fuq din l-art jew l-ambjenti ta' fuqha, u ghaldaqstant jista' jikkonferma li l-intimati Farrugia, Mifsud u Chetcuti qatt ma kellhom xi titolu fuq din l-art la f'isimhom u lanqas f'isem l-Ghaqda Kazin tal-Banda San Filep, u lanqas qatt mgharrfu lid-Direttur tal-Ufficcju Kongunt b'xi intenzjoni li kellhom li jokkupaw jew b'xi mod jiksbu xi forma ta' titolu fuq din l-art jew fuq l-arnbjenti fil-madwar;

3. Illi hadd ma jista' jiddikjara li akkwista xi titolu fuq fond proprjeta tal-Gvern ta' Malta permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva;

4. Illi finalment u dejjem bla hsara ghal dak fuq predett, hija l-umili fehma tad-Direttur Ufficcju Kongunt li dato ma non concesso din l-Onorabbli Qorti ssib li l-attur ghandu ragun fil-pretensjonijiet tieghu, il-konvenut Direttur tal-Ufficcju Kongunt mghandux jigi assoggettat ghall-ispejjez tal-kawza istanti stante c-cirkostanzi partikolari tal-kaz.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Registratur tal-Artijiet li tghid hekk:

1. Illi in limine litis l-attur nomine gliandu jispecifika taht liema artikolu tal-ligi huwa qieghed isejjes l-azzjoni tieghu halli b'hekk l-esponenti jkun f'qaghda ahjar li jkun jista' jwiegeb ghal din il-kawza, Kwindi f'dawn ic-cirkostanzi l-esponenti bil-permess ta' din l-Onorabbli Qorti umilment qieghed jirrizerva u jzomm shih id-dritt tieghu li jressaq eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz u dan wara li l-attur jindika taht liema disposizzjoni tal-ligi huwa qieghed jesperixxi l-proceduri istanti;

2. Illi subordinatament dwar il-mertu, kif diga gie rilevat mill-esponenti fir-risposta gudizzjarja tieghu, il-proprjeta indikata fl-imsemmija pjanti u atti pubblici fl-atti tan-Nutar Pubbliku Carmel Martinelli datati 21 ta' Settembru 2006 u 8 ta' Ottubru 2008 rispettivament hekk prezentati quddiem ir-Registratur tal-Artijiet gew sottomessi ghall-ewwel registrazzjoni mill-istess registratur skond kif jipreskrivi l-artikolu 21(1) tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi kif hekk mitlub minnhu taht l-imsemmi artikolu, kien x'kien it-titolu li bih dik l-art ghaddiet ghand min talab ir-registrazzjoni, u cioe, Dr Godfrey Farrugia, Tarcisio Mifsud u Salvatore Chetcuti ghan-nom u in rapprezentanza tal-Kazin Banda San Filep AD 1851, ir-registratur hareg ma' din l-ewwel registrazzjoni, certifikati ta' titoli li mhux garantiti bin-numri 07004465 u 07004466 ghas-segwenti imsemmija proprjeta rispettiva:
a. Kamra z-zghira, bla numru, li tinsab f'ghalqa f'Haz-Zebbug fit-territorju maghruf bhala ‘Tal-Ghandlora';
b. Kamra mdaqqsa, bla numru, li tinsab f'ghalqa f'Haz-Zebbug fit-territorju maghruf bhala ‘Tal-Ghandlora'.

4. Illi l-esponenti jirramenta li l-bazi ta' dawn it-titoli huwa wiehed at civil low. Dan ifisser li, sic et simpliciter, permezz ta' dawn it-titoli mhux garantiti, ir-registratur ikkonferma u kkonferixxa lil min talab ghar-registrazzjoni t-titoli li bih l-imsemmija proprjeta ghaddiet ghandhom, sija jekk l-imsemmi titoli gew ottenuti in bona fide u sija jekk gew ottenuti in mala fide.

5. Illi difatti, ai termini tal-artikolu 23(1) tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-registrazzjoni ta' persuna bhala sid ta' art b'titolu li ma jkunx wiehed garantit, "ma ghandhiex tolqot jew tippregudika li jigu nfurzat xi dritt jew interess li jkun kontra jew jidderoga t-titolu tal-ewwel sid registrat u li jkunu jezistu jew li jistghu jinqalghu meta l-art tigi registrata ghall-ewwel darba".

6. Illi kif sancit fl-artikolu 23(2) tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta, r-registratur ghandu jibdel it-titolu mhux garantit f'wiehed garantit wara li jiddekorru ghaxar snin mhux interrotti mid-data tal-ewwel registrazzjoni tal-imsemmija proprjeta. Specifikament, id-data tal-ewwel registrazzjoni hija dik id-data effettiva ta' meta r-registratur dahhal in-numru progressiv tal-applikazzjoniiet LRA 3227/2008 u LRA 3228/2008 ghall-ewwel registrazzjoni fil-gurnal.

7. Illi bix-xieraq jinghad li kif hekk jiddisponi l-imsemmi artikolu 23(2) tal-Att dwar ir-Registrazzjoni ta' Artijiet dan il-perjodu preskrittiv ta' ghaxar snin jista’ jigi interrot biss permezz ta' kawzjoni.

8. Attizi dawn il-principji legali l-esponenti jishaq illi huwa pproceda ghar-registrazzjoni tal-kmamar in kwistjoni fuq bazi tad-dokumenti u pjanti pprezentati lilu kif hekk mitlub taht id-disposizzjonijiet legali fuq enuncjati. Ghaldaqstant mhemmx lok li c-certifikati tal-imsemmija titoli bin-numri 07004465 u 07004466 registrati wara applikazzjoni LRA 3227/2008 u LRA 3228/2008 rispettivament, jistghu jigu mhassra skont kif qed jitlob l-intimat Alan Attard.

9. Illi, minflok l-esponenti jistieden lill-imsemmi Alan Attard sabiex jipprocedi diversament skond kif enuncjat fl-artikolu 23(2) tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta.

10. Illi in finis u minghajr pregudizzju ghal premess, l-esponent jissottometti li fi kwalunkwe kaz l-azzjoni tal-attrici nomine mhijietx attribwibbli ghal xi ghemil da part tal-esponenti u ghalhekk huwa ma ghandux jigi assoggettat ghall-ispejjez tal-kawza istanti;

11. Salv eccezzjonljiet ulterjuri.

Rat in-nota tal-kjamenti in kawza Lorraine Farrugia, Mary Grace Seychell u Joseph Attard li tghid hekk:

Li permezz taghha jiddikjaraw illi huma qeghdin jaqblu mal-premessi u mat-talbiet tar-rikorrenti f'dina l-kawza a ghal kull buon fini qed jammettu t-talbiet sa fejn jistghu jolqtu lilhom.

Rat il-verbal tas-16 ta' Mejju, 2011, li permezz tieghu d-difensur tal-attur wara li ha konjizzjoni tal-istatut tal-kazin tal-Banda San Filep, Zebbug, dwar ir-rapprezentanza guridika tal-istess, ceda l-kawza fil-konfront ta' Dr. Godfrey Farrugia u Salvatore Chetcuti fir-rapprezentanza taghhom sabiex b'hekk baqa' jidher biss il-konvenut Tarcisio Mifsud bhala segretarju in rapprezentanza tal-Kazin tal-Banda San Filep.

Rat il-verbal tad-19 ta' Novembru, 2012, li permezz tieghu d-difensur tal-Kazin tal-Banda kkjarifika li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni invokata mill-Kazin konvenut hija dik taht l-artikolu 2144 tal-Kap. 16.

Rat il-verbal tal-10 ta' Gunju, 2013, li b'referenza ghall-eccezzjoni 4 (c) tal-Kazin tal-Banda San Filep, gie specifikat li l-kmamar murija fil-pjanta mar-registrazzjoni tal-art hekk kif esebiti mir-rapprezentant tar-Registratur tal-Artijiet huma proprjetà tal-kazin u huma identici ghal istess kmamar murija fil-pjanti. Inghad ukoll mid-difensur tal-Kazin li l-art li fuqha hemm il-kmamar sa fejn jaf hu mhix proprjetà tal-kazin.

Rat id-digriet taghha tas-7 ta' Marzu, 2017, li permezz tieghu u ghar-ragunijiet hemm imsemmija, filwaqt li laqghet li jigu esebiti zewg dokumenti da parti tal-Kazin konvenut, ordnat l-isfilz ta' whud mid-dokumenti l-ohra esebiti minnu.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Illi mill-provi in atti jirrizulta li l-attur Alan Attard, flimkien ma' hutu kjamati in kawza, huma l-inkwilini ta' porzjon art tal-kejl ta' 7,915 metru kwadru, maghrufa bhala Tal-

Gandlora, Sqaq il-Gandlora, f'Haz-Zebbug. Din l-art hija mqabbla lilhom mill-konvenut Direttur tal-Ufficcju Kongunt, wara li dan tal-ahhar akkwista din l-art permezz tal-ftehim bejn is-Santa Sede u l-Istat ta' Malta, tas-sena 1991. Dan il-ftehim gie ratifikat fit-18 ta' Frar, 1993, f'liema data jirrizulta li din l-art kienet imqabbla lil missier l-atturi, Felic Attard[1], izda fid-19 ta' Novembru, 2010, dan talab li l-art iddur fuq it-tfal. Ghalhekk jirrizulta li Felic Attard irrinunzja ghall-qbiela u ceda l-istess art favur it-tfal: (i) in kwantu ghal 2655 metru kwadru favur ibnu Joseph Attard[2]; (ii) in kwantu ghal 1540 metru kwadru favur bintu Lorraine Farrugia[3] ; (iii) in kwantu ghal 965 metru kwadru favur bintu Mary Grace Seychell[4] u (iv) in kwantu ghal 2765 metru kwadru favur ibnu Alan Attard[5]. Ghalkemm l-Ufficcju Kongunt hareg l-ittri ta' rikonoxximent favur kull wiehed mill-ahwa Attard, fir-rigward ta' kull porzjon kif indikat mill-missier, dawn l-inkwilini huma meqjusa minnu li dahlu fil-kirja solidalment bejniethom[6], tant li titqies kirja shiha li fuqha tithallas qbiela wahda.[7]

Mill-pjanti esebiti jirrizulta li l-kmamar tan-nar tal-Kazin konvenut jinsabu fuq dik il-porzjon assenjata lill-attur Alan Attard[8]. L-Ufficcju Kongunt ma kellu ebda informazzjoni dwar il-kmamar tan-nar meta l-Knisja ghaddietlu l-proprjetà in kwistjoni, tant li l-gharfien dwar il-pretensjonijiet tal-Kazin konvenut waslu ghall-attenzjoni tieghu meta kiteb il-gabillot Felic Attard fil-25 ta 'Awwissu, 2008.[9] Din giet segwita permezz ta' ittra ufficjali u kien hawn li l-Ufficcju Kongunt kiteb lill-Kurja Arciveskovili ta' Malta. Minn verifiki li saru mir-rekords tal-Kurja, rrizulta li filwaqt li gie kkonfermat li l-istess kmamar jaqghu fl-arja tal-art imqabbla lil Felix Attard, ma nstabet ebda dokumentazzjoni dwar dawn il-kmamar.[10]

---

[1] Ara Dok. VG1 a fol. 84 tal-process, li jikkonsisti f'Property Form u l-pjanta hemm annessa. Minn dan id-dokument jirrizulta wkoll li l-Enti Ekklesjastika nvoluta kienet il-Parocca ta' Haz-Zebbug u bhala Fundazzjoni kien hemm imnizzla "Legati Varji".
[2] Ara Dok. VG 7 a fol. 98 tal-process, li jinkludi d-dikjarazzjoni ta' Felix Attard, l-pjanta mhejjija mill-perit li tindika l-konfini tal-ghalqa ceduta u l-ittra ta' rikonoxximent mahruga mill-Ufficcju Kongunt.
[3] Ara Dok. VG 2 a fol. 86 tal-process, li jinkludi d-dikjarazzjoni ta' Felix Attard, l-pjanta mhejjija mill-perit li tindika l-konfini tal-ghalqa ceduta u l-ittra ta' rikonoxximent mahruga mill-Ufficcju Kongunt.
[4] Ara Dok. VG 6 a fol. 94 tal-process li jinkludi d-dikjarazzjoni ta' Felix Attard, l-pjanta mhejjija mill-perit li tindika l-konfini tal-ghalqa ceduta u l-ittra ta' rikonoxximent mahruga mill-Ufficcju Kongunt.
[5] Ara Dok. VG 8 a fol. 102 tal-process, li jinkludi d-dikjarazzjoni ta' Felix Attard, l-pjanta mhejjija mill-perit li tindika l-konfini tal-ghalqa ceduta u l-ittra ta' rikonoxximent mahruga mill-Ufficcju Kongunt.
[6] Ara f'dan is-sens ix-xhieda ta' Vince Gilson tad-19 ta Novembru, 2012, u ta' Osterius Aquilina tal-20 ta' Novembru, 2014.
[7] Ara Dok. VG 9 a fol. 106 u Dok. AX 3 a fol. 234 tal-process.
[8] Ara Dok. VG 8 a fol. 103 u Dok. AX 2 a fol. 231 tal-process
[9] Ara f'dan is-sens ix-xhieda ta' Vince Gilson, Direttur tal-Ufficcju Kongunt, moghtija fil-25 ta' Gunju, 2012, kif ukoll Dok. VG 3 a fol. 90 tal-process.
[10] Ara ittra datata 17 ta' Novembru, 2009, esebita bhala Dok. VG 4 a fol. 91 tal-process.

L-attur Alan Attard isostni li l-ghalqa tal-Gandlora ilha mqabbla lill-familja taghhom ghal madwar tmenin sena. Wara l-intervent tal-kapillan, it-tliet ikmamar tan-nar kienu nghataw b'self min-nannu tieghu lil-Kazin tal-Banda ta' San Filep sabiex jahznu l-materjal relatat mal-loghob tan-nar. Izda peress li l-permess li kellu l-Kazin sabiex jiffabrika n-nar il-loghob tan-nar spicca fis-snin tmenin u peress li l-Kazin ma kien qieghed ihallas xejn, ma ridx li l-Kazin jibqa' jaghmel uzu mill-ghalqa. Peress li waqqaf lil tal-Kazin milli jaccedu ghall-kmamar, saret kawza ta' spoll fil-konfront ta' missieru[11], li madankollu giet ceduta wara li l-missieru, Felic Attard iddikjara li kien ser jibqa' jinghata access lil tal-Kazin. Kien f'dan l-istadju li gie a konjizzjoni tal-attur li kienu saru zewg kuntratti fis-21 ta' Settembru, 2006 u fit-8 t'Ottubru, 2008, quddiem in-Nutar Carmel Martinelli, li permezz taghhom l-ufficjali tal-Kazin, Dr Godfrey Farrugia, Tarcisio Mifsud u Salvatore Chetcuti ddikjaraw li dawn it-tliet ikmamar kienu ilhom fil-pussess taghhom *animo domini* ghal mill-anqas hamsin sena u li okkupaw dawn il-fondi b'mod legittimu, kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku ghal dawn is-snin kollha. Incident ulterjuri wassal ghal kwerela mal-pulizija[12], kif ukoll kawza ohra ta' spoll[13] li sussegwentement ukoll gew ceduti stante transazzjoni bejn il-partijiet. Izda l-attur ressaq din il-kawza sabiex jikkontesta t-titolu vantat mill-Kazin, peress li kif irrizultalu wkoll mill-verifiki li huwa ghamel mal-Ufficcju Kongunt, l-ghalqa in kwistjoni hija proprjeta tal-Gvern u bi qbiela ghand il-familja taghhom.

Da parti tal-konvenuti jinghad li l-kmamar tan-nar maghrufin bhala "St. Philip's Fireworks Factory" imorru lura ghas-snin 1921. Ghalkemm gew esebiti minuti tal-laqgha tal-Kumitat Generali tal-Kazin tat-30 ta' Ottubru, 1921.[14] fejn jinghad li s-sur Calcidon Attard kien qieghed jaghmel donazzjoni sabiex tinbena kamra ghall-piroteknika, kif ukoll gew esebiti estratti mir-rendikont maghmul mill-Kaxxier tal-Kazin fejn thallset il-licenzja tal-pulizija ghaz-zamma tal-kmamar tan-nar bejn l-1922 u l-1925,[15] l-ewwel darba li tissema fabbrika tal-loghob tan-nar specifikatament f'Tal-Gandlora hija fl-okkorenza tal-pulizija tal-21 ta' Lulju, 1926.[16] Gew esebiti numru ta' estratti ohra mill-okkorrenzi tal-pulizija tul is-snin bejn l-1931 u l-1955, li jaghmlu

---

[11] Rikors Numru 898/2008 JA
[12] Ara l-atti ta' *ragion fattasi* mressqa mill-pulizija esebiti a fol 358 *et seq* tal-process
[13] Rikors Numru 859/2010 JA kif jirrizulta minn Dok. TM 23 a fol. 336 *et seq* tal-process
[14] Dok. TM 1 esebit a fol. 252 tal-process
[15] Dok. TM 2 sa TM 6 a fol. 253 *et seq* tal-process
[16] Dok. TM 8 a fol. 261 tal-process.

referenza kemm ghal-spezzjonijiet li saru, kif ukoll ghal xi incidenti li sehhew fl-istess kamra tan-nar ta' San Filep f'Tal-Gandlora, f'Haz-Zebbug.[17]

Wara l-ispluzjoni li sehhet fis-7 ta' April, 1955, fejn taret il-kamra tan-nar, il-Kazin ta' San Filep ressaq applikazzjoni mill-gdid ghall-bini ta' tlett ikmamar fejn jinhadem u jahznu l-loghob tan-nar fit-30 ta' Awwissu, 1957, liema permess inhareg mill-Bord ghall-Kontroll tal-Bini fid-19 ta' Settembru, 1957.[18] Mill-pjanta esebita jirrizulta li l-applikazzjoni ghall-permess kienet tinkludi kumpless ta' tlier ikmamar bhala mhazen, kamra ghat-tahlit u kamra fejn kien isir it-thin[19] filwaqt li l-permess tal-Pulizija nhareg fl-1 ta' Settembru, 1960, bil-kundizzjonijiet hemm indikati.[20] Tarcisio Mifsud fil-kariga tieghu ta' segretarju tal-Kazin tal-Banda San Filep, jispjega li wara l-1982, il-pulizija ma baqghetx tohrog permess ghall-kamra tan-nar in kwistjoni, peress li l-bini kien resaq lejn il-kamra tan-nar u ma kienx hemm aktar id-distanza mehtiega u ghalhekk fl-1983, akwistaw art sabiex tinbena kamra tan-nar f'post alternattiv, b'dan illi l-kmamar f'tal-Gandlora baqghu jintuzaw sabiex jinzamm apparat u affarijiet ohra relatati man-nar, izda mhux splussivi. Jirreferi ghall-kuntratti li saru fl-2006 u fl-2008 u li sussegwentement saret registrazzjoni tal-art mar-Registratur tal-Artijiet. Dik il-kamra msejha tat-tahlit giet registrata, b'effett mis-27 ta' Novembru, 2008, f'isem il-Kazin konvenut, bil-proprjeta numru 07004466 iggib referenza LRA3228/08.[21] Il-Mahzen konsistenti f'bitha kbira li fiha jinsabu tliet ikmamar giet registrata b'effett mis-27 ta' Novembru, 2008, f'isem il-Kazin konvenut, bil-proprjeta numru 07004464 iggib referenza LRA3226/08.[22] Filwaqt li l-kamra zghira ohra msejha il-kamra tal-mutur giet registrata b'effett mis-27 ta' Novembru, 2008, f'isem il-Kazin konvenut, bil-proprjeta numru 07004465 iggib referenza LRA3227/08.[23]

Gew ipprezentati wkoll numru ta' affidavits da parti tal-Kazin konvenut, ta' diversi persuni dilettanti tan-nar, sabiex isostnu li huma kienu jaccedu ghall-kmamar tan-nar in kwistjoni permezz ta' passagg ghal ghexieren ta' snin minghajr problemi jew ostakoli da parti tal-gabillotti u dan sa' Lulju tas-sena 2008[24], meta kkonfrontahom l-

[17] Dok. TM9A sa Dok. TM 13B a fol. 262 *et seq* tal-process
[18] Dok. TM 14 C a fol. 276 tal-process
[19] Dok. TM 14 F a fol. 279 tal-process
[20] Dok. TM 14 H a fol. 282 tal-process
[21] Dok. TM 17 A a fol. 303 *et seq* tal-process
[22] Dok. TM 17 B a fol. 312 *et seq* tal-process
[23] Dok. TM 17 C a fol. 318 *et seq* tal-process
[24] Ara rapport tal-pulizija esebit bhala Dok. TM 24 a fol. 311 tal-process.

attur li beda joggezzjona u jostakola d-dhul taghhom. L-istess jinghad minn Pawlu Tanti li jghix fl-akkwati tal-Gandlora, u li fil-familja kellhom raba' aktar 'il gewwa mill-kmamar tan-nar, li jsostni li l-passagg kien jintuza kemm mill-familjari tieghu sabiex jidhlu fl-eghlieqi taghhom, kif ukoll mill-membri tal-Kazin tal-Banda sabiex jidhlu ghall-kmamar tan-nar, li lkoll kienu jidhlu bil-vetturi taghhom mill-istess passagg. Ressaq ix-xhieda tieghu permezz ta' affidavit ukoll it-tabib Godfrey Farrugia, li spjega l-involviment tieghu u ta' missieru fl-Ghaqda tal-Kazin tal-Banda San Filep. Jinghad minnu li saret ricerka estensiva sabiex tinkiteb l-istorja tal-ewwel 150 sena tal-kazin, tant li sar tiftix fid-dokumenti tal-kazin, l-arkivji tal-Knisja Parrokkjali ta' Haz-Zebbug, fid-dokumenti tal-Pulizija ta' Haz-Zebbug, li kienu qeghdin gol-Arkivju f'Santu Spirtu r-Rabat, f'gazzetti u dokumenti antiki, ecc. li marru lura sas-sena 1920. Jishaq li tul dawn is-snin, imkien ma rrizulta li kien hemm xi problema bl-uzu tal-passagg ma' min kien jahdem l-eghlieqi. Meta bdew il-problemi fl-2008, peress li huwa kien jaf missier l-attur huwa ghamel tentattiv sabiex jirrisolvu l-kwistjoni, izda minghajr success peress li l-attur ma riedx li s-socji tal-Kazin jibqghu jghaddu mill-passagg li kien iwassal ghall-kmamar tan-nar. Gew prodotti in kontro-ezami dawn ix-xhieda fejn inghad minnhom li jiftakru dawn il-kmamar tan-nar ghal madwar l-ahhar hamsin sena u li wara l-accident tal-ispluzjoni tas-sena 1955, il-kamra tan-nar inbniet fl-istess post.

Xehed ukoll il-Perit Duncan Mifsud prodott mill-Ufficcju Kongunt li spjega li wara l-ftehim bejn is-Santa Sede u l-Gvern, sar il-process ta' kif l-art ghaddiet mill-Kurja Arciveskovili ghal fuq il-Gvern fl-1993 u l-verifiki li ghadhom isiru sal-lum fejn jigu identifikati l-artijiet u ssir ir-registrazzjoni relattiva taghhom. Isostni li ghalkemm jidhru xi strutturi antiki, dawn il-kmamar tan-nar in kwistjoni, ma jirrizultawx mir-ritratti mehuda mill-ajru fis-sena 1957[25]. Dan jinghad minnu kemm fir-rigward tal-posizzjoni, kif ukoll fir-rigward tan-numru ta' kmamar.[26] In kontro-ezami jishaq li b'referenza ghar-ritratt mehud mill-ajru tas-sena 1957[27], esebit mill-Kazin konvenut, ghalkemm hemm indikati tliet ikmamar, dawn mhumiex l-istess u jimmarka b'cirku[28] l-erbat ikmamar suggett ta' din il-kawza, li fil-fehma tieghu ma kenux jezistu fl-1957. Qal ukoll li ghalkemm it-titolu tal-Gvern fuq l-art gie registrat ferm wara, dan it-titolu fuq din l-art gie rregistrat b'effett mis-sena 1993, b'dan illi r-Registru tal-Artijiet

[25] Dok. DM2 a fol. 413 tal-process
[26] Ara Dok. DM 1 a fol. 435 tal-process fejn hemm is-survey tas-sena 1957 sovraimposta fuq is-survey tas-sena 2012.
[27] Esebit bhala Dok. TM 19 a fol. 328 tal-process.
[28] Fuq Dok. DM 1 a fol. 435 tal-process.

eskluda l-kmamar u ghalhekk l-Ufficcju Kongunt sabiex jissalvagwardja t-titolu tal-Gvern, ghamel kawzjoni fuq il-kmamar ukoll. Gew esebiti wkoll da parti tal-Ufficcju Kongunt survey sheets ufficjali tal-bini fl-arja tas-snin 1900, 1957, 1968 u 1988.[29] Hadd mill-partijiet ma ressaq rapprezentant tal-Kurja Arciveskovili, sabiex jixhed f'din il-kawza.

Imiss li jigu trattati l-konsiderazzjonijiet legali li jolqtu l-kaz in ezami. Permezz tal-azzjoni attrici, Alan Attard bhala inkwilin tal-ghalqa f'Tal-Gandlora, Haz-Zebbug, qieghed jittanta li jitlob (i) it-thassir ta' zewg atti pubblici unilaterali fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli, datati 21 ta' Settembru, 2006 u 8 ta' Ottubru, 2008, (ii) l-izgumbrament tal-Kazin konvenut mill-ambjenti fl-istess ghalqa; (iii) it-thassir tac-certifikati tat-titolu mahruga mill-intimat Registratur tal-Artijiet fuq il-proprjetà numru 07004466, fuq il-proprjeta numru 07004464 u fuq il-proprjeta numru 07004465; kif ukoll (iv) li l-konvenut Registratur tal-Artijiet jaghmel il-korrezzjonijiet mehtiega.

Permezz tal-ewwel eccezzjoni tieghu, l-Kazin konvenut jikkontendi li t-Tabib Godfrey Farrugia u Salvatore Cauchi mhumiex legittimi kontradditturi peress li r-rapprezentanza guridika u legali tal-Kazin hija vestita fis-segretarju, liema kariga hija tal-konvenut l-iehor Tarcisio Mifsud. In vista tal-fatt li, kif rilevat qabel, l-attur ceda l-kawza fil-konfront ta' Dr Godfrey Farrugia u Salvatore Chetcuti u dan wara li ha konjizzjoni tal-istatut tal-kazin tal-Banda San Filep, Zebbug, dwar ir-rapprezentanza guridika tal-istess, din il-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-ewwel eccezzjoni tal-Kazin konvenut.

Permezz tat-tieni eccezzjoni tieghu, il-Kazin konvenut isostni li r-rikors guramentat tal-attur huwa null peress li l-premessi u t-talbiet kif formulati ma jistghux jigu milqugha, ladarba dawn jistghu jsiru biss minn l-allegat sid u mhux mill-inkwilin. Din l-eccezzjoni timmerita li tigi nvestita sew peress li l-ezitu taghha huwa wiehed determinanti. Il-kwezit imqanqal permezz tat-tieni eccezzjoni jwassal ghall-htiega li jigi mistharreg jekk l-azzjoni vantata mill-attur hix wahda petitorja jew possessorja. Huwa mghallem li l-azzjoni possessorja ghandha bhala fundament taghha l-pussess ta' kwalunkwè xorta u bhala objettiv it-tutela ta' dak il-pussess, filwaqt li l-qafas

[29] Esebiti bhala Dok. DM1 sa Dok. DM4 a fol. 485 *et seq* tal-process.

guridiku tal-azzjoni petitorja huwa d-dritt u l-iskop u r-rikonoxximent ta' dak id-dritt. Inoltrè filwaqt li l-azzjoni petitorja tippresupponi titolu ta' proprjetà u l-proprjetarju jista' jressaq kemm l-azzjoni possessorja, kif ukoll dik petitorja, l-possessur semplici jista' jressaq biss l-azzjoni possessorja.[30]

Kif ritenut minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Frank German vs Domenico Azzopardi,** deciza fit-18 ta' Jannar, 1950[31]:

> L-indole tal-azzjoni tigi dezunta mhux tant mill-kliem piu o meno ezatti tal-att istituttiv tal-gudizzju, imma mill-iskop li ghaliha huwa intiz il-gudizzju.

Meta jigu applikati dawn il-principji ghall-kaz ta' llum, ghandu jinghad li l-attur huwa inkwilin tal-art f'Tal- Gandlora f' Haz-Zebbug, li hija proprjeta tal-Gvern. Huwa mhux qieghed isejjes l-azzjoni tieghu a bazi ta' molestja fil-pussess jew spoll, izda qieghed jattakka t-titolu vantat mill-Kazin konvenut fuq numru ta' kmamar fuq l-istess art u jipprova jottjeni dikjarazzjoni gudizzjarja ta' zgumbrament tal-Kazin konvenut mill-istess kmamar u li tithassar ukoll it-titolu ta' registrazzjoni li l-Kazin ghandu fuq l-imsemmija kmamar mar-Registratur tal-Artijiet, azzjoni eminentement petitorja. Hu maghruf li kirja hi semplici dritt personali li l-inkwilin jakkwista minghand il-lokatur konsistenti fit-tgawdija tal-haga ghaz-zmien tal-lokazzjoni u ma taghtix lok ghal xi dritt reali fuq l-oggett.[32]

Isegwi li jekk l-inkwilin isofri xi molestji minn xi hadd li jkun jivvanta xi dritt fuq xi haga, huwa ghandu jsejjah lil-lokatur sabiex inehhilu dawk il-molestji.[33] Ghalhekk huwa ritenut illi l-fatt li l-attur jiddetjeni l-ghalqa bi qbiela hija ta' ostakolu ghall-azzjoni intentata minnu u tabilhaqq tikkostitwixxi raguni l-ghala l-azzjoni mressqa minnu ma tistax tirnexxi. Kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Emanuel Farrugia et vs Nicola Farrugia et** deciza fid-9 ta' Jannar, 2009:

> "Il-kuntratt ta' kera jaghti lill-kerrej biss ius in personam kontra sid il-kera u ma jaghtih ebda drittijiet in re li huma drittijiet erga omnes. B'hekk fil-konfront

[30] Ara sentenza rapportata Vol. XXIX, pt. II, p. 590 fejn jinghad ukoll:
"L-azzjoni petitiorja tingharaf mill-azzjoni possessorja mill-att tac-citazzjoni u mill-ewwel difiza li jopponi l-konvenut. Jekk id-domanda tkun pogguta fuq il-pussess bhala fatt l-azzjoni hija possessorja; jekk ikollha bhala fundament taghha l-offiza tad-dritt l-azzjoni tkun petitorja."
[31] Ara Vol. XXXIV, pt. III, p. 746
[32] "…… la locazione non trasferisce al conduttore che un diritto personale di godimento, e non lo costituisce che semplice detentore del possesso della cosa a nome del proprietario locatore." (Istituzioni di Diritto Civile Italiano, Avv. Emidio Pacifici Mazzoni, Libro III, Parte Terza, Tieni Edizzjoni §2 pagna 3).
[33] Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Gerolamo Farrugia et vs Salvatore Cassar,** deciza fid-19 ta' Frar, 1951 (Vol. XXV, pt I, p.10)

> ta' terzi l-kerrej ma ghandux drittijiet ghajr dawk li tikkoncedilu l-ligi bhala detentur u cioe, kif korrettament osservat l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata, dawk rizultanti mill-**Artikoli 1550** jew **1551** tal-Kodici Civili."

F'din l-ahhar sentenza saret referenza ghal sentenza ohra ta' din il-Qorti diversament preseduta, fl-ismijiet **Francis Gauci vs Saviour sive Sonny G. Brincat**, deciza fit-12 ta' Lulju, 2002, fejn inghad ukoll:

> Li kieku l-kawza kienet biss dwar molestja li s-socjeta konvenuta, b'ghemilha, ghamlet lill-attur, l-attur kien ikun jista' jmexxi b'din l-azzjoni, kif jidher mill-artikolu 1550 tal-Kodici Civili:
>
> **1550.** Sid il-kera mhux obbligat jaghmel tajjeb lill-kerrej ghall-molestji li terzi persuni, b'ghemilhom, jikkagunawlu fit-tgawdija tal-haga, meta dawn il-persuni ma jkunux jippretendu xi jedd fuq il-haga mikrija, bla hsara tal-jedd tal-kerrej li jagixxi kontra dawk il-persuni fl-isem tieghu nnifsu."

Il-Kazin konvenut da parti tieghu qieghed jivvanta dritt ta' proprjeta a bazi ta' titolu ta' preskrizzjoni akkwizittiva ta' erbghin sena a tenur tal-artikolu 2144 tal-Kodici Civili. Ladarba l-kwistjoni bejn il-kontendenti ticcentra ruhha fuq dritt ta' proprjeta, kwalunkwe azzjoni fejn jigi kontrastat id-dritt ta' proprjeta vantat minn terz, hija wahda spettanti lis-sid. Ma kienx jispettta lill-attur bhala inkwilin sabiex jikkontesta dak it-titolu pretiz mill-Kazin konvenut, izda tali azzjoni tispetta lill-konvenut l-iehor l-Ufficcju Kongunt bhala sid l-ghalqa. Huwa ritenut li l-kwistjoni tat-titolu ghall-proprjetà u tal-pretensjonijiet ta' preskrizzjoni akkwizittiva vantati mill-Kazin konvenut ghandu jifforma mertu separat, li m'ghandux jigi investit f'dawn il-proceduri, li strettament jispettaw lis-sid.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel eccezzjoni, tilqa' it-tieni eccezzjoni ta' Tarcisio Mifsud, fil-kariga tieghu ta' Tezorier, in rapprezentanza tal-Kazin Banda San Filep AD 1851, u tichad it-talbiet attrici, in kwantu ladarba l-attur u l-kjamati in kawza jiddetjenu l-ghalqa in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni, it-talbiet taghhom ma jistghux jigu milqugha u tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju. Salv kull dritt iehor li l-partijiet ghandhom jew jista' jkollhom skont il-ligi.

Bl-ispejjez tal-kawza kontra l-attur Alan Attard.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur