QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
(Aġent President)
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 24 ta' Novembru, 2020.

Numru 1

Rikors numru 223/11 MCH

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

v.

(1) Dr. Godfrey Farrugia, Tarcisio Mifsud, Salvatore Chetcuti lkoll għan-nom u in rappreżentanza tal-Każin Banda San Filep AD1851 fil-kwalita` tagħhom ta' President, Segretarju u Teżorier tal-istess Każin;

(2) ir-Reġistratur tal-Artijiet;

(3) Direttur, Uffiċċju Konġunt għal kull interess li għandu bħala sid tal-art mertu ta' din il-kawża;

Preliminari:

1. L-attur appella mis-sentenza tal-21 ta' Marzu 2018 mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla u talab lil din il-Qorti sabiex tvarja u timmodifika s-

sentenza appellata billi tħassar, tirrevoka u tikkanċella dik il-parti fejn laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-Każin appellat, filwaqt li tikkonfermaha fil-bqija u tgħaddi biex tilqa' t-talbiet kollha tiegħu; a spejjeż interament kontra l-Każin appellat.

2. L-attur fir-rikors ġuramentat[1] tal-4 ta' Marzu 2011 talab lill-qorti sabiex:

> *"(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-intimat Registratur tal-Artijiet jaghmel il-korrezzjonijiet 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."*

3. Il-konvenuti nomine (Farrugia, Mifsud u Chetcuti) fir-risposta ġuramentata tagħhom tal-15 ta' April 2011 eċċipew hekk:

---

[1] Fid-19 ta' Frar 2015 il-kjamati fil-kawża Lorraine farrugia, Mary Grace Seychell u Joseph Attard ippreżentaw nota li permezz tagħha iddikjaraw li qegħdin jaqblu mal-premessi u mat-talbiet tal-attur Alan Attard u għal kull buon fini qed jammettu t-talbiet sa fejn jistgħu jolqtu lilhom.

(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]

(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 ukoll l-attur irid jipprova li ghandu titolu validu fil-ligi u jipprezenta pjanta tal-art li allegatament ghandu mikrija lilu u dana sabiex tigi stabbilita 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) "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;[3]

(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 il-konvenuti ilhom jipposjedu animo domini ghal 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

---

[2] Fis-16 ta' Mejju 2011 l-attur ċeda l-kawża fil-konfront ta' Dr Godfrey Farrugia u Salvatore Chetcuti u b'hekk baqa' jidher biss il-konvenut Tarcisio Mifsud bħala segretarju in rappreżentanza tal-Każin konvenut.

[3] Fid-19 ta' Novembru 2012 id-difensur tal-każin konvenut ikkjarifika li l-eċċezzjoni tal-preskizzjoni invokata mill-każin hija dik taħt l-Artikolu 2144 tal-Kap 16.

tal-kawża;

(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."

4. Id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt fir-risposta ġuramentata tiegħu tat-18 ta' April 2011 wieġeb:

(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 filprezent 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 m'ghandu 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 m'gharrfu 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 m'ghandux jigi assoggettat ghall-ispejjez tal-kawza istanti stante c-cirkostanzi partikolari tal-kaz.

"Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

5. Ir-Reġistratur tal-Artijiet fir-risposta ġuramentata tiegħu tat-18 ta' April 2011 eċċepixxa hekk:

(1) "Illi in limine litis l-attur nomine ghandu 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 jippreskrivi l-artikolu 21(1) tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta.

(3) "Illi kif hekk mitlub minnu 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 innumru 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 interrott 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."

6. L-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha tal-21 ta' Marzu 2018 ċaħdet it-talbiet tal-attur. L-ewwel Qorti irraġunat:-

"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 pubbliċi 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 taċ- ċertifikati tat-titolu mahruga mill-intimat registratur tal-artijiet fuq il-proprjeta 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' kwalunkwe xorta u bhala objettiv it-tutela ta' dak il-pussess, filwaqt li l-qafasguridiku tal-azzjoni petitorja huwa d-dritt u l-iskop u r-rikonoxximent ta' dak id-dritt. Inoltre filwaqt li l-azzjoni petitorja tippresupponi titolu ta' proprjeta u l-proprjetarju jista' jressaq kemm l-azzjoni possessorja, kif ukoll dik petitorja, l-possessur sempliċi jista' jressaq biss l-azzjoni possessorja.

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

> *"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.

"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. 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 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-Kodiċi 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-uffiċju kongunt bhala sid l-ghalqa. Huwa ritenut li l-kwistjoni tat-titolu ghall-proprjeta 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 tiddeċiedi billi filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni, tilqa' it-tieni eċċezzjoni 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".

<u>Rikors tal-appell tal-attur Alan Attard (05.04.2018):</u>

7. L-attur appella mis-sentenza. L-aggravju hu li l-ewwel Qorti qieset il-kawża bħala azzjoni petitorja. Jgħid li għalkemm huwa minnu li jekk wieħed jara r-rikors ġuramentat jaħseb b'dak il-mod, pero` dan mhux il-

każ. Isostni li <u>l-ilment tiegħu jirrigwarda l-fatt li hu molestat mit-tlitt ikmamar li jinsabu fil-proprjeta` imqabbla lilu</u>. Jgħid li fir-rikors promotur stess (senjatament il-premessa nru 8) huwa jirrikonoxxi li mhuwiex is-sid u għalhekk kien jaf li seta' jipproċedi biss fil-possessorju, kif fil-fatt għamel. Jargumenta li fil-limiti ta' azzjoni possessorja l-ewwel Qorti xorta waħda setgħet tilqa' t-talbiet attriċi biex tassigura li ma jkunx hemm molestja tal-pussess, u għalhekk jilmenta bil-fatt li l-ewwel Qorti "*ħaslet idejha minn kollox*" u minflok ittrattat l-azzjoni tiegħu, ittrattat biss l-eċċezzjoni tal-każin.

<u>Risposta tal-appell tal-konvenuti nomine in rappreżentanza tal-Kazin Banda San Filep AD1851 (18.04.2018):</u>

8. Il-konvenuti *nomine* wieġbu biex jgħidu li l-appell tal-attur hu fieragħ. Jenfasizzaw li la fid-domanda u lanqas fis-sottomissjonijiet ma qatt l-attur strada l-azzjoni tiegħu fuq il-bażi tal-molestja, u għalhekk jargumentaw illi fl-istadju tal-appell ma jistax jintroduċi tema ġdida. Bla preġudizzju għas-suespost jikkummentaw li huwa diffiċli kif l-attur appellant jafferma li ġie molestat meta l-pussess tal-kmamar ilu għal għexieren ta' snin f'idejn il-każin, u dan ferm qabel ma sar inkwilin.

<u>Risposta tal-appell tad-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt (25.04.2018):</u>

9. Id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt wieġeb biex jgħid illi huwa jaqbel

mal-appell imressaq mill-attur appellant Alan Attard u jagħmel tiegħu l-aggravju mressaq minnu. In suċċint, iressaq is-segwenti punti:

- <u>L-ekonomija tal-ġudizzju:</u>

Fl-ewwel lok jilmenta li bis-sentenza tagħha, l-ewwel Qorti qed tistieden kawża oħra, bejn l-istess partijiet u bl-istess proposti ta' provi voluminużi. Jikkummenta li s-sentenza appellata kienet tagħmel sens li kieku huwa (is-sid) qatt ma kien involut, jew ma tax appoġġ għal dak li qed jallega l-possessur.

- <u>L-intimat każin m'għandux raġun fil-mertu:</u>

Fit-tieni lok isostni li l-ewwel Qorti kellha qabel xejn teżamina jekk il-każin kellux il-pussess allegat minnu; cioe` jekk kienx kontinwu, mhux miksur, pubbliku u mhux ekwivoku għal iktar minn erbgħin sena. Iżid jgħid li tali pussess ta' erbgħin sena, inoltre, kellu jirriżulta li seħħ qabel l-1992 (meta l-Gvern Malti irċieva l-proprjetajiet li kienu tal-Knisja) għaliex wara tali data l-preskrizzjoni ta' erbgħin sena ma tiddekorrix kontra l-Gvern. Isostni li l-provi miġjuba mill-każin huma inċerti u joħolqu diversi dubji.

- <u>Il-provi kienu indirizzati biex jiġi deċiż l-iżgumbrament mitlub</u>:

Fit-tielet lok jargumenta li r-raġuni waħdanija għaliex l-attur ippropona l-kawża kienet għaliex bħala inkwilin ġie immolestat milli jgawdi l-pussess tal-kamra mertu tal-kawża. Jenfasizza li bħala prova ta' din il-molestja l-attur għamel riferenza għad-dikjarazzjoni unilaterali magħmula quddiem in-nutar Martinelli u għaċ-ċertifikati ta' titolu magħmula mill-konvenuti appellati fejn iddikjaraw li l-kamra saret tagħhom permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva. Jippreċiża li dan kien biex juri li m'għandux il-pussess liberu tal-kamra u mhux biex jagħti xeħta petitorja.

- <u>Il-kawża ġiet proposta korrettament:</u>

Fir-raba' lok jirreferi għall-Kap 296 u jissottolineja l-fatt li biex tkun tista' tintalab korrezzjoni ta' ċertifikat ta' reġistrazzjoni jrid ikun hemm "*interess li jipprevali*"; jenfasizza li wieħed mill-interessi elenkati ai termini tal-Artikolu 43 huwa proprju "kirjiet". Għalhekk isostni li l-attur għandu dritt jitlob il-korrezzjoni taċ-ċertifikat tar-reġistrazzjoni stante li tali dritt joħroġ mil-liġi infisha.

<u>Risposta tal-appell tar-Reġistratur tal-Artijiet (10.07.2018).</u>

10. Ir-Reġistratur tal-Artijiet fir-risposta tiegħu enfasizza li l-appell tal-attur huwa indirizzat fil-konfront tal-każin u mhux fil-konfront tiegħu, għalhekk huwa sempliċiment elenka numru ta' punti li kienu diġa` ġew

rilevati quddiem l-ewwel Qorti.

Konsiderazzjonijiet.

Fatti.

11. Sabiex wieħed jifhem aħjar dwar x'hiex tittratta l-kwistjoni, il-Qorti tirreferi għal dawn il-fatti:-

- Fl-1991 kien ffirmat ftehim bejn is-Santa Sede u l-Gvern ta' Malta, li permezz tiegħu l-Knisja Kattolika f'Malta ittrasferiet lill-Gvern ta' Malta l-proprjetajiet immobbli illi ma kinitx tehtieg ghal skopjijiet pastorali. (Dan il-ftehim huwa regolat mill-Att IV tal-1992, Att dwar Proprjeta` ta' Entitajiet Ekkleżjastici illi jinsab bħala Kapitolu 358 tal-Ligijiet ta' Malta.)

- Inkluża f'dawn il-proprjetajiet kien hemm art bil-kejl ta' 7,915mk[4] magħrufa bħala Tal-Gandlora, Sqaq il-Gandlora, Żebbug, li dak iż-żmien kienet imqabbla lil Felic Attard (missier l-attur u l-kjamati fil-kawża). Fuq tali art jinsabu tliet fondi li għandhom x'jaqsmu mal-logħob tan-nar:

(a) maħżen b'bitħa kbira li fiha jinsabu tliet kmamar;
(b) kamra mdaqqsa (li kienet tintuża bħala kamra tat-taħlit);

[4] Fol 84.

(c) kamra iżgħar (tal-mutur).

- Fil-21 ta' Settembru 2006[5] il-konvenuti Farrugia, Mifsud u Chetcuti għan-nom tal-Każin Banda San Filep AD 1851 għamlu dikjarazzjoni fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli, fejn iddikajraw li dawn it-tliet fondi ilhom fil-pussess tagħhom *animo domini* għal mill-anqas ħamsin (50) sena, u li matul dak iż-żmien il-pussess kien leġittimu, kontinwu, mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.

- F'Lulju 2008 inqala' diżgwid bejn il-familja Attard u xi membri tal-każin in kwantu dawn tal-aħħar ma kinux qed jitħallew jaċċedu għall-kmamar.

- Fil-25 ta' Awwissu 2008 l-Uffiċċju Konġunt irċieva ittra mingħand Felic Attard li fiha staqsa jekk kellux dritt għall-ambjenti fejn jinsabu l-fondi peress li l-qbiela jħallasha hu. Din kienet l-ewwel darba li l-Uffiċċju Konġunt ġie a konoxxenza tal-pretenzjonijiet tal-każin. L-Uffiċċju mbagħad kiteb lill-Kurja fejn staqsiha jekk dawn l-ambjenti jiffurmawx parti mill-kirja agrikola. Il-Kurja wieġbet li l-kirja agrikola hija dak il-perimetru li kien hemm fil-pjanta, u li ma kellha l-ebda dokumentazzjoni dwar l-ambjenti ta' fuqha.[6]

---

[5] Fol 8 *et seq*.
[6] Ara xiehda ta' Vincent Gilson tal-25 ta' Ġunju 2012, fol 70 *et seq*.

- Fil-5 ta' Settembru 2008[7] il-każin fetaħ kawża ta' spoll kontra Felic Attard (898/2008/JA) li wara irrinunzja għaliha wara li ddikjara li kien ser jibqa' jħalli l-aċċess.

- Fit-8 ta' Ottubru 2008 il-każin għamel att korrettorju relattiv għall-att tal-21 ta' Settembru 2006.

- B'effett mis-27 ta' Novembru 2008, il-każin irreġistra l-imsemmija tliet fondi mar-Reġistratur tal-Artijiet. (Ref: LRA3226/08; LRA 3227/08; u LRA 3228/08).

- Fil-5 ta' Ottubru 2009 Felic Attard ippreżenta ittra uffiċjali[8] (3528/09) kontra l-każin fejn sostna li d-dikjarazzjonijiet li saru fl-att tal-21 ta' Settembru 2006 u fl-att korrettorju tat-8 ta' Ottubru 2008 huma infondati. Żied jgħid li dan jolqot il-validita` taċ-ċertifikati ta' reġistrazzjoni relattivi għall-ambjenti li jissemmew fl-atti.

- Fit-30 ta' Awwissu 2010[9] il-każin reġa' ppreżenta kawża ta' spoll kontra Felic Attard u Alan Attard (859/10/JA) peress li l-membri tiegħu kienu qed jiġu ostakolati milli jużaw waħda mill-kmamar. Fil-fatt b'email datata 29 ta' Settembru 2010 tad-difensur tal-attur, għarraf lid-difensur

[7] Ara affidavit ta' Tarcisio Mifsud, fol 374 *et seq*.
[8] Fol 6.
[9] Fol 337.

tal-każin tal-banda li Attard kienu qegħdin jipproponu li l-każin jingħata aċċess għall-waħda mill-kmamar diment li l-kawża tkun ċeduta. Fl-ittra jingħad *"Dan isir mingħajr preġudizzju għall-posizzjoni kemm tas-soċjeta klijenta tiegħek, kif ukoll tas-sinjuri Attard"*. Il-kawża ġiet ċeduta wara li l-partijiet ikkonkludew tranżazzjoni. Għalhekk jidher li kien intlaħaq qbil.

- Fid-19 ta' Novembru 2010, Felic Attard talab li l-art iddur fuq uliedu (l-attur u l-kjamati fil-kawża). Huwa qasamha f'erba' porzjonijiet bejn uliedu b'mod li:

(a) Joseph Attard ħa 2,655mk[10];
(b) Lorraine Farruġia ħadet 1,540mk[11];
(c) Mary Grace Seychell ħadet 965mk[12]; u
(d) Alan Attard ħa 2,765mk[13].

- Għalkemm id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt ħareġ l-ittri ta' rikonoxximent favur kull wieħed mill-aħwa Attard, il-kirja fil-fatt baqgħet titqies bħala waħda.

- It-tliet fondi mertu tal-każ jinsabu fuq il-porzjon art li Felic Attard kien assenja lill-attur Alan Attard.

[10] Fol 98.
[11] Fol 86.
[12] Fol 94.
[13] Fol 102.

- Fl-4 ta' Marzu 2011 Alan Attard ippreżenta l-kawża tal-lum fejn talab lill-qorti sabiex:

(1) Tħassar u tannulla l-atti tal-21 ta' Settembru 2006 u tat-8 ta' Ottubru 2008 għaliex saru abbużivament;

(2) Tikkundanna lill-konvenuti *nomine* biex jiżgombraw mill-ambjenti fi żmien qasir u perentorju iffissat mill-qorti;

(3) Tħassar u tannulla ċ-ċertifikati tat-titolu relattivi għat-tliet ambjenti;

(4) Tordna lir-Reġistratur tal-Artijiet li jagħmel il-korrezzjonijiet meħtieġa u jekk huma meħtieġa ai fini tat-talba preċedenti.

L-aggravju tal-attur appellant.

12. L-ewwel Qorti osservat li l-attur, bħala inkwilin tal-art li fuqha jinsabu l-ambjenti in kwistjoni, mhux qed jibbaża l-azzjoni fuq il-molestja tal-pussess, iżda qiegħed invece jattakka l-pretensjoni tal-każin fuq l-imsemmija kmamar. Irriteniet li għalhekk il-kawża hija "***azzjoni eminentement petitorja***", li ovvjament tispetta lis-sid u mhux lill-inkwilin.

13. L-attur appellant pero` jsostni li l-azzjoni intentata minnu mhix waħda petitorja iżda possessorja. Jargumenta li l-każ jirrigwarda l-molestja tal-pussess, fis-sens li bit-tliet ambjenti li jinsabu fuq l-art imqabbla lilu huwa qed jiġi mmolestat fil-pussess tiegħu tal-istess art. Isostni li huwa għamel il-kawża sabiex bħala *bonus paterfamilias* iħares l-interessi tiegħu ta' kerrej, jimxi mal-obbligi tiegħu, u jippreżerva l-interessi tas-sid, cioe` d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt.

14. L-azzjoni li jista' jipproponi l-inkwilin f'każ li jiġi molestat minn terza persuna hi l-*actio spolii*, u dan bħala detentur (ara sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Ganni Attard et v. Paul Mizzi et** tal-31 ta' Ottubru 2014). L-Artikolu 1550 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:-

> *"Sid il-kera mhux obbligat jagħmel tajjeb lill-kerrej għall-molestji li terzi persuni, b'għemilhom, jikkaġunawlu fit-tgawdija tal-ħaġa, meta dawn il-persuni ma jkunux jippretendu xi jedd fuq il-ħaġa mikrija, bla ħsara tal-jedd tal-kerrej li jaġixxi kontra dawk il-persuni fl-isem tiegħu nnifsu".*

15. Fis-sentenza **Joseph Attard et v. Mario Attard et** tas-16 ta' Diċembru 2019, din il-Qorti qalet:

> *"Huwa gurisprudenzjalment maghruf li l-azzjoni taht l-Artikolu 1550 tal-Kap. 16 hija ekwiparata m'azzjoni ta' spoll, li tmiss lil kull pussessur, jew detentur bhal ma hu l-kerrej, sabiex jiehu proceduri gudizzjarji kontra terzi ghall-molestji li jikkagunawlu fit-tgawdija tal-fond. Ara per ezempju sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Ottubru, 2017, fil-kawza fl-ismijiet* ***Emanuel Portelli v. Frank Portelli****; kif ukoll sentenza ohra hija dik fl- ismijiet* ***Emanuel Farrugia et v. Nicola Farrugia et*** *deciza fid-9 ta' Jannar, 2009, fejn inghad:*
>
> > *"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 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 wkoll ghas-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili, fl-ismijiet **Francis Gauci v. Saviour sive Sonny G. Brincat**, deciza fit-12 ta’ Lulju, 2002, fejn inghad:*

> *“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;”*

16. Pero` bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni l-azzjoni li ppropona l-attur ma tista’ tiġi kkonsidrata bħala sempliċi azzjoni ta’ spoll. Biżżejjed tara t-talbiet, fejn saħansitra talab lill-Qorti sabiex tħassar id-dikjarazzjonijiet notarili u ċ-ċertifikati ta’ titolu li r-Reġistru tal-Artijiet irreġistra favur il-każin konvenut. B’din il-kawża l-attur qiegħed jikkontesta l-pretensjoni tal-każin li hu sid tal-kmamar bil-preskrizzjoni akkwiżittiva. Ħaġa li inkwilin ma jistax jagħmel, meħud in konsiderazzjoni li jgawdi biss minn *ius in personam*. L-inkwilin m’għandu l-ebda *locus standi* li jiddefendi l-interessi ta’ sid jew ta’ min jippretendi li hu sid. Semmai hu l-Gvern li għandu jieħu passi ġudizzjarji kontra min qiegħed jippretendi li sar sid permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva.

17. Kif osservat l-ewwel Qorti, fir-rikors promotur tiegħu l-attur qed jattakka dak li jirreferi għalih bħala ‘titolu’ li jgħid li l-każin jippretendi li għandu għall-kmamar in kwistjoni. Huwa <u>jikkontesta d-dikjarazzjonijiet notarili</u> tal-21 ta’ Settembru 2006 u tat-8 ta’ Ottubru 2008 li fihom il-każin iddikjara li kellu l-pussess *animo domini* tal-ambjenti għal ħamsin sena, u jikkontesta wkoll iċ-ċertifikati tat-titolu relattivi. Inoltre hu a bażi ta’ dik il-

pretensjoni li huwa qed jitlob l-iżgumbrament tal-każin minnhom, u mhux minħabba l-pussess u l-allegata molestja.

18. Finalment b'riferenza għall-argumenti l-oħra li jagħmel id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt fir-risposta tal-appell tiegħu (cioe` l-argument dwar l-ekonomija tal-ġudizzju, l-argument li l-provi dwar il-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' 40 sena huma inċerti, u l-argument dwar l-"*interess li jipprevali*" taħt l-Artikolu 43 tal-Kap 296) dawn jeżorbitaw mit-tema tal-aggravju tal-attur. Id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt, minkejja li jippretendi li l-kmamar huma tal-Gvern, mhuwiex l-attur. Dan apparti li lanqas m'appella mis-sentenza tal-ewwel Qorti, u ma jistax jinqeda bl-appell tal-attur sabiex iressaq argumenti li mhumiex il-mertu tal-appell tal-attur.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż huma a karigu tal-appellant.

Joseph R. Micallef
Aġent President

Tonio Mallia
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm