QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 27 ta' Frar, 2025

Kawża Numru: 4

Rikors Guramentat Numru:-724 /2020 JVC

B. Tagliaferro & Sons Ltd (C-817)
(62, Republic Street, Valletta)

Vs

Joseph Azzopardi (K.I. 386443M)

Helen Azzopardi (K.I. 436948M)
(Ir-Razzett tan-Nuza, Triq Hal-Qormi, Attard)

Registratur tal-Artijiet
(Casa Bolino, 116, Triq il-Punent, Valletta)

Il-Qorti,

Rat ir- Rikors Guramentat illi permezz tieghu s-socjeta' rikorrenti B. Tagliaferro & Sons Ltd (C-817) talbet kif isegwi:

1. 'Illi l-attrici hija proprjetarja ta' bicca art f'H'Attard maghrufa bhala "Ix-Xarolla" tal-kejl superficajli ta' cirka sbatax-il tomna li tmiss mil Lvant ma' Triq Haz-Zebbug, mill-Punent ma' beni tal-eredi tal-Kontessa Teresina Deguara Caruana Gatto, mit-Tramuntana ma' beni tal-familja Tramblett, libera u franka minn kull piz, gravame u servitu, li hija akkwistat b'kuntratt tat-2 ta' Settembru 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A"**.

2. Illi l-atturi akkwistaw l-istess proprjetà mill-poter tal-eredi ta' Joseph u Anna Lanzon, li kienu akkwistaw l-istess art u iktar art maghha b'kuntratt tat-2 ta' Ottubru 1947 fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B"**.

3. Illi tul iz-zmien, bcejjec minn din l-art ittiehdu mill-Kummissarju tal-Artijiet, llum l-Awtorità tal-Artijiet ghal road widening ta' Zebbug Road, Attard, u dan circa fl-1973, fejn l-atturi kienu rcevew kumpens ghal parti minn din l-istess art in kwistjoni, kif jirrizulta mill-file tal-LandsAuthority bin-numru 330/73/Vol.2 (Notice 438/73/9),u ghalhekk il-bqija ta'din il-proprjetà hija proprjetà tal-atturi.

4. Illi l-intimati Azzopardi jippretendu wkoll illi kumpens ghal aktar art proprjeta' tal-atturi li ttiehditilhom mill-Lands Authority ghandu jithallas lilhom u mhux lill-atturi, kif diga' sar kif fuq spjegat, u ghalhekk b'ittra ufficjali tas-6 ta' Lulju 2020, Dokument F, fil-process, infurmat lill-istess intimati u Lands Authority biex ma jsir l'ebda pagament lill-intimati fuq l-art tar-rikorrenti.

5. Illi l-intimati b'mod fazull u qarrieqi, b'kuntratt tat-12 ta' Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono, illi kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C"** ddikjaraw illi 7,830m.k. mill-artijiet ta' Qassati sive tax-Xarolla, b'faccata ma' Triq Tumas Chetcuti, minn fejn hija accessibbli gewwa H'Attard, liema ghalqa hija tikkonfina mit-Tramuntana mat-triq imsemmija, mill-Punent ma' xi hadd mlaqqam tal-Qinna u mil Lvant in parti ma' xi hadd mlaqqam Derdell, u in parti ma' xi hadd mlaqqam Ta' Nota, skond pjanta annessa mal-istess kuntratt u mmarakata bhala Dokument A mal-kuntratt ghax ippretendew li kienu jippossedu din l-art ghal aktar minn erbghin sena.

6. Illi din l-art hija parti mill-istess art akkwistata mill-attrici bil-kuntratt Dokument A fil-process, li issa l-intimati jippretendu li hija taghhom, u li qed jokkupaw abbuzivament u illegalment.

7. Illi l-intimati m'ghandhom ebda titolu validu fil-ligi u qed jokkupaw parti minn dan it-territorju ossia l-parti li huma ddikjaraw bhala taghhom fil-kuntratt fuq msemmi tat-12 ta' Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono, meta effettivament din l-istess proprjeta hija l-proprjeta esklussiva tas-socjeta attrici.

8. Illi l-intimati Azzopardi ttentaw wkoll jirregistraw din l-art mal-intimat Registratur tal-Artijiet skond **Dokument D**, Certifikat tat-Titolu nru. 12004184 [Ta' Qassati maghrufa bhala Tax-Xarolla, H'Attard], fejn iddikjaraw li falzament li l-proprjetà hija taghhom.

9. Illi l-atturi malli saru jafu b'dan, fis-17 ta' Lulju 2020 hargu kawzjoni fuq Certifikat tat-Titolu Nru. 12004184 [Ta' Qassati maghrufa bhala Tax-Xarolla, H'Attard], skond referenza Nru. LRC 1730/2020, u dan skond **"Dokument E"** hawn anness.

10. Illi b'ittra ufficjali tas-6 ta' Lulju 2020 [1846/2020] li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument F"**, s-socjeta attrici ittentat tinnotifika lill-intimati pero' jirrizulta li huma rrifjutaw tali notifika.

11. Illi peress illi l-atturi huma proprjetarji tal-art in kwistjoni u li dejjem kienet ikkunsidrata taghhom b'titolu li jirrisali ghal aktar minn tmenin sena b'kuntratti ta' trasferimenti b'atti pubblici, u mhux dikjarazzjoni sua sponte kif ghamlu l-intimati.

12. Illi peress illi l-pussess tal-atturi huwa ahjar mill-pussess tal-konvenuti stante li huma akkwistaw din il-proprjeta b'trasferiment inter vivos kif ghamel l-antekawza tal-venditur taghhom qabilhom, ossia skond Dokument A u skond Dokument B fuq msemmija, u peress li hadd qatt ma ddisturbahom fil-pussess tat-

titolu taghhom qabel l-ittra ufficjali tat-13 ta' Frar 2007, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"<u>Dokument G</u>"**.

13. Illi peress illi jinhtieg li jigi dikjarat u deciz illi l-proprjeta in kwistjoni hija proprjeta assoluta tal-atturi u mhux tal-intimati Azzopardi stante illi t-titolu taghhom huwa ahjar minn dak tal-konvenuti.

14. Illi peress illi l-atturi interpellaw lill-intimati b'ittra ufficjali tat-13 ta' Frar 2007, Dokument G, u tas-6 ta' Lulju 2020, Dokument F, biex jersqu u jirrilaxxjaw l-art fil-pussess abbuziv taghhom stante li huma qatt ma setghu jippossjedu l-istess art animo domini u konsegwentement kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati jew min minnhom ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuni u ghar-ragunijiet premessi:-

I. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-atturi huma proprjetarji tal-porzjoni tal-art ta' cirka 7,830m.k. mill-artijiet ta' Qassati sive tax-Xarolla, b'faccata ma' Triq Tumas Chetcuti, minn fejn hija accessibbli gewwa H'Attard, liema ghalqa hija tikkonfina mit-Tramuntana mat-triq imsemmija, mill-Punent ma' xi hadd mlaqqam tal-Qinna u mil-Lvant inparti ma' xi hadd mlaqqam Derdell, u in parti ma' xi had mlaqqam Ta' Nota, skond pjanta annessa mal-istess kuntratt, u cioe il-kuntratt dikjaratorju fazull tat-12 ta' Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono, formanti parti tali art minn territorju akbar ta' art akkwistata mill-atturi bil-kuntratt tat-2 ta' Settembru 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, 'Dokument A' fil-process.

II. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-proprjeta′ in kwistjoni hija proprjeta′ tal-atturi u li l-pussess tal-atturi huwa ahjar minn dak tal-intimati.

III. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimati ghandhom jigu zgumbrati fi zmien qasir u perentorju li lilhom jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, mis-7,830m.k. mill-artijiet ta′ Qassati sive tax-Xarolla, b′faccata ma′ Triq Tumas Chetcuti, minn fejn hija accessibbli gewwa H′Attard, liema ghalqa hija tikkonfina mit-Tramuntana mat-triq imsemmija, mill-Punent ma′ xi hadd mlaqqam tal-Qinna u mil Lvant in parti ma′ xi hadd mlaqqam Derdell, u in parti ma′ xi hadd mlaqqam Ta′ Nota, skond pjanta annessa mal-istess kuntratt, u mmarkata bhala ‘Dokument A′ fl-istess kuntratt, u cioe il-kuntratt dikjaratorju fazull tat-12 ta′ Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono, formanti parti tali art minn territorju akbar ta′ art akkwistata mill-attrici bil-kuntratt tat-2 ta′ Settembru 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, Dokument A fil-process.

IV. **Tordna** l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju tal-intimati mis-7,830m.k. mill-artijiet ta′ Qassati sive tax-Xarolla, b′faccata ma′ Triq Tumas Chetcuti, minn fejn hija accessibbli gewwa H′Attard, liema ghalqa hija tikkonfina mit-Tramuntana mat-triq imsemmija, mill-Punent ma′ xi hadd mlaqqam tal-Qinna u milLvant in parti ma′ xi hadd mlaqqam Derdell, u in parti ma′ xi hadd mlaqqam Ta′ Nota, skond pjanta annessa mal-istess kuntratt, u cioe il-kuntratt dikjaratorju fazull tat-12 ta′ Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono, formanti parti tali art minn territorju akbar ta′ art akkwistata mill-atturi bil-kuntratt tat-2 ta′ Settembru 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, Dokument A fil-process.

V. **Tordna** lir-Registratur tal-Artijiet biex jhassar u jikkancella kull registrazzjoni li talvolta setghetx saret rigwardanti l-art ta' cirka 7,830m.k. mill-artijiet ta' Qassati sive tax-Xarolla, b'faccata ma' Triq Tumas Chetcuti, minn fejn hija accessibbli gewwa H'Attard, liema ghalqa hija tikkonfina mit-Tramuntana mat-triq imsemmija, mill-Punent ma' xi hadd mlaqqam tal-Qinna u mil Lvant in parti ma' xi hadd mlaqqam Derdell, u in parti ma' xi hadd mlaqqam Ta' Nota, skond pjanta annessa mal-istess kuntratt, skond Certifikati ta' Titolu 12004184 f'isem l-intimati Azzopardi, liema art giet kawzjonata mill-attrici skond Kawzjoni maghmula fuq l-istess certifikati nru. skond referenza nru. LRC1730/20.

VI. **Tordna** lir-Registratur tal-Artijiet biex jirregistra din l-art in kwistjoni u r-rimanenti tal-art ta' Qassati sive tax-Xarolla, b'faccata ma' Triq Tumas Chetcuti, minn fejn hija accessibbli gewwa H'Attard, li tmiss mil-Lvant ma' Triq Haz-Zebbug, mill-Punent ma' beni tal-eredi tal-Kontessa Teresina Deguara Caruana Gatto, mit-Tramuntana ma' beni tal-familja Tramblett, libera u franka minn kull piz, gravame u servitu, u dan b'kuntratt tat-2 ta' Settembru 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, skond "Dokument A" fil-process, f'isem s-socjeta' attrici.

Bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-13 ta' Frar 2007 u tas-6 ta' Lulju 2020, u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.'

Rat ir-risposta guramentata tal-intimat Registratur tal-Artijiet li taqra kif isegwi:

‘1.Illi giet prezentata fir-Registru tal-Artijiet nhar il-10 ta’ Gunju 2014,applikazzjoni f’isem Joseph Azzopardi u Helen Azzopardi ghar-registrazzjoni ta’ art msemija Ta’ Qassati maghrufa bhala tax-Xarolla gewwa Hat-Attard, liem art tkopri sebat elef, tmien mija u tletin metru kwadru (7830 m.k.) u abbazi ta’ liem inhareg Certifikat ta’ Titolu bin-numru 12004184 (prezentat mir-rikorrenti bhala Dok D) a favur l-istess Joseph Azzopardi u Helen Azzopardi;

2. Illi r- rikorrenti rregistraw kawzjoni nhar l-10 ta’ Lulju 2020 fuq ic-Certifikat ta’ Titolu bin-numru 12004184, liem kawzjoni inghatat in-numru 1730/2020 (prezentat mir-rikorrenti bhala Dok E);

3. Illi r-rikorrenti ghandhom jirrikorru ghall-ghodda moghtija mill-ligi sabiex tigi rregistrata kwalunkwe art ohra, inkluza r-rimanenti art ta’ qassati sive tax-Xarolla gewwa Hat-Attard u dan ghaliex il-fatti tal-azzjoni odjerna jirrelataw mal-art kopruta mic-Certifikat ta’ Titolu bin-numru 12004184;

4. Illi salv dak li qieghed jinghad hawn fuq, l-esponenti jirrileva li l-prezenza tieghu fil-kawza hi necessarja biss ghall-iskop tal-eventwali esegwibilita’ tal-gudizzju tal-Qorti ai termini tal-artikolu 51(5) tal-Kap 296 tal-Ligijiet ta’ Malta u ghaldaqstant huwa jirrimetti ruhu ghas-savju gudizzju ta’ dina l-Onorabbli Qorti;

5. Illi fi kwalunkwe kaz l-azzjoni odjerna mhix attriwibbli ghal xi nuqqas tal-esponenti u li ghaldaqstant m’ghandux jigi soggett ghall-ispejjez;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri. ‘

Rat illi fil-verbal tad-9 ta’ Dicembru, 2020 din il-Qorti rat illi l-intimati konjugi Azzopardi kienu gew debitament notifikati fit-23

ta' Novembru 2020 w'ghalhekk stante li kien ghadu ghaddej it-terminu taghhom ghar-risposta ddifferiet il-kaz. Rat illi fil-verbal sussegwenti datat 9 ta' Frar, 2021 il-Qorti vverifikat li ma kienet dahlet l-ebda risposta da parti tal-konjugi Azzopardi w'ghalhekk ghaddiet sabiex tiddikjara lill-intimati kontumaci.

Rat illi fil-verbal datat 22 ta' Frar, 2024 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-kawza odjerna is-socjeta' rikorrenti ssostni li hija proprjetarja ta' art gewwa Attard maghrfua bhala Ix-Xarolla kif ahjar deskritta fl-ewwel premessa tar-rikors guramentat u fil-kuntratt esebit a fol. 6 tal-process u l-pjanta annessa mieghu stess liema kuntratt igib id-data tat-2 ta' Settembru, 1968. Izzid li l-intimati Azzopardi fit-12 ta' Marzu, 2014, allegatament b'mod abbusiv dahlu f'kuntratt dikjaratorju, li fih sostnew li l-istess art hija proprjeta' taghhom permnezz ta' preskrizzjoni akwisittiva stante li kienet ilha f'idejhom ghal aktar minn erbghin sena (40). Is-Socjeta' rikorrenti zzid li hija ntavolat kawzjoni fir-Registru tal-Artijiet malli saret taf li l-intimati irregistraw l-art f'isimhom. Is-socjeta' rikorrent, permezz tar-rikors odjern titlob sabiex jigi rikonoxxut li s-socjeta' rikorrenti ghandha titolu ahjar minn dak tal-intimati w'ghalhekk tiddeciedi li l-art in kwistjoni hija proprjeta' tar-

rikorrenti u tordna l-izgumbrament tal-intimati Azzopardi mill-istess art. Finalment is-socjeta' rikorrenti harrket ukoll bhala intimat lir-Registratur tal-Artijiet sabiex din il-Qorti tordna l-kancellament tar-registrazzjoni favur l-intimati u r-registrazzjoni favur ir-rikorrenti tal-art in kwistjoni.

L-intimat Registratur tal-Artijiet jirrispondi li s-sehem tieghu f'din il-kawza hija sabiex, f'termini tal-ligi, huwa jkun jista' jghaddi sabiex jirregistra dak li jigi deciz minn din il-Qorti fir-registru dwar it-titolu tal-art.

L-intimati Joseph u Helen Azzopardi ghalkemm debitament notifikati, ma prezentaw l-ebda risposta fl-atti b'dana li gew dikjarati kontumaci. Ghandu pero' jinghad li l-intimat Joseph Azzopardi gie fil-fatt ezaminat u xehed fl-atti odjerni.

Ghal dak li huma provi prezentati fl-attii l-Qorti rat il-kuntratt a fol. 6 et seq tal-process datat 2 ta' Settembru, 1968 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li permezz tieghu jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti akkwistat l-art gewwa Attard mill-liema art kif deskritta wkoll fir-rikors guramentat tifforma parti l-art in kontestazzjoni fil-kawza odjerna. Rat ukoll il-pjanta annessa mal-istess kuntratt a fol. 15 tal-process. Rat ukoll l-atti pubblici tal-aventi causa tar-rikorrenti a fol. 16 tal-process li jmorru lura ghas-sena 1947 u l-atti l-ohra annessi.

Rat l-att dikjaratorju li sar mill-intimat Joseph Azzopardi u Helen Azzopardi li jgib id-data tat-12 ta' Marzu, 2014 esebit a fol. 28 tal-process fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono fejn fl-istess att huwa ddikjaraw li kienu ilhom aktar minne rbghin (40) sena b'mod kontinwu u mhux interrot u in buona fede jippossjedu bhala taghhom l-art in kwistjoni kif indikata fl-istess att u fil-pjanta annessa a fol. 30 tal-process.

Rat li mid-dokumenti sussegwenti johrog mhux kontestat li l-intimati Azzopardi ghaddew sabiex irregistraw din l-art favur taghhom mar-Registratur tal-Artijiet. Mhux kontestat ukoll li s-socjeta' rikorrenti prezentat kawzjoni (ara dokumenti a fol. 40et seq tal-process) mal-istess Registratur tal-Artijiet b'dana li dan tal-ahhar issospenda kwalunkwe regiestrazzjoni u dderiga lir-rikorrenti sabiex jekk jinfethu xi proceduri legali dwar l-istess l-art, ir-Registratur tal-Artijiet jigi mharrek bhala parti fil-kawza u dan fit-termini tal-artikolu 51 (5) tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta.

Rat l-ittri ufficcjali esebiti a fol. 44 et seq tal-process mibghuta mir-rikorrenti lill-intimati nkluz l-intimati Azzopardi wahda datata 6 ta' Lulju, 2020 u ohra ndirizzata biss lil Jospeh Azzopardi datata 13 ta' Frar, 2007.

Rat a fol. 59 et seq tal-process l-affidavit ta' Micla Micovic li ssostni li hija direttrici tas-socjeta' rikorrenti sa mill-1 ta' Jannar, 1990. Taghmel referenza ghad-dokumentazzjoni dwar id-derivazzjoni tal-art favur B. Tagliaferro & Sons Ltd. kif gia esebiti mar-rikors guramentat u tikkonferma li fit-termini tal-istess l-art in kontestazzjoni hija proprjeta' tar-rikorrenti. Izzid li wara li l-intimati Azzopardi ppublikaw l-att dikjaratorju favur taghhom huma wkoll bdew jipretendu hlasijiet favur taghhom tal-partijiet tal-art li gew ulterjorment esproprjati mill-Awtorita' tad-Artijiet u dan meta f'esproprjazzjonijiet precedenti dejjem kienet is-socjeta' rikorrenti li thallset tal-istess . Fl-ahhar tal-affidavit taghha ssostni li kemm ilha direttrici hi tas-socjeta' rikorrenti hija marret fuq l-art in kwistjoni diversi drabi tul is-snin u taf li kienet dejjem vakanti u mhux uzata la ghal skopijiet agrikoli u lanqas ghal skopijiet ohra.

Rat **ix-xhieda ta' Dr. Marisa Grech in rapprezentanza tal-Awtorita' tal-Artijiet a fol. 74 et seq tal-process u ulterjorment a fol. 87 tal-process.** Minn din ix-xhieda u d-dokumentazzjoni esebita johrog li l-Awtorita' tal-Artijiet, lura fis-sena 1984, permezz ta' kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor Frank Portelli kienet irrikonoxxiet lis-socjeta' rikorrenti bhala s-sid tal-art in kwistjoni tant illi ghaddiet sabiex thallasha kumpens talli giet esproprjata parti minnha ghat-twessiegh tat-triq (ara kuntratt a fol. 79 et seq tal-process u l-pjanta annessa a fol. 84 tal-process).

Rat **ix-xhieda ta' Carmel Gauci, project officer mal-Agenzija ARPA a fol. 88 A et seq tal-process** li kkonferma li ghal dik li hija l-Agenzija din bdiet topera mis-sena 2003 u jikkonferma li minn dik is-sena l-gabillott registrat fuqha kien l-intimat Joseph Azzopardi. Izid illi din l-agenzija ma jkollhiex informazzjoni dwar is-snin precedenti.

Rat **ix-xhieda ta' Joseph Borg Agircultural Ofice mad-Direttorat tal-Agrikoltrua a fol. 108 et seq tal-process** li jipprezenta dokumentazzjoni a 105 sa 107 li tevidenzja li l-art in kwistjoni bejn is-sena 1944 sas-sena 1974 kienet tidher registrata bhala 'farmer' fuq certu Guzeppi Borg u mis-sena 1975 sa meta spicca r-registru l-antik bdiet issejjah bhala 'farmer' lil Joseph Azzopardi. L-istess dokumentazzjoni tindika kjarament lis-sidien tal-art 'landlords' bhala s-socjeta' rikorrenti.

Rat **ix-xhieda tal-intimat kontumaci Joseph Azzopardi msejjah mir-rikorrenti a fol. 122 et seq tal-processs**. Jixhed li kien missieru li qallu madwar hamsin / erbghin sena ilu sabiex imorru l-Ghammieri biex idawwarlu l-ghalqa fuqu u li missieru kien jismu Carmelo. Jixhed li kien hemm ktieb tar-raba' imma ma jafx x'sar minnu. Jinsisti li dejjem jaf lil missieru b'dik ir-raba' u lil hadd

aktar. Jghid li missieru kien dawwarha fuqu ghax kien ipreferih fuq hutu. Ma marrux ghand Nutar biex idawwruha imma marru l-Ghammieri. Skont hu missieru l-ghalqa kitibha lilu. Jikkonferma li hu mar ghand in-Nutar biex idawwar l-ghalqa fuq it-tfal fuq parir tal-Avukat, jghid li dan sar bir-ricerki. Mistoqsi jafx li n-Nutar gie ezentat mir-ricerki jghid li ma jafx li qallu biex ma jaghmilx ricerki. Mistoqsi jekk jafx li l-Gvern hax parti mill-ghalqa biex jghaqqadha mat-triq u jekk hu thallasx jghid li s-sidien ittradewh ghax haduh huma. Mistoqsi ulterjorment jekk hax passi passi kontra xi hadd talli ma thallasx hu jghid li hu jzomm lura u ma ghamel xejn.

Rat id-dokumentazzjoni esebita mis-socjeta' rikorrenti a fol. 137 et seq tal-process li tindika korrispondenza li tmur lura ghas-snin 1974 u 75 u wkoll is-sena 1984 bejn is-socjeta' rikorrenti u l-Kummissarju tal-Artijiet dwar partijiet espropjati mill-art in kwistjoni u li dak iz-zmien kienet is-socjeta' rikorrenti rikonoxxuta bhala s-sid.

Rat **ix-xhieda ta' Edward Attard Montalto a fol. 146 et seq tal-process Direttur tal-kumpanija rikorrenti.** Jghid li hu jaf li l-intimat lura fis-sena 1991 kien ressaq pretensjoni li qed jahdem l-ghalqa izda jinsisti li l-pretensjoni ma kinitx li l-ghalqa kienet tieghu. Jixhed li missieru ma kien jirrikonoxxi lil hadd bhala gabilott tal-ghalqa in kwistjoni.

Rat ix-xhieda ta' Dr. Claude Sapiano Registratur tal-Artijiet a fol. 167 et seq tal-process kif ukoll id-dokumentazzjoni esebita minnu a fol. 153 et seq. Huwa jikkonferma li dahlet registrazzjoni fuq l-ghalqa in kwistjoni mill-intimati Azzopardi u dahlet ukoll kawzjoni fuq l-istess bicca art li hija 7,830 metri kwadri li tinsab Ta' Qassati maghrufa wkoll bhala ta' Xarolla. Mistoqsi jekk meta tidhol registrazzjoni ir-Registratur tal-Artijiet jivverifikax it-titolu huwa jwiegeb:

'Le ahna naraw li applikazzjoni ghandha il-bazi legali li tirrifletti dak li persuna qed titlob fl-applikazzjoni pero' ma nidhlux imbaghad e fil, fil-validita' . . . '

Jikkonferma li huma ma jaghmlux verifika tar-'root of title'.

Jghid li ghalihom il-kuntratt u l-pjanta huma bizzejjed. Izid li huwa xoghol in-Nutar li jivverifika t-titolu. Jikkonferma wkoll li fuq din l-art il-kawzjoni saret mis-socjeta' rikorrenti. Jispjega li meta ssir kawzjoni t-titolu jigi ffrizat u jibqa' hekk sakemm xi hadd mill-partijiet jirtira l-pretensjoni jew ikun hemm decizjoni tal-Qorti, ghalhekk ir-Registratur tal-Artijiet jiddahhal bhala parti fil-kawza.

Ikkkunsidrat ulterjorment:

Illi mid-dokumentazzjoni esebita flimkien mar-rikors guramentat partikolarment il-kuntratt ta' akkwist tas-socjeta' rikorrenti esebit a fol. 6 tal-process fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino, l-pjanta annessa u wkoll id-dokumentazzjoni tas-sena 1948 relattiva ghall-*aventi causa* fit-titolu tas-socjeta' rikorrenti din il-Qorti tqis li s-socjeta' rikorrenti rnexxielha tissodisfa lil din il-Qorti, minghajr dubju, li hija s-sid tal-art in kontestazzjoni u dan sa mis-sena 1968. Il-Qorti rat ukoll li dan l-istess titolu gie rikonoxxut diversi drabi mill-Kummissarju / Awtorita' tal-Artijiet in vista tal-korrispondenza bejniethom u wkoll kuntratti precedenti relattivi ghall-esproprjazzjoni ta' partijiet minn din l-art a favur il-Gvern u hlas relattiv lis-socjeta' rikorrenti. Il-fatt li din il-proprjeta' ilha f'idejn is-socjeta' rikorrenti bhala proprjeta' taghha gie wkoll konfermat miz-zewg diretturi taghha li xehdu fl-atti odjerni.

Minn naha l-ohra l-intimati, la darba huma kontumaci ma ressqu l-ebda eccezzjoni abbazi ta' liema jsostnu t-titolu taghhom fuq l-art in kwistjoni. Is-socjeta' rikorrenti pero' fl-atti esebit il-kuntratt tal-istess konjugi Azzopardi fejn iddikajraw li huma:

'ilhom iktar min erbghin (40) seba b'mod kontinwu u mhux interrot u in buona fede jippossjedu bhala taghhom l-ghalqa . . . . .'

(Ara il-kuntratt datata 12 ta' Marzu, 2014 a fol. 28 et seq tal-process fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono). Isegwi li la darba din hija dikjarazzjoni unilterali da parti tal-intimati allura dan l-allegat titolu ma gie sorrett minn ebda ricerki.

Illi din l-Qorti tqis li mill-provi prodotti fl-atti jirrizulta li effettivament mhux minnu li l-konjugi Azzopardi kienu ilhom jipposjedu l-ghalqa in buona fede (kif jiddikjaraw huma stess) bhala taghhom ghall-iktar minn erbghin sena (40) u dan ghar-ragunijiet segwenti:

i) Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-ewwel darba li l-ghalqa giet registrata gewwa l-Ghammieri bhala li l-intimat Joseph Azzopardi kien il-'farmer' tal-istess kien fis-sena 1975. Ghalkemm l-intimat jixhed li qabel din kienet fuq missieru li jghid li kien jismu Carmelo, mid-dokumentazzjoni esebita mill-istess Dipariment jirrizulta li din kienet f'idejn certu bidwi Guzeppi Borg. Ma tressqet l-ebda prova fl-atti kif dan Guzeppi Borg jista' b'xi mod jigi mill-intimat. Il-Qorti tirrileva li allura fis-sena 2014 lanqas kienu ghadhom iddekorrew erbghin sena mid-data tar-registrazzjoni f'isem l-intimati bhala 'farmer' w'ghalhekk zgur ma kinux iddekorrew aktar minn erbghin sena (40) kif dikjarat minnu. Sahansitra fix-xhieda tieghu isostni li kienet fil-pussess tieghu tal-familjari tieghu ghal bosta snin qabel izda fl-atti ma rrizulta xejn minn dan;

ii) Illi l-bazi tad-dikjarazzjoni tal-intimati Azzopardi hija il-'buona fede' kif isostnu huma stess fil-kuntratt dikjaratorju. Il-Qorti rat izda li dan xejn ma jista' jkun aktar il-boghod mill-verita. Fil-fatt l-intimat Azzopardi fix-xhieda tieghu jikkonferma li huwa kellu ktieb tar-raba' allura dan kien jaf li l-art ma kinitx proprjeta tieghu. Ukoll johrog mid-dokumentazzjoni esebiti mid-Dipartiment tal-Agrikoltura li ghalkemm l-intimat kien indikat bhala l-'farmer' tal-art, is-sid kien indikat, car daqs il-kristall, li kienet is-socjeta' rikorrenti. Certament ghalhekk il-Qorti tqis li anki jekk l-intimati, dato ma non concesso, kellhom il-pussess tal-art dan ma kienx in 'buona fede' kif iddikjaraw.

iii) Ukoll il-Qorti tqis li kif appuntu tipremetti s-socjeta' rikorrent illi mhux sodisfatt l-element tal-pussess animo domini da parti tal-intimati Azzopardi, element neccessarju sabiex wiehed jippreskrivi favur tieghu. Il-Qorti tqis dan ghaliex l-intimati ma setghu qatt jiddetjenu l-art bhala taghhom la kienu jafu li l-art kienet proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti kif kien johrog car mir-registrazzjoni mad-Dipartiment tal-Agrikoltura. Id-direttur tas-socjeta' rikorrent Edward Attard Montalto fix-xhieda tieghu isostni li missieru, lura fis-sena 1991 mill-ewwel cahad il-pretensjoni tal-intimat li huwa kien jahdem l-art, ghalhekk jekk fis-sena 1991 l-intimat Azzopardi ressaq pretensjoni kontra s-socjeta' rikorrenti li huwa qed jahdem l-ghalqa allura kif qatt seta' kellu il-pussess animo domini sabiex jakkwista l-proprjeta' tal-art bil-preskrizzjoni!

iv) Ulterjorment il-Qorti tqis li anki l-element tal-pussess pubbliku huwa nieqes ghaliex fl-atti rrizulta li tant l-allegat pussess animo domini ma kienx pubbliku li kull meta sehhet esproprjazzjoni ta' parti mill-art, l-Awtoritajiet ma rrikonoxxewx lill-intimati bhala s-

sidien izda lir-rikorrenti. Apparti minn hekk id-direttrici tas-socjeta' rikorrenti xehdet li kienet tghaddi spiss minn fejn din il-proprjeta' mis-sena 1990 l-quddiem u qatt ma rat li din l-art kienet b'xi mod mahduma jew fil-pussess ta' xi hadd.

v) Illi rrizulta wkoll li l-intimat Azzopardi, lanqas wara li ghamel l-att dikjaratorju ma agixxa bhala sid ghaliex hu stess jghid fix-xhieda tieghu li kien jaf li l-flus dovuti ghall-esproprjazzjoni wara tali dikjarazzjoni gew mghoddija lis-socjeta' rikorrenti u hu ma ghamel xejn sabiex jissalvagwardja l-allegat dritt ta' proprjeta' tieghu. Il-Qorti ma tistax ma tinnutax l-ironija tal-kliem uzat mill-intimt Azzopardi fix-xhieda tieghu fejn jirreferi ghas-socjeta' rikorrenti bhala 'sidien'. Dan juri kemm fil-fatt jaf li hum hux is-sid izda s-socjeta rikorrenti hija sid. Il-fatt li r-rikorrent ma ghamel xejn sabiex jithallas hu jaghmilha aktar evidenti lil din il-Qorti li l-intimati kienu jafu ben tajjeb li dak li ddikjaraw fl-att tas-sena 2014 ma kellux mill-verita'.

Illi fuq kollox il-Qorti ma tistax ma tinnotax li kienu l-istess intimati li wkoll fil-kaz odjern, ghalkemm debitament notifikati, ghazlu li jibqghu kontumaci u bl-ebda mod ma ddefendaw l-allegata proprjeta' taghhom. Dan zgur mhux l-agir li wiehed jistenna minn sid ta' proprjeta' li ma jkollu xejn x'jahbi.

Finalment xejn ma jimpressjona lil din il-Qorti dak dikjarat mill-intimat Joseph Azzopardi fix-xhieda tieghu li huwa pproceda biex jghaddi b'donazzjoni din l-art lill-uliedu ghalkemm fl-atti ma giet esebita l-ebda kopja ta' dan l-allegat kuntratt pubblika. Din il-Qorti tqis li la darba l-intimati originarjament ma kellhom l-ebda dritt reali fuq il-proprjeta' huma ma seta' jghaddu xejn lil uliedhom, anzi din l-ghaggla kollha sabiex isir it-trasferiment, jekk verament sehh,

turi biss aktar u aktar il-malafede grossolana tal-intimati konjugi Azzopardi.

Konkluzjoni:

Illi in vista' ta' dak kollu fl-atti u l-kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti kif suesposti, l-Qorti tqis li s-socjeta' rikorrenti rnexxiela tissodisfa l-prova lil din il-Qorti, sal-grad rikjest mil-ligi, li l-proprjeta in kontestazzjoni kif deskritta fir-rikors guramentat hija proprjeta' taghha u mhux tal-konjugi intimati Azzopardi fejn l-allegat titolu taghhom irrizulta bbazat fuq dikjarazzjoni mhux veritiera da parti taghhom w'ghalhekk ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

Decizjoni:

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tichad ir-risposta tar-Registratur intimat limitatament sakemm din hija nkompatibbli ma' dak hawn deciz filwaqt li tiddikjara li tifhem l-irwol tieghu fil-proceduri odjerni;

2. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti kif dedotti;

3. Tilqa' t-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti kif dedotti w'ghal dan il-ghan timponi terminu ta' xahar minn meta din id-decizjoni ssir gudikat sabiex l-intimati jizgumbraw minn din il-proprjeta u jhallu l-pussess battal tal-istess favur is-socjeta' rikorrenti;

4. Tilqa' il-hames u sitt talba tar-rikorrenti kif dedotti.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba kontra l-intimati Joseph u Helen Azzopardi.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' Frar, 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta' Frar, 2025