MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-20 ta' Jannar, 2009

Citazzjoni Numru. 24/2005

Peter Paul Attard f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom ta' hutu l-imsefrin Emmanuel Attard u Anthony Attard, Angelo Attard, Maria armla Mercieca, Joseph Attard, Angolina mart Lawrence Mercieca, Rita mart Salvatore Galea, Grace mart Joseph Bezzina

Vs

Joseph Tabone li b'digriet tat-13 ta' Jannar 2005 gie nominat sabiex jirraprezenta lil imsefrin Joan sive Jane Muscat u Martin Farrugia u r-Registratur ta' l-Artijiet.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni prezentata fil-11 ta' Marzu 2005 li permezz taghha l-atturi ppremettew li:

Li huma propjetarji ta’ porzjon art msejha ‘Ta’ Tocc’ sive ‘Ta Baqra’ fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, tal-kejl ta’ cirka tlett elef mitejn u sittin metru kwadru (3260mk), konfinanti mit-tramuntana ma’ beni ta’ Angelo Buttigieg (mlaqqam il-Brons), mil-lvant ma’ beni ta’ Wenzu Xerri u min-nofsinhar mat-triq, liema art ippreveniet lil atturi mill-wirt u s-successjoni ta’ missierhom Francesco Attard.

Sa minn dejjem kienu fil-pussess ta’ din l-art propjeta taghhom

Ricentament meta l-atturi marru sabiex jirregistraw din l-art, skoprew illi l-konvenuti jew il-predecessuri fit-titolu taghhom kienu qieghdin jippretendu illi parti sostanzjali minn din l-art hija proprjeta’ taghhom, u kienu anke irregistrawha f’isimhom fir-registru ta’ l-artijiet LRA 876/94, liema registrazzjoni il-konvenuti rregistraw in segwitu ta’ informazzjoni falza u ghal kollox inveritiera illi huma ssottomettew mal-konvenut l-iehor r-Registratur ta’ l-Artijiet.

Meta talbu lir-Registratur ta’ l-Artijiet sabiex jirregistra l-art f’isimhom dan infurmahom illi dan ma setax isehh peress illi parti minnha kienet diga intalbet biex tigi registrata mill-predecessuri tal-konvenut l-ohra.

Ghalkemm il-konvenuti gew debitament mitluba sabiex jirrinunzjaw ghal pretensjonijiet kollha taghhom fuq din l-art u jirtiraw l-applikazzjoni ghar-registrazzjoni ta’ l-istess art mir-Registru ta’ l-Artijiet, baqghu inadempjenti.

Ghalhekk talbu lill-qorti sabiex;

1. Tiddikjara illi l-atturi huma propjetarji tal-porzjon art msejjah ‘ Ta’ Tocc’ sive ‘Tal-Baqra’ fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, tal-kejl ta’ cirka tlett elef mitejn u sittin metru kwadru (3260mk) konfinanti mit-tramuntana ma beni ta’ Angelo Buttigieg (mlaqqam il-Brons), mil-lvant ma beni ta’ Wenzu Xerri u min-nofsinhar mat-triq, liema art ippreveniet lill-atturi mill-wirt u s-successjoni ta’missierhom Francesco Attard.

2. Tiddikjara illi l-konvenuti ma huma propjetarji ta' l-ebda parti minn dik l-art.

3. Tikkundana lil konvenuti sabiex ma jivvantaw l-ebda pretensjonijiet fuq dik l-art u tikkundannhom jirtiraw l-applikazzjoni minnhom sottomessa kwantu tirrigwarda dik l-art, mar-Registratur ta' l-Artijiet.

4. Tikkundanna lil-konvenut Registratur ta' l-Artijiet sabiex jirregistra l-imsemmija art f'isem l-atturi kif minnhom mitlub, u fl-istess waqt jikkonsidra qisha qatt ma saret l-applikazzjoni sottomessa mill-konvenuti.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata mill-konvenut nomine fit-13 ta' April 2005 (fol. 8):

1. Illi preliminarjament minn imkien ma jirrizulta illi l-attur Peter Paul Attard b'xi mod jew manjiera huwa awtorizzat illi jirraprezenta lil hutu msefrin l-ohra u ghalhekk fin-nuqqas li tigi ppruvata tali awtorizazzjoni dina l-Onorabbli Qorti ghandha tiddikjara dina l-kawza bhala irrita, monka u nulla u ghalhekk tichad it-talbiet attrici[1].

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-pretensjonijet ta' l-atturi huma infondati fid-dritt u fil-fatt stante illi mhuwiex minnu ill tali raba' msejjah tat-Tocc huwa l-propjeta' taghhom.

3. Illi in oltre, m'huwiex minnu illi l-konventi taw xi informazzjoni falza u/jew inveritjiera lir-Registru ta' l-Artijiet u di fatti l-konvenuti ukoll ghandhom ricerki u provenjenza shiha u korretta dwar l-imsemmija art.

4. Illi in oltre, sa llum il-gurnata diga' nhareg Certifikat ta' Titolu Assolut mir-Registru ta' l-Artijiet liema certifikat, skond id-disposizzjonijiet tal-ligi li tirregola l-istess Registru ta' l-Artijiet huwa insindakabbli.

Rat li l-konvenut l-iehor ghalkemm debitament notifikat baqa' ma wegibx.

---

[1] Irtirata fis-seduta tad-19 ta' Mejju 2005.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

1. Il-kawza tittratta porzjon raba' murija fil-pjanta a fol. 150 u li min-naha ta' nofsinhar tmiss ma' Triq Simar. Il-kwistjoni bejn il-kontendenti hi dwar proprjeta' ta' min hi. L-atturi jibbazaw it-titolu taghhom fuq kuntratt ta' akkwist tat-22 ta' Jannar 1919 fl-atti tan-nutar Giuseppe Camilleri (fol. 61) u li permezz tieghu Francesco Attard xtara *"una porzione di terra denominata Ta' Tocc sita nei limiti di casale Kala ed in contrada Tas-Simar, della capacita' de circa tre tumoli, confinata da tramontana con beni degli eredi di Rosaria Buttigieg e da mezzodi con strada."*. Fil-kuntratt jinghad li l-art provenjenti mill-wirt ta' Francesco Portelli. L-atturi m'humiex jitolbu li jinghataw lura l-pussess ta' l-art, li mill-provi jidher li qieghed ghandhom. Pero' qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-art hi proprjeta' taghhom u sabiex issir korrezzjoni fir-registrazzjoni li ghamel ir-Registratur ta' l-Artijiet. Ghalhekk din hi kawza ta' accertament tal-proprieta' ta' porzjon art.

2. Min-naha tal-konvenuti jaghmlu riferenza ghall-kuntratt ta' permuta li sar fit-18 ta' Novembru 1948 fl-atti tan-nutar Antonio Galea (fol. 46). Ghalhekk ghandna kunflitt fit-titoli in kwantu l-konvenuti qeghdin jopponu billi jsostnu li ghandhom titolu li hu differenti minn dak li fuqu qieghed jibbaza l-azzjoni tieghu l-attur. F'dan il-kuntratt jinghad li Maria Antonia Farrugia ttrasferit lil Giuseppe Farrugia (huha), *"....bicca raba' fil-limiti tal-Qala Ghawdex fil contrada Tat-Tocc tal-istess denominazjoni bil-kejl ta' tomna u tliet sighan in circa tmiss nofsinhar mat-triq, lvant beni ta' Lorenzo Meilak u tramuntana beni ta' Alfonso Falzon ticconsisti fi blat mikxuf........"*. Jirrizulta li:-

a. Fis-27 ta' Settembru 1994 saret talba ghal registrazzjoni lir-Registratur ta' l-Artijiet minn Joseph Farrugia (fol. 163) iben il-mejtin Giovani u Giuseppa xebba Galea li ddikjara li hu s-sid;
b. Fil-25 ta' April 1997 gie pubblikat kuntratt min-nutar Kristen Dimech u li permezz tieghu Joseph Farrugia

ttrasferixxa lil uliedu Joan Muscat u Martin Farrugia, l-art in kwistjoni b'kejl ta' 1686 metri kwadru, *".....bounded south by Simar Street, east by property of Lorenzo Meilak or his successors in title and north by property of Alfonso Falzon or his successors in title."* (fol. 242).

c. Jidher li r-Registratur ta' l-Artjiet hareg certifikat ta' titolu favur Joseph Farrugia (fol. 171 u 172). Fic-certifikat jinghad li ***"L-Ewwel Registrazzjoni mahduma fil-8/11/1997"*** u ***"Approvata fil-27/04/2004"***.

Hu fatt li skond l-Att dwar Registrazzjoni ta' Artijiet, registrazzjoni ta' persuna bhala sid ta' art **b'titolu garantit** jaghtiha *"titolu irrevokabbli ghaliha, jigifieri, titolu li ma jistax jigi meghlub hlief kif provdut f'dan l-Att."* (Artikolu 22). Imbaghad skond l-Artikolu 23(2) tal-istess ligi, *"Ir-registratur ghandu, kemm-il darba ma tkunx saret applikazzjoni biex tinkiser il-preskrizzjoni jew kawzjoni ohra li ghandha 1-istess effett,* ***jibdel it-titolu f'titolu garantit*** ***wara li jghaddu ghaxar snin mill-ewwel registrazzjoni.***"*. Madankollu f'dan il-kaz ma jirrizultax li t-titolu mahrug mir-Registratur ta' l-Artijiet gie konvertit f'wiehed garantit. Inoltre, l-Artikolu 21(3) jipprovdi li, *"Meta art tkun registrata, din ghandha titqies li giet hekk registrata* ***b'sehh mid-data li fiha 1-applikazzjoni ghar-registrazzjoni tkun giet imdahhla fil-gurnal****."*. Prova ta' meta r-registrazzjoni ddahhlet fil-gurnal ma saritx. F'kull kaz minkejja li jkun ghaddew ghaxar (10) snin mid-data li fiha tkun saret ir-registrazzjoni (Artikolu 51[6] [2], titolu garantit hu xorta suggett ghall-interessi li jipprevalu (Artikolu 22). L-interessi li jipprevalu huma elenkati fl-Artikolu 46, u jinkludu *"****il-jeddijiet ta' kull persuna li fil-fatt tkun qed tokkupa l-art****, hlief meta jintalab taghrif b'att gudizzjarju lil dik il-persuna u l-jeddijiet ma jigux svelati."*. Kif ser jinghad iktar l-isfel f'din is-sentenza, il-qorti tal-fehma li l-atturi ressqu provi sodisfacenti li l-art kienet u ghadha okkupata u tinhadem minnhom u li ghandhom titolu ta' proprieta'.

---

[2] *"Hlief sabiex* **jinghata effett lil interess li jipprevali**, *ma tista' ssir ebda korrezzjoni fir-registru wara li jghaddu ghaxar snin mid-data li fiha ssir."*.

3. Il-konvenuti jsostnu li l-atturi ma tawx prova li ghandhom xi titolu ahjar minn dak tal-atturi. F'dan il-kuntest hi flokha l-osservazzjoni li ghamlet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili[3] fil-kawza **Salvino Testaferrata Bonici et vs Francis Montanaro** deciza fis-27 ta' Gunju 2003: *"Din il-prova tad-dominju tista' ssir mhux biss permezz ta' titolu izda anke bi kwalsiasi mezz iehor. "In difetto di un titolo l'attore e ammesso a provare il suo dominio con qualunque altro mezzo permesso dalla legge" (Vol. VII p 390; Vol. II p 893). Hija allura permessa skond il-parir awtorevoli tal-Fadda (paragrafu 341) anke prova kongetturali jew semplici presunzjoni in kwantu "ne occorre quindi che l'attore giustifichi in mod pieno il da lui vantato dominio, ma basta che fornisca argomenti prevalenti a quello del suo avversario."*. Il-kuntratt tat-22 ta' Jannar 1919 fl-atti tan-nutar Giuseppe Camilleri jsemmi art tal-kejl ta' cirka tlett itmiem u li tikkonfina mit-tramuntana ma' l-eredi ta' Rosaria Buttigieg u nofsinhar mat-triq. Mill-provi rrizulta li:-

(a) Fil-5 ta' Awwissu 1992 l-atturi kienu applikaw ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp biex jibnu lukanda fuq l-art. Process li kien baqa' sejjer sakemm il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien ta decizjoni fil-31 ta' Lulju 1995 li biha cahad l-appell li ghamel Emanuel Attard (wiehed mill-atturi) wara r-rifjut tal-1 ta' Marzu 1994 ghall-ghoti ta' permess.

(b) L-art in kwistjoni kienet giet denunzjata mill-atturi fid-denunzja li ghamlu wara l-mewt ta' missierhom Francis Attard. Denunzja li saret fil-11 ta' Ottubru 1967 (fol. 182): *"Bicca raba' li qieghda il Qala fiha madwar 3 titmiem tmiss tramuntana ma Anglu (Il-Bronos) punent ma' Ganni ta' Yappi u lvant ma Wenzu Xerri u nofs mat triq mhix tajba ghal bini u kieku tinkera ggib Lm1 fis-sena."*. Fil-fehma tal-qorti dan hu ndizju li bla dubju jghin fir-ricerka sabiex jigi stabbilit li t-titolu ta' l-atturi realment jezisti[4]. M'hemmx dubju li l-konfini min-naha tal-lvant u nofsinhar huma korretti.

---

[3] Imhallef P. Sciberras.
[4] **Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru 2001.

(c) Dun Karm Portelli kkonferma li tal-familja ghandha porzjon art li min-naha ta’ nofsinhar tmiss mal-proprjeta’ ta’ l-atturi. Ghalkemm il-qorti ma kellix l-opportunita li tisimghu jixhed *viva voce*, ma tirrizulta l-ebda raguni ghalfejn ix-xhud m’ghandux jitwemmen. Spjega kif il-porzjon art li hi l-meritu ta’ din il-kawza jafha f’idejn il-familja Attard (l-atturi), fejn kien hemm mansab u l-art kienet tinhadem mill-attur Joseph Attard; *“Normalment l-art ta’ l-atturi nafha dejjem tinhadem minn wiehed minnhom cioe minn Guzepp Attard. Jahdimha zergha. Gieli dan Guzepp Attard gibdilna l-attenzjoni biex ma nirfsulux il-wic li jkollu mizrugh.”* (fol. 51). Mitlub biex jidentifika l-art ta’ l-atturi (fol. 220), uriha bl-ittra “Y” fuq il-pjanta li tinsab a fol. 153. L-attur Joseph Attard xehed li Rosaria Buttigieg hi axxendent ta’ omm ix-xhud, verzjoni li ma gietx kontradetta. Xehed ukoll Joseph Xerri (fol. 52) li kkonferma li l-familja tieghu ghandha art li tmiss ma’ l-art in kwistjoni min-naha tal-punent (murija bl-ittra “Z” fil-pjanata a fol. 153); *“Jien ilni mmur go fiha sa minn meta kont tifel zghir. Kont immur ma missieri. Go l-art tal-famija Attard niftakar lil missierhom Frencu, u wara li miet kien bda jahdimha Guzepp Attard li jigi t-tifel tieghu. L-art tal-familja Attard nafha dejjem mahduma.”*. Ikkonferma wkoll li l-art ghadha tinhadem mill-atturi (fol. 227)[5]. Issir ukoll riferenza ghal verzjoni ta’ Angelo Buttigieg, fejn ikkonferma li ghandu porzjon raba’ li min-naha tal-lvant tmiss ma’ din meritu tal-kawza u li hu dejjem jafha f’idejn il-familja Attard; *“Din l-ghalqa partikolari dejjem nafha tal-familja Attard u fl-antik kont nara lil Frencu Attard missier l-ahwa Attard imbghad wara li dan gie nieqes bdejt nara lit-tifel tieghu Guzepp Attard li baqa’ jahdimha sa ftit snin ilu.”* (fol. 49). In kontro-ezami[6] kkonferma li fil-porzjon art meritu ta’ din il-kawza kellha parti bil-blat, u l-kumplament kien jinhadem. Qal ukoll li fil-parti fejn kien hemm il-blat fil-wicc, kienet intefa’ t-trabb minn Guzepp Attard xi ghaxar (10) snin qabel. Xhieda li fil-fehma tal-qorti tikkorabora l-verzjoni li taw l-atturi. Il-qorti ma taqbilx mat-tezi tal-konvenuti li r-ritratti mill-ajru (1957 u 1994[7]) li pprezentaw

[5] Seduta tad-9 ta’ April 2008.
[6] Seduta tal-15/4/2008 (fol. 232).
[7] Fol. 205 u 206.

huma xi prova li l-art kienet abbandunata u ma tinhadimx. Il-qorti lanqas ma tista' tasal ghal konkluzjoni li dawn ir-ritratti qeghdin juru art mhux mahduma.

(d) Matul is-snin hadd ma ddisturba lill-atturi fil-pussess taghhom. Tant hu hekk li kien biss wara li Joseph Attard gie avvicinat minn Angelo Buttigieg u nfurmah li *"....jista' jkun hemm xi terzi li rregistraw l-ghalqa taghna jew xi parti minnha u qalli li jkun iktar opportun jekk ahna mmorru nirregistrawha jew niccekkja l-affarijiet."* (fol. 54).

Wara li l-qorti qieset il-provi kollha li tressqu hi tal-fehma li bil-kuntratt li permezz tal-kuntratt tal-25 ta' April 1997 fl-atti tan-nutar Kristen Dimech (fol. 241), il-konvenuti akkwistaw proprjeta' li ma kenitx tal-awtur taghhom. Sahansitra mill-provi rrizulta kif l-awtur tal-konvenuti (missiehom) lanqas biss kien jaf fejn tinsab l-art in kwistjoni. F'dan il-kuntest Eucharist Camilleri spjega kif *"Ghall-habta tas-sena 1961, kien gie mill-Awstralja certu Guzepp Farrugia li jigi missier Ganna llum Muscat. Dan Guzepp Farrugia kien jigi z-ziju tieghi. Meta huwa kien gie mill-Awstralja, huwa kien infurmani illi kellu bicca art il-Qala msejjha ta' Tocc u li* ***<u>xtaq li jsir jaf liema hija din l-art</u>****."* (fol. 113). Dan minkejja li l-kuntratt li fuqu l-konvenuti bbazaw it-titolu kien sar xi tnax-il sena qabel. Ix-xhud kompla jghid li kien ghalhekk li akkumpanja lil Joseph Farrugia fl-inhawi u identifikaw raba' li min-nofsinhar tmiss mat-triq, mil-lvant ma' passagg u fiha kejl ta' madwar tomna u nofs. Spjega li l-art in kwistjoni kienet *"...l-uniku wahda li fiha dak id-daqs u l-faccata ta' nofsinhar, triq, u fiha passagg."* (fol. 128). Mistoqsi jekk qaghadx idur l-ghelieqi kollha li hemm f'dik iz-zona, wiegeb *"skond ma qaluli l-periti, il-perit Vella."* (fol. 128) li identifika bhala l-perit Emanuel Vella. Rilevanti kif il-konvenut nomine lanqas biss ma ndika lil dan il-perit fil-lista tax-xhieda u wisq inqas talab l-awtorizazzjoni sabiex iressqu bhala xhud. Inoltre, tnejn mill-konfini li jissemmew fil-kuntratt tal-1948 (lvant ma' Lorenzo Meilak u tramuntana ma' Alfonso Falzon) ma jaqblux in kwantu ma rrizultax li kellhom xi konnessjoni mal-artijiet li jikkonfinaw min-naha ta' lvant u

tramuntana. Dan apparti l-konsiderazzjoni l-ohra li l-passagg jifforma parti mill-art u mhux jikkonfina ma' l-art. Ghalkemm il-kejl li jissemma fil-kuntratt jaqbel mal-kejl tal-art li meritu tal-kawza, fil-fehma tal-qorti din m'hijiex prova bizzejjed biex twassalha biex tikkonkludi li l-konvenut nomine rnexxielu fuq bazi ta' probabilita' jaghti prova li l-mandatarji tieghu ghandhom titolu ahjar minn dak ta' l-atturi. Wara kollox il-kejl li jissemma fil-kuntratt ta' akkwist tal-1919 tista' tghid li jaqbel ukoll mal-kejl ta' l-art li l-atturi ghandhom fil-pussess taghhom[8]. Jissemma wkoll kif ghalkemm fil-kuntratt tal-1948 jinghad li l-art tikkonsisti *"fi blat mikxuf"*, irrizulta li kienet biss parti zghira minnha li kellha l-blat fil-wicc u li wara gie mghotti meta wiehed mill-atturi tefa' materjal fuqu. Tant hu hekk li mill-provi rrizulta li missier l-atturi u warajh l-attur Joseph Attard, kienu jizirghu f'din l-art.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut Tabone u tilqa' t-talbiet ta' l-atturi f'dan is-sens:-

1. Tiddikjara li l-porzjon art maghrufa bhala ta' Tocc, Qala, Ghawdex tal-kejl ta' cirka 1686 metri kwadru u murija fil-pjanta a fol. 150, hi proprjeta' ta' l-atturi u l-konvenut Joseph Tabone nomine m'ghandu l-ebda jedd fuq l-istess. Fir-rigward tal-kumplament ta' l-art, il-konvenut nomine ma kien qieghed jivvanta l-ebda pretensjoni u ghalhekk mhi mehtiega l-ebda dikjarazzjoni.

2. Tordna lill-konvenut Registratur tal-Artijiet sabiex jaghmel korrezzjoni fir-registru, fis-sens li jhassar ir-registrazzjoni li saret f'isem Joseph Farrugia fuq il-proprjeta' numru 48000822 (Rif. LRA876/94)[9] u b'riferenza ghal liema l-konvenut Registratur ta' l-Artijiet kien hareg certifikat ta' titolu kopja ta' liema tinsab a fol. 171 u 172.

Spejjez kontra Joseph Tabone nomine.

---

[8] Ara xhieda tal-perit Joseph Dimech (fol. 77).

[9] Applikazzjoni numru: 199702725G.

< Sentenza Finali >

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