QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Mejju 2016

Numru 1

Rikors numru 1205/13 LSO

Joseph Attard

v.

Il-Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Preliminari;

Illi dan huwa appell ad istanza tal-attur mis-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Mejju 2015, li permezz tieghu qed titlob lil din il-Qorti tirrevoka dik is-sentenza u terga' tibghat l-atti tal-kawza lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili biex tkompli tismaghha u tiddecidiha; ghall-

ahjar intendiment din is-sentenza qed tigi riprodotta;

> "Rat ir-rikors guramentat ta' Joseph Attard [detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru 554525(M)] datat 15 ta' Dicembru 2013 fejn espona: -
>
> "Illi l-attur kellu fil-pussess tieghu il-fond ossia *boathouse,* maghrufa bin-numru 21, u li tinsab fl-indirizz Bugibba Under Islet Promenade, San Pawl il-Bahar, u dan in virtu' ta' titolu ta' lokazzjoni koncess mill-konvenut.
>
> "Illi l-imsemmi fond *ossia boathouse* jinsab mibni fuq proprjeta` mmobbli li kienet giet esproprjata mill-konvenut u li kienet tappartjeni lis-socjeta` Residual Limited.
>
> "Illi din l-esproprjazzjoni giet dikjarata bhala leziva tad-drittijiet fondamentali tas-socjeta` Residual Limited, bil-konsegwenza li tali proprjeta` irrivertiet lura ghand din is-socjeta` b'effett ta' sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-19 t'Ottubru 2011 fl-ismijiet "Residual Limited vs. Kummissarju ta' l-Artijiet", liema sentenza ma gietx appellata.
>
> "Illi l-konvenut, klandestinament u kontra r-rieda ta' l-attur, biddel is-sokor ta' dan il-fond u b' konsegwenza cahhad lill-attur mill-pussess u mit-tgawdija tieghu ta' dan il-fond, u dan fit-twettiq ta' ordni ta' zgumbrament li huwa ippretenda li setgha jezegwixxi kontra l-attur.
>
> "Illi l-ordni ta' zgumbrament ma sarx fit-termini ta' l-Artikolu 3(1) ta' l-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet.
>
> "Illi ghalhekk il-konvenut wettaq spoll vjolenti u klandestin kontra l-attur.
>
> "Illi l-attur jiddikjara li jaf bil-fatti suesposti personalment.
>
> "Ghaldaqstant l-attur umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha li jkunu jidhrulha xierqa u opportuni, joghgobha:
>
> "1 Tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenut wettaq spoll vjolenti u klandestin fil-konfront ta' l-attur meta cahhdu mill-pussess u mit-tgawdija tal-fond *ossia boathouse,* maghrufa bin-numru 21, u li tinsab fl-indirizz Bugibba Under Islet Promenade, San Pawl il-Bahar;
>
> "2. Tordna lill-konvenut sabiex, *entro* terminu qasir u perentorju minnha prefiss, jirreintegra lill-attur fil-pussess u fit-tgawdija taghha tal-fond ossia *boathouse,* maghrufa bin-numru 21, u li tinsab fl-indirizz Bugibba Under Islet Promenade, San Pawl il-Bahar, *occorrendo* prevja l-opera ta' periti nominandi;

"3. Tawtorizza lill-attur sabiex, fl-eventwalita` li l-konvenut jonqos milli jottempora ruhu ma' l-ordni ghar-reintegrazzjoni ta' l-attur fil-pussess taghha fit-terminu lilu prefiss, jezegwixxi l-atti jew ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex issehh tali reintegrazzjoni, *occorrendo* taht is-sorveljanza ta' periti nominandi, u dan bl-ispejjez ikunu a karigu tal-konvenut;

"4. Sussidjarjament u alternattivament ghat-tieni u ghat-tielet talbiet, fl-eventwalita' li r-reintegrazzjoni ma tkunx aktar possibbli, tillikwida somma bhala *reintegrazione per equivalente* u tikkundanna lill-konvenut ihallas din is-somma lill-attur.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenut, li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

"Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-11 ta' Marzu 2014.

"Rat ir-risposta guramentata tal-Kummissarju tal-Artijiet Dr Jopseh Bugeja (ID 181569M) datata 22 ta' Jannar 2014 (fol 12) fejn espona :-

"1. Illi preliminarjament l-azzjoni proposta mir-rikorrenti hi wahda improponibbli *stante* li tmur kontra d-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta' Malta, li jispecifikaw b'mod car li azzjoni ta' spoll ma tistax tigi proposta in segwitu ghal zgumbrament li jkun hareg il-Kummissarju tal-Artijiet.

"2. Illi fil-mertu t-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda u dan minhabba fis-segwenti fatti li ser jigu esposti:

"3. Illi l-Kummissarju tal-Artijiet safa obbligat li jizgombra l-imsemmija *boathouse* u *boathouses* ohrajn fil-vicinanzi taghha wara sentenza li nghatat mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fid-19 t'Ottubru 2011 fl-ismijiet *Residual Ltd vs Kummissarju tal-Art* liema Qorti ordnat *ir-rilaxx favur is-socjeta` rikorrenti tal-boathouses fuq imsemmija bil-pussess vakanti u sussegwentement tesponih (lill-Kummissarju tal-Artijiet) ghad-danni* u dan *jekk ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet zmien sitt xhur.*

"4. Illi wara s-sentenza msemmija hawn fuq citata, il-Kummissarju tal-Artijiet ipprova jasal ghal ftehim mas-socjeta` Residual Ltd sabiex jinghata kumpens minflok ma jiehu pussess tal-*boathouses* izda wara hafna tentattivi dan il-ftehim baqa' ma ntlahaqx u ghalhekk id-Dipartiment tal-Artijiet kellu l-obbligu li jirritorna z-zona bil-pussess vakanti lis-socjeta` Residual Ltd hekk kif obbligatu jaghmel is-sentenza tal-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali).

"5. Illi bhala stat ta' fatt jirrizulta illi l-art fejn jinsabu l-*boathouses* in kwistjoni kienet ittiehdet u ntuzat biex issir triq pubblika principali f'Bugibba u l-*boathouses* imsemmija nbnew taht l-istess triq, fejn

thaffer il-blat fid-dizlivell bejn it-triq u l-bahar, minflok ma l-istess blat gie utilizzat ghal skop pubbliku.

"6. Illi bhala stat ta' fatt jirrizulta li l-*boathouse* imsemmija kienet inkriet lir-rikorrent, madanakollu t-titolu ta' kirja li dan kien igawdi gie mitmum permezz ta' ittra ta' kongedo li ntbaghtet f'Jannar 2013, u sussegwentement ghal dik l-ittra ta' kongedo r-rikorrent gie nfurmat diversi drabi li hu kellu jizgombra mill-*boathouse* in kwistjoni.

"7. Illi sussegwentement ghall-hrug tal-Ordni ta' Zgumbrament wahda mill-persuni li wkoll kienet tokkupa wahda mill-imsemmija *boathouses* (u cioe` Maria Regina Granata - imharrka bhala xhud f'dawn il-proceduri), ghamlet mandat t'inibizzjoni sabiex tittanta twaqqaf lill-Kummissarju tal-Artijiet milli jizgumbraha mill-*boathouse* in kwistjoni. Din l-Onorabbli Qorti (diversament presjeduta talba tar-rikorrenti u fid-decizjoni li tat sussegwentement ghall-mandat 1355/2013 iddecidiet hekk: *Peress li r-rikorrenti giet moghtija l-congedo u allura hija qieghda tokkupa l-boathouse minghajr titolu mill-iskadenza sussegwenti skont il-Kodici Civili. Jirrizulta ghalhekk li hija m 'ghandhiex prima facie dritt titlob il-hrug tal-mandat.*

"8. Illi minn dan ghandu jirrizulta li t-talbiet li qieghed jaghmel ir-rikorrenti fis-sens li qieghed jitlob ghal dikjarazzjoni li hemm spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tieghu, meta l-Kummissarju tal-Artijiet ezercita d-dritt tieghu li jizgombra minn din il-proprjeta` persuna li nstabet li qieghda tokkupaha minghajr ebda titolu *ai termini* tal-Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta' Malta, huma fiergha u ghandhom jigu michuda minn din il-Qorti *stante* li hu la ghandha ragun fil-fatt u lanqas fid-dritt.

"9. Illi kif diga gie spjegat aktar qabel, din l-azzjoni hi wahda li ma tregix *stante* li hi bi ksur lampanti tal-Kapitolu 228 Art. 3(1).

"10. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

"Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li minn issa qieghed jigi ingunt ghas-subizzjoni.

"Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet datata 13 ta' Jannar 2015 a fol 113 tal-process.

"Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Joseph Attard datata 25 ta' Frar 2015 a fol 117.

"Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti hekk presjeduta inkluz dak tas-seduta tas-26 ta' Frar 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Michaela Muscat ghall-Kummissarju tal-Artijiet u Dr Yanika Caruana u Dr Mark Vassallo u ghall-attrici. Dr Michaela Muscat u Dr Yanika Caruana trattaw fuq in-noti rispettivi taghhom, u qablu li l-

kawza tibqa' ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni preliminari. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Mejju 2015 fid-9:30a.m.

"Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

"**II. KONSIDERAZZJONIJIET**

"**Illi din hija sentenza *in parte* fuq l-ewwel eccezzjoni tal-Intimat, il-Kummissarju tal-Artijiet dwar l-inammissibilita' ta' azzjoni ta' spoll ghall-procedura ta' zgumbrament mehud skont il-Kap.228 tal-Ligijiet ta' Malta.**

"Bil-kawza odjerna l-attur qed jallega li l-intimat ikkommetta spoll fil-konfront tieghu meta klandestinament u vjolentement biddel is-sokor tal-fond *ossia boathouse,* maghruf bin-numru 21, *Under Islet Promenade,* f'Bugibba, San Pawl il-Bahar in segwitu ghall-ordni ta' zgumbrament mahrug *ai termini* tal-artiklu 3 tal-Kap.228 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Kif gja premess, l-intimat oppona ghat-talba billi in linja preliminari eccepixxa li l-azzjoni odjerna hija improponibbli *ai termini* **tal-Kap.228 tal-Ligijiet ta' Malta** li jiddisponi b'mod car li azzjoni ta' spoll ma tistax tigi proposta in segwitu ghal zgumbrament li jkun hareg il-Kummissarju tal-Artijiet; li kien qed jagixxi in ottemperanza ta' ordni tal-Qorti fis-sede Kostituzzjonali taghha, moghtija fil-kawza **Residual Limited v. Kummissarju ta' l-Artijiet** fid-19 ta' Ottubru 2011; u li baghat ittra ta' *congedo* lill-attur li tterminat il-kirja u li hu qed jokkupa l-*boathouse* minghajr titlu.

"Fis-seduta tal-10 ta' April 2014, fil-kawza fl-ismijiet **Maria Regina Granata v. Kummissarju tal-Artijiet** (Rik.Gur. Nru. 1197/LSO) gie vverbalizzat li dik il-kawza ghandha timxi mal-kawza odjerna limitatament ghall-aspetti legali taz-zewg kawzi u li l-provi imressqa fuq l-eccezzjoni preliminari mill-Kummissarju jghoddu wkoll ghal din il-kawza. Inoltre, fl-istess data, fil-kawza odjerna, gie verbalizzat li x-xhieda moghtija f'din il-kawza tghodd ghall-kawza fl-ismijiet **Maria Regina Granata v. Kummissarju tal-Artijiet** (1197/LSO) hlief f'dik il-kawza x-xhieda ghandha tirrigwarda l-*boathouse* numru 29.

"**Fatti**

"Il-fatti f'dan il-kaz huma fil-qosor is-segwenti:-

"Qabel xejn jigi precizat li l-partijiet jaqblu li l-attur kien jokkupa l-*boathouse* taht titolu ta' kera koncess mill-intimat. Dan il-*boathouse* flimkien ma' *boathouses* ohrajn, thaffru taht it-triq maghrufa bhala *Islet Promenade* f'Bugibba, San Pawl il-Bahar u inkrew mill-Kummissarju tal-Artijiet lill-terzi. L-art li fuqha inbniet it-triq kienet ittiehdet biex issir triq pubblika principali.

"B'sentenza moghtija fl-ismijiet **Residual Limited v. Kummissarju ta' l-Artijiet** (PA - sede Kost. dec. fid-19 ta' Ottubru 2011) istitwita mis-socjeta` proprjetarja tal-art esproprjata, il-Qorti ddecidiet li t-tehid ta' l-art u zamm tal-*boathouses* da parti tal-intimat kien jivvjola d-drittijiet fundamentali tas-socjeta` **Residual Limited** sanciti fl-**Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni** u tal-Artiklu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali. Ghal dak li hu rilevanti ghal din il-kawza, il-Qorti ordnat:-

> "*li jekk ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet fi zmien sitt xhur, ir-rilaxx favur is-socjeta` rikorrenti tal-boathouses fuq imsemmija bil-pussess vakanti.*"

"Din is-sentenza ghaddiet in gudikat.

"Fl-4 ta' Jannar 2013 l-intimat baghat ittra ta' kongedo lill-attur(**Dok.B)** fejn avzah li b'konsegwenza tas-sentenza kostituzzonjali imsemmija, il-kirja tal-*boathouse* numru 21, kienet ser tigi tterminata fit-30 ta' Gunju 2013 u c-cwievet kellhom jigu rritornati lid-Dipartiment ma' tmiem il-kirja. Peress li dan ma sarx inharget ordni ta' zgumbrament kontrih fit-2 ta' Settembru 2013 (**Dok JB7)**[1].

"Hu ddepozita l-kera taht l-awtorita` tal-Qorti b'cedoli datati t-28 ta' Jannar 2013, u l-25 ta' Gunju 2013 izda b'nota datata nhar is-17 ta' Lulju 2013, (a fol.81) l-Intimat iddikjara li qed jirrifjuta li jizbanka l-ammont depozitat in segwitu tas-sentenza tal-Qorti fl-ismijiet **Residual Limited v. Kummissarju tal-Artijiet** (Rik.69/2006) u illi r-rikorrent gie msejjah sabiex jizgombra mis-sit in kwistjoni sat-30 ta' Gunju 2013.

"**Provi Prodotti**

"**Xehed l-Attur** permezz ta' affidavit (fol 18 *et. sequitur* tal-process) fejn qal li kien kera l-*boathouse* fit-8 ta' Awwissu 1964. Fl-4 ta' Jannar 2013 ircieva ittra ta' *congedo* mill-Intimat fejn gie mgharraf li l-kirja tieghu ser tigi fi tmiemha fit-30 ta' Gunju 2013 minhabba sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Giurisdizzjoni Kostituzzjonali) datata 19 ta' Ottubru 2011 fl-ismijiet **Residual Limited v Kummissarju tal-Artijiet**. Qal li ma kienx jaf b'din is-sentenza qabel din l-ittra. Fis-17 ta' Jannar 2013 rcieva ittra ohra mill-Intimat li infurmati li kellu jnehhi l-*meters*. Madanakollu baqa' fil-pussess tal-*boathouse* u ddepozita l-kera ghall-perjodu bejn 1-1-2013 sat-30-6-2013. Rega' ddepozita l-kera ghall-perjodu sussegwenti izda l-Intimat iddikjara b'nota r-rifjut tieghu biex jizbanka c-cedola (Nota datata is-17 ta' Lulju 2013 - **Dok.G.)** Fit-8 ta' Novembru 2013 ibnu Jesmond Attard mar jiccekkja fil-*boathouse* jekk kienx kollox sew u sab li xi hadd kien biddel is-sokor, u b'hekk ma setax jidhol. Kien hemm bicciet ta' ghamara u oggetti ohra tieghu fil-*boathouse.* Meta mar fuq il-post sab katnazz mal-bieb bil-kitba mnaqqxa '**GPD**'.

[1] Esebit a fol. 103 tal-process.

"**Xehed** ukoll ibnu **Gismond sive Jesmond Attard** b'affidavit fol 83 *et. sequitur* tal-process) u bazikament ikkonferma l-fatti iddikjarati minn missieru. Qal ukoll li fit-8 ta' Novembru 2013 kien mar il - *boathouse* u sab is-sokor li impedewh milli jidhol.

"Xehed **Dr. Joseph Bugeja, il-Kummissarju tal-Artijiet**[2] u qal li l-art li fuqha inbnew il-*boathouses* ghaddiet f'idejn il-Gvern bid-dikjarazzjoni tal-President datata l-10 ta' April 1973. Esebixxa kopja tal-kirja favur ir-rikorrent datat it-8 ta' Awwissu 1964 (**DOK JB1**), kif ukoll l-ittra ta' *congedo* mibghuta lill-attur (**DOK JB2**) u kopja ta' ittra datata s-17 ta' Jannar 2013 (**DOK JB3**) ukoll mibghuta lill-attur. Inoltre esebixxa l-ordni ta' Zgumbrament datat it-2 ta' Settembru 2013 (**DOK JB7**) u korrispondenza mal-attur u mal-avukat tieghu.

"Qal li wara s-sentenza tal-Qorti fil-kaz **Residual Limited v Kummissarju tal-Artijiet,** saru diskussjonijiet mas-socjeta` rikorrenti rigward kumpens minnflok ir-rilaxx tal-kmamar, imma dik is-socjeta` esigiet li jkollha l-kmamar mghoddija lura. Wara li ghadda t-terminu ta' sitt xhur impost mill-Qorti, d-Dipartiment hareg *termination letters* biex jirkupra l-kmamar bil-pussess vakanti sabiex ikun jista' jottempera ruhu mas-sentenza.

"Xehed ukoll **Frank Mizzi**[3] *Operations Manager* fl-*Enforcement Division* mad-Dipartiment tal-Artijiet li kkonferma li fis-17 ta' Jannar 2013 kiteb lir-rikorrent sabiex japplika biex jinqalghu l-meters tal-*boathouse* u informah li l-kirja ser tigi tterminata fit-30 ta' Gunju 2014. Allegata ma' din l-ittra kien hemm l-ittra ta' *congedo* tal-4 ta' Jannar 2014.

"Hu kien prezenti meta sar l-izgumbrament. L-ordni ta' evizzjoni twahhlet mal-bieb tal-okkupant u sussegwentement f'Novembru saret l-evizzjoni fil-presenza tal-Pulizija.

"Qal li kien tkellem personalment mar-rikorrent fuq il-*mobile* u anke lil ibnu Jesmond u dan qabel ma twettaq l-izgumbrament. Kien avzah li jekk ma jroddx lura c-cwievet id-Dipartiment kien ser jipprocedi ghall-izgumbrament.

"Illi kif premess, din hija sentenza *in parte* fuq l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-Intimat.

"Illi l-Intimat eccepixxa li l-azzjoni ta' spoll hija improponibbli *ai termini* **tal-Kap.228 tal-Ligijiet ta' Malta - Att Dwar Zgumbrament minn Artijiet -** billi tali azzjoni hija espressament prekluza il-Ligi in segwitu ghal zgumbrament li jkun mahrug mill-Kummissarju tal-Artijiet.

"Ir-rikorrent, da parti tieghu, issottometta li l-azzjoni ta' spoll hija

[2] Seduta tal-14 ta' Ottubru 2014
[3] Seduta tal-14 ta' Ottubru 2014.

improponibbli fejn l-ispussessar isir bhala konsegwenza tal-hrug u twettiq ta' ordni ta' zgumbrament emess a tenur tal-artiklu 3(1) tal-Kap.228. Dan ifisser li meta l-ordni ma tinharigx skont il-parametri stabbiliti bl-artiklu 3(1), huwa konsentit lill-persuni zgumbrati r-rimedji kollha kontemplati fil-Ligi .

"Illi r-rikorrent jakkampa fuq zewg elementi li jghid li huma rikjesti ghall-applikazzjoni tal-artikolu 3(1) ghall-kaz in ezami:-

"1. Li l-izgumbrament irid isir minn "*art*" kif definit **fl-artiklu 2** tal-istess tal-**Att Dwar Zgumbrament minn Artijiet** - **(Kap.228 tal-Ligijiet ta' Malta**).

"2. L-art trid tkun okkupata bla ebda titlu jew tkun moghtija b'*encroachment.*

"Dawn l-istess argumenti gew sollevati mir-rikorrenti fil-kaz deciza llum stess fil-kawza **Maria Regina Granata v. Il- Kummissarju tal-Artijiet** (Rik.Gur.1197/13 LSO) li hi miexja ma' din il-kawza u li tittratta dwar fatti simili u l-istess talbiet.

"Din il-Qorti ghalhekk ser taghmel riferenza shiha ghas-sentenza deciza llum f'dik il-kawza u tqis li l-konsiderazzjonijiet, apprezzamenti u d-decizjoni taghha fil-kawza **Maria Regina Granata v. Il-Kummissarju tal-Artijiet** (Rik.Gur.1197/13 LSO) ghandhom jigu kkonsidrati bhala parti integrali mis-sentenza tallum f'din il-kawza safejn japplika ghall-fatti partikolari ta' dan il-kaz.

"**III. <u>KONKLUZJONI.</u>**

"Ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi, billi llum stess giet moghtija fil-kawza numru 1197/1013 LSO fl-ismijiet **Maria Regina Granata v Kummissarju ta' l-Artijiet,** sentenza preliminari fuq l-ewwel eccezzjoni preliminari sollevata mill-Kummissarju tal-Artijiet, li hija identika ghal dik issollevata f'din il-kawza, din il-Qorti, a skans ta' ripetizzjoni, qed taghmel riferenza shiha ghall-konsiderazzjonijiet u ghad-decizjoni taghha f'dik il-kawza, li ghandhom ghalhekk jiffurmaw parti integrali minn din is-sentenza, u ghall-istess motivi **taqta' u tiddeciedi**, billi **Tilqa' l-eccezzjoni preliminari sollevata** mill-Intimat u **Tichad** it-talbiet tar-rikorrent billi huma infondati legalment u fattwalment

"**L-ispejjez jithallsu mir-rikorrent.**

"**Moqrija.**"

Kif jidher allura din is-sentenza l-ewwel Qorti laqghet l-eccezzjoni

preliminari tal-konvenut u konsegwentement cahdet it-talbiet attur.

AGGRAVJI

L-aggravji tal-appellant huma effettivament ikkoncentrati fuq aggravju wiehed; u cioe` li l-ewwel Qorti ma kienitx korretta fl-interpretazzjoni taghha tal-Artikolu 3 (1) tal-Kap. 228; tinsisti li l-provvedimenti ta' dak is-subinciz ma gewx osservati f'dan il-kaz u allura ma japplikax id-dispositiv li permezz tieghu min jigi zgombrat taht dik il-ligi ma jistax jezercita l-azzjoni ta' spoll skont l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili.

Il-Qorti ezaminat kemm is-sentenza appellata u anke l-atti tal-kawza u ma ssib xejn fis-sentenza li tista b'xi mod ticcensura jew ma taqbilx maghha. L-ewwel Qorti wara li indikat l-Artikolu 3 (1) imsemmi rat illi kif jirrizulta mill-atti, l-attur inghatat ghoxrin gurnata biex tizgombra mill-boathouse in kwistjoni u dan wara li fl-4 ta' Jannar 2013 kienet gia` giet mibghuta l-ittra ufficjali necessarja biex hija tinghata l-hekk imsejjah '***congedo***'. Dan skont l-Artikolu 1568 tal-Kodici Civili illi jghid:

> "**1568.** *Iżda, għal dak li hu bini, meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt kif jingħad fl-artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-egħluq taż- żmien kemm-il darba sid il-kera ma jagħtix avviż lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-anqas xahar qabel, jekk iż-żmien preżunt tal-kiri hu għal sena, jew ħmistax-il gurnata qabel, jekk dan iż-żmien hu għal anqas minn sena.*"

Kwindi f'dan il-kaz, una volta mibghuta u notifikata l-ittra ufficjali, il-kirja intemmet u l-attur ma kienx ghad baqalu t-titolu ta' lokazzjoni li kellha.

Sid ghandu dritt jittermina l-kirja meta din tiskadi meta l-ligi tippermettiha u bil-modalita` li titlob il-ligi. Ma hemm xejn fil-ligi civili li titlob lil Qorti tindaga ghalfejn giet terminata l-kirja. Il-Gvern f'dan il-kuntest ma ghandux jigi trattat differentement minn persuna proprjetarja ta' fond li titlob lura l-fond minghand l-inkwilin wara li tispicca l-kirja jekk din il-kirja taqa' fil-parametri tal-ligi civili. (**Tonna v. Kummissarju tal-Artijiet, supra**).

Qabel il-Qorti tkompli tezamina l-aggravji, tajjeb wiehed jghid f'dan l-istadju li l-azzjoni ta' spoll qeghda **biex tipprotegi l-ordni pubbliku**; <u>u hija din l-azzjoni li l-ligi in kwistjoni qed tindirizza</u> (fis-sens li l-istess ligi tghid li ma tistax tigi esercitata) – <u>ghalhekk mhijiex qed tipprojbixxi ebda azzjoni ohra spettanti lil dik il-persuna milquta bl-istess ligi</u>. Din l-azzjoni ta' spoll ma tistax tigi esercitata la qabel u lanqas wara l-esekuzzjoni. Mhuwiex korrett l-appellant meta qal li l-ewwel Qorti qalet mod iehor – hija (il-Qorti) korrettement qalet li azzjoni ta' spoll mhijiex permissibbli fuq azzjoni gia` esegwita skont l-Att in kwistjoni.

Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **Vincenzina Cassar et v. Annetto Xuereb Montebello** l-istess Qorti qalet illi:

> "*Il-gurisprudenza tat-Tribunali taghna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-ligijiet fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiza biex timpedixxi li wiehed jaghmel gustizzja b'idejh minghajr l-intervent tat-tribunal civili u*

> *tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' agir simili. Ghalhekk il-ligi tivvjeta l-allegazzjoni ta' kwalsiasi eccezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u ticcirkoskrivi l-ezami tal-Qorti ghall fatt biss tal-pusses u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni ghandha dejjem tigi ordnata mill-Qorti, kwanutnkwe l-pussess jista jkun vizjat u min jikkometti l-ispoll ikun il-veru propjetarju tal-haga li minnha l-possessur taghha jkun gie spoljat. F'din is-sentenza l-Qorti iccitat sentenza riportata fil-**Volum XXXIII-ii-83** illi irriteniet 'che la reintegrazione dovra' essere dalla Corte ordinate, comunque viziato possa essere il possesso dell' attore, comunque il citato possa essere il vero propietario della cosa di cui l'attore avesse sofferto lo spoglio; sicche' l' indagine intormo alla legittimita' del possesso, da farsi in altra sede, tornerebbe oziosa in questo giudizio*".

Fis-sentenza **Delia v. Schembri** (Prim'Awla - 4 ta' Frar 1958) gie ritenut illi;

> "*L-azzjoni ta' spoll iservi biex tipprotegi il-pussess, ikun x'ikun.. li jigi vjolentement jew okkultament mehuda minn ghand il-possessur jew detentur u gie deciz kemm il-darba li tapplika wkoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet legali u hija inerenti ghall fatt ta' min b'awtorita` privata.. jaghmel ghad dannu ta' terza persuna att li ghalkemm jista jkollu dritt ghalih ma jistghax jezercitah minghajr intervent tal-Qorti.*"

Fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjolent huwa "*qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato*". (Vol III Sez. 52).

Kif ukoll intqal fil-kawza **Margherita Fenech v. Pawla Zammit** deciza fit-12 ta' April 1958;

> "*L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut ta' gustizzja hija eminentement intiza l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jigi impedut lic-cittadin privat li jiehu l-ligi f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat.*"

Fil-kaz in ezami, l-intimat appellat ma qabadx u zgombra lill-appellant minghajr ma segwa l-provvedimenti tal-Artikolu 3 tal-Kap. 228 gia` imsemmi; kieku ghamel hekk kien ikollu ragun l-appellant jilmenta mis-sentenza tal-ewwel Qorti. Il-fatti li johorgu mill-atti tal-kawza jghidu mod iehor. L-istess appellant fir-rikors tal-appell tghid hekk;

> "35. Illi fl-umli fehma tal-appellanti, sabiex l-appellat jkollu diskrezzjoni assoluta li johrog ordni ta' zgumbrament taht dan l-Artikolu irid ikun hemm wahda minn tlett cirkostanzi, liema cirkostanzi johorgu mill-istess Artikolu li huma s-segwenti:
>
> "1. Jekk persuna tkun qed tokkupa art minghajr ebda titolu
> "2. Jekk persuna tkun qed tokkupa art b'enroachment
> "3. Jekk persuna tkun qed tokkupa art li minn zmien ghal zmien tkun giet specifikata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, jkun skada l-perjodu ta' zmien specifikat f'kuntratt li jkun jaghti titolu."

Fil-fehma ta' din il-Qorti fl-istadju li l-appellat talab l-ordni ta' zgumbrament l-appellant ma kienx ghad baqalu titolu ta' lokazzjoni u allura l-argument tieghu jfalli anke mad-daqqa t'ghajn. L-argument kontenut fir-rikors tal-appell li l-interpretazzjoni tal-ewwel Qorti ta' xi jfissru l-kliem 'bla titolu' ma japplikawx ghal kaz in ezami wkoll ma jistax jigi accettat ghaliex kif sewwa qalet l-istess Qorti (meta f'kuntest iehor, irreferiet ghal xi jfisser amministratur fil-kuntest ta' din il-ligi), *ubi voluit lex dixit*. Gie osservat fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Saviour Zammit v. Joseph Galea et** (30 ta' Marzu 2001) illi l-kliem 'bla titolu' (espressa f'att gudizzarju promotur), *kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabilixxi l-ezistenza tat-titolu fil-konfront tal-attur li jkun ippropona l-kawza kontra l-konvenut li*

jkun qieghed jokkupa l-fond tieghu. Kif gia` issemma t-titolu tal-appellant intemm malli l-appellat ottompera ruhu mal-Artikolu 1568 fuq imsemmi.

B'riferenza imbaghad ghal aggravju li fil-mument li l-appellat talab il-hrug tal-mandat ta' zgumbrament huwa kien tilef kull dritt li jaghmel dan skont l-istess Kap. 228 ghaliex ma kienx *amministratur* tal-proprjeta` in kwistjoni, din il-Qorti taqbel ukoll mal-ewwel Qorti, li l-appellat **fattwalment** kien ghadu qed jamministra l-art in kwistjoni sakemm rega' ghaddieha lis-sidien taghha. Il-fatt li l-istess attur kienet thallas il-kera lill-appellat huwa indikattiv ta' dan l-istat ta' fatt u din il-Qorti a skans ta' ripetizzjoni taghmel riferenza ghal dak li qalet l-ewwel Qorti f'dan ir-rigward u tiddikjara li taqbel perfettament ma' dan. Il-Qorti taqbel ukoll li l-provvedimenti tal-Att in kwistjoni jservu biex bhal kaz in kwistjoni, l-appellat ikun jista' jottompera ruhu mal-ligi (f'dan il-kaz ma' sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali) minghajr dewmien u minghajr ma inutilment jinkorri jew jesponi ruhu ghal danni li finalment jithallsu mit-taxxi tac-cittadini. Ladarba d-disposizzjonijiet tal-ligi jigu osservati, ma jistax jigi rinfaccjat b'azzjoni ta' spoll, intiza appuntu biex tipprotegi l-ordni pubbliku, meta l-istess ligi in kwistjoni qeghda hemm appuntu ghal dak l-iskop.

L-abbli difensur tal-appellant fit-trattazzjoni tieghu irrefera wkoll ghal possibilita` illi d-divjet kontenut fil-ligi stess jaghti lok ghal referenza kostituzzjonali peress li jippriva lill-assistit tieghu milli jkollu access ghall-

Qorti u allura jkun hemm ksur tad-dritt fundamentali tieghu. Il-Qorti tosserva li l-appellant qatt ma ssolleva din il-kwistjoni quddiem l-ewwel Qorti minkejja li kien gia` gie zgumbrat mill-fond relevanti u stenna sabiex jaghmel dan f'dan l-istadju inoltrat ta' dawn il-proceduri. F'dawn ic-cirkostanzi, ghalkemm din il-Qorti ma hiex tal-fehma li l-kwistjoni sollevata hi wahda frivola tirritjeniha semplicement vessatorja fil-kuntest tal-proceduri odjerni u ghalhekk ma ssibx li hemm lok ghal referenza a tenur tal-Artikolu 46 (3) tal-Kostituzzjoni.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tiddisponi mill-appell billi tichdu u tikkonferma interament s-sentenza appellata bl-ispejjez ta' dawn il-proceduri wkoll a kariku tal-attur appellant.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb