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 7

Rikors numru 1197/13 LSO

Maria Regina Granata

v.

Il-Kummissarju tal-Artijiet

Preliminari;

Illi dan huwa appell ad istanza tal-attrici 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:

"**Il-Qorti,**

"**<u>I. PRELIMINARI.</u>**

"Rat ir-rikors guramentat ta' Maria Regina Granata [detentrici tal-karta ta' l-identita' bin-numru 937550(M)] datat 17 ta' Dicembru 2013 fejn esponiet: -

"Illi l-attrici kellha fil-pussess taghha l-fond ossia *boathouse,* maghrufa bin-numru 29, 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-attrici, biddel is-sokor ta' dan il-fond u b'konsegwenza cahhad lill-attrici mill-pussess u mit-tgawdija taghha ta' dan il-fond, u dan fit-twettiq ta' ordni ta' zgumbrament li huwa ippretenda li setgha jezegwixxi kontra l-attrici.

"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-attrici.

"Illi l-attrici tiddikjara li taf bil-fatti suesposti personalment.

"Ghaldaqstant l-attrici umilment titlob illi dina l-Onorabbli Qorti, previa 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-attrici meta cahhadha mill-pussess u mit-tgawdija tal-fond ossia *boathouse,* maghrufa bin-numru 29, 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-attrici fil-pussess u fit-tgawdija taghha tal-fond ossia *boathouse,* maghrufa bin-numru 29, u li tinsab fl-indirizz Bugibba Under Islet Promenade, San Pawl il-Bahar, occorrendo previa l-opera ta' periti nominandi;

“3. Tawtorizza lill-attrici sabiex, fl-eventwalita’ li l-konvenut jonqos milli jottempora ruhu ma’ l-ordni ghar-reintegrazzjoni ta’ l-attrici fil-pussess taghha fit-terminu lilu prefiss, tezegwixxi l-atti jew ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex issehh tali reintgerazzioni, *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-attrici.

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

“Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-6 ta’ Frar 2014.

“Rat ir-risposta guramentata tal-Kummissarju tal-Artijiet 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-rikorrenti 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 ta’ Ottubru 2011 fl-ismijiet *Residual Ltd vs Kummissarju tal-Art* liema Qorti ordnat *ir-rilaxx favur is-socjeta` rikorrenti tal-boathouses fuq imsemmija fil-pussess vakanti u sussegwentement tesponih (lill-Kummissarju tal-Artijiet) ghad-danni* u dan *jekk ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet fi 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-rikorrenti, madanakollu t-titolu ta' kirja li din kienet tgawdi gie mitmum permezz ta' ittra ta' kongedo li ntbaghtet f'Jannar 2013, u sussegwentement ghal dik l-ittra ta' kongedo r-rikorrenti giet infurmata diversi drabi li hi kellha tizgombra mill-*boathouse* in kwistjoni.

"7. Illi sussegwentement ghall-hrug tal-Ordni ta' Zgumbrament *ai termini* tal-Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghamlet mandat t'inibizzjoni sabiex tittanta twaqqaf lill-Kummissarju tal-Artijiet milli jizgumbraha mill-*boathouse* in kwistjoni. Din l-Onorabbli Qorti (diversament presjeduta) cahdet it-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 iI-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 qieghda taghmel ir-rikorrenti fis-sens li qieghda titlob ghal dikjarazzjoni li hemm spoll vjolenti u klandestin fil-konfront taghha, meta l-Kummissarju tal-Artijiet ezercita d-dritt tieghu li jizgombra minn din il-proprjeta` persuna li nstabet li qieghda tukkupaha minghajr ebda titolu *ai termini* tal-Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta' Malta, li tirreintegra lill-attrici fil-pussess u t-tgawdija tal-imsemmija *boathouse* (ghalkemm illum il-gurnata l-art li fuqha hemm din il-*boathouse* mhix fil-pussess tal-Gvern ta' Malta), tippermetti lill-attrici taghmel dawk l-atti kollha necessarji biex issir ir-reintegrazzjoni taghha fil-pussess u tgawdija ta' din il-*boathouse*, u tillikwida somma bhala *reintegrazione per equivalente* ghad-danni li hi qieghda tghid li sofriet, huma fiergha u ghandhom jigu michuda minn din il-Qorti *stante* li hi 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.

"11. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li minn issa qieghda tigi ingunta ghas-subizzjoni.

"Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet datata 13 ta' Jannar 2015 a fol 109 tal-process.

"Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attrici Maria Regina Granata datata 5 ta' Frar 2015 a fol 113.

"Rat il-verbali tas-seduti kollha inkluz dak tas-seduta tas-6 ta' Frar 2014 fejn il-kawza thalliet ghall-provi tal-partijiet dwar l-ewwel eccezjoni preliminari tal-Intimat, u tas-26 ta' Frar 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Michaela Muscat ghall-Kummissarju tal-Artijiet u Dr Mark Simiana ghall-attrici. Dr. Michaela Muscat u Dr Mark Simiama 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.

"Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

"Semghet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet.

"**II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>**

"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-attrici qed tallega li l-intimat ikkommetta spoll fil-konfront taghha, meta klandestinament u vjolentement biddel is-sokor tal-fond *ossia boathouse,* maghruf bin-numru 29, *Under Islet Promenade,* f'Bugibba, San Pawl il-Bahar in segwitu ghall-ordni ta' zgumbrament mahrug *ai termini* tal-artikolu 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-attrici li tterminat il-kirja u li hi qed tokkupa l-*boathouse* minghajr titlu.

"Fis-seduta tal-10 ta' April 2014, gie vverbalizzat li din il-kawza ghandha timxi mal-kawza fl-ismijiet **Joseph Attard v Kummissarju tal-Artijiet** (Rik.Gur.1205/13 LSO) limitatament ghall-aspetti legali taz-zewg kawzi u li l-provi imressqa fuq l-eccezzjoni preliminari mill-Kummissarju jghoddu wkoll ghall-kawza l-ohra imsemmija.

"**<u>Fatti</u>**

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

"Qabel xejn jigi precizat li l-partijiet jaqblu li l-attrici kienet tokkupa l-*boathouse* taht titolu ta' kera u jirrizulta mill-atti li l-Kummissarju hareg ircevuta ghall-hlas tal-kera datata it-22 ta' Awwissu 2012 (**Dok.MRG4)** u ohra fit-23 ta' Awwissu 2013 (**DOK MRG5**). 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.

"Jirrizulta wkoll li rapprezentant tad-Dipartiment, **Frank Mizzi**, kien esegwixxa l-izgumbrament fil-prezenza ta' Pulizija, wara li r-rikorrenti naqqset li tottempera ruhha ma' l-ordni ta' evizzjoni. (Ara xhieda ta' Frank Mizzi fol.100).

"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-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u tal-Artikolu 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-attrici (**Dok.MRG1**) izda hi ma zgumbratx mill-fond u minnflok ittentat talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat (MI 1355/2013), liema talba giet michuda.

"Fit-2 ta' Lulju 2013 l-attrici ddepozitat il-kera taht l-awtorita` tal-Qorti (fol.75) u b'nota datata nhar is-17 ta' Lulju 2013,(a fol.76) l-Intimat iddikjara li qed jirrifjuta li jizbanka l-ammont depozitat in segwitu tas-sentenza tal-Qotti fl-ismijiet **Residual Limited v Kummissarju tal-Artijiet** (Rik.69/2006) u illi r-rikorrenti giet msejha sabiex tizgombra mis-sit in kwistjoni sat-30 ta' Gunju 2013.

Provi Prodotti

"Ir-rikorrenti, **Maria Regina Granata** xehdet b'affidavit[1] u qalet li l-Intimat kien kera l-*boathouse* lil missierha u l-kirja ddevolviet fuqha wara l-mewt ta' missierha. Hi dejjem hallset il-kera puntwalment u osservat skrupolozament il-kondizzjonijiet tal-kirja. Qalet li rceviet l-ittra tal-Kummissarju datata l-4 ta' Jannar 2014.Hi saret taf bis-sentenza

[1] Esebit a fol 24 - 25 tal-process.

kostituzzjonali permezz ta' ricerka li ghamlet u ma kenitx parti f'dik il-kawza. Qalet ukoll li minkejja l-ittra isemmija, baqghet fil-pussess tal-*boathouse* u l-intimat accetta l-hlas tal-kera, u kienet biss l-iskadenza tal-1 ta' Lulju 2013 li giet rifjutata minnu. Sussegwentement iddepozitat il-kera l-Qorti. Qalet li hi "*qatt ma inghatat jew rat xi ordni ta' zgumbrament fil-konfront tieghi."* F'Novembru tas-sena 2013 meta marret il-*boathouse* sabet li xi hadd kien biddel is-sokor bil-konsegwenza li ma setghetx tidhol. Kellha wkoll diversi oggetti fil-*boathouse* ta' valur li ma setghetx taccedi ghalihom.

"Xehed **Dr. Joseph Bugeja,** il-Kummissarju tal-Artijiet,[2] u qal li l-art li fuqha inbnew il-*boathouse* ghaddiet f'idejn il-Gvern bid-dikjarazzjoni tal-President datata l-10 ta' April 1973. Ikkonferma li l-*boathouse* in kwistjoni kien inkera originarjament lil Nicola Zammit u sussegwentement fl-24 ta' Gunju 2002 ir-rikorrenti, Maria Regina Granata, giet rikonoxxuta bhala inkwilina.

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. Ikkonferma li **DOK MRG1** datat l-4 ta' Jannar 2013 kienet l-ittra mibghuta lir-rikorrenti.

> ""*Wara din l-ittra kien hemm min ma rritornax ic-cwievet u l-Kummissarju kellu juza l-poteri tieghu taht Chapter 228 u hareg 'eviction orders'."*

"Gew esebiti kopja tad-Dikjarazzjoni tal-President ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern **(DOK JB1)**, kopja tal-kirja lil Nicola Zammit **(DOK JB2)** u kopja tal-ittra ta' zgumbrament datata t-3 ta' Ottubru 2013 (**DOK JB3).**

"**Xehed Frank Mizzi**[3] *Operations Manager* fl-*Enforcement Division* mad-Dipartiment tal-Artijiet u qal li fis-17 ta' Jannar 2013 kiteb lir-rikorrenti sabiex tapplika biex taqla' l-*meters* tal-*boathouse* u informaha 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. Billi ma ghaddietx ic-cwievet id-Dipartiment rega' kiteb fis-27 ta' Lulju 2013 biex jinfurmaha li kien ser jghaddi ghall-fazi tal-izgumbrament. Hu kien prezenti meta sar l-izgumbrament. L-ordni ta' evizzjoni twahhlet mal-bieb tal-okkupant u sussegwentement f'Novembru saret l-evizzjon fil-prezenza tal-Pulizija. Dwar il-process fiziku ta' tehid tal-pussess xehed li fethu l-bieb, minghajr ma' ikkagunaw hsara, u biddlu s-serratura. L-okkupant ma kenitx prezenti

[2] Seduta tal-10 ta' April 2014 - fol 79 *et.seq.*
[3] Seduta tal-14 ta' Ottubru 2014

ghalkemm kien infurmaha bit-telefon u anke personalment dwar x'kien ser jaghmel id-Dipartiment. Qalghu l-*meter* wara li sar l-izgumbrament.

"**Il-Kummissarju tal-Artijiet** esebixxa b'nota[4] kopja tal-ordni ta' evizzjoni datata t-3 ta' Ottubru 2013 (**Dok.KTA1)** fejn ir-rikorrenti inghatat 20 gurnata biex tizgombra mill-*boathouse* numru 29.

"**<u>Eccezzjoni Preliminari</u>**

"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 l-Ligi in segwitu ghall-izgumbrament li jkun mahrug mill-Kummissarju tal-Artijiet.

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

"**L-Artikolu 3(1) tal-Kap.228** jiddisponi hekk:

> "(1) Il-Kummissarju, jekk fil-fehma tieghu jkun hekk mehtieg jew spedjent li jaghmel, jista' fid-diskrezzjoni assoluta tieghu jordna l-izgumbrament ta' kull persuna minn kull art li tkun okkupata minn dik il-persuna minghajr ebda titolu jew li tkun moghtija b'encroachment jew, f 'każ ta' art li minn żmien għal żmien tkun ġiet speċifikata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, meta jkun skada l-perjodu ta' żmien speċifikat f 'kuntratt li jkun jagħti titolu, u t-tnehhija minn hemm ta' kull oggetti mobbli, fi zmien specifikat li jinghata fl-ordni u jista' ghal dak il-ghan jaghti dawk id-direttivi li fil-fehma tieghu jkunu mehtiega biex kull ordni bhal dak jigi ezegwit bl-anqas dewmien possibbli.
>
> "Izda d-disposizzjonijiet tal-artikolu 535 tal-Kodici Civili ma jkunux japplikaw ghal ordnijiet ta' zgumbrament mahrugin skont is-subartikolu (1).
>
> "Izda wkoll ordni ta' zgumbrament li jkun hekk mahrug ma ghandux jikkostitwixxi esercizzjoni arbitrarju ta' drittijiet pretizi skont l-artikolu 85 tal-Kodici Kriminali.
>
> "*Skont l-**artikolu 2** tal-Att* "art" tfisser kull art jew bini proprjetà ta' jew amministrati mill-Gvern jew partijiet minnhom u kull art jew bini jew parti minnhom miżmuma mill-Gvern taħt kwalunkwe titolu."

"***L-Artikolu 535 tal-Kodici Civili** jirregola l-*actio spolii, *li hija l-azzjoni odjerna, u l-Att premess jeskludi espressament l-applikazzjoni ta' dan l-*

[4] Datata it-8 ta' Jannar 2015 a fol 105 *et.seq.*tal-process

artikolu ghall-ordni ta' zgumbrament tant li tali ordni lanqas tista' tikkostitwixxi ezercizzju arbitrarju ta' dritt pretiz ai fini *tal-Kodici Kriminali.*

"***Ikkonsidrat** li l-ordni ta' zgumbrament hija esebita in atti u mmarkata **DOK KTA1** datata nhar it-3 ta' Ottubru 2013. Minn dan id-dokument jirrizulta li r-rikorrenti nghatat ghoxrin gurnata zmien biex tizgombra mill-* boathouse *in kwistjoni u tnehhi l-effetti taghha. Din l-ordni kienet preceduta b'ittra ta'* congedo *datata nhar il-4 ta' Jannar 2013 fejn ir-rikorrenti kienet infurmata li ma kienx l-intenzjoni tal-Gvern li jgedded il-kirja taghha* in visto *tas-sentenza aktar 'il fuq premessa. Ghaldaqstant, issottometta l-intimat, "*il-Kummissarju tal-Artijiet ta il-congedo necessarju lir-rikorrenti skont l-Artikolu 1565 tal-Kodici Civili tal-Ligijiet ta' Malta".[5] *L-izgumbrament gie esegwit minn ufficjali tad-Dipartiment fil-prezenza tal-pulizija.*

"*Rigward in-notifika ta' din l-ordni lir-rikorrenti, din il-Qorti hija aktar propensa li tilqa' l-verzjoni ta' Frank Mizzi bhala l-aktar kredibbli u verosimili meta qal li kien gharraf lir-rikorrenti personalment u telefonikament li kien ser jesegwixxi l-ordni. Inoltre jirrizulta mid-dokumenti esebiti u anke mir-ritratti li l-ordni intbaghtet lill-okkupant u twahhlet mal-hajt tal-*boathouse. *Frank Mizzi qal ukoll li kien qed jghinha fl-applikazzjoni rigward ir-rimoss tal-*meter - *fatt li ma kellu l-ebda motivazzjoni li jivvintah.*

"**Ikkonsidrat** li tali ordni mahruga skont l-**artikolu 3 tal-Kap 228** hija dejjem intiza kemm ghall-persuna u ghat-tnehhija minn hemm ta' kull oggetti mobbli, u taghti wkoll il-fakolta' lill-istess Kummissarju tal-Artijiet sabiex jaghti dawk id-direttivi kollha sabiex l-istess ordni tigi esegwita bl-inqas dewmien possibbli.

"L-Intimat jistrieh *sic et simpliciter* fuq il-kliem testwali tal-**artikolu 3(1)** li espressament jeskludu l-proponibilita' ta' azzjoni ta' spoll fil-konfront tieghu billi l-process li wassal ghat-tibdil tas-sokor tal-*boathouse* kien wiehed ta' zgumbrament taht dak l-imsemmi provvediment. Jissottometti li r-rikorrenti ma gabet l-ebda prova biex tissostanzja l-argument li sa l-ordni ma sarx skont il-Ligi.

"**<u>Konsiderazzjonijiet ta' Dritt.</u>**

"Il-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz fl-ismijiet **Mediterranean Film Studios Limited vs Il-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta *et.*** tal-31 ta' Ottubru 2003 li wara li sabet li *"evizzjoni bhal din tkun spoll maghmul mill-awtoritajiet"* tant li qalet li *"tali ordni tista' tohrog biss fil-kaz ta' art okkupata minghajr ebda titolu jew li tkun moghtija b'encroachment, b'mod li jekk jigi allegat li hemm xi titolu ....tali ordni jista' jigi kontestat fil-qrati ordinarji u bir-rit ordinarju biex tintalab, fost affarijiet ohra, in-nullita' u l-invalidita' ta'*

---

[5] Nota ta' sottomissjonijiet tal-Intimat a fol.109 *et.sequitur*.

dak l-ordni" u huwa proprju dan li qed issir bl-azzjoni fl-ismijiet "*H.P. Cole Limited vs Malta Industrial Parks Limited (Rik. Gur. Numru 547/08/AL)."*

"Izda ghandu jinghad ukoll li din is-sentenza, li fuqha tistrieh ir-rikorrenti, inghatat qabel l-introduzzjoni ta' ammendi bl-Att III tas-sena 2004. Il-posizzjoni giet elucidata fil-kaz **Beta Brushware Limited vs Malta Development Corporation** (App.Civ.- 4 ta' Novembru 2005) fejn il-Qorti spjegat li *"Certament ghall-anqas kif kienet il-ligi qabel l-emendi introdotti fis-subartikolu (1) ta' l-Artkolu 3 tal-Kap. 228, is-semplici fatt li l-Kummissarju ta' l-Artijiet (jew ic-Chairman tal-Korporazzjoni fil-kazijiet fejn dan seta' jagixxi bhala Kummissarju) johrog ordni ta' zgumbrament skont l-Artikolu 3(1) imsemmi, ma kienx necessarjament ifisser li l-persuna spoljata ma setghetx tagixxi kontra tieghu b'azzjoni ta' spoll....Kien proprju ghalhekk li l-legislatur, permezz ta' l-Artikolu 67 ta' l-Att III ta' l-2004, ipprovda espressament li meta jkun hemm ordni ta' zgumbrament mahrug taht l-Artikolu 3(1) imsemmi – u din il-Qorti tifhem, ordni ta'zgumbrament li jkun ghall-anqas 'prima facie' regolari fil-forma u fil-kontenut tieghu – id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 535 ma jkunux japplikaw ghal dak l-ordni u dak l-ordni ma jkunx jikkostitwixxi ezercizzju arbitrarju ta' drittijiet pretizi skont l-Artikolu 85 tal-Kodici Kriminali*." "(Sottolinear ta' din il-Qorti).

"Din hija l-posizzjoni mehuda mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz **Emmanuel Camilleri v. Kummissarju tal-Artijiet (**Dec. fil-11 ta' April 2006)**:**

> "*"Ghandu jinghad li b'emenda introdotta bl-Att III tas-sena 2004 – u allura wara li s-sentenza ta'* ***Mediterranean Film Studios Limited*** *– l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili u l-Artikolu 85 tal-Kodici Kriminali gew maghmula ma japplikawx ghall-esekuzzjoni ta'ordnijiet ta' zgumbrament mahruga skont l-Artikolu 3(1) tal-Kap. 228. Dan pero`, kif ser naraw, ma jnaqqasx mill-possibilita` li l-ordni jigi kkontestat qabel l-esekuzzjoni tieghu."*(sottolinear ta' din il-Qorti).

"Minn dan jirrizulta li r-rikorrenti ma tistax tagixxi bl-azzjoni ta' spoll meta l-ordni kkontestata hija gja esegwita ghalkemm tista' qabel l-ezekuzzjoni tal-ordni, tikkontesta l-ordni abbazi ta' titlu pretiz.

"Fil-kaz odjern, ir-rikorrenti pprezentat talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni qabel l-ezekuzzjoni tal-ordni, izda din it-talba giet michuda. Ma pprocedietx ulterjorment biex timpunja l-ordni ta' zgumbrament, u llum din l-ordni giet esegwita.

"Ghaldaqstant l-eccezzjoni sollevata mill-intimat hija giuridikament korretta.

"**RAGUNIJIET OHRA SOLLEVATI MIR-RIKORRENTI**

"Il-Qorti ser tghaddi biex tikkonsidra l-lanjanzi sollevati mir-rikorrenti sabiex tkun gusta fil-konfront taghha.

"Hi tghid li r-rekwiziti ghall-applikazzjoni tal-artikolu 3(1) huma:-

> "a. Li l-possessur ma jkollux titlu fuq l-art jew inkella jkun qed jippossjedi b'*encroachment; u*
>
> "b. Li l-ordni jinhareg fir-rigward ta' art kif imfissra fl-Att, cioe' "*kull art jew bini proprjeta' ta' jew amministrati mill-Gvern jew partijiet minnjom u kull art jew bini jew parti minnhom mizmuma mill-Gvern taht kwalunkwe titlu."*[6]

"Skont ir-rikorrenti, dawn iz-zewg rekwiziti huma nieqsa fil-kaz odjern.

"**Titlu**

"Ir-rikorrenti takkampa fuq il-kirja koncessa lill-missierha mill-Kummissarju tal-Artijiet u li sussegwentement devolviet fuqha. Hu pacifiku li giet rikonoxxuta bhala l-inkwilina tal-*boathouse* mill-istess Intimat. Minn qari tal-artikolu 3(1), tissottometti li legislatur jiddistingwi bejn persuni li jkunu minghajr titlu u persuni li jkollhom titlu pero' jiskadi z-zmien tat-titlu taghhom ghaliex altrimenti ma kien ikun hemm l-ebda skop sabiex issir riferenza specifika ghal persuni li jkun skada z-zmien specifikat fit-titlu taghhom.[7]

"L-insenjament tal-Qrati taghna, skont kif imfisser fil-kaz **Emmanuel A. Bonello noe. v. Francis Fenech** (PA(JRM) - 20 ta' Mejju 2004) citat mir-rikorrenti:-

> "*"Illi tajjeb li wiehed jifhem ukoll x'ikun qieghed jitfisser meta attur jixli lill-imharrek li qieghed izomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frazi tfisser li l-parti mharrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli ghall-post minnha mizmum*[8]*. Il-frazi "bla titolu" ghandha titqies li legalment iggib maghha ghamla ta' okkupazzjoni li,* ***sa mill-bidu nett taghha****, ma kinitx konsentita, jew ghaliex tkun twettqet minghajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew ghaliex tkun ittiehdet b'mod abbuziv jew bi vjolenza jew arbitrarjament jew bil-mohbi tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat sal waqt li tinbeda l-kawza. F'kaz bhal dan, is-setgha tal-qorti biex tisma' kawza bhal din tieqaf malli jirrizulta li l-imharrek kellu tassew xi titolu.*"[9] (Enfasi ta' dik il-Qorti).

"Il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. L-artikolu 3(1) jillimita d-diskrezzjoni tal-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta u l-Awtorita' tad-Djar

---

[6] Vide Nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

[7] Dan b'riferenza ghal dik il-parti tal-artikolu 3(1) li jghid "*li tkun okkupata minn dik il-persuna minghajr ebda titolu jew li tkun moghtija b'encroachment jew, f 'każ ta' art li minn żmien għal żmien tkun ġiet speċifikata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, meta jkun skada l-perjodu ta' żmien speċifikat f 'kuntratt li jkun jagħti titolu"*

[8] App.Inf. **12.8.1994** fil-kawza fl-ismijiet ***Camilleri et vs Mifsud et*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.iii.306**)

[9] App. Inf. **2.8.1994** fil-kawza fl-ismijiet ***Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo*** (mhix pubblikata)

meta dawn jagixxu bhala l-Kummissarju tal-Artijiet, ghall-ordnijiet ta' zgumbrament f'dawk il-kazi fejn it-titlu jkun ghal zmien determinat li jiskadi. Ma jfissirx li l-Kummissarju tal-Artijiet, huwa eskluz milli jwettaq zgumbrament f'kaz fejn it-titlu jkun spicca.

"Hekk ad ezempju, fil-kaz fuq citat bl-ismijiet **Mediterranean Film Studios Limited vs Il-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta *et.,*** il-Qorti Kostituzzjonali wara li l-Prim Awla kienet iddeklinat milli tezercita s-setghat taghha taht il-Kostituzzjoni u taht il-Kap. 319, tkellmet biss dwar titlu ezistenti li seta' jigi kkontestat quddiem il-Qrati ordnarji bhala bazi ta' impunjar ta' ordni ta' zgumbrament. Fl-istess vena, il-Prim'Awla fis-Seda Kostituzzjonali taghha, fil-kaz **Francis Saviour Borg v Kummissarju tal-Artijiet (per. On.Imh. Tonio Mallia -** 27 ta' Gunju 2014) irribadiet li: "*għaldaqstant, meta persuna tirċievi tali ordni,* (ta' zgumbrament) *jekk din il-persuna verament temmen li għandha titolu fuq il-fond in kwistjoni, u għalhekk il-Kummissarju tal-Artijiet m'għandu ebda dritt illi joħroġ ordni għall-żgumbrament u jesegwih, din il-persuna tista' titlob il-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni ."*

"Fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Camilleri u Martu Mary Camilleri vs Kummissarju tal-Artijiet** (deċiża fil-11 ta' April 2006 mill-Qorti Kostituzzjonali) il-Qorti rriteniet hekk: *"Kif tajjeb osservaw l-apppellanti fir-rikors ta' appell taghhom, il-Kap. 228 gie promulgat biex jiffacilita ir-ripresa tal-pussess da parti ta'Istat ta' proprjeta` li tkun qed tigi okkupata abuzivament, b'mod li meta l-Kummissarju jiddeciedi li art hekk okkupata ghandha tigi zgumbrata, ikun min jippretendi li ghandu dritt jibqa' fuq dik l-art – u mhux il-Kummissarju –li jkollu l-obbligu li jadixxi lill-Qorti, biex juri li huwa verament ghandu titolu u li ghalhekk l-ordni ta'zgumbrament tal-Kummissarju ghandu jigi dikjarat null."*(sottolinear ta' din il-Qorti).

"Fis-sentenza fl-ismijiet "**Carmelina sive Lina Camilleri et -vs- Paul Mifsud noe**"(Appell Inferjuri) tat-12 ta' Awwissu 1994 ccitata minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kaz ***Mignon Marshall v Consiglio u Assunta Josephine D'Amato (PA JPG -*** *9 ta' Marzu 2015) il-Qorti rriteniet li :*

> "*"Saru komunissimi l-kawzi li jimpustaw fuq il-kawzali "bla titolu" talbiet ghar-ripreza ta' pussess ta' fond jew zgumbrament. Pero' kif intqal f'diversi okkazzjonijiet minn din il-Qorti – bla titolu – guridikament timporta okkupazzjoni ta' fond li sa mill-bidu nett ma kinetx konsentita', okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens abbusizament bi vjolenza b'arbritriju jew klandestinament – liema illegalita' pperdurat sal-mument li tkun giet proposta l-kawza. "Bla titolu" ma tfissirx – bhala kawzali xi kwalita'ta' titolu li seta' kien hemm, imma issa wahda mill-partijiet tirritjeni li m'ghadux jissussisti, u ghalhekk ikun hemm bzonn dikjarazzjoni gudizzjarja li t-titolu li kien hemm intilef, spicca jew b'xi mod iehor m'ghadux validu, minhabba ragunijiet ta' zmien, morozita' non osservanza tal-kundizzjonijiet tat-titolu u simili. Anki l-prekarju huwa titolu – artikolu 1839 – 1841 Kap 16 proprju ghaliex l-okkupazzjoni inizjali tkun leggitima*

> *billi jirtira l-kunsens xorta wahda dik is-sitwazzjoni ma tistax tigi deskritta bhala "bla titolu" – dejjem fil-perspettiva giuridika li nholqot minhabba l-ligijiet specjali li wara l-1919 inholqu biex biddlu sensibbilment ir-regoli tradizzjonali tal-kuntratti ta' lokazzjoni komodat u ohrajn li jolqtu l-uzu tal-fondi immobilljari."(Enfasi ta' din il-Qorti).*

"Illi dak sottolineat ghandu iservi biex johloq distinzjoni bejn il-kaz odjern, u dak tas-sid privat. Ikkonsidrat li l-azzjoni mehuda mill-Kummissarju tal-Artijiet temani minn *lex specialis* (il-Kap.228) u d-diskrezzjoni tieghu biex jizgombra minn artijiet tal-Gvern hija kwazi assoluta (kwazi ghaliex hija soggetta ghall-limitazzjonijiet Kostituzzjonali u Konvenzjonali). B'hekk l-**artikolu 8 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri (Kap.69)** li jobbliga lil sid il-kera li jitlob il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera ghar-ripresa pussess tal-fond tieghu mhuwiex applikabbli ghall-Gvern.

"Persuna li qed tokkupa art b'titolu li jiskadi, jew li jispicca, huwa okkupant bla titlu, u l-okkupazzjoni, in kwantu ssir illegali, hija wkoll abbuziva.

"Hekk gara fil-kaz fl-ismijiet **Joseph Tonna v Kummissarju tal-Artijiet** (PA - MCH) - dec. fit-18 ta' Lulju 2012) fejn twettaq ordni ta' zgumbrament mill-konvenut f'dik il-kawza kontra persuna li kien rikonoxxut bhala inkwilin tal-fond. L-attur f'dik il-kawza agixxa sabiex jigi dikjarat li t-terminazzjoni tal-kirja kienet wahda ingusta. Il-Qorti, wara li qieset li l-Kummissarju kellu d-diskrezzjoni li jgedded il-kirja, osservat li

> ""*Jirrizulta lil din il-Qorti illi biex jigi applikat l-artikolu 3 tal-Kap. 228 trid issir il-prova li l-attur ma kienx igawdi titolu" ...l-attur ma jistax jivvanta l-protezzjoni tal-ligijiet tal-kera kemm ghax l-artikolu 8(2) tal-Kap. 69 li jghid li t-tehid lura ta' proprjeta mikrija jista' jsir biss wara talba lil Bord tal- Kera ma japplikax ghal proprjeta` tal-Gvern u kemm ghaliex din il-kirja ex admissis mill-attur kienet wahda li saret fl-2008 cioe` kirja gdida li ghaliha japplikaw ir-regoli tal-ligi civili dwar il-kera (ara artikolu 1531L tal-Kap. 16).*
>
> "*Jidher mill-atti illi wara l-skada l-31 ta' Marzu 2010, is-sid ma accettax aktar kera u l-attur naqas li jivvaka. Ghalhekk mill-1 ta' April 2010 l-attur gie li qed jokkupa l-fond bla ebda titolu fil-ligi u ghalhekk d-Dipartment tal-Artijiet in forza tal-artikolu 3 tal-Kap. 228 uza l-mezzi li jaghtih dak il-Kapitolu biex jizgombra lill-attur mill-fond li kien qed jiddetjeni bla titolu fis-17 ta' Gunju 2010*
>
> "*F'dan il-kaz jidher illi l-konvenut Dipartiment tal-Artijiet kellu kull dritt skont il-ligi jittermina l-kirja tal-attur wara li l-attur inghata l-congedo wara li gie interpellat jivvaka l-fond wara tmiem l-iskadenza tal-kirja. Billi l-attur naqas li jivvaka l-fond u wara l-1 ta' April 2010 ma kellu ebda titolu fuq il-fond, id-Dipartiment tal-Artijiet kellu kull dritt jinvoka l-Kap. 228 biex jizgombra lill-attur mill-fond. 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."

"Il-Qorti taghmel taghha dan ir-ragunament billi japplika bis-shih ghall-kaz odjern.

"*Multo magis* billi t-titlu tal-Intimat gie ddikjarat null, in kwantu illegittimu mid-data meta naqas l-interess pubbliku ghall-esproprjazzjoni. "*Cessante jure dantis cessat jus adquirentis*" u t-titlu derivattiv tar-rikorrenti spicca definittivament.

"**L-art mhuwiex "*amministrat*" mill-Gvern.**

"Ir-rikorrenti ssottomettiet li, kif imfisser fl-ittra ta' *congedo* mahrug mill-intimat fl-4 ta' Jannar 2013, il-kirja giet terminata in ottemperanza tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali datata d-19 ta' Ottubru 2011. Skont dik is-sentenza, kellu jrodd il-pussess vakanti tal-*boathouse* fi zmien sitt xhur mis-sentenza. Dan ma sehhx fit-terminu impost mill-Qorti. Ghaldaqstant tissottometti li fid-19 ta' April 2012 (sitt xhur wara l-promulgazzjoni tas-sentenza) "*il-proprjeta' li fuqha kienet kostruwita l-boathouse, mertu tal-kawza, ma baqghetx suggetta ghall-esproprazzjoni li permezz taghha l-konvenut gie vestit bit-titlu fuqha."* Ghalhekk il-proprjeta' ma tistax titqies izjed bhala art proprjeta' tal-Gvern jew amministrata minnu.

"Konsegwentement tissottometti li l-Intimat m'ghandu l-ebda jedd li johrog ordni ta' zgumbrament kontra r-rikorrenti ghaliex l-art kienet gja mehlusa mill-esproprjazzjoni u t-titlu ghadda ghand is-socjeta' Residual Limited.

"Il-Ligi in mertu ma taghtix definizzjoni tal-kelma "*amministrazzjoni*" jew tillimita tali amministrazzjoni ghall-atti ta' amministrazzjoni straordinarja. *Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus .* Il-Kodici Civili taghna hija imzewqa b'riferenzi ghall-atti ta' amministrazzjoni fejn komunement taghmel distinzjoni bejn atti ta' amministrazzjoni ordinarja u dawk ta' amministrazzjoni straordinarji.[10]

"Ikkonsidrat li att ta' mera amministrazzjoni huwa distint minn "*att ta' dominio*" hu jikkonsisti f'azzjoni intiza ghall-konservazzjoni tal-oggett. Tali atti mhumiex eskluzi mit-tifsira tal-artikolu 3(1). Fil-kaz odjern, il-Kummissarju tal-Artijiet jamministra l-art fattwalment anke wara l-iskadenza tas-sitt xhur impost mill-Qorti. B'dan ma jfissirx li l-amministrazzjoni tieghu spiccat - anzi bilfors kellu jagixxi bhala amministratur semplici biex jippreserva l-art fl-interess tas-sid. Sahansitra rcieva hlas ta' kera darbtejn u rrilaxxja rcevuti fir-rigward. Din l-amministrazzjoni tieghu spiccat mar-rilaxx favur is-sid.

[10] Ad ezempju **Art 159, l-art 172,494,765,1322, 1863,1912 tal-Kap.16**

> "Dan hu konformi wkoll mal-ghan tal-Artikolu 3 tal-Kap.228 senjatament sabiex jigi facilitat ir-ripresa pussess da parti ta' l-Istat ta' proprjeta' li tkun qed tigi okkupata abbuzivament.
>
> "Ghaldaqstant anke din ir-raguni mhix sostenibbli legalment u fattwalment.
>
> "**III. <u>KONKLUZJONI.</u>**
>
> "Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tilqa'** l-eccezzjoni preliminari tal-intimat, **tichad** it-talbiet tar-rikorrenti billi huma infondati legalment u fattwalment.
>
> "**L-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti.**"

Kif jidher allura b'din is-sentenza l-ewwel Qorti laqghet l-eccezzjoni preliminari tal-konvenut u konsegwentement cahdet it-talbiet attrici.

AGGRAVJI

L-aggravji tal-appellanti huma effettivament ikkoncentrati fuq aggravju wiehed; u cioe` li l-ewwel Qorti ma kenitx korretta fl-interpretazzjoni taghha tal-Artikolu 3 (1) tal-Kap. 228; tinsisti li l-provvedimenti ta' dak is-sub inciz ma gewx osservati f'dan il-kaz u allura ma japplikax id-dispozittiv li permezz tieghu min jigi zgumbrat 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-attrici inghatat ghoxrin gurnata biex tizgombra mill-boathouse in

kwistjoni fit-3 ta' Ottubru 2013 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 (mhux 1565 kif indikat erronejament fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat u kif riportat fis-sentenza appellata) 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-attrici ma kienx ghad baqghalha 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 lill-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 ezercitata) – <u>ghalhekk m'hijiex qed tipprojbixxi ebda azzjoni ohra spettanti lil dik il-persuna milquta bl-istess ligi</u>. Din l-azzjoni ta' spoll ma

tistax tigi ezercitata la qabel u lanqas wara l-esekuzzjoni. M'hijiex korretta l-appellanti meta qalet li l-ewwel Qorti qalet mod iehor – hija (il-Qorti) korrettement qalet li azzjoni ta' spoll m'hijiex 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'i dejh 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 p ropjetarju 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 ukoll 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 jesercitah minghajr intervent tal-Qorti."

Fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjolenti 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-appellanti minghajr ma segwa l-provvedimenti tal-Artikolu 3 tal-Kap. 228 gia` msemmi; kieku ghamel hekk kien ikollha ragun l-appellanti tilmenta mis-sentenza tal-ewwel Qorti. Il-fatti li johorgu mill-atti tal-kawza jghidu mod iehor. L-istess appellanti fir-rikors tal-appell tghid hekk:

> "27. Li in segwitu ghal din is-sentenza, il-konvenut baghat ittra lill-esponenti, datata 4 ta' Jannar 2013, li fiha huwa gharraf lill-esponenti bis-segwenti:
>
> > "B'referenza ghall-kirja maghmula lilek fuqil-boathouse hawn fuq imsemmija, stante sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali datata 19 ta' Ottubru 2011, il-Kummissarju tal-Artijiet qed jinterpellak u javzak illi l-kirja se tigi fi tmiemha fit-30 ta' Gunju 2013. Ghaldaqstant inti msejjah tirritorna c-cwievet lid-Dipartiment tal-Artijiet fi tmiem il-kirja."
>
> "28. Illi l-esponenti ma rritornatx ic-cwievet lura, u l-konvenut hareg ordni ta' zgumbrament fil-konfront taghha datat 3 ta' Ottubru 2013.
>
> "29. Illi l-Artikolu 3(1) jipprovdi kif gej:
>
> > "3. (1) Il-Kummissarju, jekk fil-fehma tieghu jkun hekk mehtieg jew spedjent li jaghmel, jista' fid-diskrezzjoni assoluta tieghu jordna l-

> izgumbrament ta' kull persuna minn kull art li tkun okkupata minn dik il-persuna minghajr ebda titolu jew li tkun moghtija b'encroachment jew, f'kaz ta' art li minn zmien ghal zmien tkun giet specifikata skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 2 al-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, meta jkun skada l-perjodu ta' zmien specifikat f'kuntratt li jkun jaghti titolu, u t-tnehhija minn hemm ta' kull oggett mobbli, fi zmien specifikat li jinghata fl-ordni u jista' ghal dak il-ghan jaghti dawk id-direttivi li fil-fehma tieghu jkunu mehtiega biex kull ordni bhal dak jigi ezegwit bl-anqas dewmien possibbli:"

"30. Illi fl-umli fehma tal-esponenti, il-konvenut ghandu diskrezzjoni assoluta li johrog ordni ta' zgumbrament kontra persuna f'kull wahda minn tlett cirkostanzi, u cioe`:

"(a) meta dik il-persuna tkun qed tokkupa art minghajr ebda titolu;

"(b) meta dik il-persuna tkun qed tokkupa art b'encroachment;

"(c) meta dik il-persuna, li tkun qed tokkupa art li minn zmien ghal zmien tkun giet specifikata skont id-dispozizzjoni tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, ikun skadilha l-perjodu ta' zmien specifikat f'kuntratt li jkun jaghtiha titolu."

Fil-fehma ta' din il-Qorti fl-istadju li l-appellat talab l-ordni ta' zgumbrament l-appellanti ma kienx ghad baqghalha titolu ta' lokazzjoni u allura l-argument taghha jfalli anke mad-daqqa t'ghajn. L-argument kontenut fir-rikors tal-appell li l-interpretazzjoni tal-ewwel Qorti ta' x'ifissru l-kliem 'bla titolu' ma japplikawx ghall-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 gudizzjarju 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` ssemma' it-titolu tal-appellanti intemm malli l-appellat ottempera ruhu mal-artikolu 1568 fuq imsemmi.

B'riferenza mbaghad ghall-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' ghaddiha lis-sidien taghha. Il-fatt li l-istess attrici 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 bhall-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-dispozizzjonijiet 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-appellanti fit-trattazzjoni tieghu kif ukoll l-appellanti fir-rikors tal-appell taghha, irreferew ukoll ghall-possibbilita` illi d-divjet

kontenut fil-ligi stess jaghti lok ghal riferenza kostituzzjonali peress li jippriva lill-appellanti milli jkollha access ghall-Qorti u allura jkun hemm ksur tad-dritt fundamentali taghha. Il-Qorti tosserva li l-appellanti qatt ma issollevat din il-kwistjoni quddiem l-ewwel Qorti minkejja li kienet gia` giet zgumbrata mill-fond relevanti u stenniet sabiex taghmel 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 sempliciment vessatorja fil-kuntest tal-proceduri odjerni u ghalhekk ma ssibx li hemm lok ghal riferenza a tenur tal-Artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni.

DECIZJONI

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

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df