# QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

# IMĦALLEF
# ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

## Illum il-Ġimgħa, 27 t'Ottubru 2017

**Kawża Nru: 8**

**Rikors Ġuramentat Nru: 1055 / 09 JA**

**Kummissarju tal-Artijiet; illum 'Awtorita' tal-Artijiet'**

**-vs-**

**Joseph Ebejer u b'digriet tas-7 ta' Ottubru 2011, Rose Saliba bħala mandatarja ' Georgina Calleja, Carmen Mary Attard u Mary Rose Mifsud ġiet awtorizzata tintervjeni fil-kawża *in statu et terminis.***

## Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-awtorita' attriċi fit-30 ta' Ottubru 2009 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi l-attur huwa sid tal-porzjon art magħrufa bħala Plots 18 u 18A, Ta' Birkajjiet, *sive* Misraħ il-Bur, ġewwa Ħal Kirkop, tal-kejl ta' tliet mija u ħames metri kwadri (305 m.k.) wara li dan l-istess art għaddiet għand il-Gvern ta' Malta provenjenti l-Fondazzjoni magħrufa bħala 'Ta' Bir iż-Żgħir', oriġinarjament tal-Kapitlu tal-Kattidral, bis-saħħa tal-ftehim li sar bejn il-Gvern u s-Santa Sede nhar it-28 ta' Novembru 1991 u l-Att IV tal-1992, liema art hi rreġistrata fir-Registru tal-Artijiet f'isem il-Gvern ta' Malta permezz tal-LRA 876/00 u ċ-ċertifikat tat-titolu 31000112, hawn annessi u mmarkati Dok 'A1';

Illi din l-art għaddiet f'idejn il-Gvern ta' Malta bl-intiż li din titħalla għal skop agrikolu, u l-awtoritajiet ekklessjastiċi għaddewha f'idejn il-Gvern bħala vakanti, u libera minn kirjiet jew drittijiet favur terzi gabillotti;

Illi l-konvenut Joseph Ebejer, illegalment u mingħajr titolu qabad u okkupa din l-art, u qiegħed iwettaq fuqha xogħlijiet ta' kostruzzjoni, wara li nħariġlu permess mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, liema permess iġib in-numru PA03332/08;

Illi l-esponent Kummissarju tal-Artijiet oġġezzjona mal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar għall-ħruġ ta' dan il-permess, permezz ta' ittra datata 14 ta' Ottubru 2008, għar-raġuni li l-intimat m'għandu l-ebda titolu fuq din l-art, u *di piu'* din l-art proprjeta' tal-Gvern ta' Malta hi amministrata b'titolu ta' qbiela, u għaldaqstant tista' tintuża biss għal skopijiet agrikoli;

Illi fil-preżent l-Uffiċċju Konġunt jinsab iffaċċjat minn talbiet li qegħdin isiru mill-eredi ta' ċertu Leonard Chircop, li fil-passat l-għalqa kienet mikrija lilu, sabiex huma jerġgħu jiġu rintegrati fil-kirja tal-istess biċċa art;

Illi r-rikorrent ġie nfurmat illi l-konvenut Joseph Ebejer avviċina lil dawn l-istess eredi ta' Leonard Chircop, li hu ħaseb li għandhom xi

titolu fuq din l-art, u talabhom ibiegħuhielu, tant kemm kien jaf li din l-art mhix proprjeta' tiegħu;

Illi dan l-aġir ħoloq preġudizzju lill-attur li għandu interess iħares il-proprjeta' tiegħu minn dan l-aġir illegali u abbużiv, u anki għandu dmir jissalvagwardja drittijiet li jista jkollhom terzi;

Illi l-esponent ikkawtela d-drittijiet tiegħu permezz ta' mandat ta' inibizzjoni ppreżentat quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-14 ta' Awwissu 2009, liema mandat ġie dekretat nhar id-9 ta' Ottubru 2009, fejn il-Qorti ddeċidiet li jeżistu dawk l-elementi meħtieġa għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimat;

Illi l-esponent qiegħed isofri danni bl-aġir abbusiv u illegali tal-konvenut u għandu kull interess li l-art tiegħu terġa' tiġi ripristinata għall-istat oriġinali tagħha sabiex ikun jista' jagħmel użu minnha kif huwa jixtieq;

Illi l-konvenut qiegħed jokkupa l-art in kwistjoni bla ebda titolu validu u għalhekk l-esponent qiegħed isofri danni b'dan l-aġir illegali u abbusiv għaliex m'għandux il-pussess tal-art proprjeta' tiegħu u b'hekk ma jistax jagħmel użu minn din l-art proprjeta' tiegħu;

Illi għar-raġunijiet suesposti l-esponent ma kellu ebda triq oħra ħlief li jintavola l-proċeduri odjerni sabiex l-art in kwistjoni tiġi ritornata lilu fl-istat oriġinali tagħha.

Għaldaqstant l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-art in kwistjoni;

2. Tiddikjara li l-konvenut qiegħed jokkupa l-art tal-rikorrent illegalment;

3. Tordna lill-konvenut sabiex jiżgombra mill-art in kwistjoni wara li, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, jirripristina l-art lura għall-istat oriġinali tagħha taħt id-direzzjoni ta' perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti u bl-ispejjeż kollha sofferti mill-konvenuti jew min minnhom;

4. Tawtorizza lir-rikorrent jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji, taħt id-direzzjoni tal-istess perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti, sabiex l-art in kwistjoni tiġi ritornata għall-istat oriġinali tagħha jew il-konvenuti jew min minnhom jonqsu milli jirritornaw l-art in kwistjoni għall-istat oriġinali tagħha fiż-żmien lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, u dan a spejjeż tal-konvenuti jew min minnhom;

5. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrent a kawża tal-okkupazzjoni illegali tal-konvenuti jew min minnhom, *occorrendo* bl-opera ta' periti nominandi;

6. Tikkundanna lill-intimat iħallas id-danni likwidati lir-rikorrent.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-konvenuti millum.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-awtorita' attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fil-15 ta' Jannar 2010 li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi t-talba għandha tiġi miċħuda peress li l-art in kwistjoni mhux proprjeta' tal-atturi. Illi fil-fatt il-kejl tal-art in

kwistjoni huwa ferm u ferm anqas minn dak indikat fiċ-ċitazzjoni;

2. Illi *inoltre* l-esponenti ilu jokkupa l-art in kwistjoni għal aktar minn tletin sena (30) b'mod ininterrott u għalhekk jikkontendi li llum l-imsemmija art hija proprjeta' tiegħu;

3. Illi konsegwentement isegwi li t-talbiet kollha tal-atturi għandhom jiġu respinti;

4. Bl-ispejjeż.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawża nklu#i d-dokumenti;

Rat ir-rapport tal-A.I.C. Mario Cassar nominat mill-istess Qorti;

Semgħet lill-Avukati;

Rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta' Ġunju 2017 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-Avukati rispettivi trattaw il-kawża;

**Ikkunsidrat:**

Illi din l-azzjoni mressqa mill-atturi hija msejjsa fuq l-*actio rei vindicatoria.* Huwa magħruf li f'azzjoni simili, l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet **"Borg vs Buhagiar"**. F'dik il-kawża ntqal illi kwalunkwe dubju għandu *jimmilita favur il-konvenut possessur. "L'attore rivendicante deve provare in modo posittivo la proprieta' che reclama e basta il semplice dubbio sulla pertinenza della proprieta' perche il convenuto che e al possesso dev'essere assolto delle domanda".* **(Vol. XXIX.ii.488**). Dan huwa biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista' jsib rassenja

dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet **"Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar"** fit-23 ta' Ottubru 2001. Fiha ġie ċitat ukoll l-awtur Torrente eżatt kif ċitat fis-sentenza appellata.

Illi fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet wara ħafna snin tant illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"John Vella et vs Sherlock Camilleri"** mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi *l-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li u jagħmel in forza tal-**actio publiciana**. Hekk fil-kawża **"Attard nomine vs Fenech"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, 'che l' azione intentata dell' attore nel suo libello quale procuratore dell' assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocaoria e la publiciana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l' attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che e' ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto. (Ara wkoll **"Fenech vs Debono Prim Awla"** 14 ta' Mejju 1935).* Dan għalhekk ifisser li meta l-konvenut ukoll jivvanta titolu, il-Qorti trid tinvestiga jekk it-titolu tal-attur huwiex aħjar minn dak tal-konvenut biex l-azzjoni tirnexxi.

Illi l-perit tekniku nominat mill-Qorti kkonkuda illi;

*"KONKLUŻJONIJIET*
*Illi mill-provi prodotti, ġie ppruvat illi r-rikorrenti – il-Kummissarju tal-Artijiet huwa l-proprjetarju tal-art in kwistjoni, jiġifieri plots 18 u 18A Triq San Pietru Kirkop.*

*Mill-provi rriżulta illi l-konvenut ma ġabx provi illi l-art in kwistjoni hija tiegħu, u fil-fatt l-istess konvenut issottometta*

*applikazzjoni ta' żvilupp mal-MEPA biex jibni garaxx, fuq art li tokkupa circa l-arja ta' plot 18. (Dok MC1/MC2)/MC3). Mill-provi rriżulta wkoll illi meta l-konvenut kien żamm il-werrieta ta' Nardu Chircop milli jnaddfuha. Ġie ppruvat illi l-konvenuti marru jippruvaw jixtru l-art mingħand omm Catherine Borg.*

*Illi fl-istat preżenti fuq l-art hemm karozza, imbarazz u ġebel tal-kantun. Ġaladarba l-konvenuti jsostnu illi l-art hija tagħhom u li ma ħallewx il-werrieta ta' Nardu Chircop inaddfuha, jidher illi kull materjal illi hemm fuq il-plats huwa proprjeta' tagħhom, u għalhekk għandhom inaddfu u jirripristinaw l-art lura għall-istat oriġinali tagħha.*

*L-esponent ma huwiex f'pożizzjoni illi jillikwida d-danni sofferti mill-intimati, minħabba illi dawn ma ġabux provi ta' danni sofferti minnhom.*

*Dwar l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti fol.26 tal-proċess:*

*Ġie ppruvat mir-rikorrenti illi l-art hija proprjeta' tagħhom. Il-konvenuti min-naħa tagħhom, ma ġabu l-ebda prova fir-rigward.*

*Illi r-rikorrenti ma ġabu l-ebda prova illi ilhom jokkupaw l-art għal aktar minn tletin sena. Il-konvenut kien issottometta applikazzjoni ta' żvilupp mal-MEPA ref.03332/08, li tokkupa il-plot bin-numru 18) Dok MC1/MC2/MC3).*

*Fl-2007 hemm żewġ ittri ta' oġġezzjoni lill-MEPA, kemm tal-Kummissarju tal-Artijiet, u kemm tal-Avukat Michael Grech għal Rose Saliba. L-Avukat Grech kien bagħat żewġ ittri oħra lill-konvenuti. Illi r-residenza tar-rikorrenti hija koperta bil-permess ta' żvilupp ref. PA/01078/93. Il-kawża nfetħet fl-2009.*

*Tant għandu l-esponent x'jissottometti għal wisq aktar savju ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti."*

Illi l-konvenut eċċepixxa li huwa akkwista *tramite* l-preskrizzjoni ta' tletin sena iżda ma ressaqx provi fir-rigward u għalhekk l-eċċezzjoni tiegħu ma għandhiex sostenn; ara f'dan ir-rigward is-sentenza fl-ismijiet **"Frank Pace vs Kummissarju tal-Artijiet"** deċiża mill-Prim Awla, 19 ta' Frar 2002.

Hekk ukoll fil-kawża fl-ismijiet **"Paolo Busuttil vs Rosina Abela et"** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Jannar 1953: *"illi b'dina l-eċċezzjoni l-konvenuti mhumiex jiddefendu ruħhom bil-pussess (possideo quia possideo), iżda qegħdin jinvokaw favur tagħhom it-titolu tal-proprjeta' naxxenti mill-kuntratti fol. 8, 41 u 46. Għalhekk isir impellenti għall-Qorti li teżamina dawk it-titoli; anzi, skond l-insenjament ta'* ***Arstide Granito****, 'allorche il convenuto, eccependo la proprjeta' della cosa, che l'attore vuol rivendicare, opponga un suo titolo di proprieta' a quello del rivendicante, occorre, prima di esaminare il titolo di quest'ultimo, vedere se quello prodotto escluda il titolo dell'attore* ***(Digesto Italiano, Rivendicazione (azione di), 65)****. Dan l-eżami huwa indispensabili, għaliex jekk il-konvenuti ma jirnexxux fil-prova tat-titolu, huma jibqgħu sokkombenti u jkunu preklużi milli jinvokaw favur tagħhom il-pussess, in forza tal-prinċipju 'melium est non habere titolum quam habere vitiosum*" **(Vol.XXXVII.ii.631)**

Illi mill-provi prodotti ma hemmx dubju li l-azzjoni attriċi hija ġustifikata. Barra minn hekk, kif qalet il-Qorti tal-Appell, fil-kawża **"Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et"** (deċiża fit-23 ta' Ġunju 1967): *"... għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit-tekniku ma jistgħux u ma għandux, ... jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi irraġonevoli.* Bl-istess mod il-Qorti (Prim Awla) ippronunzjat

ruħha fil-kawża fl-ismijiet **"Josephine Micallef vs Louis Zammit"** deċiża fil-11 ta' Ottubru 2010 u kkonfermata mill-Appell fil-31 ta' Ottubru 2014, u aktar riċentement il-Qorti tal-Appell ukoll, fil-kawża fl-ismijiet **"Kummissarju tal-Artijiet vs Mugliette et"** deċiża fit-28 ta' Marzu 2014.

Illi ma tressqux provi dwar id-danni u għalhekk il-ħames talba se tiġi miċħuda għaliex *onus probandi incumbit qui dicit non ei qui negat'* (kif jgħid ċar u tond l-artikolu 562 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili u kif ġie ripetut diversi drabi f'diversi sentenzi – ara per eżempju **"Dr H. Lenicker vs J. Camilleri"** deċiża mill-Prim Awla fil-31 ta' Mejju 1972, u **"Peter Paul Aquilina vs Paul Vella"** Appell Inferjuri, deċiż fit-2 ta' Mejju 1995).

## DEĊIŻJONI

**Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' l-ewwel erba' talbiet kollha attriċi. Ai fini tat-tielet talba l-Qorti tippreﬁġġi terminu ta' tliet xhur sabiex il-konvenut jivvaka u jiżgombra mill-proprjeta' msemmija u jirripristinaha għall-istat oriġinali tagħha. Il-Qorti tinnomina lill-A.I.C. Mario Cassar biex jissorvelja x-xogħlijiet.**

**Fir-rigward tal-ħames talba attriċi tillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju.**

**L-ispejjeż tal-kawża fl-intier tagħhom ikunu a kariku tal-konvenut.**

**Moqrija.**

**Onor. Joseph Azzopardi LL.D.**
**Imħallef**

**Mario Debono**
**Deputat Reġistratur**