MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

14 ta’ Diċembru 2020

Rikors Numru 46/2019

Alexander Attard

Vs

L-Awtorita` tad-Djar

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta’ **Alexander Attard** ipprezentat fit-23 ta’ Mejju 2019 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

“ Illi permezz ta’ ittra ufficjali numru 1569/19, l- Awtorita intimata tablet lir-rikorrent sabiex huwa jizgombra mill-art maghrufa bhala plot 6, li tinsab Ta’ San Pawl Milqi, fi Triq Manwel Bonnici, Burmarrad San Pawl il-Bahar.

Illi tali ittra ufficjali saret a bazi ta’ l-artikolu 9 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta’ Malta, fejn l-istess Awtorita allegat illi r-rikorrent qieghed jokkupa tali art minnghajr l-ebda titolu validu fil-Ligi.

Illi r-rikorrent jhossu aggravat b’din id-decizjoni u qieghed umilment jinterponi dan r-rikors.

Illi l-ewwel nett l-intimata kellha l-obbligu bazilari li ta’ l-anqas tidentifika l-art li fuqha interpellat lir-rikorrent.

Illi jekk l-art li fuqha l-intimata hija dik li hija proprjeta tar-rikorrent, kuntrarju ghal dak allegat mill-intimata, r-rikorrent huwa s-sid ta’ l-istess porzjon ta’ art stante illi huwa akkwista tali art permezz ta’ kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tat-3 ta’ April 1995, oltre li precedentement l-istess proprjeta kienet inxtrat mis-socjeta Alexander Investments Limited permezz ta’ kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tat- 28 ta’ Frar 1992. Precedentement l-istes proprjeta kienet inxtrat minn Carmel Calleja permezz ta’ kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tal- 31 ta’ Ottubru 1990.

Illi certament li tali porzjon ta' art ilu fil-korp ta' proprjeta u l-pussess assolut tar-rikorrentu u l-aventi kawza tieghu ghall-numru konsiderevoli ta' snin u kien biss issa li xi terza persuna jew entita allegat xi forma ta' lanjanza fil-konfront tar-rikorrent.

Illi f' kull kaz jispetta anke lill-intimata li tressaq provi ta' xi titolu minnha vantat, u f' kull kaz ghandha tressaq il-proceduri quddiem il-Qrati kompetenti a bazi tal-provvedimenti tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi in vista tas-suespost, r-rikorrent, filwaqt li jaghmel referenza ghas-suespost, u b'riserva ghall-presentata ta' dawk il-provi li dan it-Tribunal ihoss opportun, ir-rikorrenti bir-rispett jitlob illi dan it-Tribunal joghgbu jhassar u jirrevoka d-decizjoni ta' l-Awtorita apppellata hekk kif ikkomunikata tramite l-ittra ufficjali tad- 29 ta' April 2019, u dan ir-rikors jigi milqugh."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` tad-Djar** datata 29 ta' Mejju 2019 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi it-talbiet attrici huma infondacti fil-fatt u fid-dritt;*
2. *Illi l-attur qabad u okkupa art li kienet giet mghoddija lill-intimati mill-Awtorita tal-Artijiet.*
3. *Illi jigi rilevat li fl-ebda kuntratt prezentat mill-attur ma giet annessa pjanta li tindika l-art li dwarha u li ghalliha tirreferi l-ittra ufficjali mibghuta mill-Awtorita' tad-Djar.*
4. *Illi meta l-attur qed jallega li xtara din l-art, fil-fatt l-art mertu tal-kawza kienet fil-fatt ghadha tal-Awtorita tal-Artijiet.*
5. *Illi l-art mertu tall-kawza ghaddiet ghand l-Awtorita tad-Djar permezz ta' ordni presidenzjali 120/1999 – li kopja taghha qed tigi hawn annessa u markara bhala Dok MM1.*
6. *Illi l-art tal-Awtorita tad-Djar li dwarha hi din il-kawza u li minnha qed jintalab l-izgumbrament hi dik indikata bl-ahmar fil-pjanta annessa bhala Dok MM2.*
7. *Bl-ispejjez kontra l-attur."*

Ra illi permezz ta' digriet kamerali datat 22 ta' Lulju 2019, ghar-ragunijiet hemm indikati, iddikjara ruhu inkompetenti biex jiehu konjizzjoni tat-talba tar-rikorrenti u tar-risposta tal-Awtorita` intimata u ordna li l-atti jigu trasferiti lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili;

Ra d-digriet tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili datat 14 ta' Awwissu 2019 fejn dik il-Qorti ordnat li l-atti jintbaghtu lill-Qorti tal-Appell Superjuri sabiex tiddeciedi skont il-ligi min ghandu jiehu konjizzjoni tar-rikors odjern ossia kawza, u cioe` jekk hux il-qrati ordinarji jew dan it-Tribunal;

Ra d-digriet tal-Qorti ta' l-Appell datat 16 ta' Awwissu 2019 li ordnat li l-atti jigu rimessi quddiem dan it-Tribunal sabiex ikompli jisma' l-kaz u jiddecidih skont il-ligi;

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra li r-rikors thalla ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent hassu aggravat b'decizjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra ufficjali Numru 1569/19 datata 29 ta' April 2019 li permezz taghha talbet lir-rikorrent jizgombra mill-art maghrufa bhala plot 6 li tinsab Ta' San Pawl Milqi fi Triq Manwel Bonnici, Burmarrad, San Pawl il-Bahar fi zmien tletin (30) gurnata min-notifika tal-istess ittra u dan stante li r-rikorrent kien qieghed jokkopa l-imsemmija art **minghajr ebda titolu validu fil-ligi**.

Illi fl-appell tieghu ir-rikorrent issottometta illi huwa sid tal-art in kwistjoni stante li akkwistaha permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone fit-3 ta' April 1995 u dan kif jirrizulta mid-dokument a fol. 4 sa 7 tal-process.

Illi min-naha l-ohra, l-Awtorita` intimata issottomettiet illi l-art in kwistjoni ghaddiet ghandha permezz ta' Ordni Presidenzjali numru 120/1999 li tinsab esebita bhala Dokument MM1 a fol. 22 *et seq* tal-process.

Ikkunsidra:

Illi l-art in kwistjoni hija garaxx u gardina li jiffurmaw parti mill-fond bin-numru ufficjali 38 gia` 59 u iktar qabel 42, fi Triq San Pawl Milqi, Burmarrad. Illi skont l-Awtorita` intimata l-istess garaxx u gardina li huma murija fuq Dok JP8 b'kaxxi blu ma kinux jiffurmaw parti mill-art akkwistata mir-rikorrenti. L-Awtorita` intimata esebiet ukoll *aerial photos* tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar tas-snin 1967, 1978 u 1988 li minnhom jidhru li l-art in kwistjoni kienet tifforma parti integrali minn ghalqa adjacenti ghall-proprjeta` mixtrija mir-rikorrenti.

Jean Paul Fiott, *Manager* tal-*Estate Management* fi hdan l-Awtorita` intimata, xehed illi mal-kuntratti esebiti fl-atti mir-rikorrenti ma hemmx pjanta li tindika l-entita` tal-art mixtrija mir-rikorrent, pero` jghid li fid-deskrizzjoni hemm li l-fond kellu gardina mieghu. Jispjega li wara ricerka li ghamel stabilixxa li l-art in kwistjoni kienet tifforma parti minn ghalqa ikbar li kienet proprjeta` tal-Knisja u li eventwalment giet *parceled* fi *plots,* u cioe` *plots* enumerati minn 6 sa 10, liema plots eventwalment ghaddew lill-Ufficju Kongunt u sussegwentement lill-Awtorita` intimata, hlief ghal *Plot 10* li nstab li kien sar zball meta ghadda lill-

Ufficju Kongunt ghax l-istess *plot* kien gie baqa' proprjeta` tal-Knisja. Jispjega li meta l-art giet ghand l-Ufficju Kongunt, l-istess Ufficju irregistra l-art in kwistjoni mghoddija lilu mill-Knisja mar-Registru ta' l-Artijiet fejn iddikjara li kellu "full ownership" fuq l-istess *plots.* Jispjega li l-art in kwistjoni hija dik immarkata bhala Plot 6. Jispjega li meta l-Awtorita` intimata ndunat li Plot 6 kien gie okkupat minn terzi, huma kkomunikaw mal-Ufficju Kongunt sabiex jaraw jekk l-okkupazzjoni kinitx saret bil-permess taghhom.

Illi fil-kors tax-xhieda tas-Sur Fiott qam dibattitu bejn il-konsulenti legali jekk fil-fatt "il-gardina" msemmija fil-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrent kienet jew ma kinitx il-gardina li hemm fil-prezent li parti minnha giet konvertita f'garaxx. Madankollu x-xhud jghid li kieku l-gardina u l-garaxx kienu inkluzi fil-qies tal-art mixtrija mir-rikorrenti, il-qies imnizzel fuq il-kuntratt ried ikun hafna ikbar. Jispjega li fil-kuntratt tal-predecessuri tar-rikorrent, u cioe` dak tal-20 ta' Marzu 1952[1], din il-gardina hija deskritta bhala "gardina zghira". Jispjega li mill-*aerial photos* tal-1978 jidher bic-car illi kien hemm hajt li jifred il-parti il-gardina originali mill-art mghoddija lill-Awtorita` intimata.[2]

Ir-rikorrent jispjega illi huwa xtara l-fond tieghu fl-1992[3], liema fond kellu entratura minn Triq San Pawl Milqi u entratura ohra minn New Street of San Pawl Milqi, illum Triq Manuel Bonnici. Jispjega illi wara li xtara huwa beda mill-ewwel bil-konverzjoni u fl-1994 applika sabiex jibni l-garaxx. Jispjega li qabel ma' marru l-ufficjali tal-Awtorita` intimata xi sena qabel, hadd ma kien kellmu. Jispjega li meta bena l-garaxx, faccata tieghu ma kienx hemm bini u li l-bini sar kollu wara l-1994.

Ikkunsidra:

Illi ghalkemm mhux fil-forma tradizzjonali taghha, din il-kawza hija prettament wahda *rei vindicatoria* fejn allura min qieghed jallega titolu validu irid igib il-provi li jikkonvincu lill-gudikant dwaru. Issa fil-kaz prezenti, kull parti qieghed tivventila titolu validu fil-ligi. Ir-rikorrent jghid li akkwista s-sit in kwistjoni permezz ta' att pubbliku, filwaqt li l-Awtorita` intimata tghid li l-art giet mghoddija ghandha permezz ta' Avviz Legali 120 tal-1999.[4]

Illi skond Andrea Torrente fil-ktieb 'Trattato Di Diritto Civile' jinghad li:- "*La revendicazione (art.948 cod.civ.) e' la principale delle azioni petitorie ed e'*

[1] Esebit bhala Dokument JP29 a fol. 192 *et sequitur*
[2] Ara Dokument JP 26 a fol. 189
[3] Fil-verita` kienet il-Kumpanija Alexander Investments Limited li ghamlet l-akkwist u li r-rikorrent kien Direttur taghha
[4] Ara Dokument JP1 a fol. 54 *et sequitur*

concessa a favore di colui che si afferma proprietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene".

"L'attore, in conformita' delle regole generali, ha l'onere di dimostrare il suo diritto; percio`, se l'acquisto non e' a titolo originario, ha l'onere di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originario. A voler andare all'infinito, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di 'probatio diabolica ')".

"La posizione del convenuto riguardo alla prova e' molto piu' comoda di quella dell'attore ("commodum possessionis"): egli puo' limitarsi a dire 'possideo quia possidea' ed attendere che l'attore provi il suo diritto".

Illi din il-posizzjoni giet ikkonfermata fil-gurisprudenza nostrali fejn fis-sentenza **"Alosia Fenech u ohrajn vs. Francesco Debono u iehor"** (P.A. (W.H.) 14 ta' Mejju 1935 – XXIX.ii.488) inghad li:-

"Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Abela vs Gauci" maqtugha fl-1 ta' Dicembru 1877 (VIII.367) il-konvenut, indipendentement minn natura tal-pussess tieghu, ghandu dritt jirrikjedi, l-ewwel nett il-prova tal-proprjeta` mill-parti tar-rivendikant. Jghid a propositu Laurent (Vo.VI.160): 'e dunque il suo diritto di proprieta' che il rivendicante deve provare. Finche' non fornisce questa prova, il convenuto non ha nulla a provare: egli puo' sebare il silenzio, e vincere' la lite per cio' solo che il rivendicante non avra' provato di essere proprietario. Cio' e' universalmente ammesso dalla dottrina e dalla gurisprudenza".

Illi tal-istess portata hija s-sentenza **"Perit Carmelo Falzon vs Alfred Curmi"** (P.A. (JSP) 5 ta' Ottubru 1995, - LXXIX.iii.1257) fejn gie affermat li:-

"L-azzjoni tentata mil-attur hi dik rivendikatorja. L-eccezzjoni decennali moghtija mill-konvenut tittanta toqtol dik l-azzjoni indipendentement mill-validita' tat-titolu li jippretendi li ghandu l-attur u dan qabel ma ssir investigazzjoni fil-fond ta' tali titolu. Japplikaw dawn il-konsiderazzjonijiet ta' ligi: "Min jitlob ir-revendikazzjoni ta' immobbli ghandu d-dover li qabel xejn hu jipprova l-proprjeta` tieghu. L-imharrek f'din l-azzjoni ma ghandux ghalfejn jiftah halqu sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx, l-imharrek ghandu jirbah il-kawza. Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant, hija ghandha ssostni lill-pussessur".

Illi l-istess gie kkonfermat fis-sentenza **"Clive Simpson nomine vs Dr. Gaudenz Borg"** (A.C. (GMB) 6 ta' Lulju 1993 – LXXXVII.ii.310) fejn inghad li:-

"Fl-azzjoni rivendikatorja, l-attur ghandu jipprova ddominju tieghu fuq il-haga rivendikata u mhux bizzejjed li jipprova li l-istess haga mhux tal-konvenut ghaliex il-ligi tirrikjedi li jipprova b'mod inekwivoku li l-istess hija tieghu innifsu. Ghandu ghalhekk l-oneru tal-prova u l-prova li hi rikjesta minnu trid tkun kompleta u konkluziva". ("Av.Dr. Rene' Frendo Randon noe vs Francis Camilleri et nomine" - A.C. (H.H.) 2 ta' Dicembru 1987. LXXI.ii.531; "Alfred Copperstone vs Francesco Grech et" – P.A. (J.C.C.) 14 ta' Dicembru 1951).

Illi tal-istess portata hija s-sentenza **"Cassar vs Trevisan"** (A.C. 4 ta' Dicembru 1879) fejn jinghad li:-

"L'attrice, appogiando la sua odierna azione al diritto di proprieta', era nell'obbligo, gusta la nottissima regola che l'attore deve provare i fatti necessarii per stabilire la sua domanda, di dimostrare che la detta persona n'era veramente proprietaria".

Illi l-estremi tal-azzjoni rivendikatorja huma ghalhekk li:-

(1) li l-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika u li akkwista dak id-dominju legittimament; u

(2) li l-konvenut ikun qed jippossjedi dik il-haga.

Illi dwar l-ewwel rekwizit, il-prova trid tkun pjena u konvincenti; u din il-prova ma tigix raggunta jekk ir-rivendikant juri titolu car u preciz tad-dominju tieghu. Jekk ir-rivendikant ma jaghmilx din il-prova, l-konvenut ma ghandux bzonn li jipprova xejn ghax sakemm ir-rivendikant ma jaghmilx dik il-prova, l-possessur tal-haga m'ghandux bzonn jiccaqlaq u kwindi huwa tenut li jsostni l-eccezzjonijiet tieghu li jkun ta kontra d-domanda tar-rivendikant.

Illi konsistenti ma' dan Walter Bigiavi jghid fil-ktieb 'Gurisprudenza Sistematica Civile e Commerciale' (pg. 865) li:-

"La prova della proprieta' si e' detto, dev'essere completa perche' l attore rivendicando, pone in essere il suo diritto di proprieta' e quindi il giudice, ha il dovere di pretendere la prova piena, non essendo sufficiente che l'attore dimostri di avere un titolu piu' forte di quello del convenuto" (vide XXIX.ii.488 ; XXXV.ii.518 ; "Abela vs Gauci" – Vol. VIII.367).

Illi ghalhekk kif intqal fis-sentenza **'Anthony Mercieca vs Victor Buhagiar'** (P.A. (RCP) 23 ta' Ottubru 2001) li:

'abbazi ta din il-gurisprudenza konsistenti u konstanti jirrizulta li ghal fini ta' din il-kawza l-attur jrid u ghandu l-oneru tal-prova kollha fuqu, li biha jrid jikkonvinci li ghandu dritt ta' proprjeta` fuq il-bicca art mertu tal-kawza odjerna, u dan stante li l-konvenut qed jistrieh ukoll fuq il-pussess li huwa ghandu 'animo domini'. ("Sac. Don Giovanni Agius nomine vs Paolo Genovese et" - A.C. 21 ta' Jannar 1946) ; ("Paul Camilleri et vs Joseph Camilleri" (P.A. (RCP) 4 ta' Ottubru 2001) ; "Giuseppi Vella vs Peter Sciberras" (P.A. (RCP) 28 ta' Novembru 2002).

Illi fil-fatt fis-sentenza "**Albert Mizzi nomine vs Rita Azzopardi"** (A.C. (JSP. CAA. N.A) 27 ta' Marzu 1996 – LXXX.ii.605) inghad ukoll li:-

"L-azzjoni esperita mill-attur nomine hi azzjoni 'rei vendicatoria', li hi azzjoni reali li ghandha bhala oggett taghha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjeta` ta' l-attur u bhala konsegwenza r-restituzzjoni tal-haga reklamata. Huwa ghalhekk li din l-azzjoni jehtieg li tigi istitwita kontra dak li attwalment ikun jipposjedi l-haga". (vide "Paul Agius et vs Michael Scicluna" - P.A. l-1 ta' Ottubru 1996)."

Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta', jekk mhux impossibilita' (tant li tissejjah *diabolica probatio*) ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut pussessur. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu asolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. Gia' fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb 'Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere' kien wasal ghall-konkluzzjoni li l-proprjeta' huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azjoni *rei vindicatoria* bhala '*una contraversia tra privati*' (Tabet e Ottolenghi, 'La Proprieta''). Il-Pacifici Mazzoni('Istituzioni di Diritto Civile Italiano', Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll illi 'sembra quindi che per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu' fondato di quello del reo convenuto'. Illi din it-teorija tal-*prova migliore* ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-*actio Publiciana*. Li din l-azjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom "Attard vs Fenech", deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollexz. Vol. XII.390) fejn intqal li: '*Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu' debole del suo'*. Hekk ukoll din il-pozizzjoni giet ribadita fil-kawza "Fenech et vs Debono et", deciza fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-

Dritt Ruman, il-kumul ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, lattur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll "Vella vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Dicembru, 2002).

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti, specjalment mill-*aerial photos* tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar esebiti mill-Awtorita` intimata jirrizulta car illi l-Plot 6, u *cioe`* l-art mertu ta' din il-kawza, kienet tifforma parti minn ghalqa akbar li l-parametru taghha kien definit minn dak tal-fondi adjacenti, inkluz il-fond akkwistat mir-rikorrent. Dan it-Tribunal, bl-ghajnuna teknika tal-membri tieghu, huwa tal-fehma illi meta r-rikorrent, jew l-*aventi causa* tieghu xtraw il-fond 38 gia 59 gia 42 fi Triq San Pawl Milqi, Burmarrad, dan ma kienx jinkorpora mieghu l-art reklamata mill-Awtorita` intimata. Din l-art qatt ma kienet tifforma parti mill-imsemmi fond sakemm ir-rikorrenti ma zviluppahiex f'garaxx u gardina. Il-gardina li hemm referenza ghaliha kemm fil-kuntratt tal-1995 u kemm fil-kuntratti precedenti kienet tinsab *entro* l-parametru tal-fond akkwistat u mhux fuq l-art mghoddija lill-Awtorita` intimata permezz tal-Avviz Legali 120 tal-1999. Illi di piu` mill-*aerial photo* tal-1967, 1977 u 1988 (Dok JP11 sa JP 13 a fol. 101 sa 103) jidher car illi ma kien hemm l-ebda qasma jew hajt divizorju fl-istess ghalqa u fejn illum hemm mibni l-garaxx u l-gardina in kwistjoni. Kwindi, certament sal-1988, kuntrarjament ghal dak li jallega r-rikorrent, l-ghalqa kienet ghadha mhux minsusa u l-ebda parti minnha ma kienet giet inkorporata mal-fond numru 38, Triq San Pawl Milqi, Burmarrad.

Illi t-Tribunal josserva wkoll illi fil-kuntratt tal-1952 id-deskrizzjoni tal-fond in kwistjoni kienet ta' *"bitha, maqjel fil-fond tal-istess bitha bil-bieb tieghu ghall-istess bitha, tliet kmamar wara il-maqjel bil-bieb kull wahda minnhom ghal istess maqjel u b'nifs, jew minfes (apertura zghira) kull wahda minnhom ghal porzjoni l-ohra tal-istess lok ta' djar, tarag mikxuf li minn l-istess bitha jitla ghal ewwel gnien, taht it-tarag, tliet kmamar fuq l-imsemmija kmamar ta' isfel b'tieqa ghad-dawl wahda minn dawn il-kmamar ta' fuq ghal fuq il-porzjoni l-ohra tal-istess lok ta' djar, bl-arja tal-kmamar ta' fuq u tal-imsemmi maqjel, u gardina zghira annessa mal-porzjon in diskrizjoni u kcina fiha."*[5]

Imbaghad fil-kuntratt tal-1990[6], id-deskrizzjoni hija s-segwenti, u cioe` *"razzett bil-gardina annessa mieghu"*. L-istess deskrizzjoni tinstab fil-kuntratt tal-1992, filwaqt li fil-kuntratt tal-1995, li allura permezz tieghu akkwista r-rikorrent, id-deskrizzjoni hija s-segwenti *"urban tenement or semi converted farmhouse partly finished with its annexed garden"*.

---

[5] Dokument MF1 a fol. 262 *et sequitur*
[6] Esebit a fol. 10 *et sequitur*

Illi minn dawn id-deskrizzjonijiet jirrizulta illi minn fond pjuttost rurali, l-istess fond gie konvertit ghal fond urban b'dan illi dejjem baqghat tissemma "gardina zghira" annessa mieghu hlief fil-kuntratt t'akkwist tar-rikorrent, liema gardina ma gietx kwalifikata b'ebda aggettiv. Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, kif xehed tajjeb Jean Paul Fiott, kif jirrizulta mid-diversi pjanti esebiti, originarjament il-fond akkwistat mir-rikorrent kellu parti mibnija b'daqs ta' madwar mija u disgha u erbghin metri kwadri (149m²) u gardina zghira annessa ta' sitta u tmenin metru kwadru (86m²). It-Tribunal jaqbel mal-osservazzjoni maghmula mill-istess xhud illi li kieku l-porzjon art reklamata mill-Awtorita` intimata kienet tifforma parti mill-fond 38, Triq San Pawl Milqi, Burmarrad, id-daqs tal-gardina kien ikun ta' mitejn u sitta u ghoxrin metri kwadri (226m²), u *cioe`* ikbar mill-*area* tal-bini nnifsu u ghalhekk ma kinitx se tigi deskritta bhala "gardina zghira". It-Tribunal ha konjizzjoni wkoll tar-rapport tal-Perit Sandro Valentino esebit mir-rikorrent a fol. 303, liema rapport pero` mhux mahluf u lanqas gie prodott l-istess Perit biex jikkonfermah.

Illi, sussidjarjament, fil-premessi, ir-rikorrent jissottometti illi tali porzjon art ilha fil-pussess tieghu u l-aventi kawza tieghu ghal numru konsiderevoli ta' snin. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ir-rikorrent jinvoka l-preskrizzjoni decennali stante li huwa jsostni li okkupa l-porzjon art in kwistjoni in *buona fede* ghal zmien twil, certament mill-1994. Illi dan it-Tribunal josserva illi fl-ewwel lok ir-rikorrent, ghalkemm fir-rikors promutur isemmi li ilu fil-pussess tal-istess porzjon art ghal diversi snin, ma indika l-ebda artikolu tal-ligi li fuqu qieghed jistrieh. Ir-rikorrent iccita l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili biss fin-Nota ta' Osservazzjonijiet. Izda anke jekk ghall-grazzja tal-argument, dan it-Tribunal kellu jikkoncedi li r-rikorrent issolleva formalment l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, skont artikolu 2115 (2) tal-Kodici Civili, l-istess eċċezzjoni ma tistax tingħata kontra jeddijiet u azzjonijiet li jmissu lill-Gvern ta' Malta, ħlief fil-każijiet imsemmijin fl-artikoli 2149, 2153, 2154, 2155 u 2156. Kwindi l-artikolu 2140 tal-Kodici Kriminali huwa eskluz minn dawk l-istanzi fejn terz jista' jeccepixxi li akkwista dritt reali abbazi tal-preksrizzjoni akwizittiva ta' ghaxar snin fil-konfront tal-Gvern ta' Malta. Izda anke jekk it-Tribunal kellu jiddetermina jekk ir-rikorrent ipposjediex in *buona fede* ghal ghaxar snin, xorta dan it-test ifalli ghaliex huwa car illi l-porzjon art in kwistjoni ma kinitx tifforma parti mill-ambjenti akkwistati minnu u mill-predecessuri tieghu. Dan ghalhekk ixejjen ukoll is-sottomissjoni tar-rikorrent illi seta' kien hemm xi preskrizzjoni itwal, u cioe` dik trentennali ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili, liema artikolu tal-ligi qatt pero` ma gie citat mir-rikorrent la fir-rikors promutur u lanqas fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tieghu. Jemergi car mill-*aerial photos* esebiti illi kien hemm distinzjoni netta bejn il-proprjeta` akkwistata mir-rikorrent u l-*aventi causa* tieghu u l-ghalqa adjacenti proprjeta` tal-Knisja, u eventwalment tal-Ufficju Kongunt.

Illi fl-ahharnett it-Tribunal qies ukoll li kien hemm zball fuq Plot 10 li l-ewwel gie mghoddi lill-Awtorita` intimata pero` mbaghad gie rilaxxat mill-istess Awtorita` peress li kien hemm zball meta dan gie mghoddi ghaliex fil-fatt kellu jibqa' tal-Kurja ghax kien gie riservat minnha. Illi r-rikorrent jipprova jqajjem dubji dwar kif setghu saru l-affarijiet anke fuq il-plot in kwistjoni. Pero` dan it-Tribunal ma jhossx li din ic-cirkostanza, fin-nuqqas ta' provi ohra, ghandha xi piz fuq il-kwistjoni prezenti.

Illi ghaldaqstant dan it-Tribunal iqis illi l-Awtorita` intimata ippruvat it-titolu taghha skont il-ligi, filwaqt li l-provi mressqa mir-rikorrent ma lahhqux ma' dik il-provi rikjesta f'kawzi ta' din ix-xorta.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jichad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata u ghaldaqstant jikkonferma l-kontenut tal-ittra ufficjali numru 1569/19 li kopja taghha tinsab esebita a fol. 3 tal-process, u ai termini tal-artikolu 16 (2) tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta jipprefiggi terminu perentorju ta' tliet (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza sabiex ir-rikorrenti jizgombra u jnehhi kull oggett mobbli appartenenti lilu mill-porzjon art maghrufa bhala Plot 6 li tinsab Ta' San Pawl Milqi fi Triq Manwel Bonnici, Burmarrad, San Pawl il-Bahar u kif ahjar indikata bil-kaxxi kulur blu fil-pjanta JP10 a fol. 72 tal-process.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

Dr. Charmaine Galea
President tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva

Diane Gatt
Deputat Registratur