QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Jannar, 2022.

Numru 20

Rikors numru 919/10/1 GM

E.M. Bonnici & Sons Company Limited (C24955)

v.

Kummissarju tal-Artijiet illum l-Awtorita` tal-Artijiet skont digriet tal-24 ta' Mejju 2017

Preliminari:

1. Din hija azzjoni ta' spoll intavolata fil-15 ta' Settembru 2010 mis-soċjeta` attriċi kontra l-Kummissarju tal-Artijiet (illum l-Awtorita` tal-Artijiet) wara li dan, *tramite* kuntratturi mqabbda minnu, qala' xatba li tagħti għall-proprjeta` fil-kontrada tal-Qarbuni (limiti ta' San Pawl il-Baħar), li s-soċjeta` attriċi tallega li hija tagħha. Hija talbet lill-Prim'Awla

tal-Qorti Ċivili tiddikjara li dan jammonta għal spoll u tordna lill-Kummissarju tal-Artijiet ipoġġi kollox fl-istat pristin tiegħu, u biex fin-nuqqas, tagħmel ix-xogħlijiet hi a spejjeż tiegħu.

2. Fis-26 ta' Ottubru 2020 (wara li l-kawża kienet diġa` tħalliet għas-sentenza għat-12 ta' Novembru 2020) il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat provvediment kamerali fejn issospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza u talbet lill-Awtorita` konvenuta tippreżenta l-*files* dokumentali relatati mal-ordni (jekk kien hemm) ta' żgumbrament u tat-tneħħija tax-xatba:

> "Il-Qorti,
>
> Wara li rat sewwa l-proċess, għandha bżonn fl-interess li ssir ġustizzja u li jkollha l-aħjar prova disponibbli, xi kjarifiċi anke billi l-każ li ilu sejjer għaxar snin fil-parti l-kbir tiegħu ma semgħetux hi kif issa ppreseduta u għalhekk qegħda tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza.
>
> Titlob lill-Awtorita` konvenuta biex tippreżenta permezz ta' nota maħlufa fir-Reġistru sa mhux iktar tard mis-7 ta' Novembru 2020 bil-visto tal-avukat tal-attriċi kopja tal-files dipartimentali kollha relatata mal-ordni – jekk kien hemm – ta' żgumbrament u tat-tneħħija tax-xatba.
>
> Tirriserva kull dritt proċedurali spettanti lill-attriċi rigward l-esebizzjoni tal-istess dokumenti partikolarment id-dritt eventwali tal-kontro-eżami.
>
> Tordna l-komunika ta' dan il-provvediment lill-avukati tal-partijiet".

3. Fil-5 ta' Novembru 2020 l-Awtorita` konvenuta in ottemperanza mad-digriet tas-26 ta' Ottubru 2020 ippreżentat nota bid-dokumenti relattivi għall-ordni tat-tneħħija tax-xatba skont il-Kap. 228 tal-Liġijiet ta' Malta *(Att dwar Żgumbrament minn Artijiet)*.

4. Ukoll fil-5 ta' Novembru 2020 is-soċjeta` attriċi da parti tagħha ppreżentat rikors fejn talbet ir-revoka *contrario imperio* tad-digriet tas-26 ta' Ottubru 2020. Dan ir-rikors ġie miċħud fit-18 ta' Novembru 2020.

5. Fis-17 ta' Novembru 2020 is-soċjeta` attriċi ppreżentat rikors ieħor fejn għal darb'oħra talbet ir-revoka *contrario imperio* tad-digriet tas-26 ta' Ottubru 2020 u wkoll l-isfilz tad-dokumenti li ġew ippreżentati fil-5 ta' Novembru 2020 stante li huma kopji ta' dokumenti selettivi u mhux tal-*files* dipartimentali kollha, kif ordnat l-ewwel Qorti. Dan ir-rikors ukoll ġie miċħud fl-20 ta' Novembru 2020, u kwantu għall-*files* dipartimentali, il-Qorti rriservat li tipprovdi fl-udjenza tat-12 ta' Jannar 2021. Fit-12 ta' Jannar 2021 il-kawża ġiet differita għall-provi u għall-preżentazzjoni tal-*file(s)* dipartimentali.

6. Fl-1 ta' Frar 2021 l-Awtorita` konvenuta, in ottemperanza mad-digriet tas-26 ta' Ottubru 2020 u wkoll mal-verbal tat-12 ta' Jannar 2021 ippreżentat il-*files* dipartimentali tagħha (A2039/97 u L270/2003/13).

7. Fil-15 ta' Marzu 2021 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat is-sentenza, fejn ċaħdet it-talbiet tas-soċjeta` attriċi bl-ispejjeż, wara li rriżultalha li x-xatba in kwistjoni tneħħiet fit-termini tal-Artikolu 3(1) tal-Kap. 228, fejn il-*proviso* relattiv jippreċiża li d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 535[1] tal-Kodiċi

[1] Dwar azzjoni għal radd ta' pussess f'każ ta' spoll.

<u>Ċivili ma japplikawx.</u>

8. **Is-soċjeta` attriċi ħassitha aggravata kemm bid-digrieti tat-18 u tal-20 ta' Novembru 2020 u kif ukoll bis-sentenza tal-15 ta' Marzu 2021 u għalhekk interponiet appell quddiem din il-Qorti tal-Appell, fejn talbitha:**

(1) ***Tħassar id-<u>digrieti</u> tal-Ewwel Onorabbli Qorti tat-<u>18 ta' Novembru 2020</u> u tal-<u>20 ta' Novembru 2020</u> u tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet dedotti fir-rikorsi tas-soċjeta` esponenti tal-5 ta' Novembru 2020 u 17 ta' Novembru 2020 u***

(2) ***Tħassar in toto s-<u>sentenza finali</u> mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet premessi nhar il-<u>15 ta' Marzu 2021</u> u tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet kollha tas-soċjeta` esponenti appellanti.***

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Awtorita` appellata.

9. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell qiegħda tiġi riprodotta s-sentenza appellata:

"Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Ġuramentat tas-soċjeta` attriċi li permezz tiegħu wara li ppremettiet:-

1. Illi s-soċjeta' esponenti hija proprjetarja tal-għalqa magħrufa Tal-

Qarbuni kontrada tal-Qarbuni limiti ta' San Pawl il-Baħar, tal-kejl ta' ċirka 3 itmiem ekwivalenti għal 3375.3m kwadri jew billi fiha, u dana in forza ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella tal-24 ta' Jannar 2000, u kif wkoll proprjetarja tal-maġġoranza ta' ismha (72/112) indiviżi tal-għalwa denominata Tal-Maqjel sive Ta' Wara l-Maqjel fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar kontrada tal-Qarbuni, jew Tal-Maqjel u kif wkoll il-pjena u assoluta proprjeta' ta' porzjon diviża oħra mill-imsemmija għalqa Ta' Wara l-Maqjel sive Tal Maqjel kontrada tal-Qarbuni, limiti ta' San Pawl il-Baħar, tal-kejl ta' ċirka 2812.76m kwadru u dawna in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Vella tat-28 ta' Marzu 2000;

2. Illi dawna l-porzjonijiet appenna deskritti huma kontigwi u għaldaqstant l-art proprjeta' tas-soċjeta' esponenti hija dik immarkata bl-aħmar fuq il-pjanta Dok EMBS1;

3. Illi għal kull buon fini s-soċjeta' esponenti tirrileva illi minkejja illi fuq porzjon waħda mill-porzjonijiet appena deskritti hija għandha 72 sehem indiviż minn 112, hija għandha l-pussess effettiv u t-tgawdija fuq din il-porzjon kollha;

4. Illi s-soċjeta' esponenti tgawdi wkoll dritt ta' passaġġ u aċċess minn fuq il-parti immarkata bil-blu fuq il-pjanta annessa;

5. Illi għal xi raġuni injota għas-soċjeta' esponenti, u bl-iktar mod abbusiv u illegali, irriżulta illi d-Dipartiment għat-Tmexxija tal-Proprjeta', nhar is-26 ta' Novembru, 2009 wettaq Applikazzjoni Għal Titolu mar-Reġistru tal-Artijiet sabiex jirreġistra inter alia parti sostanzjali mill-art proprjeta' tas-soċjeta' esponenti fuq isem il-Gvern ta' Malta;

6. Illi minn din l-applikazzjoni Dok EMBS2 li waslet ir-Reġistru tal-Artijiet nhar it-3 ta' Diċembru 2009 (Applikazzjoninru 03659), jidher ċar illi ma hemm l-ebda bażi ġuridika li b'xi mod tista' twassal għal konklużjoni li l-art de quo hija tal-Gvern;

7. Illi l-unika bażi għar-reġistrazzjoni hija dikjarazzjoni tal-Aġent Direttur tad-Dipartiment għat-Tmexxija tal-Proprjeta' li tgħid "Jiena hawn taħt iffirmat niddikjara li l-porzjonijiet ta' art f'San Pawl il-Baħar kif murija fuq il-pjanta numru SM4677_2 mehmuża ma' din id-dikjarazzjoni huma proprjeta' tal-Gvern ta' Malta bit-titlu kif indikat fuq il-lista numru SM4677_2A mehmuża ma' din id-dikjarazzjoni. Dawn il-porzjonijiet għandhom il-kejl, f'metri kwadri, kif indikat fl-imsemmi lista";

8. Illi din l-applikazzjoni approvata mir-Reġistru tal-Artijiet nhar it-13 ta' Jannar 2010 u l-art de quo ġiet reġistrata f'isem il-Gvern ta' Malta (Ref: LRA3659/09, proprjeta' numru 55002792);

9. Illi malli l-esponenti saret taf b'din ir-reġistrazzjoni, hija intavolat immedjament ittra uffiċjali, nhar is-17 ta' Frar 2010 Dok EMBS3, fejn b'referenza għat-titolu tagħha interpellat lid-Dipartiment tal-Artijiet

sabiex jikkoreġi l-applikazzjoni b'mod tali li d-drittijiet tal-istess esponenti ma jiġux mittiefsa;

10. Illi din l-ittra uffiċjali baqgħet mhux imwieġba;

11. Illi nelfrattemp saru xi laqgħat bejn l-esponenti u d-Direttur tal-Uffiċju Konġunt u s-soċjeta' esponenti ippreżentat għadd sostanzjali ta' dokumenti, inkluż kuntratti, skritturi, process verbal ġudizzjarji, u rapport peritali in sostenn tat-titoli tagħha u sabiex dawn jiġu verifikati mill-awtoritajiet governattivi;

12. Illi madana kollu, nhar it-23 ta' Lulju 2010, jirriżulta illi l-Kummissarju tal-Artijiet, tramite kuntratturi minnu imqabbda, qabad u qala' x-xatba proprjeta' tal-mittenti u li tagħti għall-proprjeta' tal-istess soċjeta' mittenti;

13. Illi dan l-aġir jikkostitwixxi kjarament att spoljattiv fil-konfront tas-soċjeta' esponenti;

14. Illi permezz ta' ittra uffiċjali intavolata nhar id-29 ta' Lulju 2010 (Dok EMBS4), is-soċjeta' esponenti filwaqt li għamlet referenza għall-ittra uffiċjali tagħha tas-17 ta' Frar 2010 (li kienet baqgħet mhux imwieġba), iddenuzzjat l-aġir abbużiv u llegali tat-23 ta' Lulju 2010 u interpellat lid-Dipartiment tal-Artijiet) i) sabiex jiddeżisti milli jieħu kwalsiasi azzjoni ulterjuri fuq il-proprjeta' tal-mittenti u ii) kif ukoll sabiex jitlob il-korrezzjoni/kanċellament tar-reġistrazzjoni tal-art numru 200914720M;

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenut ikkommetta spoll fil-konfront tas-soċjeta' esponenti meta, tramite l-opera ta' kuntratturi minnu mqabbda, qala' x-xatba proprjeta' tal-mittenti u li tagħti għall-art proprjeta' tal-mittenti;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jerġa' iqiegħed ix-xatba fil-post fejn kienet u jerġa' jpoġġi kollox fl-istat pristin tiegħu u dan, fi żmien qasir u perentorju, li jiġi lilu prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, okkorendo taħt is-superviżjoni ta' Perit nominandi;

3. Tawtorizza lill-attur, sabiex fin-nuqqas, huwa jagħmel ix-xogħlijiet kollha msemmija, a spejjeż tal-konvenut;

Rat ir-Risposta Ġuramentata li permezz tagħha l-konvenut eċċepixxa:-

1. Illi preliminarjament l-atturi għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq l-imsemmija proprjeta;

2. Illi fil-mertu l-azzjoni attriċi hija infondanta fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi s-soċjetà attriċi m'hijiex sid tal-passaġġ in kwisjoni, u l-

proċeduri odjerni jikkostitwixxu biss azzjoni fiergħa fil-konfront tal-intimat li aġixxa sabiex jissalvagwardja d-drittijiet ta' passaġġ fuq proprjetà pubblika, kif ser jiġi ttrattat waqt il-mori tal-kawża;

3. Illi l-Gvern ta' Malta huwa sid ta' diversi porzjonijiet art f'San Pawl il-Baħar kif muri fuq is-survey map bin-numru 4677_2A, liema porzjonijiet art ġew reġistrati f'isem il-Gvern ta' Malta bl-applikazzjoni tat-titolu numru 03659;

4. Illi fost dawn il-proprjetajiet li l-Gvern irreġistra f'ismu hemm il-passaġġ li jwassal għal proprjetà amministrata mill-Uffiċju Konġunt u li fil-preżent tinsab imqabbla lil terzi persuni;

5. Illi sabiex il-Kummissarju tal-Artijiet wasal għall-konklużjoni li l-passaġġ in kwisjoni hi proprjetà pubblika, saru numru ta' verifiki u mir-rekords tat-Tqassima Proprjetà tal-Gvern irriżulta li dan il-passaġġ minn dejjem kien wieħed pubbliku u proprejtà tal-Gvern, tant li kien iservi bħala uniku aċċess li jwassal għal properjetà tal-Gvern provenjenti l-awtoritajiet ekkleżjastiċi u li fil-preżent tinsab mikrija lil terzi;

6. Illi l-Kummissarju tal-Artijiet tant hu konvint li dan hu passaġġ pubbliku, li l-għeluq tiegħu permezz ta' grada kien qiegħed jimpedixxi d-dħul ta' gabillotti rikonoxxuti mill-Uffiċju Konġunt milli jidħlu fir-raba' mqabbel lilhom (kif kienu ilhom jagħmlu għal għexieren ta' snin), li ttieħdet deċiżjoni li l-grada li kienet qiegħda timpedixxi dan l-aċċess għandha tinqala' minn impjegati fl-Enforcement Section tat-Tqassima Proprjetà tal-Gvern;

7. Illi l-qlugħ ta' din il-grada wassal biex jiġi ffaċilitat l-aċċess għall-għelieqi proprjetà tal-Gvern, minn passaġġ li huwa wkoll proprjetà pubblika, mingħajr ma tellef mid-drittijiet ta' passaġġ li jista' jkollhom l-atturi sidien privati ta' għalqa kontigwa għal dik proprjetà tal-Gvern.

Rat il-provvediment tagħha (diversament preseduta) tal-11 ta' Mejju 2011 li permezz tiegħu innominat bħala Perit Tekniku lil AIC Mario Cassar biex jirrelata dwar it-talba attriċi u jekk ikun il-każ jitlob għal assistenza legali permezz ta' rikors f'dan is-sens.[2]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit AIC Mario Cassar maħlufa fit-2 ta' Ottubru 2017.[3]

Rat il-verbal tagħha (diversament ippreseduta) tat-22 ta' Novembru 2017 li permezz tiegħu laqgħet it-talba tal-attriċi għal-ħatra ta' Periti addizzjonali u ħatret lil AIC Valerio Schembri, AIC Godwin Abela u AIC David Pace bħala Periti Addizzjonali.[4]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit AIC Valerio Schembri, AIC Godwin Abela u

[2] Fol 25.
[3] Fol 99.
[4] Fol 227.

AIC David Pace maħluf fit-8 ta' Marzu 2019.[5]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Kunsiderazzjonijiet Legali

Ikkunsidrat:

Kif jidher ċar mill-att promotur din hija kawża ta' spoll. M'hemmx dubju li l-iskop prinċipali ta' kawzi ta' spoll hu sabiex ħadd ma jieħu l-liġi b'idejh, anke jekk ikollu raġun, u għalhekk l-ispoljat jiġi reintegrat fid-drittijiet tiegħu, u ċjoe' li jitqiegħed permezz ta' proċedura rapida fl-istess posizzjoni li kien qabel ġie kommess l-att spoljattiv (tant hu hekk li *spoliatus ante omnia restituendus est*).[6] F'kawżi ta' spoll "*Il-qorti għandha teżamina* ***biss*** *il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt ta' l-ispoll"* (Artikolu 791[3] tal-Kap. 12) u li kawża tkun saret fi żmien xahrejn minn dak in-nhar li jkun sar l-ispoll. L-iskop ta' l-azzjoni ta' spoll hu li jiġi evitat li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh.

Illi fil-fatt kull pussess, benche' ippruvat huwa protett tant li f'din l-azzjoni l-liġi ma tirrikjedix il-prova tal-leġittimita` tal-pussess tal-persuna turbata, u takkorda r-reintegrazzjoni anki kontra l-possessuri ta' *mala fede* u kontra l-istess proprjetarju tal-ħaġa li tagħha jkun hemm pretensjoni li ġie kommess l-ispoll.

Għalhekk huwa l-attur li jrid jipprova li fil-mument ta' l-ispoll, huwa kien fil-pussess tal-oġġett spoljat, tali pussess ma hemmx bżonn li jkun pussess b'titolu ta' proprjeta` jew servitu`, iżda anke' purament materjali jew di fatto, iżda mhux ta' mera tolleranza.

Konsegwentament dwar l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-konvenut, tali difiża m'għandha l-ebda importanza fil-kawża odjerna stante li din hija azzjoni ta' spoll u mhux petitorja, u għalhekk l-unika indaġini permessa fil-kawża odjerna hija biss dwar il-fatt ta' pussess u l-fatt tal-ispoll u xejn iżjed, u dan dejjem skond l-artikoli fuq ċitati u l-ġurisprudenza fuq ċitata.

Il-kuntratti u provi oħra mressqa biex juru li l-attur kien sid tal-passaġġ huma irrelevanti għall-indaġni li trid tagħmel din il-Qorti. Bir-rispett kollu nħela ħafna ħin – u saħansitra nħatru periti u periti perizjuri – għalxejn; b'mod li kawża ta' spoll minflok inqatgħet b'mod rapidu u spedituża ħadet **<u>ħdax-il sena</u>** biex inqatgħet. Tul ta' żmien li lanqas hu

[5] Fol 240.

[6] Artikolu 791 tal-Kap. 12: *"Il-konvenut f'kawża ta' spoll magħmula fi żmien xahrejn minn dak in-nhar li jkun sar l-ispoll, ma jista' jagħti ebda ċċcezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun raġa' qiegħed il-ħaġa fl-istat ewlieni u raġa' qiegħed għal kollox fl-istat ta' qabel il-parti lit kun batiet l-ispoll, f'dak iż-żmien illi, skond iċ-ċirkostanzi, jiġi mogħti lilu fis-sentenza, bla ħsara ta' jeddijiet oħra tiegħu."*

ġustifikabbli dwar kawża fil-mertu aħseb u ara kawża ta' spoll.

Ikkunsidrat:

Illi dak li hu verament rilevanti għal din il-kawża hu jekk il-konvenut ħax il-liġi b'idejh jew le. Jirriżulta illi l-konvenut neħħa x-xatba bis-saħħa tal-liġi, u speċifikament l-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet (Kap 228 tal-Liġijiet ta' Malta). Qabel neħħiha segwa l-proċeduri rikjesti mil-liġi billi ħareġ ordni biex titneħħa x-xatba u avża lill-attur biex ineħħiha u fin-nuqqas ineħħiha l-konvenut a spejjeż tal-attur.[7] Fuq talba tal-Qorti l-konvenut esebixxa l-files dipartimentali relattivi li jikkonfermaw għas-sodisfazzjoni tal-Qorti dak li xehed Philip Bonnici.[8] Skont l-istess liġi (Art. 3(1) l-ewwel proviso) li kienet *in vigore* fit-2010 meta tneħħiet ix-xatba, "*id-disposizzjonijiet tal-artiklu 535 tal-Kodiċi Ċivili ma jkunux japplikaw għal ordnijiet ta' żgumbrament maħruġin skont is-subartiklu (1)*" (tal-Art. 3).[9] Għalhekk il-liġi timpedixxi lil din il-Qorti milli ssib lill-konvenut ħati ta' att spoljattiv.

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti tiċħad it-talbiet tal-attur bl-ispejjeż a kariku tiegħu".

Rikors tal-Appell tas-soċjeta` attriċi (05.02.2021):

10. L-aggravji tas-soċjeta` attriċi huma, *in suċċint*, is-segwenti ħamsa:

(i) Id-digriet tas-26 ta' Ottubru 2020 wassal għal ksur ta' regoli proċedurali u tad-drittijiet tagħha u għalhekk tali digriet għandu jiġi revokat u d-dokumenti ppreżentati mill-Awtorita` konvenuta konsegwentement sfilzati.

(ii) Is-sentenza tal-15 ta' Marzu 2021 hija unikament ibbażata fuq

[7] fol 345.
[8] ara nota tal-Awtorita` tal-Artijiet tal-1 ta' Frar 2021.
[9] l-att ġie revokat permezz tal-Att XVII.2017 – Ara Art. 84.

id-dokumenti li ġew ammessi rregolarment.

(iii) Is-sentenza tal-15 ta' Marzu 2021 hija unikament ibbażata fuq konsiderazzjonijiet li ma ġewx eċċepiti mill-Awtorita` intimata appellata.

(iv) *Il-file* dipartimentali esebit mill-Awtorita` xorta waħda ma kellux iwassal għaċ-ċaħda tat-talbiet tagħha, stante li l-proċedura stipulata fil-Kap. 228 ma ġietx segwita b'mod korrett.

(v) Hemm lok għal temperament fil-kap tal-ispejjeż.

<u>Risposta tal-Appell tal-Awtorita` konvenuta (27.04.2021):</u>

11. L-Awtorita` konvenuta wieġbet biex tgħid li l-appell hu frivolu u vessatorju u li s-sentenza tal-15 ta' Marzu 2021 kif ukoll id-digrieti tat-18 u tal-20 ta' Novembru 2021 huma ġusti u jimmeritaw konferma. Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta` attriċi.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti dwar l-aggravji:</u>

<u>(i)</u> <u>L-ewwel aggravju</u>:

ksur ta' regoli proċedurali

12. Fid-digriet kamerali tas-26 ta' Ottubru 2020 l-ewwel Qorti kienet issospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza u talbet lill-Awtorita` konvenuta tesebixxi "*kopja tal-files dipartimentali kollha relatati mal-ordni – jekk kien hemm – ta' żgumbrament u tat-tneħħija tax-xatba".*

13. L-ewwel aggravju tas-soċjeta` attriċi appellanti jirrigwarda d-digrieti tat-18 u tal-20 ta' Novembru 2020, fejn l-ewwel Qorti (rispettivament) ċaħdet ir-rikorsi tas-soċjeta` attriċi tal-5 u tas-17 ta' Novembru 2020 li fihom talbitha tirrevoka *contrario imperio* d-digriet kamerali tagħha tas-26 ta' Ottubru 2020.

14. Is-soċjeta` attriċi tispjega li qiegħda tutilizza d-dritt tagħha li tappella minn tali digrieti tat-18 u tal-20 ta' Novembru 2020, u li qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tirrevoka d-digriet tal-ewwel Qorti tas-26 ta' Ottubru 2020 u sabiex tordna l-isfilz tad-dokumenti kollha li ġew ippreżentati mill-Awtorita` konvenuta wara d-data ta' tali digriet.

15. In sostenn ta' dan hija targumenta li filwaqt li l-Qorti għandha poteri biex tesiġi li tinġab l-aħjar prova abbażi tal-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, dan m'għandux isir *a skapitu* ta' regoli proċedurali oħrajn, senjatament dawk relatati mal-istadji ta' meta għandhom jitressqu l-provi. Issostni li l-Awtorita` konvenuta ma kellha qatt titħalla tippreżenta

prova kompletament ġdida fi stadju meta l-kawża kienet imħollija għas-sentenza, *multo magis* meta tali prova ma ssib l-ebda bażi fl-eċċezzjonijiet sollevati fir-risposta ġuramentata tagħha. Tikkummenta li l-ordni mogħtija mill-ewwel Qorti fid-digriet tas-26 ta' Ottubru 2020 hija perikoluża ħafna u mhux talli mhix fl-interess tal-ġustizzja talli toħloq inċertezza u inkonsistenza fil-proċess kontenzjuż.

16. Din il-Qorti tosserva li wara li l-kawża kienet tħalliet għat-trattazzjoni finali (ċioe` qabel ma l-kawża marret għas-sentenza) l-Awtorita` konvenuta kienet għamlet diversi tentattivi sabiex tressaq provi marbutin mal-punt legali li jemerġi mill-*proviso* tal-Art. 3(1) tal-Kap. 228 (ċioe` li l-iżgumbramenti li jsiru taħt dan is-subinċiż ma jammontawx għal spoll taħt l-Art. 535 tal-Kodiċi Ċivili) u l-ewwel Qorti dejjem ċaħdithom.

- Fil-21 ta' Novembru 2019 għamlet rikors fejn sostniet li kien għad kellha bżonn ta' seduta waħda għall-għeluq tal-provi in sostenn tal-punti ta' dritt imressqa fit-tieni eċċezzjoni, fejn qalet li *"….l-azzjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt…"* u għalhekk talbet lill-Qorti biex *contrario imperio* tordna li s-seduta li kien imiss titħalla għall-għeluq tal-provi tagħha.

(**Dan ġie miċħud fis-27 ta' Frar 2020**.)

- Fit-3 ta' Marzu 2020 għamlet rikors ieħor fejn enfasizzat li l-prova li riedet tressaq kienet waħda purament legali, ċioe` li l-Kummissarju tal-Artijiet kien uża l-poteri tiegħu skont il-liġi biex is-soċjeta` attriċi tiġi żgumbrata mill-art mertu tal-kawża u għalhekk talbet lill-Qorti tirrevoka *contrario imperio* d-digriet tas-27 ta' Frar 2020.

(**Dan ġie miċħud fid-19 ta' Ġunju 2020**).

- Fis-26 ta' Ġunju 2020 għamlet rikors fejn talbet il-permess biex tappella mid-digriet tat-19 ta' Ġunju 2020 *ai termini* tal-Art. 229(3) tal-Kap. 12.

(**Fit-30 ta' Lulju 2020 l-ewwel Qorti ddikjarat ir-rikors bħala irritu u null**).

17. Fil-fatt fir-rikors tal-5 ta' Novembru 2020 (l-ewwel rikors li bih is-soċjeta` attriċi talbet ir-revoka *contrario imperio* tad-digriet tas-26 ta' Ottubru 2020) barra li s-soċjeta` attriċi enfasizzat li l-provi kienu diġa` ngħalqu u li fl-eċċezzjonijiet ma saret l-ebda referenza għall-ordnijiet ta' żgumbrament taħt il-Kap. 228 tal-Liġijiet ta' Malta, aċċennat ukoll għall-fatt li l-istess Qorti kienet ċaħdet ripetutatment it-talba tal-Awtorita` konvenuta biex tesebixxi d-dokumenti relatati mal-allegata ordni ta' żgumbrament.

18. Madanakollu dawn iċ-ċirkostanzi li tissottolinea s-soċjeta` attriċi bl-ebda mod ma kienu jipprekludu lill-ewwel Qorti milli titlob dak li talbet fid-digriet kamerali tas-26 ta' Ottubru 2020. L-ewwel Qorti kellha kull dritt titlob lill-Awtorita` konvenuta tippreżenta l-*files* dipartimentali relatati mal-ordni (jekk kien hemm) ta' żgumbrament u tat-tneħħija tax-xatba, **jekk f'dak il-mument dehrilha li dawn setgħu kienu ta' rilevanza għall-kawża**. Minbarra dan, skont ma jgħid l-Artikolu 230 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, digrieti interlokutorji ma jagħmlux ġudikat għall-qorti li tkun tathom, meta tinġieb raġuni sewwa, fil-fehma ta' dik il-qorti, biex titbiegħed minnhom. Il-provvedimenti kollha li dwarhom tilmenta l-appellanti kienu sewwasew digrieti interlokutorji.

19. Fl-interess li ssir ġustizzja u li l-Qorti jkollha l-aħjar prova quddiemha, il-Qorti għandha diskrezzjoni mill-aktar wiesgħa fil-kondotta tal-kawża. Tali diskrezzjoni, ovvjament m'għandhiex tkun tali li tiffavorixxi parti jew tippreġudika oħra; hawnhekk ta' min jenfasizza l-fatt li l-ewwel Qorti ma talbitx li jiġu ppreżentati l-*files* dipartimentali tal-Awtorita` u waqfet hemm, iżda rriservat ukoll id-drittijiet spettanti lis-soċjeta` attriċi fir-rigward tal-esebizzjoni tad-dokumenti, partikolarment id-dritt eventwali tal-kontro-eżami. B'hekk ma jistax jingħad li l-ewwel Qorti naqset milli tissalvagwardja l-ġustizzja proċedurali. Is-soċjeta` attriċi madanakollu, għażlet li ma tagħmel l-ebda kontro-eżami.

20. Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti ssib li l-ewwel aggravju huwa nfondat.

(ii) It-tieni aggravju:

sentenza bbażata fuq dokumenti ammessi irregolarment

21. Fit-tieni aggravju tagħha s-soċjeta` attriċi tilmenta li s-sentenza hija bbażata unikament fuq dokumenti ammessi irregolarment u li għalhekk il-"konklużjoni loġika" hi li s-sentenza għandha tiġi annullata.

22. Ladarba rriżulta li l-ewwel aggravju huwa nfondat, isegwi li mhux minnu li d-dokumenti li fuqhom hija bbażata s-sentenza (*ossia* l-*files* dipartimentali) ġew ammessi irregolarment.

23. Għalhekk dan it-tieni aggravju huwa wkoll infondat.

(iii) It-tielet aggravju:

sentenza bbażata unikament fuq kunsiderazzjonijiet li ma ġewx eċċepiti

24. L-ewwel Qorti rriżultalha li l-Kummissarju tal-Artijiet neħħa x-xatba "bis-saħħa tal-liġi", speċifikatament l-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet (Kap. 228). Ikkonsidrat li qabel ma neħħa x-xatba segwa l-proċeduri rikjesti mil-liġi billi ħareġ ordni sabiex titneħħa u avża lis-soċjeta` attriċi biex tneħħiha u li fin-nuqqas kien ser ineħħiha hu a spejjeż tagħha.[10] Wara li qieset li l-*proviso* tal-Art. 3(1) tal-Kap. 228 jipprovdi li *"d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili ma jkunux japplikaw għal ordnijiet ta' żgumbrament maħruġin skont is-subartikolu (1)"* iddeċidiet li kienet il-liġi stess li timpediha milli ssib lill-Awtorita` konvenuta ħatja ta' spoll.

25. Is-soċjeta` attriċi appellanti tilmenta li l-ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża unikament fuq konsiderazzjonijiet li ma ġewx eċċepiti u tenfasizza li kien biss wara li l-kawża tħalliet għat-trattazzjoni li l-Awtorita` konvenuta ressqet għall-ewwel darba l-argument li l-azzjoni attriċi hija mproponibbli abbażi tal-Kap. 228.

---

[10] L-ordni, datata 30 ta' Ġunju 2010, (esebita a fol 345), taqra hekk:

> ***Ordni maħruġa mill-Kummissarju tal-Artijiet skont l-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet Kapitolu 228 tal-Liġijiet ta' Malta.***
> *L-Okkupant*
> ***Re: Xatba f'Burmarrad***
> *Sinjur/a*
> *Bis-saħħa ta' din l-ordni inti qed tiġi mogħti seba t'ijiem (7) min-notifika tal-preżenti biex tneħħi xatba li int għamilt fuq trejqa li hi proprjeta` tal-Gvern f'Burmarrad.*
> *Fin-nuqqas, din ix-xatba ser tiġi mneħħija mill-Gvern a spejjeż tiegħek.*
> *Barra minn hekk, id-Dipartiment qiegħed jirriserva d-dritt għall-kumpens ta' okkupazzjoni sakemm jiġi żgumbrat il-post imsemmi."*

26. L-Awtorita` konvenuta appellata da parti tagħha targumenta li r-referenza għall-ordni ta' żgumbrament taħt il-Kap. 228 tqajmet anke fir-risposta ġuramentata (senjatament fit-tieni (2) u s-sitt (6) eċċezzjoniijiet), anke jekk ir-referenza ma kinitx daqshekk diretta. Din il-Qorti ssib li għandha raġun.

27. L-Artikolu 3(1) tal-Kap. 228, li kien *in vigore* dak iż-żmien li tneħħiet ix-xatba, kien jaqra hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"**Il-Kummissarju, jekk fil-fehma tiegħu jkun hekk meħtieġ jew spedjent li jagħmel, jista' fid-diskrezzjoni assoluta tiegħu jordna l-iżgumbrament ta' kull persuna minn kull art li tkun okkupata minn dik il-persuna mingħajr ebda titolu** jew li tkun mogħtija b'encroachment jew, f'każ ta' art li minn żmien għal żmien tkun ġiet speċifikata skont id-dispożizzjonijiet 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-tneħħija minn hemm ta' kull oġġett mobbli, fi żmien speċifikat li jingħata fl-ordni** u jista' għal dak il-għan jagħti dawk id-direttivi li fil-fehma tiegħu jkunu meħtieġa biex kull ordni bħal dak jiġi eżegwit bl-anqas dewmien possibbli:*
>
> ***Iżda d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili ma jkunux japplikaw għal ordnijiet ta' żgumbrament maħruġin skont l-subartikolu (1):***
>
> *Iżda wkoll ordni ta' żgumbrament li jkun ġie hekk maħruġ ma għandux jikkostitwixxi eżerċizzju arbitrarju ta' drittijiet pretiżi skont l-Artikolu 85 tal-Kodiċi Kriminali."*

28. It-tieni eċċezzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet taqra hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"Illi fil-mertu l-azzjoni attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi **s-soċjeta` attriċi m'hijiex is-sid tal-passaġġ in kwistjoni,** u l-proċeduri odjerni jikkostitwixxu biss azzjoni fiergħa fil-konfront tal-intimat li aġixxa sabiex jissalvagwardja d-drittijiet ta' passaġġ fuq proprjeta` pubblika, kif ser jiġi trattat waqt il-mori tal-kawża."*

F'din l-eċċezzjoni l-Kummissarju qed jattakka t-titolu tas-soċjeta` attriċi. Ovvjament dan huwa rrilevanti f'azzjoni possessorja, iżda huwa *invece* relevanti ħafna għall-finijiet tal-Artikolu 3(1) tal-Kap. 228 li jitkellem dwar l-okkupazzjoni ta' art minn persuni li m'għandhomx titolu.

29. Is-sitt eċċezzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet taqra hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"Illi l-Kummissarju tal-Artijiet* ***tant hu konvint li dan hu passaġġ pubbliku****, li l-għeluq tiegħu permezz ta' grada kien qiegħed jimpedixxi d-dħul ta' gabillotti rikonoxxuti mill-Uffiċċju Konġunt milli jidħlu fir-raba mqabbel lilhom (kif kienu ilhom jagħmlu għal għexieren ta' snin****) li ttieħdet id-deċiżjoni li l-grada li kienet qegħda timpedixxi dan l-aċċess għandha tinqala' minn impjegati fl-Enforcement Section tat-Taqsima Proprjeta` tal-Gvern".***

F'din l-eċċezzjoni l-Kummissarju qed jispjega r-raġuni għaliex ġiet ordnata t-tneħħija tax-xatba. It-tneħħija tal-oġġetti minn art okkupata minn persuni li m'għandhomx titolu hija fil-fatt kontemplata fl-Art. 3(1).

30. Veru li fir-risposta ġuramentata tiegħu l-Kummissarju tal-Artijiet seta' kien iktar dirett u preċiż; madanakollu l-imsemmija eċċezzjonijiet jinftehmu li l-Kummissarju tal-Artijiet effettivament ħa l-passi li tagħtih il-liġi (ċioe` l-Art. 3(1) tal-Kap. 228) biex il-passaġġ li jsostni li huwa pubbliku ma jibqax fil-pussess esklussiv tas-soċjeta` attriċi. Biex jagħmel dan kellu neċessarjament ineħħi x-xatba; aġir li skont il-*proviso* tal-Art 3(1) ma jitqiesx li huwa wieħed spoljattiv.

31. Għaldaqstant dan it-tielet aggravju tas-soċjeta` attriċi jirriżulta nfondat.

(iv) Ir-raba' aggravju:

fi kwalunkwe każ, il-proċedura stipulata fil-Kap 228 ma ġietx segwita korrettement

32. Mingħajr preġudizzju għall-aggravji preċedenti, is-soċjeta` attriċi appellanti targumenta li anke kieku għall-grazzja tal-argument kellu jitqies li d-dokumenti kkontestati kellhom jitqiesu bħala prova valida, xorta waħda ma kellhomx iwasslu għaċ-ċaħda tat-talbiet tagħha stante li l-proċedura kontemplata fil-Kap. 228 ma ġietx segwita regolarment. Tenfasizza li ordnijiet ta' żgumbrament taħt l-Art. 3(1) setgħu jinħarġu biss fil-każijiet stipulati fl-istess subartikolu, inkluż fejn l-art tkun okkupata minn persuna bla titolu. Targumenta li mit-totalita` tad-dokumenti jirriżulta li għandha titolu fuq l-art u li għalhekk *kwalsiasi* ordni ta' żgumbrament ma setgħet qatt tkun regolari. Iżżid tgħid li l-Art. 3(2) jipprovdi li meta l-identita` tal-iżgumbrat ma tkunx magħrufa, l-ordni għandha tiġi ndirizzata "lill-okkupant". Hawn targumenta li minkejja li l-Kummissarju tal-Artijiet kien f'diskussjonijiet diretti magħha qabel ma nħarġet l-ordni ta' żgumbrament, l-ordni ħarġet indirizzata "*L-Okkupant*" u għalhekk ma

jistax jitqies li ġiet notifikata *ai termini* tal-Kap. 228.

33. Qabel xejn għandu jingħad li sabiex jiġi determinat jekk japplikax jew le l-*proviso* tal-Art. 3(1) għall-finijiet ta' azzjoni ta' spoll bħal ma hija din odjerna, dak li trid tqis il-Qorti hu jekk l-ordni ta' żgumbrament/tneħħija ta' oġġetti kinitx regolari, u mhux jekk il-Kummissarju kellux raġun jagħmel tali ordni. Din l-azzjoni ovvjament mhux il-forum idoneju sabiex tiġi kkontestata d-deċiżjoni tal-iżgumbrament/tneħħija ta' oġġetti.

34. Din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija minnha stess fl-4 ta' Novembru 2005 fil-kawża fl-ismijiet **Beta Brushware Ltd v. Malta Development Corporation** fejn intqal hekk dwar il-*proviso* għall-Art. 3(1) tal-Kap. 228 (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"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…"*

35. Is-soċjeta` attriċi appellanti fl-ewwel lok issostni li l-ordni ma kinitx regolari għaliex din setgħet tinħareġ biss f'ċirkostanzi fejn l-okkupant ma jkollux titolu. Hija *invece* ssostni li kif jirriżulta mill-*file* dipartimentali stess, kienet attendiet numru ta' laqgħat mal-Kummissarju tal-Artijiet u kienet bagħtet ittri legali u l-kuntratti rilevanti bħala prova tat-titolu tagħha, kif ukoll ittri legali fejn spjegat it-titolu tagħha fuq il-passaġġ in kwistjoni.

Ċertament li mhux il-kompitu ta' din il-Qorti li tidħol f'tali kwistjonijiet petitorji: dan mhux biss għaliex din hija azzjoni possessorja u għalhekk mhux il-każ li jiġi nvestigat jekk is-soċjeta` attriċi hix is-sid tal-art jew le, iżda wkoll għaliex, kif ingħad, din l-azzjoni mhix dik idoneja sabiex tiġi kkontestata d-deċiżjoni tal-Kummissarju li jaġixxi taħt l-Artikolu 3 tal-Kap. 228.

36. Is-soċjeta` attriċi appellanti tilmenta wkoll bil-fatt li ma ġietx notifikata skont il-liġi. Targumenta li l-ordni għandha tiġi ndirizzata "*lill-okkupant*" u mwaħħla fuq l-art in kwistjoni meta l-identita` tal-okkupant ma tkunx magħrufa. Din il-Qorti pero` tosserva li l-Kummissarju tal-Artijiet mhux biss waħħal kopja tal-ordni ta' żgumbrament (indirizzata "*l-okkupant*") max-xatba nfisha, iżda qassam ukoll kopja (indirizzata lil Emanuel Bonnici) lis-segretarja ta' Emanuel Bonnici, li huwa d-direttur u azzjonista tas-soċjeta` attriċi. Dan jirriżulta mir-rapport tal-pulizija[11] li jġib id-data 5 ta' Lulju 2010 fil-fatt jaqra hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"Illum għall-ħabta tal-11.00am il-pulizija tal-Qawra WPC31 S.Muscat assistiet lil Anthony Catania u lil Manuel Martin li jaħdmu fl-Enforcement Office tal-Lands Department biex twaħħlet Eviction Order Numru 2039/1997 bid-data 30 ta' Ġunju 2010 max-xatba in kwistjoni* ***u kif ukoll tqassmet Eviction Order oħra indirizzata lil Emanuel Bonnici u ingħatat lis-segretarja tiegħu ċerta Maria Camilleri ID Card*** *No.xxxxx Tel xxxxx li kienet fl-uffiċju tal-kumpanija UNEC f'Burmarrad."*

[11] Fol 347.

37. Għaldaqstant dan ir-raba' aggravju jirriżulta wkoll infondat.

(v) Il-ħames aggravju:

Il-kap tal-ispejjeż

38. Is-soċjeta` attriċi fl-aħħar aggravju tagħha tilmenta bil-fatt li ġiet ikkundannata tħallas l-ispejjeż ġudizzjarji kollha. Issostni li *in vista* tal-aggravji tagħha, it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur għandhom jintlaqgħu u l-Awtorita` konvenuta għandha tħallas l-ispejjeż kollha hi.

39. Ladarba l-ewwel erba' aggravji tas-soċjeta` attriċi qegħdin jirriżultaw infondati, u allura jfisser li kienet korretta l-ewwel Qorti meta ċaħdet it-talbiet tagħha, isegwi li kienet ukoll korretta l-ewwel Qorti meta ordnat lis-soċjeta` attriċi tħallas l-ispejjeż kollha hi.

Deċide

40. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tas-soċjeta` attriċi (kemm mid-digrieti tat-18 u tal-20 ta' Novembru 2020 u kif ukoll mis-sentenza tal-15 ta' Marzu 2021) u qiegħda tikkonferma s-sentenza appellata *in toto.*

41. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-istess soċjeta` appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm