MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 560/2006

Anthony Fenech.

vs

Vincent (706355 (M) u Lorenza (767956 (M) konjugi Psaila.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat datat 21 ta' Gunju 2006 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pubbliku Joseph Spiteri ta' nhar l-14 ta' Jannar 1972, l-attur akkwista minghand is-socjeta' kummercjali Coleiro Brothers Limited "ghalqa msejha 'Tas-Sghajtar' kontrada ononima, limiti tan-Naxxar, li tikkonsisti fi tmien hbula raba' tal-kapacita'

superficjali ta’ tmien titmiem (T.8), tmiss mill-lvant ma’ sqaq, min-nofsinhar punent u tramuntana ma’ spazju pubbliku proprjeta’ tal-Gvern Civili, fiha kamra, giebja, u xi xtieli tal-bajtar, libera u franka minn cnus u pizijiet bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi kollha taghha”. Kopja tal-istess kuntratt qed tigi hawn mehmuza u mmarkata bhala Dok. “AF 1”, kif ukoll *‘site plan’* hawn mehmuza u mmarkata bhala Dok. “AF 2’.

Illi fil-15 ta’ Otturbu tas-sena 1989, bicca mill-art proprjeta’ ta’ l-attur, precizament fil-kejl ta’ 5,021 metri kwadri giet esproprjata mill-Gvern ta’ Malta u dana in forza ta’ kuntratti fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Vincent Miceli ta’ nhar is-16 ta’ Dicembru 1991 (Dok. “AF 4”) u dana wara li l-Kummissarju hareg Avviz ta’ Ftehim (Dok. “AF 3”).

Illi mill-pjanti hawn annessi (Dok. “AF 5” u “AF 6”) jirrizulta bic-car illi l-parti ibbordjata bil-kulur ahmar ghalhekk saret proprjeta’ tal-Gvern ta’ Malta u l-parti ibbordjata bil-kulur ahdar baqghet proprjeta’ ta’ l-attur.

Illi l-konvenuti qabdu u okkupaw dik il-parti ta’ l-art li dejjem baqghet proprjeta’ ta’ l-attur u dana minghajr ebda kunsens ta’ l-istess attur u minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi *nonostante* illi l-attur interpella diversi drabi lill-istess konvenuti sabiex huma jivvakaw mill-imsemmija art li hija proprjeta’ pjena tieghu dawn baqghu inadempjenti.

Illi l-konvenuti m’ghandhomx l-ebda eccezzjonijiet x’jaghtu in kontro-trattazzjoni ghat-talbiet attrici u b’hekk jezistu c-cirkostanzi kkontemplati fl-artikolu 167 *et sequitur* tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta biex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smigh ghal dak li jirrigwarda t-talba tal-attur ghall-izgumbrament tal-konvenuti *ai termini* tal-artikolu 167 hawn fuq citat.

Illi ghalhekk l-istess attur talab lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh *ai termini* ta' l-artikolu 167 *et sequitur* tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta; u

2. Tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-arti ossia proprjeta' ta' l-attur hawn fuq indikata u dan *stante* li huma qed jokkupawha minghajr il-kunsens ta' l-attur u minghajr ebda titolu validu fil-ligi u tiffissa terminu qasir u perentorju ghal dan il-ghan.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-listi ta' xhieda u ta' dokumenti ta' l-attur a fol. 3 sa 15 tal-process;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti datat 26 ta' Ottubru 2006 fejn il-konvenuti inghataw terminu ta' ghoxrin gurnata sabiex jipprezentaw l-eccezzjonijiet taghhom fis-sens kif indikat fl-istess verbal (fol. 19).

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti datata 13 ta' Novembru 2006 a fol. 47 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti mhux qed jokkupaw l-art kollha mertu ta' din il-kawza izda biss parti zghira minnha u cioe' dik il-parti li hija murija fir-ritratt li qed jigi ezebit bhala Dok. "VP 4".

2. Illi sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti irid igib il-prova li ghandu kontroll u pussess kif ukoll titolu ta' proprjeta' fuq l-art kif qed jallega fir-rikors tieghu u dan peress li sa fejn jafu l-esponenti l-art okkupata minnhom kienet oggett ta' Dikjarazzjoni ta' Espropriju tal-President tar-Repubblika ta' Malta skond id-disposizzjonijiet tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta u soggett ghal proceduri ta' espropriazzjoni, liema dikjarazzjoni tal-President tar-Repubblika ta' Malta ghadha *in vigore* u ghadha ma gietx revokata. Ghalhekk l-effett ta' tali Dikjarazzjoni tal-President tar-Repubblika a tenut tal-artikolu 12 tal-Kap 88 ghadu *in vigore.* Ghalhekk ir-rikorrenti ma ghandhomx interess guridiku rikjest mill-Ligi biex jipproponu l-azzjoni *de quo*.

3. Illi sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-premess, l-intimati ghandhom titolu validu ta' okkupazzjoni u pussess ta' l-art minnhom okkupata u dan sa mill-1994.

4. Illi sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-premess, l-azzjoni intavolata mir-rikorrenti hija wkoll intempestiva *stante* li huwa qatt ma ghadda kopja tal-pjanti esebiti kif ukoll dokumentazzjoni in sostenn tal-pretensjoni tieghu u dan minkejja li kien gie mitlub (ara Dok. "VP5" u Dok. "VP 6") u ghalhekk f'kull kaz ghandu jbati l-ispejjez tal-proceduri odjerni.

5. Salvi eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

Rat il-listi ta' xhieda u dokumenti tal-konvenuti a fol. 49 sa 59 tal-process.

Rat ix-xhieda kollha prodotta mill-attur (affidavits datati u 15 ta' Marzu 2007), nkluza dik tieghu, tan-Nutar Vincent Miceli, tal-Kummissarju tal-Artijiet Vincent Mamo (22.11.2006), ta' Victor Vella (22.11.2006), tan-Nutar Ian Spiteri (affidavit 14 ta' Frar 2007); tad-Direttur tal-Agrikoltura Anthony Mifsud, Antoine Attard u Peter Mamo (15.02.2007).

Rat ix-xhieda kollha tal-konvenut nkluz dik ta' l-affidavit tieghu (Dok. "RTB" – fol. 167), ta' Emanuel Aquilina (Dok. "RTC" – fol. 182) u Saviour Scerri (Dok. "RTD" – fol. 184); ta' Dr. Joseph Borg (11.10.2007) u l-kontro-ezamijiet taghhom (6.12.2007).

Rat il-verbali kollha tas-seduti quddiem il-Qorti u li l-kawza giet diffferita ghas-sentenza ghad-29 ta' Ottubru 2008

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-kawza odjerna hija ta' natura vindikatorja fejn l-attur qieghed jaghmel talba ghall-zgumbrament tal-konvenut minn art illi huwa jsostni illi tappartjeni esklussivament lilu. L-attur isostni illi l-konvenuti qeghdin jokkupaw l-art mertu ta' din il-kawza minghajr ebda titolu validu skond il-ligi u in ogni kaz minghajr il-kunsens tieghu. Mill-banda l-ohra, il-konvenuti jsostnu illi l-art okkupata minnu ma tappartjenix lill-attur u dan *stante* illi l-art in kwistjoni kienet soggetta ghall-dikjarazzjoni ta' esproprjazzjoni u ghalhekk, isostnu illi l-attur lanqas biss ghandu interess guridiku f'din il-kawza. Il-konvenuti jsostnu *inoltre* illi huma ghandhom titolu validu ta' okkupazzjoni u pussess ta' l-art sa mill-1994.

Illi f'kawza ta' natura rinvindikatorja, ir-rivindikant ghandu qabel xejn jipprova it-titolu tieghu, qabel ma l-konvenut ikollu ghalfejn irressaq prova tat-titolu tieghu (**"Guseppi Vella vs Peter Sciberras"** – P.A. (RCP) - 7 ta' Jannar, 2003). Illi fil-kaz dizamina l-attur issodisfa dan ir-rikwizit billi gab prova f'dan is-sens u mill-provi prodotti jirrizulta illi fl-14 ta' Jannar ta' l-1972, huwa akkwista l-art *ossia* ghalqa msejha 'Tas-Saghtar' kontrada omonima, limiti tan-Naxxar, li tikkonsisti fi tmien hbula raba' tal-kapacità superficjali ta' tmient itmiem (T.8) permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Pubbliku Joseph Spiteri liema kuntratt gie ezebit bhala Dok. "AF1" flimkien ma' *site plan* ta' l-ghalqa ezebita bhala Dok "AF2".

Illi f'dan l-istadju, din il-Qorti tinnota illi l-prova li gab l-attur hija bizzejjed biex tipprova t-titolu tieghu ghall-fini ta' din il-kawza ghaliex huwa pacifiku fil-gurisprudenza taghna illi l-Qorti, f'tali cirkostanzi, ghandha tistrieh fuq l-ahjar titolu migjub bejn il-partijiet (**"Frank Pace et vs Kummissarju ta' l-Artijiet"** – P.A. (JRM) -19 ta' Frar 2004).

Illi dan jittiehed ukoll fl-isfond ta' dak li sostniet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Grezzju Spiteri vs. Catherine Baldacchino"** (A.C. (JSP) (CAA) (JDC) – 9 ta' Frar 2001) fejn inghad li *"huwa principju*

fundamentali tad-dritt gudizzarju illi meta l-konvenut ma jirrispengiex il-pretensjonijiet ta' l-attur, sempliciment permezz tal-pussess li huwa ghandu animo dominii, imma jgib il-quddiem titolu li bih ried u jrid jipprova d-dritt tieghu ghall-haga li ghandu f'idejh, huwa mehtieg li jigi ezaminat dak it-titolu akkampat mill-konvenut. U allura l-prova ta' dak it-titolu taqa' fuq il-konvenut li jallegah" (Volume XXX.ii.765). ………(Jekk il-konvenut ma jasalx biex jipprova t-titolu tieghu, allura ma jistax izjed jinheba wara l-pussess u jghid "possideo quia possideo" ghaliex huwa nizel fil-kamp u fil-lotta gudizzjarja taht titolu ta' proprjeta' li jippretendi u jekk dak it-titolu jaqa', huwa ma jibqaghlu xejn precizament ghaliex dak il-pussess li huwa qed jippretendi li ghandu huwa kollu bazat fuq dak it-titolu tal-proprjeta' li huwa akkampa. Hu ghalhekk li f'dan il-kaz kif tajjeb issomemetta l-appellant "melius est non habere titolum quam habere vitoiosum"……"

Illi tenut kont tal-premess jinghad li f'din il-kawza apparti l-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-istess art mill-attur hemm ukoll ricerki relattivi esebiti bhala Dok. "A" mal-affidavit tal-attur datat 15 ta' Marzu 2007 li jippruvaw b'mod konkludenti li l-attur huwa proprjetarju tal-art mertu tal-kawza odjerna. Dan apparti xhieda u dokumenti ohra li din il-Qorti ser taghmel riferenza ghalihom f'din is-sentenza u li bl-ebda mod ma gew kontradetti.

Illi fil-fatt gie pruvat ukoll illi fil-15 ta' Ottubru ta' l-1989, parti mill-art imsemmija giet esproprjata mill-Gvern ta' Malta u in forza tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Vincent Miceli is-16 ta' Dicembru ta' l-1991 (Dok. "AF 4").

Illi b'konsegwenza ta' dan jirrizulta li skond il-pjanti esebiti bhala Dok. "AF5" u Dok. "AF6" rispettivament, (li ma gewx ikkontestati bl-ebda mod mill-konvenut), dik il-parti immarkata bil-kulur ahdar fuq il-pjanti hawn imsemmija baqghet proprjetà ta' l-attur. Hija proprju din l-art mertu tal-kawza odjerna.

Illi dan gie wkoll ikkonfermat minn Peter Mamo bhala Kummissarju ta' l-Artijiet, fejn xehed li l-parti l-hadra fl-

istess pjanti ma hijiex milquta' b'ordni ta' esproprjazzjoni u ghalhekk ghadha tappartjeni sal-lum lill-attur. Dan jirrizulta wkoll mill-korrispondenza datata 10 ta' Jannar 2007 (Dok. "PM 1" - fol. 92 u fol. 177) fejn jinghad testwalment mir-rapprezentant tad-Direttur ta' l-Artijiet *"li l-art indikata bl-ahdar fil-pjanta annessa ma' l-ittra tieghek ma hiex art tal-Gvern u qatt ma giet esproprjeta jew trasferita taht kwalunkwe titolu lill-Gvern ta' Malta"*. Hemm konferma ta' dan mix-xhieda ta' l-istess Peter Mamo (15.02.2007) li kkonferma l-istess korrispondenza u l-pjanta esebita bhala Dok. "EZL 1" (fol. 93) minn fejn jirrizulta li l-parti mmarkata bl-ahdar qatt ma kienet milquta b'ordni ta' esproprijazzjoni u ghalhekk baqghet tal-attur.

Illi provi ohra li l-istess attur huwa proprjetarju ta' l-art in kwistjoni huma l-kuntratt datat 14 ta' Jannar 1972 (Dok. "AF 1"), il-pjanta annessa bhala Dok. "AF2"; il-kuntratt datat 16 ta' Dicembru 1991 (Dok. "AF 4") u l-pjanta (Dok. "AF 5"), il-pjanta Dok. "AF 6" li tindika bil-kulur ahdar l-proprjeta' li baqghet ta' l-attur, tali pjanta certifikata min-Nutar Vincent Miceli li wkoll ikkonferma l-istess permezz ta' affidavit tieghu datat 21 ta' Novembru 2006 (Dok. "VM 1" – fol. 59) u l-pjanta anness a fol. 62). Dan kollu bl-ebda mod ma gie kontradett minn xi kwalita' ta' prova mill-konvenuti.

Illi mill-banda l-ohra, in kwantu ghat-titolu tal-konvenuti fuq l-art in kwistjoni, mill-provi mressqa, jidher li huma qed jivvantaw li qed okkupaw l-istess art, nkluz bicca art quddiem ir-residenza taghhom wiesgha daqs il-faccata tad-dar, b'effett ta' skrittura tas-sena 1994. Din l-art ghaddiet f'idejhom permezz ta' skrittura datata 5 ta' Ottubru 1994 mad-Dipartiment ta' l-Agrikoltura u Sajd (Dok. "VP 2") konsegwenti ghall-applikazzjoni intitolata *"application form for the embellishment of a traffic island by a prospective sponsor"* u minn fejn jirrizulta li l-konvenut Vincent Psaila kellu jiehu hsieb tat-*traffic island* li kienet quddiem id-dar tieghu.

Illi ghalhekk il-konvenut iffirma skrittura esebita wkoll bhala Dok. "VP 11", permezz ta' liema huwa intrabat jonora l-impenn tieghu indikat fl-applikazzjoni ghal sena u

cjoe' ghall *'one calender year'* mid-data tal-istess ftehim. Ma jirrizultax illi din l-applikazzjoni qatt giet imgedda ghas-snin ta' wara, minkejja illi l-konvenut baqa' jokkupa l-art u ghalhekk jirrizulta illi l-arrangament hawn imsemmi ma jikkonferixxi l-ebda titolu lill-konvenuti fuq l-art in kwistjoni u l-ftehim mad-dipartiment ma kien jaghti lill-konvenuti l-ebda jedd fuq l-art, minkejja dak illi qieghed isostni l-konvenut.

Illi dan jirrizulta anke permezz tax-xhieda ta' Antoine Attard mill-Ministeru ta' l-Izvilupp Rurali u Ambjent, li kkonferma illi l-ftehim imsemmi ma jaghti l-ebda dritt legali fuq il-proprjetà lill-applikant. Minn dan din il-Qorti thoss li mill-provi prodotti jirrizulta bic-car illi, qabel ma kienet giet iffirmata l-istess skrittura, id-Dipartiment lanqas biss kien ghamel il-verifiki necessarji sabiex jikkonstata jekk l-art indikata kienitx effettivament art pubblika jew inkella jekk tappartjenix lill-privat. Dan sahansitra stqarru Dr. Joseph Borg, *ex-Principal Agriculture Officer* mad-Dipartiment ta' l-Agrikultura, li kkonferma illi d-dipartiment ma kien jaghmel l-ebda verifiki dwar it-titolu ta' l-art u d-dipartiment kien jibbaza il-gudizzju tieghu merament fuq l-istqarrija ta' l-applikant. L-unika verifika li kienet issir kienet permezz ta' spezzjoni fuq il-post mill-ufficjali tad-dipartiment fejn ufficjali ta' l-istess dipartiment kienu jintbaghtu fuq is-sit sabiex jaraw jekk is-sit huwiex recintat jew inkella jaghmilx parti minn xi dar. Ghalhekk hadd ma kien jeffettwa verifiki dwar it-titolu bhalma jidher illi gara fil-kaz odjern. Mhux hekk biss izda ix-xhieda ta' Victor Vella (22.11.2006) tikkonferma li l-istess konvenut jew konvenuti ma ghandhom l-ebda titolu fuq l-istess art.

Illi fid-dawl ta' dan kollu ma tistax tigi allura accettata t-tezi tal-konvenuti li huma ghadhom xi forma ta' jedd sabiex jokkupaw din l-art ghaliex jirrizulta b'mod deciziv li d-dipartiment ta' agrikoltura ma ikkonferielu l-ebda dritt fuq l-istess art, izda biss l-istess konvenut assuma l-obbligu li ghal terminu ta' sena mid-data ta' l-istess skrittura jiehu hsieb l-istess art u xejn izjed.

Illi dwar l-allegazzjoni tal-konvenut li huwa jokkupa bicca mill-art mertu tal-kawza biss din il-Qorti tinnota li l-istess

skrittura li ghaliha ghamel riferenza l-konvenut bla ebda mod ma tindika dan u fil-fatt fix-xhieda tieghu tas-26.10.2006 l-istess konvenut sostna li huwa kien qed jokkupa l-istess art u l-istess hemm fil-verbal tal-istess data (fol. 19). Fil-fatt mid-Dok. “AA1” (datata 21.08.2003 – fol. 91) u mix-xhieda ta’ Antione Attard (15.02.2007) jirrizulta li l-istess konvenut kien qed jokkupa l-istess art hemm indikata u mertu tal-kawza odjerna. Din il-Qorti thoss li in vista ta’ dan ix-xhieda ta’ Saviour Scerri u Emanuel Aquilina fl-affidavits taghhom ma hijiex kredibbli anke peress li ma jirrizultax li b’xi mod l-istess iffirmaw xi skrittura ma’ xi dipartiment kif ghamel l-attur, u fil-fatt minkejja li jsemmu tali skrittura, din qatt ma giet esebita. Fil-fatt huwa sinifikanti dak li jghid Emmanuel Aquilina li l-applikazzjonijiet li qed jirreferu ghalihom ha hsiebhom il-konvenut Vincent Psaila – u dan apparti l-inkonsistenzi u kontradizzjonijiet ohra li hemm fl-istess xhieda, li l-Qorti setghet tikkonstata quddiemha.

Illi ghalhekk mill-provi prodotti jidher car illi l-attur huwa l-proprjetarju ta’ l-art in kwistjoni u peress illi jirrizulta ukoll b’mod mill-iktar ampju illi l-konvenuti ma ghandhom l-ebda titolu validu skond il-ligi sabiex jokkupaw l-art mertu ta’ din il-kawza t-talba attrici ghall-izgumbrament tal-konvenuti mill-istess art qed tigi milqugha u l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti qed jigu michuda – inkluz it-tielet wahda ghaliex jidher li l-istess attur ta prova lit-titolu tieghu lill-konvenuti kif jirrizulta mill-korrispondenza esebita.

KONKLUZJONIJIET

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qort **taqta’ u tiddeciedi** din il-kawza billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet konvenuti, **tilqa’ t-talba attrici** b’dan illi:-

(2). Tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-art ossia proprjeta’ ta’ l-attur hawn fuq indikata u dan *stante* li huma qed jokkupawha minghajr il-kunsens ta’ l-attur u minghajr ebda titolu validu fil-ligi u tiffissa terminu qasir u perentorju ta’ tletin (30) gurnata mid-data ta’ din is-sentenza ghall-izgumbrament tal-konvenuti mill-istess art mertu tal-kawza odjerna.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------