MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2010

Citazzjoni Numru. 48/2009

Kummissarju tal-Artijiet

Vs

Joe Attard u s-socjeta Island Developments Ltd ghal kull interess li jista' jkollha

Din il-kawza tittratta dwar porzjon art maghrufa bhala Almagg tad-Dwejra jew ta' Tuta, Triq it-Torri, San Lawrenz, Ghawdex, li l-attur qieghed isostni li hi proprjeta tieghu u li l-konvenuti qeghdin jokkupawha illegalment. Ghalhekk qieghed jitlob li l-konvenuti, jew min minnhom, jigu kundannati jizgumbraw mill-art fi zmien li tiffissa l-qorti u jergghu jaghmlu l-art fl-istat li kienet qabel. Fin-nuqqas qieghed jitlob li jigi awtorizzat jaghmel ix-xoghol li hemm bzonn sabiex l-art terga' titqieghed fl-istat originali taghha, u dan ghas-spejjez tal-konvenuti. L-attur qieghed jitlob ukoll hlas ta' danni minhabba okkupazzjoni illegali min-naha tal-konvenuti.

Fl-10 ta' Lulju 2009 l-konvenuti pprezentaw risposta guramentata (fol. 35) fejn iddikjaraw li:-

1. Joseph Attard m'huwiex il-legittimu kontradittur peress li qatt ma ghamel xi zvilupp.
2. L-attur ghandu jgib prova tat-titolu li jippretendi li ghandu.
3. Jekk jirrizulta li giet okkupata xi proprjeta tal-attur, dan sar bi buona fede u approvazzjoni tal-attur.
4. L-art okkupata mis-socjeta konvenuta tmiss ma' proprjeta taghha u ghalhekk b'applikazzjoni tal-Artikolu 571 tal-Kodici Civili sehhet l-accessjoni.
5. M'huwiex minnu li l-attur garrab xi danni.

Il-kawza kienet preceduta minn talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni (numru 19/2009) fl-ismijiet **Kummissarju tal-Artijiet vs Joe Attard**. B'digriet moghti fis-27 ta' Mejju 2009 il-qorti laqghet it-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex ma jitkomplix l-izvilupp.

Il-perit tekniku Mario Cassar ipprezenta pjanta (Dok. MP3)[1] fejn wera dik il-parti tal-art fejn is-socjeta konvenuta bniet u li giet registrata bhala proprjeta' tal-Gvern (1003/08) mar-Registru tal-Artijiet. Skond il-perit tekniku l-porzjon art meritu tal-kawza fiha kejl ta' cirka 140 metri kwadri. Fil-fatt hareg certifikat ta' titolu numru 54000907 favur il-Gvern ta' Malta (ara 33 – 35 tal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni).

Fuq l-art li hi l-meritu ta' din il-kawza, sar bini (ara ritratti a fol. 25 tal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni).

Il-konvenuti jsostnu li l-attur ghandu jaghti prova li hu proprjetarju tal-porzjon art in kwistjoni. Irrizulta li l-art ghaddiet minghand il-Knisja ghal ghand il-Gvern permezz tal-ftehim tat-28 ta' Novembru 1991. Fit-30 ta' Lulju 2008 il-Gvern ghamel applikazzjoni fir-Registru tal-Artijiet, u nhareg certifikat ta' titolu fit-13 ta' Awwissu 2008. Skond l-Att dwar ir-Registrazzjoni, fil-kaz ta' proprjeta' tal-Gvern

[1] Fol. 95.

din tigi registrata b'titolu garantit (Artikolu 21(2) tal-Att dwar Registrazzjoni tal-Artijiet – Kap. 296). L-Artikolu 22 jipprovdi li titolu garantit jaghti lill-persuna *"....titolu irrevokabbli ghaliha, jigifieri,* ***titolu li ma jistax jigi meghlub hlief kif provdut f'dan l-Att.****"*. Hu minnu li l-Att dwar l-Entitajiet Ekklezjastici (Kap. 358) jipprovdi li ghalkemm trid issir ir-registrazzjoni tal-artijiet li l-Gvern akkwista bis-sahha tal-ftehim, din issir bla pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi (Artikolu 5 tal-Kap. 358). Madankollu l-qorti ma tarax li hemm htiega li tinvestiga jekk l-attur lahaqx il-grad tal-prova rikjest sabiex ikun jista' jirnexxi fl-ewwel talba tieghu, ghaliex:-

a. Fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2009 saret din id-dikjarazzjoni:-*"Dr John Gauci ghall-konvenuti qieghed jiddikjara li* ***m'hemmx kontestazzjoni dwar li fil-post fejn sar il-bini u li hu mertu ta' din il-kawza l-proprjeta' kienet tal-Gvern, li sussegwentement saret proprjeta' tas-socjeta konvenuta permezz ta' l-accessjoni.****"* (fol. 49).

b. Fl-affidavit ta' Mark Grech, id-direttur tal-kumpannija konvenuta, ikkonferma li *"..... Island Developments kienet u* ***ghadha disposta*** *li tikkumpensa adegwatament u b'mod xieraq ghall-art in kwistjoni u dana kif dejjem stqarret fi kwalunkwe laqgha li kellha mar-rapprezentanti tal-gvern inkluz sa ricentement."* (enfazi tal-qorti). In kontro-ezami qal: ***"Jiena kont naf illi din il-bicca art hi proprjeta' tal-Gvern...."*** (fol. 88). Fil-fehma tal-qorti dan il-kliem ikompli jsahhah il-fehma taghha li bejn il-partijiet m'hemmx kontestazzjoni li l-art hi proprjeta tal-Gvern.

c. Il-konvenuti huma lesti li jikkumpensaw lill-Gvern ghaliex jafu li l-art hi proprjeta' tieghu u ghal ebda raguni ohra. L-ittra datata 20 ta' Ottubru 2006 (fol. 18) mibghuta mill-istess kumpannija lid-Direttur tal-Ufficcju Kongunt, hi prova ta' dan.

M'ghandu jigi permess lill-ebda parti li tipprova tohloq kontroversja fejn din ma tezistix. Il-gurisprudenza li ghamlu riferenza ghaliha l-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet ma twassalx lill-qorti sabiex tibdel il-

fehma taghha in kwantu c-cirkostanzi jidhru li huma differenti.

Il-konvenuti argumentaw ukoll li f'dan il-kaz ghandu japplika l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili li jipprovdi:-

"Jekk fit-tlugh ta' bini tigi okkupata b'bona fidi bicca mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-gar ikun jaf li qieghed isir dak il-bini u ma jaghmilx opposizzjoni, l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu ddikjarati ta' proprjeta ta' min bena, taht l-obbligu li jhallas lil sid l-art il-valur tal-wicc li jkun okkupa, u li jaghmel tajba kull hsara li tkun saret.".

Wiehed mill-elementi tal-accessjoni hi l-*buona fede*, li: "*tikkonsisti **fil-konvinzjoni f'min ikun qed jibni li l-kostruzzjoni tkun qeghda fuq art tieghu**, b'mod li ma jkollux l-intenzjoni li juzurpa l-art ta' haddiehor, izda li jaghmel att legittimu; u l-prova f'dan ir-rigward ghandha ssir minn min jallega l-uzurpazzjoni, b'mod li jekk dan ma jasalx f'dik il-prova, allura ghandha tirbah il-presunzjoni legali tal-buona fede*" (ara sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili[2] fil-kawza **Oliver Agius nomine vs Joseph Gatt** deciza fil-31 ta' Jannar 2003).

Il-qorti m'ghandix dubju li meta l-art in kwistjoni bdiet tigi zviluppata, il-konvenuti kienu jafu li hi proprjeta tal-Gvern. Tant hu hekk li bl-ittra datata 20 ta' Ottubru 2006 (fol. 18) talbu li jixtru din il-porzjon art. Mal-ittra giet annessa pjanta fejn hemm markati l-porzjonijiet art li s-socjeta konvenuta kienet interessata li tixtri minghand il-Gvern[3]. Il-porzjon art meritu ta' din il-kawza hi markata bl-ittra "B", cjoe dik li fl-ittra tas-socjeta konvenuta jinghad li hi "*..... one of the areas we need to purchase for an extension of the projected development."*. Ix-xhieda ta' Mark Grech, direttur tal-kumpannija konvenuta, hi prova fiha nnifisha li kienu jafu li l-art in kwistjoni ma kenitx proprjeta ta' Island Developments Ltd: *"Jiena mhux l-ewwel darba li xtrajt proprjeta minghand il-Gvern u naf x'inhi s-sistema li*

---

[2] Imhallef P. Sciberras.

[3] Ara pjanta a fol. 30 tal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru: 19/2009.

tintuza. ***F'dan il-kaz partikolari jiena ma stajtx nistenna sakemm nixtri l-art minghand il-Gvern u dan peress illi l-izvilupp kif gie progettat, jinkludi din il-porzjon art fis-sens illi ma stajniex naghmlu dan it-tip ta' zvilupp minghajrha. Ix-xogholijiet ma setghux isiru wara li nkun xtrajt l-art u dan in kwantu illi l-izvilupp kien diga' qieghed isir..... <u>Min-naha tieghi, jiena naf bhala fatt illi ma kellniex dritt illi nibnu f'din il-porzjon art</u>***, *pero' jiena illi la darba hareg il-permess, jiena jkolli bilfors nibni biex inkun nista' nkompli l-progett.....”* (fol. 88 – enfazi tal-qorti). Mill-provi rrizulta wkoll li d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt fl-ebda hin ma ta xi permess lis-socjeta konvenuta sabiex tidhol fl-art u tibda bl-izvilupp. Permezz ta' ittra datata 6 ta' Mejju 2008 (fol. 39) gharraf lil Mark Grech li t-Taqsima tal-Proprjeta tal-Gvern kienet lesta li tikkunsidra t-talba tieghu ghal bejgh tal-porzjon art in kwistjoni, jekk jinghata permess ta' zvilupp mill-Awtorita ghall-Ambjent u l-Ippjanar. Id-Direttur tal-Uffficcju Kongunt ta biss permess sabiex tigi prezentata applikazzjoni ta' zvilupp, ghalkemm ikkwalifika li: ***“This is of course without prejudice to the final decision taken by the Division.”***. Fl-ebda parti tal-ittra ma jinghad li kif jinhareg il-permess jista' jibda l-izvilupp. Mark Attard qal li *“.... x-xoghol ta' kostruzzjoni , li sar fuq l-art li dwarha saret din il-kawza****, sar ghaliex ahna inghatajna l-impressjoni illi dik l-art hija taghna zgur u kien baqa' biss li tissolva il-kwistjoni tal-kumpens li kellna nhallsu lill-gvern ghall-akkwist ta' din l-art.***” (fol. 62). Madankollu din il-verzjoni m'hijiex korraborata mill-provi. Anzi rrizulta li minflok ghamlu kif ippropona d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt, Mark Grech u shabu hadu riskju u ghamlu ta rashom u zviluppaw l-art in kwistjoni. Sahansitra permezz ta' ittra datata 18 ta' Novembru 2008 (fol. 69) mibghuta mill-istess Direttur, inghata avviz lil Joseph Attard li kien qieghed isir bini fl-art u sejjahlu sabiex ma jkomplix. Madankollu l-izvilupp issokta. Jidher li sabiex jitwaqqa' l-bini ser ikollhom isiru spejjez konsiderevoli, u dan tort ta' hadd hlief il-konvenuti li ghamluha fatta li l-art ser issir taghhom. Id-decizjoni li hadu li jokkupaw l-art u jibnuha qabel jixtruha ghaliex kien hemm bzonn minhabba l-esigenzi tal-progett, kienet riskjuza. Ghalkemm fil-kors tal-kawza saru tentattivi sabiex jintlahaq ftehim, u l-qorti

temmen li fic-cirkostanzi din kienet tkun l-ahjar triq, jidher li min-naha tal-Gvern ma jridx li johloq xi precedent u qieghed jinsisti li fl-ewwel lok ghandu jitwaqqa' l-bini u l-art tigi repristinata ghall-istat li kienet qabel. Certament il-qorti ma tistax tindahal fl-ezercizzju ta' din id-diskrezzjoni min-naha tal-Gvern, irrispettivament ta' x'inhi l-fehma taghha.

Il-konvenut Joseph Attard qal li m'huwiex legittimu kontradittur ghaliex ma ghamel l-ebda zvilupp fuq l-art meritu tal-kawza. Il-qorti ma' taqbilx ma' din l-eccezzjoni ghaliex mill-provi rrizulta li hu ghamel applikazzjoni mal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex jibni fuq l-art in kwistjoni. Il-permess ta' zvilupp hareg f'ismu (20 ta' Marzu 2009). M'hemmx dubju li hu kien jaf li qieghed isir zvilupp fuq l-art mill-kumpannija li fiha ghandu ishma. Bhala l-persuna li f'isimha nhareg il-permess kellu obbligu li ma jippermettix li jsir bini fuq art li kien jaf li hi ta' haddiehor. Dan apparti l-fatt li fis-sitt eccezzjoni, jinghad li b'applikazzjoni tal-Artikolu 571 tal-Kodici Civili l-art saret proprjeta' tal-konvenuti. Eccezzjoni li tikkontradici dak dikjarat fl-ewwel eccezzjoni.

Ghal dawk li huma danni, minkejja li sar l-izvilupp ma jirrizultax li l-attur ghadu sofra xi danni. Ovvjament l-ispejjez ghad-demolizzjoni tal-bini li ghamlet is-socjeta konvenuta ser ikollha taghmel tajjeb ghalihom hi.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija:-

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti hlief ghal eccezzjoni li l-atturi ma garrabx danni. F'dan il-kuntest tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju fir-rigward tal-hames u sitt talba.

2. Tilqa' l-ewwel erba' talbiet tal-attur. Inoltre l-qorti qeghda tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien tmien (8) xhur mil-lum:-

i. Jizgombraw mill-art meritu tal-kawza u murija bil-kulur isfar fil-pjanta a fol. 11 u pjanta MP3 a fol. 95;

ii. Iwaqqghu ghas-spejjez taghhom il-bini li sar fuq din il-porzjon art u jnehhu l-materjal. Ix-xoghol ghandu jsir taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-perit Mario Cassar. Fin-nuqqas qeghda tawtorizza lill-attur sabiex ghas-spejjez tal-konvenuti jaghmel ix-xoghol taht is-supervizjoni u direzzjoni tal-istess perit.

Spejjez, inkluzi dawk relatati mal-mandat ta' inibizzjoni numru 19/2009, ghandhom jaghmlu tajjeb ghalihom il-konvenuti. B'dan li spejjez relatati mal-hames u sitt talba jibqghu minghajr taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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