MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-18 ta' Settembru, 2012

Citazzjoni Numru. 852/2005

L-Awtorita tad-Djar

Vs

Nazzareno Muscat u b'digriet tas-27 ta' Lulju 2006 giet kjamata fil-kawza Frances Muscat

Citazzjoni.
Permezz ta' citazzjoni prezentata fis-16 ta' Settembru 2005 l-attrici ppremettiet:-
Li hi proprjetarja ta' l-art indikata bl-ahmar fil-pjanta annessa bhala dokument "A", liema art hija magenb Block BG9B, Mtarfa.
Din l-art fil-fatt giet akkwistata mill-Awtorita` tad-Djar permezz ta' Avviz Legali 199/1990.
Il-konvenut kif jirrizulta mill-annessi ritratti bena kamra w rrecinta l-istess art tal-Awtorita` tad-Djar biex fiha issa eskluda l-access ta' l-istess Awtorita` tad-Djar dokument "C".

Il-konvenut qieghed jokkupa din l-art minghajr titolu.
L-istess konvenut jaccetta li din l-art hija proprjeta` tal-Awtorita` tad-Djar u sahansitra talab li jirregolarizza l-pozizzjoni tieghu billi jixtriha.
L-Awtorita` tistenna li tithallas id-danni li sofriet minhabba l-okkupazzjoni illegali, dawn id-danni huma stimati skond il-valur lokatizzju ta' l-art li hu stmat Lm 520 fis-sena dokument "E"; l-okkupazzjoni ilha zgur sejra minn Jannar tas-sena 2001.
Ighid il-konvenut ghaliex m'ghandhiex din il-qorti :
1. Tiddikjara illi l-art magenb Block BG9B Mtarfa ndikata bl-ahmar fuq pjanta dokument "A" hija proprjeta' tal-Awtorita` tad-Djar u li l-konvenut illegalment okkupa din l-art u qed jokkupha minghajr titolu.
2. Tordna li l-konvenut a spejjez tieghu sabiex taht id-direzzjoni ta' Perit nominat u fi zmien qasir u perentorju ffissat minn din il-Qorti inehhi kull struttura w hajt mibni fil u madwar l-istess art u jirripristina l-istess art ghal pozizzjoni li kienet qabel ma sar il-bini llegali.
3. Fin-nuqqas li jaghmel dan il-qorti tordna li dan ix-xoghol isir mill-atturi taht direzzjoni ta' perit nominat a spejjez tal-konvenut.
4. Tordna lilL-konvenut jizgombra mill-art in kwistjoni w jghaddi lura l-istess art bil-pussess vakant lill-atturi.
5. Tiddikjara li l-atturi sofrew danni minhabba okkupazzjoni illegali tal-konvenuti
6. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi.
7. Tordna lill-konvenuti jhallsu ghad-danni kif likwidati minn din il-Qorti.

<u>Nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut Nazzareno Muscat.</u>

1. Illi l-gudizzju mhux integru peress li martu Frances Muscat kellha tkun fil-kawza tant li anke kienet giet interpellata b'ittra tal- 4 ta' Frar, 2000, u kwindi l-eccipjent ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju.
2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-succepit, ma hux minnu li l-eccipjent qieghed jokkupa l-art mertu tal-kawza fis-sens li trid il-ligi u kwindi t-talbiet tal-Awtorita` attrici u kwindi t-talbiet tal-Awtorita` rikorrenti kif postulati ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess Awtorita`.

3. Illi fit-tieni lok l-Awtorita` attrici trid tipprova li hija proprjetarja, fin-nuqqas ma ghandiex locus standi.
4. Illi l-Awtorita` attrici trid tipprova mhux biss li hija proprjetarja tal-art mertu tal-kawza izda li din l-art ma kinitx tifforma parti mit-trasferiment mertu tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono tad-29 ta'Ottubru, 1984 bejn l-Awtorita` attrici u l-eccipjent.
5. Illi subordinatament ghas-succepit, jekk hemm xi strutturi dawn ma sarux mill-eccipjent u ghalhekk m'ghandux jirrispondi ghalihom jew ghalihom kollha.
6. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-Awtorita` attrici ma soffrietx danni, u fi kwalunkwe kaz jekk dawn huma dovuti l-azzjoni sabiex jigu reklamati hija estinta bil-preskrizzjoni ai termini ta' l-artikolu 2156 (f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.
7. Illi finalment u minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, id-danni reklamati huma esagerati.

Fit-30 ta' Marzu 2007 il-kjamata fil-kawza pprezentat nota' tal-eccezzjonijiet (fol. 38) li huma identici ghall-eccezzjonijiet numru 2 sa 7 tal-konvenut l-iehor.

Konsiderazzjonijiet.

Din il-kawza titratta porzjon art li l-attrici tippretendi li l-konvenuti qeghdin jokkupaw minghajr ebda jedd. Min-naha taghhom il-konvenuti isostnu li l-gnien li hemm fuq wara tad-dar kien kompriz fil-kuntratt ta' xiri tad-29 ta' Ottubru 1984 pubblikat min-nutar Dr Myriam Spiteri Debono u li permezz tieghu xtraw minghand l-Awtorita:-

*"il-villa minghajr numru izda maghrufa mhux ufficjalment bhala Villa BG9B, ittra B, ittra G, numru disgha u ittra B fil-qasam tad-djar tal-Gvern, Belt il-Gmiel, l-Imtarfa, limiti tar-Rabat, Malta, **bi gnien quddiem, wara u fuq genb wiehed,** u tmiss mit-Tramuntana, mill-Punent u minn Nofs in-Nhar ma' proprjeta tal-Gvern ta' Malta, accessibbli minn triq pubblika bla isem minn naha tal-Majjistral u mibnija skonde pjanta annessa ma' l-att u mmarkata Dokument B."*.

M'hemmx dubju li l-pjanta annessa mal-kuntratt ma tinkludix l-art oggett ta' dawn il-proceduri. Fis-seduta tat-22 ta' Marzu 2012 id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw :-

'L-Av R. Zammit jiddikjara illi l-kawza odjerna titratta u hija ntiza biex tiehu lura minghand il-konvenuti kull bicca art

okkupata minn l-barra mill-burdura hadra fil-pjanta indikata a fol. 111 tal-process.
L-Av. C. Galea qeghda taqbel li l-mertu tal-kawza jitratta dwar l-ispazju li jigi l-barra mill-bordura mmarkata bil-kulur ahdar.'.
Il-konvenuti jaccettaw li l-art oggett ta' dawn il-proceduri m'hijex murija fil-pjanta annessa mal-att ta' akkwist. Tant hu hekk li fin-nota ta' sottomissjonijiet iddikjaraw :-
'2. Illi jekk wiehed jifli sew il-kliem tal-istess kuntratt isib li fil-parti fejn tissemma l-pjanta annessa, din kienet qed tigi hekk annessa sabiex tiddelineja kif kienet il-binja u cioe l-istruttura tal-gebel u ma kinitx intiza biex tiddelineja l-ambjenti kollha ttrasferiti bl-istess kuntratt. ***Illi ghalhekk ghalkemm l-ambjenti tal-gnien mhumiex delineati fl-istess pjanta jidher car illi l-istess pjanta kienet intisa biss biex turi d-diversi ambjenti tal-binja akkwistata.*** *Pero jirrizulta car ukoll illi l-esponenti ma akkwistax biss il-binja imma anke <u>gnien quddiem, wara u fuq genb wiehed.</u>'* (enfazi tal-qorti).
L-art oggett tal-kawza qeghda fil-pussess tal-konvenuti. Fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2012 xehed Nazzareno Muscat u pprezenta skizz tal-art li jippretendi li hi inkluza fit-titolu (Dok. NM1 a fol. 112). Minn dak li qal fl-affidavit hu evidenti li l-gnien li l-konvenuti jippretendu li hu inkluz fit-titolu taghhom jinsab fuq wara tad-dar:-
"Qabel iffirmajt il-kuntratt jien kont naf sewwa fiex jikkonsisti dan il-fond u cioe ***kont naf li ghandu gnien fuq wara****..... Fil-gnien in kwistjoni ahna sibna ebra' poles tal-inxir fejn kienu jonxru l-abitanti ta' qabilna u wkoll xi sigar. Ahna bqajna nuzawhom biex nonxru l-hwejjeg taghna. Peress li fil-gnien imsemmi kien hemm kwantita ta' hamrija jiena tellajt cint bi ftit filati biex il-hamrija ma tigix ghal gol-bitha taghna."* (fol. 95).
Fatt li rega kkonferma meta xehed fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2012:-
'Il-gnien li ghandna il-kwistjoni fuqu ma' l-Awtorita tad-Djar imiss proprju mal-bitha. Qieghed ukoll fl-istess livell mal-bitha, dik li semmejt qabel li tigi fuq wara tad-dar tieghi.' (fol. 103).
Permezz ta' ittra ufficjali prezentata fl-4 ta' Frar 2002 l-Awtorita sejhet lill-konvenuti biex inehhu c-cint li ghamlu u li wassal biex jaghmlu uzu minn art proprjeta tal-Awtorita.

Min-naha tal-konvenuti wiegbu permezz ta’ ittra legali (fol. 52) fejn talbu li jinghataw l-art b’titolu ta’ kera. Dwar dan Nazzareno Muscat xehed:
“Sakemm ircevejt l-ittra tal-Awtorita datata 4 ta’ Frar 2002 jien dejjem ikkunsidrajt dan il-gnien bhala parti mill-fond li jien kont akkwistajt permezz tal-kuntratt li semmejt qabel. Ahna fil-fatt fuq in-naha ta’ wara tal-gnien ghamilna cint iehor baxx ghaliex wara hemm qisu bosk zghir.” (fol. 95).
Fil-fehma tal-qorti:-
i. Ma jaghmilx sens li l-konvenuti jitolbu lill-Awtorita tatihom lokazzjoni jekk kif qal Muscat dejjem ikkunsidra l-gnien bhala kompriz fit-titolu. Meta xehed fis-seduta tas-17 ta’ Jannar 2012 ta verzjoni differenti: *“Jiena kont mort ghand l-avukat Cilia ghax kont ircevejt ittra biex nohrog mid-Dipartiment. Hu kien kitibli ittra biex nakkwista imma nammetti li meta kont mort ghand Dr Cilia, ma kontx naf x’jghid il-kuntratt.* ***Kien Dr Toni Abela li attirali l-attenzjoni li jien bil-kuntratt akkwistajt.****”* (fol. 103). Ghall-qorti dan ifisser li qabel ikkonsulta mal-avukat Abela, il-konvenuti kienu qeghdin jifhmu li t-titolu ma kienx jinkludi l-gnien.
ii. M’huwiex kredibbli l-konvenut meta jghid li meta tkellem mal-avukat li baghatlu l-ittra legali kien imfixkel minhabba l-ittra ufficjali li kien ircieva (fol. 104). Sahansitra kien tkellem ukoll mal-perit Charles Buhagiar li ghan-nom tieghu baghat ittra datata 22 ta’ Mejju 2002 (fol. 8) fejn jinghad: *“For the past years and over the whole period he has been residing in his house, my client has taken care of the land located behind his property as shown on the attached site plan and used it for gardening purposes. It has now transpired that this land did not form part of his property which he has purchased from government, but in actual fact is government land. My client would like to regularize his position and would therefore now like to request that he acquires on lease or by outright purchase the land shown on the site plan for gardening purposes ONLY.”*. Il-qorti hi altru milli konvinta li mill-bidunett il-konvenuti kienu jafu tajjeb li l-art li okkupaw u uzaw bhala gnien ma kenitx kompriza fit-titolu. Kien biss wara li nghataw parir legali fuq dak li jinghad fil-kuntratt ta’ xiri li hargu bit-tezi li l-gnien hu proprjeta taghhom.

iii. Hu sinifikanti wkoll kif fit-tarf ta’ dak li l-konvenuti jirreferu ghalih bhala gnien, il-konvenut qal li kien hu li tella’ cint biex jifirdu mill-kumplament tal-art. Mela jidher li lanqas konfini ma kien hemm.

iv. Ghalkemm hu minnu li fil-kuntratt ta’ xiri jinghad li d-dar tinkludi *“gnien quddiem, wara u fuq genb wiehed”*, mill-provi rrizulta li fuq quddiem hemm parapett u fuq kull genb hemm passagg.

Mid-deposizzjoni tal-konvenut hu evidenti li mhuwiex jippretendi xi titolu fuq il-porzjon art li tidher fir-ritratt a fol. 113, ghalkemm jaccetta li qieghed jokkupaha. Fil-fatt xehed:-

“L-ewwel ritratt a fol. 7, fejn tidher id-dar in-naha tal-lemin fencing. Fejn tidher il-karozza, il-boat shed dik mhix proprjeta tieghi. Dik okkupajtha jien. Il-proprjeta tieghi tidher proprju fejn hemm cint baxx bil-kulur ahdar fuqu.”.

Il-konvenuti jsostnu li l-Awtorita trid taghti prova li hija proprjetarja tal-art meritu tal-kawza. Fir-rigward ta’ dik il-parti:-

i. Fejn hemm il-gnien, il-konvenuti jsostnu li xtrawha minghand l-Awtorita permezz tal-kuntratt pubblikat fid-29 ta’ Otubru 1984 fl-atti tan-nutar Dr Myriam Spiteri Debono. Ifisser li jekk m’hijiex kompriza fit-titolu taghhom, hi proprjeta tal-Awtorita.

ii. Li tidher fir-ritratt a fol. 113, xehedet il-perit Sandra Magro li qalet li l-Awtorita hi s-sid tal-art murija fil-pjanta annessa mac-citazzjoni u li akkwistata permezz ta’ Avviz Legali 199/90, kopja ta’ liema tinsab a fol. 6. Prova li ma gietx kontradetta minn xi prova li ressqu l-konvenuti.

Fir-rigward tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni (Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili) relatata mat-talbiet 5-7, jigi rilevat li mic-citazzjoni jidher li l-Awtorita qeghda tippretendi hlas ghall-okkupazzjoni mill-2001. M’hemmx dubju li minhabba l-ittra ufficjali prezentata fi Frar 2002 u l-fatt li l-kawza giet prezentata fis-16 ta’ Settembru 2005, it-terminu ta’ hames snin ma ghaddewx mill-2001.

Ghal dak li jikkoncerna l-hames, sitt u sebgha talbiet, il-konvenuti ghandhom ihallsu talli okkupaw u gawdew l-art. F’affidavit li ghamlet il-perit Sandra Magro, ufficjal tal-Awtorita attrici, qalet:-

“Ahna qeghdin insofru danni b’din l-okkupazzjoni illegali. Fil-fatt jekk wiehed jikkalkula l-valur lokatizju tal-proprjeta

okkupata illegalment illum tlahhaq Lm520 fis-sena minn Jannar 2001, minn meta ndunajna li giet okkupata l-art in kwistjoni." (fol. 9).

Ix-xhud ma spjegatx kif waslet ghal din l-istima. Il-qorti qeghda *arbitrio boni viri* tillikwida s-somma ta' tliet elf ewro (€3,000).

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet numru tnejn, tlieta, erbgha, hamsa u sebgha u tilqa' t-talbiet attrici fis-sens li :-

1. L-art delinejata bil-kulur blu fil-pjanta a fol. 70 hi okkupata mill-konvenuti minghajr ebda titolu.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien sittin (60) jum jizgumbraw mill-art u jnehhu, ghas-spejjez taghhom, kwalsiasi strutturi li setghu ghamlu u hitan f'dik il-parti fejn saret riferenza ghaliha bhala gnien. Fin-nuqqas ix-xoghol isir mill-Awtorita attrici a spejjez tal-konvenuti.

3. Tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili.

4. Tillikwida d-danni fis-somma ta' tlett elef ewro (€3,000).

5. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-Awtorita s-somma ta' tlett elef ewro (€3,000), bl-imghax mil-lum.

Spejjez a karigu tal-konjugi Muscat.

< Sentenza Finali >

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