MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tal-5 ta' Novembru, 2012

Citazzjoni Numru. 1101/2010

Carmel Ciantar u martu Jane Ciantar

vs

Kummissrju ta' l-Artijiet

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-28 ta' Ottubru 2010 li jghid hekk:

1. Illi l-esponenti ghandhom mikrija lilhom raba maghrufa bhala "Ta' Fratitta" gewwa l-limiti tar-Rabat, Malta liema hlas ta' qbiela jithallas kull sena u li l-Kummissarju tal-Artijiet, l-intimat accetta wkoll il-hlas li sar fis-13 t' Awwissu 2010, liema art hija koperta skond pjanta indikata li tinsab kopja ghand l-intimat u kopja ghand ir-rikorrenti;

2. Illi l-intimat Kummissarju tal-Artijiet ghalkemm huwa jaf u konxju dwar il-parti tar-raba li ghandu mqabbla ghand ir-rikorrenti, fis-17 ta' Settembru 2010 huwa ezegwixxa zgumbrament fil-konfront tar-rikorrenti fuq parti tar-raba mqabbla lir-rikorrenti li tinkludi wkoll kamra u per konsegwenza l-intimat spicca milli jkompli jgawdi u juza dik il-parti tal-art ossia ghalqa u kamra legalment mikrija lilu;

3. Illi b'rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni l-esponenti talab li l-intimat jinhareg lilu mandat ta' inibizzjoni biex ma jghaddix dik il-parti mill-art imqabbla lilu li tinkludi l-kamra lil terzi u li peress li l-Qorti iddegretat fit-8 t'Ottubru 2010 lir-rikorrenti m'ghandhomx jedd minnhom vantat u m'hemmx l-elementi mehtiega ghall-hrug ta' dan il-mandat, qeghda ghalhekk issir din il-kawza biex jinghataw id-drittijiet moghtija lilhom skond il-Ligi;

Ghaldaqstant ighid l-intimat ghaliex din il-Qorti m'ghandiex:

1. Tordna illi l-ordni ta' l-izgumbrament mahruga mill-intimati kontra r-rikorrenti hija nulla u minghajr effett;

2. Konsegwentement tordna li r-rikorrenti jerga' jiehu lura l-pussess tal-art in kwistjoni billi jkompli jivvanta t-titolu lokatizju li huwa dejjem kellu.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:
1. Illi fil-mertu t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda u dan peress illi:

(i) Il-Gvern ta' Malta hu s-sid tal-ghalqa in kwistjoni, maghrufa bhala 'Nadur ta' Malta' jew 'Ta' Fra Tita' limiti tar-Rabat, Malta, registrata fid-Dipartiment tal-Artijiet bhala tenement 52507 - fil-passat din l-ghalqa kienet irregistrata bhala tenement 50555 (Porzjon 13) u kienet suggetta ghal enfitewsi temporanja permezz ta' kuntratt

datat it-2 ta' Settembru 1856 fl-atti tan-Nutar Luigi Vella. Din il-koncessjoni enfitewtika giet fi tmiemha fil-I5 t'Awwissu 1955, u meta l-art irrivertiet lura fil-pussess tal-Gvern ta' Malta, din inqasmet f'porzjonijiet differenti u giet offruta b'titolu ta' qbiela lil numru ta' gabillotti. Wiehed minn dawn il-porzjonijiet hu dak li llum hu maghruf bhala tenement 52507.

(ii) Illi f'Mejju 1995, sar ezercizzju mid-Dipartiment tal-Artijiet fejn it-tliet gabillotti li kellhom titolu ta' qbiela in solidum fuq dan il-porzjon raba - Carmel u Jane konjugi Ciantar, Paul u Grace konjugi Farrugia, u Anthony u Grace konjugi Azzopardi, intalbu jindikaw fuq site-plan liema hi l-art li qeghdin jahdmu,

(iii) Illi sussegwentement saret spezzjoni fuq is-sit minn rapprezentanti tad-Dipartiment tal-Artijiet fejn gie nnutat li l-area li l-gabillotti Ciantar, Farrugia u Azzopardi indikaw li kienu qeghdin jahdmu, ma kienitx taqbel mal-area li kienet suggetta ghall-koncessjoni enfitewtika li giet fi tmiemha fl-1995.

(iv) Illi l-pjanti tad-Dipartiment tal-Artijiet gew ikkoreguti biex jikkonfiguraw mal-estent tal-art li kienet suggetta ghall-koncessjoni enfitewtika, inghataw ir-referenza LD 85/95/A u l-gabillotti in kwistjoni gew mgharrfa b'dan permezz ta' ittra datata t-28 ta' Jannar 2000.

(v) Illi fil-fatt il-porzjon art u l-kamra li l-atturi f'din il-kawza qeghdin jippruvaw jivvantaw xi titolu fuqha kienet tifforma parti mit-tenement 52508, li kien imqabbel lil terzi.

(vi) Illi fid-dawl tal-fatt li l-atturi baqghu jokkupaw din l-art u l-kamra illegalment u minghajr ebda titolu validu, id-Dipartiment tal-Artijiet ghal darb'ohra kiteb lill-gabillotti nvoluti (fl-20 ta' Marzu 2008) sabiex jivvakaw mill-art hekk minnhom okkupata.

(vii) Illi saru diversi abbokkamenti anki bejn l-atturi Ciantar u rapprezentanti tad-Dipartiment tal-Artijiet sabiex tinstab soluzzjoni ghas-sitwazzjoni li nholqot, u anki sar ftehim dwar ftehim ta' qbiela gdid, bi skritturi u pjanti godda

mhejjija mid-Dipartiment tal-Artijiet, li jirriflettu verament id-daqs tal-art imqabbel lill-atturi, izda minkejja dan il-gabillotti in kwistjoni naqsu milli jersqu ghall-iffirmar ta' dan il-ftehim.

(viii) Illi l-Ordni ta' Zgumbrament mahruga mill-Kummissarju tal-Artijiet ai termini tal-Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta' Malta, inharget fl-1 ta' Lulju 2010, u din giet esegwita mid-Dipartiment tal-Artijiet fil-prezenza ta' ufficjali mit-Taqsima tal-Administrative Law Enforcement, fis-17 ta' Settembru 2010.

2. Illi inoltre fid-dawl tal-fatti su-esposti johrog car li l-Kummisssarju tal-Artijiet agixxa b'mod korrett u entro l-parametri tal-Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta' Malta meta fittex li jizgombra lill-atturi minn fuq art li ma kellhom ebda titolu fuqha.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

Rat l-atti kollha u n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-5 ta’ Novembru 2012;

Ikkunsidrat

Din hi kawza fejn l-atturi, ghalkemm ma jghidux esplicitament, qed jipprovaw jwaqqghu ordni ta’ zgumbrament mahruga kontrihom mid-Dipartiment tal-Artijiet ai termini tal-Kap. 228 tal-Ligijiet ta’ Malta. Fil-fatt qari tal-eccezzjonijiet tal-konvenut jikkonfermaw li l-izgumbrament sar a bazi tal-Kap. 228.

L-artikolu relevanti mertu ta’ din l-azzjoni hu l-artikolu 3 tal-Kap. 228 li jghid hekk:
3. (1) 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-disposizzjonijiet 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 ttneħħija minn hemm ta’ kull oġġetti 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-disposizzjonijiet tal-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili ma jkunux japplikaw għal ordnijiet ta’ żgumbrament maħruġin skont is-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.

Din il-Qorti gia kellha okkazjoni f’kawza ohra fl-ismijiet **Joseph Tonna vs Kummissjarju tal-Artijiet et** deciza 18/07/2012 tiddilinea l-parametri ta’ dan l-artikolu u c-cirkostanzi fejn jista’ jig attakkat u a skans ta’ repetizzjoni tirreferi ghal dik is-sentenza.

Il-fatti f’dik il-kawza pero kienu ghal kollox differenti minn din in kwistjoni. Madankollu l-principju hu l-istess cioe li l-poteri ezekuttivi moghtija fl-artikolu 3 tal-Kap. 228 huma mibnija esklussivament fuq ’okkupazzjoni bla titolu, encroachment u dak li jistipula l-artikolu 2 tal-Kap. 169.

F’din il-kawza l-atturi mhux qed jipprovaw jzommu lil konvenut milli jaffettwa l-izgumbrament, ghax dan sar, pero qieghdin jipprovaw jannullaw din l-ordni u kwindi jerga’ jigi ripristinat l-istatus quo peress li qed jallegaw li huma kellhom titolu fil-mument tal-izgumbrament.

Din hi kwistjoni ta’ fatt u l-fatti ghal din il-Qorti huma dawk li tressqu quddiemha. Jirrizulta bhala fatt illi l-atturi kellhom qbiela ta’ porzjon art fl-inhawi tar-Rabat. Din il-qbiela inghatatilhom fl-1995 mill-konvenut. L-attur jixhed li kien gia jahdem l-art in kwistjoni qabel pero gie rikonoxxut

bhala l-gabillott fl-1995. il-konvenut jaqbel li l-attur kellu qbiela fuq art li skond l-istess konvenut inghatat in-numru 52507 u registrata bhala porzjon 13. L-istess konvenut fl-eccezzjonijiet tieghu jirreferi ghal kuntratt ta' cens originali ta' art li ghalaq fl-1955 u li sussegwentament inqasmet lil gabillotti pero ma ngiebu ebda provi la dokumentarji jew viva voce ta' dan kollu.

L-attur izid li hu ffirma kuntratt ta' qbiela mal-konvenut fl-1995 pero ma nghatax kopja tieghu. Dan il-kuntratt ma giex esebit min ebda parti f'din il-vertenza. Jixhed pero li inghata kopja tal-pjanta annessa mal-imsemmi kuntratt li tinsab a fol. 15 tal-process (Dok. CC1), fejn waqt ix-xiehda tieghu mmarka l-parti mikrija mahduma minnu bil-blu billi l-art intiera markata bl-ahmar fuq il-pjanta hi maqsuma fi tlett porzjonijiet, u mmarka ukoll b'linji blu l-parti li minnha gie zgumbrat formanti parti mill-istess area markati bil-blu li tinkludi kamra, dejjem ezistenti fil-parti fejn kien jahdem. Hu izid u dan hu konfermat mix-xiehda ta' Martin Bajada ghad-Dipartiment tal-Artijiet illi din il-kamra hi cirkondata b'hajt tas-sejjiegh u l-kamra qeda il-gewwa mill-hajt.

Il-konvenut jirrikonoxxi li l-attur ghandu titolu ta' qbiela fuq l-ghalqa bin-numru 52507. Dak li qed isostni pero l-konvenut hu illi meta inghatat il-qbiela sar zball u l-attur inghata parti minn ghalqa maghrufa bhala porzjoni erbatax gia mikrija lil terzi u senjatament lil certu Salvina Galea li ghadha hajja. Martin Bajada jixhed illi meta saret il-pjanta sar zball ghax il-pjanta rikbet fuq kirja ohra aktar antika u l-attur irceva ittra ta' terminazzjoni ghax sar zball. Fuq domanda diretta tad-difensur tal-atturi intqal hekk:
Mela qeghdin naqblu hux hekk li l-kirja ta' fuq is-Sinjuri Ciantar li mahruga mill-Lands, locality Rabat, drawing number 85/95, file PR176/58/13 tindika l-area li tinkludi wkoll il-kamra in kwistjoni?

Naqbel.

Fil-kontroezami li sarlu fit-13 ta' Lulju 2012 l-istess Martin Bajada jixhed u jikkonferma li l-kamra li ttiehdet mill-pussess tal-atturi bl-izgumbrament kienet inkluza fil-kirja li saret lil atturi u illi ghalkemm id-dipartiment ghamel

laqghat mal-atturi biex jirranga l-kuntratt ma ntlahaqx qbil ghax l-atturi ppretendew li l-kamra tifforma parti mill-ghalqa mikrija.

Il-Qorti tqis li ngiebet prova sodisfacenti mill-attur li hu inghata titolu ta’ qbiela fuq l-art li parti minnha gie zgumbrat minnha. La darba stabbilit dan it-titolu jispetta lill-Kummissarju tal-Artijiet li fl-applikazzjoni tal-Kap. 228 hu kien qed jiezegwixxi zgumbrament ta’ persuna minn fuq art li kien qed jiddetjeni bla titolu. It-titolu darba moghti u rikonoxxut, sakemm ma jirrizultax mitmum jew terminat jew aggustat a bazi tal-ligi jaghmel stat ta’ fatt u ligi bejn il-partijiet u hadd minnhom ma jista’ jinjora l-principji tal-ligi u jiddeciedi hu x’jikkostitwixxi zball jew difett fit-titolu, kif jidher li qed jippretendi l-konvenut bl-azzjoni li ha.

Il-Kap. 228 jaghti poteri ezekuttivi miftuha hafna lil-Kummissarju tal-Artijiet pero dawn ma humiex bla limitu u ma jistax jigi miftiehem li f’kazijiet fejn ma jirrizultax b’mod car u inekwivoku n-nuqqas ta’ titolu, il-Kummissarju ghandu l-poter jiddeciedi hu liema titolu jista’ jinjora jew le. La darba hemm titolu li mhux mimsus jew ma ghadux vigenti b’operazzjoni tal-ligi jew b’gudikat irid jigi attakkat bil-mezzi li taghti l-ligi u dan japplika ghal kulhadd inkluz il-Kummissarju tal-Artijiet.

F’din il-kawza l-Kummissarju tal-Artijiet ma gab ebda prova li dan it-titolu f’xi hin gie terminat jew li ma ghadux vigenti. Iddecieda fid-diskrezzjoni tieghu li t-titolu ma jezistix fuq parti mill-art mikrija diskrezzjoni li l-Qorti tqis intuzat abusivament f’dawn ic-cirkostanzi. Il-Qorti mhix qed tghid li l-Kummissarju, mehudin il-proceduri appozitu, ma ghandhux jedd jitlob dak li jidhirlu sabiex tigi ndirizzata l-pretensjoni tieghu u f’kaz ta’ ezitu favorevoli, it-titolu vantat mill-attur jigi annullat in parti. Pero ma jistax il-Kummissarju f’dawn il-proceduri rinfaccjat bi prova li l-attur ghandu titolu, jinsisti biss li l-estent ta’ art moghtija saret bi zball u ma jgibx prova li t-titolu b’xi mod ma ghadux jezisti. Id-diskrezzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet ma testendiex ukoll ghal gudizzju tal-Kummissarju li jittermina unilateralment parti minn kirja li formalment

tidher li ghadha in vigore. Hu sinifikattiv ukoll illi f'dawn il-proceduri, il-konvenut lanqas gab prova dwar il-ftehim li sar mill-attur, il-pjanta uzata, l-estent ezatt tal-art mikrija, il-kirja li ghandu t-terz u li timpingi fuq din il-kwistjoni u ghalhekk hu titolu ahjar ghax tipprecedi t-titolu tal-attur, u dan biex jispjega ahjar l-azzjoni li ttiehdet, ghalkemm kif inghad, dan per se ma jsolviex il-kwistjoni sakemm it-titolu rikonoxxut tal-attur jirrizulta li ma ghadux jezisti, ghalkemm setghet influiet fuq it-tieni talba tal-atturi.

Ghalhekk il-Qorti tqis illi f'dawn ic-cirkostanzi l-konvenut ma setghax japplika l-poteri moghtija bil-Kap. 228 qabel ma jigi accertat gudizjarjament li t-titolu o meno tal-atturi fuq l-art mikrija ma ghandhiex tinkludi l-parti li gie zgumbrat minnha.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet attrici billi tiddikjara li l-izgumbrament li sar fis-17 ta' Settembru 2010 hu null u minghajr effett u konsegwentement tordna li l-atturi jigu ripristinati fil-pussess tal-art li ttiehditlu qabel l-izgumbrament. Salv id-drittijiet tal-partijiet si et quatanus.

L-ispejjez jithallsu mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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