MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-10 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 668/2011

Silvio Vella

-vs-

Anthony Mifsud u Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur ippreżentat fit-12 ta' Lulju 2011 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi l-esponenti jaħdem l-għalqa fi Triq Bormla drabi oħra magħrufa bħala Triq l-10 ta' Settembru 1797 f'Ħaż-Żabbar, liema għalqa kienet ġiet konċessa lill-mittenti mill-Gvern, kif jirriżulta mill-ittra tad-9 ta' Mejju 2005 hawn annessa u mmarkata "Dok A";

Illi tali għalqa tinsab immarkata fuq il-pjanta annessa u mmarkata "Dok B";

Illi l-esponenti għamel benefikati fuq l-għalqa *de quo* fosthom waħħal xatba kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;

Illi nhar it-Tnejn 30 ta' Mejju 2011, meta l-esponenti mar fl-għalqa li hu jaħdem, l-esponenti ma setax jaċċedi għaliha peress li sab katnazz max-xatba tal-istess għalqa u tabella li tgħid li l-art kienet inkriet lill-konvenut Anthony Mifsud;

Illi minn riċerka li l-esponenti għamel irriżulta li l-konvenut Kummissarju tal-Artijiet kien ħareġ sejħa għall-offerti (ad insaputa tal-esponenti) fir-rigward tal-imsemmija għalqa u mingħajr ma ħa ebda proċeduri sabiex jirriprendi l-pussess u jiżgombra lill-esponenti mill-imsemmija għalqa, għadda sabiex jikri lill-konvenut Anthony Mifsud;

Illi tali aġir jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-esponenti;

Illi minkejja li ġew debitament interpellati sabiex jirrimedjaw l-ispoll u dan permezz ta' ittra uffiċjali hawn annessa u mmarkata "Dok Ċ", il-konvenuti għażlu li jibqgħu inadempjenti;

Illi għalhekk, l-esponenti kellu jirrikorri għal din l-azzjoni;

Illi r-raġuni ta' din it-talba hi li l-konvenuti, jew min minnhom, wettqu spoll riċenti, vjolenti u klandestin fil-konfront ta' l-espoenti u għalhekk huma, jew min minnhom, għandhom jiġu kkundannati sabiex ireġġgħu lura x-xogħlijiet li għamlu u jirrintegraw lill-esponenti fit-tgawdija tal-għalqa fi Triq Bormla drabi oħra magħrufa bħala Triq l-10 ta' Settembru 1797 f'Ħaż-Żabbar;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjoni neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġobha:

1. Tiddikjara illi għar-raġunijiet premessi, il-konvenuti, jew min minnhom, ikkommettew spoll klandestin u vjolenti għad-dannu tal-esponenti;

2. Tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss jagħmlu dawk ix-xogħlijiet rimedjali kollha opportuni sabiex jirripristinaw lill-esponenti fit-tgawdija tal-għalqa fi Triq Bormla drabi oħra magħrufa bħala Triq l-10 ta' Settembru 1797 f'Ħaż-Żabbar u dan billi jneħħu kwalsiasi ngombru jew ibiddlu l-katnazz tax-xatba tal-għalqa *de quo* u dan *occorrendo* taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi;

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-istanti jagħmel dawk ix-xogħlijiet rimedjali a spejjeż tal-konvenuti *occorrendo* taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-14 ta' Ġunju 2011 (Dok Ċ) kontra l-konvenuti minn issa nġunti in subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-istanti, inkluż dik għad-danni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attur u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet ippreżentata fid- 29 t'Awissu 2011, li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi l-mertu tal-kawża odjerna jirrigwardja t-tenement reġistrat bin-numru 21146 fir-rekords tad-Dipartiment tal-Artijiet, li jikkonsisti f'għalqa jew ossia sit li jmiss ma' ground tal-futbol fi Triq l-10 ta' Settembru 1979, f'Ħaż-Żabbar, liema tenement hu dak muri fuq il-pjanta PD 2009_745, li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa;

Illi mhux kontestat li l-Gvern ta' Malta kif rappreżentat mill-Kummissarju tal-Artijiet huwa s-sid tal-proprjeta' in kwistjoni – u huwa l-Kummissarju tal-Artijiet biss li għandu vesti ġuridika jiddisponi minn proprjeta' pubblika bħal m'hi din, skont id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 268 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregola l-mod kif jistgħu jsiru trasferimenti ta' proprjeta' pubblika bħal m'hi dik in kwistjoni;

Il-Kummissarju tal-Artijiet ħareġ Avviż bin-numru 59 tal-2010 fil-Gazzetta tal-Gvern għall-ħruġ ta' sejħa għall-offerti nhar il-5 ta' Marzu 2010, għall-kiri, minn sena għal sena, u għal skop ta' agrikoltura, tal-imsemmi sit, u dan dejjem skond id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 268 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi tali avviż kien wieħed pubbliku, fejn il-pubbliku in ġenerali ġie mistiedem jitfa' l-offerta tiegħu għat-titolu ta' kiri ta' din l-art, u għaldaqstant ċertament li m'hemmx lok li jintqal li kien hemm xi spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tar-rikorrent, *stante* li kien h li naqas milli jinforma ruħu u jagħraf jirregola s-sitwazzjoni tiegħu wara li okkupa din l-art;

Illi l-unika persuna li tefgħet l-offerta tagħha għall-kiri tas-sit in kwistjoni kienet il-konvenut l-ieħor Anthony Mifsud;

Illi fl-*istatus report* li nbena mid-Dipartiment tal-Artijiet qabel setgħet issir l-allokazzjoni ta' din l-art lill-ogħla offerent, ġie rappurtat li din l-art kienet vakanti fis-sens li kienet ħielsa minn kull kirja jew titolu ieħor, għalkemm jidher li kienet qiegħda tiġi okkupata illegalment minn terzi mhux magħrufa;

Illi l-kuntratt għall-kiri ta' din l-art sar ma' Anthony Mifsud nhar it- 30 ta' Mejju 2011;

Illi nhar is-6 ta' Ġunju 2011 bħala Dipartiment ġejna nfurmati minn Anthony Mifsud li meta dan ipprova jidħol fl-għalqa u jieħu pussess tagħha, dan ġie mwaqqaf minn ċertu Silvio Vella (ir-rikorrent) li qallu li hu kien fil-pussess tal-imsemmija għalqa;

Illi jirriżulta li dak li qiegħed jallega r-rikrrent huwa mingħajr ebda bażi legali *stante* li bħala fatt hu qiegħed jgħid li l-għalqa ġiet konċessa lilu mill-Gvern permezz t' ittra tad- 9 ta' Mejju 2005 – iżda jirriżulta li d-Dipartiment tal-Agrikoltura u Sajd, li jidher li ħareġ tali ittra, m'huwiex l-awtorita' pubblika kompetenti biex tirregola u tamministra titolu fuq proprjeta' pubblika – tali funzjoni tispetta biss lill-

Kummissarju tal-Artijiet u lill-ebda dipartiment governattiv ieħor. Il-funzjoni tad-Dipartiment tal-Agrikoltura u Sajd hi limitata biss għar-rikonoxximent tax-xogħol ta' bdiewa u sajjieda, u bl-ebda mod m'għandu l-funzjoni li jamministra titoli fuq proprjeta' pubblika. Tant hu hekk li jirriżulta li r-rikorrent Silvio Vella qatt m'għamel ħlasijiet ta' qbiela u m'esebixxa l-ebda riċevuta ta' ħlas li hu qiegħed jagħmel għall-użu tal-għalqa in kwistjoni;

Illi r-rikorrenti qiegħed jilmenta mill-fatt li l-Kummissarju tal-artijiet ħareġ sejħa għall-offerti ad insaputa tiegħu – iżda tali offerta kienet waħda pubblika, ġiet ippubblikata fil-Gażżetta tal-Gvern u mgħarrfa lil kull min kellu interess f'din il-lokazzjoni agrikola – ir-rikorrent qatt ma wera xi forma ta' nteress li jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu fir-rigward ta' din l-art, u jirriżulta li kien HU, li ad insaputa tas-sid, il-Kummissarju tal-Artijiet qabad u kkapparra art pubblika u assuma drittijiet fuqha mingħajr qatt ma ħallas qbiela jew xi forma ta' kumpens ieħor għall-okkupazzjoni minnu;

Illi minn dan kollu għandu jirriżulta li huwa l-esponent Kummissarju tal-Artijiet li safa spoljat mill-pussess u l-amministrazzjoni tal-proprjeta' pubblika li hu jamministra u mhux ir-rikorrent f'dan il-kawża. Huwa prinċipju rassodat fil-ġurisprudenza tagħna li azzjoni ta' spoll hi msejsa fuq l-ordni pubbliku u hi ntiża biex min jagħmel l-att spoljattiv iqiegħed kollox kif kien, qabel kull indaġni oħra *(spoliatus ante omnia restituendus)*. Fid-dawl tal-fatti su-elenkati u fatti oħra li ser jemerġu waqt it-trattazzjoni tal-kawża, ser jirriżulta bl-aktar mod ċar li r-rikorrent qatt ma ssodisfa l-elementi rekwiżiti sabiex tirnexxi azzjoni ta' spoll kif proposta;

Illi għaldaqstant it-talbiet magħmula mir-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Anthony Mifsud ippreżentata fis-7 ta' Settembru 2011, li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi *in linea* preliminari l-art *de quo* qatt ma ġiet konċessa lill-attur kif jingħat fir-rikors promotur imma sempliċiment kien hemm dipartiment tal-Gvern li *"ma kellux oġġezzjoni"* li din l-art tinħadem u kwindi l-attur m'għandux titolu validu fuq l-art *de quo*;

Illi *in linea* preliminari d-dipartiment tal-Gvern iċċitat mill-attur ma kellux u m'għandux is-setgħa li b'xi mod jirregola art tal-Gvern *stante* li din il-mansjoni tispetta lill-konvenut l-ieħor, il-Kummissarju tal-Artijiet;

Illi l-esponenti għandu titlu san fil-konfront tal-art in kwistjoni tant li huwa jikri din l-art bis-saħħa ta' kuntratt li huwa u martu Antonia Mifsud iffirmaw mal-konvenut l-ieħor il-Kummissarju tal-Artijiet nhar it-30 ta' Mejju 2011.

Salv e ċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet u l-lista tax-xhieda.

Rat l-affidavits;

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tad-19 ta' Ġunju 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher ċar mill-att promotur din hija kawża ta' spoll. L-attur qed isostnu illi l-konvenut Mifsud u anke l-konvenut l-ieħor li ikkonċeda l-istess għalqa lil Mifsud, spoljawh mill-pussess tal-għalqa msemmija fir-rikors. Kif hu magħruf

huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta’ spoll tirnexxi, u ċjoe’:

1. il-pussess – ***possidesse****;*

2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l- volonta tal-attur – ***spoliatum fuisse****;* u

3. li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse*****.**

Illi l-konvenut Kummissarju tal-Artijiet kif jidher minn dak li ġja’ ssemma ntavola diversi eċċezzjonijiet iżda l-argument prinċipali huwa li fil-fatt l-attur ma kellu ebda dritt jippossjedi l-ambjenti in kwistjoni. Anzi kien qed jiddetjeni llegalment. Huwa qed jgħid ukoll li kien l-attur illi kkommetta spoll fil-konfront tiegħu u huwa kellu kull dritt jieħu lura l-istess ambjenti billi kien intitolat jieħu l-azzjoni li ħa biex jiddefendi l-proprjeta’ tiegħu – *vim vi ripellere licet.*

Illi l-konvenut Mifsud da parti tiegħu wkoll qed jeċċepixxi illi l-attur ma kienx ġie mogħti l-art in kwistjoni iżda kien ġie nformat li d-dipartiment tal-Agrikoltura ma kellux oġġezzjoni li huwa jaħdem l-għalqa.

Illi ma hemmx dubju li l-azzjoni ta’ spoll hija ntiża bħala salvagwardja tal-ordni pubbliku biex ħadd ma jieħu l-liġi b’idejh, anke jekk ikollu d-dritt ta’ proprjeta’ tal-oġġett in kwistjoni, Infatti fis-sentenza fl-ismijiet **“Delia vs Schembri”** (deċiza mill-Prim’ Awla fl-4 ta’ Frar 1958) ġie ritenut illi:

“L-azzjoni ta’ spoll isservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x’ ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda mingħand il-possessur jew detentur u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali u hija inerenti għall-fatt ta’ min b’awtorita’ privata ... jagħmel għad-dannu ta’ terza persuna att li għalkemm jista’ jkollu dritt għalih ma jistax jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti.”

Illi fi kliem **Pacifiċi Mazzoni** spoll vjolent huwa *"qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato"*. (**Vol III Sez. 52**).

Illi wieħed ukoll isib fil-kawża **"Margħerita Fenech vs Pawla Zammit"** deċiza fit-12 ta' April 1958:

"L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi mpedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-ligi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat."

Illi kif ukoll ġie ritenut:

"Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra u kompliet tgħid illi għalhekk indaġinijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franċiżi u Taljani huwa għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna (Appell Ċivili – **"Cardona vs Tabone"** – deċiza fid-9 ta' Marzu 1992).

Illi fuq il-fatti ma tantx hemm x'wieħed jiddibatti għaliex jidhru ċari. L-attur fl-2005 irċieva ittra mingħand il-Ministru tal-Affarjiet Rurali fejn intqal illi l-istess *"m'għandux oġġezzjoni għat-talba tiegħu biex jaħdem art li hemm fi Triq Bormla Ħaż-Żabbar"*, soġġett għal diversi kondizzjonijiet fosthom *"li l-art tiġi żgumbrata immedjatament hekk kif jinħass il-bżonn min dan id-dipartiment mingħajr dritt ta' min ikun qed jokkupa għal ebda forma ta' kumpens".* Xi żmien wara, id-dipartiment tal-Artijiet li ndubbjament huwa s-sid tal-art in kwistjoni, ħareġ sejħa għall-offerti għal kiri tal-istess art, naturalment injar għal kollox mill-fatt li l-attur kien qed jaħdimha. Id-dipartiment jidher li kellu informazzjoni biss *"li terzi kienu qed jokkupawha llegalment."* Meta l-konvenut Mifsud rebaħ is-sejħa għall-offerti, huwa mar peress li kien hemm ħafna oġġetti u skont hu kien jidher li l-għalqa kienet magħluqa, huwa mar javża d-dipartiment tal-artijiet u

dawn qalulu li seta' jaċċedi għaliha liberament. Huwa għalhekk għamel katnazz biex ma jidħolx ħaddieħor.

Illi l-Qorti jidhrilha li l-ittra li l-attur qed jivvanta biex juri li kellu xi forma ta' titolu li jokkupa l-art hija ndikazzjoni ċara li din l-okkupazzjoni kienet ibbażata esklussivament fuq tolleranza. Dan apparti l-fatt li d-dipartiment konċernat ma setax jagħtih xi forma oħra ta' titolu.

Illi l-kwistjoni ta' jekk min jippossjedi b'tolleranza jistax jipproċedi *ai termini* tal-artiklu 535 jidher li ilha li ġiet deċiza fin-negattiv. Oriġinarjament il-kwistjoni nqalgħet minħabba l-fatt li kif ġja' ssemma, l-artikolu msemmi meta jitkellem fuq pussess jgħid li dan jista' jkun *"ta' liema xorta jkun".* Madankollu numru ta' sentenzi rritenew li *"atti ta' mera tolleranza ma jistgħux iservu ta' fondament għall-akkwist tal-pussess".* (**"Antonio Pace vs Antonio Cilia" –** Prim' Awla, 26 ta' Gunju 1965**)**; din is-sentenza tiċċita wkoll is-sentenzi riportati fil-volumi **XXIV-i-451, XXXIII-i-173 u XXXVII-ii-642** u anke tiċċita il-Kassazzjoni ta' Ruma u Turin f'żewġ ġudizzji separati u ċjoe' rispettivament waħda tat-**23 ta' Gunju 1905** fejn intqal illi *"non e' possesso giuiridicament reintegrabile quello che emana da una semplice concessione dell' propietario"*; u oħra tas-**27 ta' Diċembru 1907** fejn intqal illi *"Non ricorre quell possesso di fatto che da' diritto alla protezione mediante l' azione di reintegra ogni qual volta il preteso spogliato abba il godimento basato sulla semplice tollerenza del preteso spogliatore".*

Illi din is-sentenza (**"Pace vs Cilia"**) tkompli tgħid li:

"Dana l-prinċipju jemana mid-dispożizzjoni tal-artikolu 563 (illum 526) *tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jitħallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib tal-pussess. Il-leġislatur kien qiegħed deliberatament jirreferi għal kwalunkwe pussess u mhux għal pussess leġittimu, meta qal li l-attijiet ta' tolleranza ma joħolqux il-pussess. Sir Adrian Dingli fin-notamenti tiegħu għall-artikolu in kwistjoni (allura numru 221 tal-Ordinanza VII tal-1868 kien osserva 'ho soppresso la parola 'legittimo' perche' secondo la mia*

definizione questi atti non danno luogo ad alċun possesso propriamente ditto".

Illi dan l-insenjament kien ġja' ġie spjegat mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Annetto Xuereb Montebello et vs Paolina Magri et"** deċiza fid-19 ta' Ġunju 1953.

Illi stabbilit dan għalhekk l-azzjoni tal-attur ma tistax tirnexxi u l-Qorti m'għandhiex għalfejn tidħol fi kwistjonijiet oħra; tillita ruħha biss biex tgħid li l-eċċezzjoni ***vim vi ripellere licet*** mhijiex fondata għaliex l-azzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet ma kienitx tempestiva iżda saret snin wara li l-attur beda jaħdem l-għalqa. Infatti l-ġist tal-argument tal-konvenuti huwa li kien l-attur illi kkommetta l-ispoll. Fuq dan l-aspett, il-Qorti tirreferi għal insenjament li jinsab fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża **"Camilleri vs Bonello"-**(5 t'Ottubru 1998) konsidrata mill-Qrati tagħna bħala ***'leading case'*** fil-materja. Dan għaliex f'każi simili, il-Qorti trid tiddeċiedi jekk kienx l-istess attur li ħa l-ligi b'idejh u kwindi kkommetta l-ispoll hu u allura l-konvenut kellux dritt jirrespinġi l-ispoll permezz ta' spoll ieħor – ħaġa li hija permessa mill-ġurisprudenza *purche* l-azzjoni tiegħu tkun **proporzjonata** (fis-sens li jerġa' jpoġġi l-affarijiet għall-istat li kienu qabel l-ispoll) u **immedjata**. (Ara wkoll s-sentenza **"Maria Theresa Vella vs Ludgarda Cachia"** deċiża minn din il-Qorti fil-25 ta' Ġunju 2012).

Illi biss kif ġja' spjegat, l-attur kien qed jippossjedi l-art in kwistjoni sempliċement b'tolleranza u allura ma jistax jirnexxi fl-azzjoni tiegħu.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tiċħad it-talbiet attriċi.

Spejjeż ikunu a kariku tal-attur.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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