MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR.

JOSETTE DEMICOLI

Seduta tas-27 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 21/2011

Kummissarju tal-Artijiet

Vs

Silvio Rapa u martu Natalia Rapa ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti,

Rat ir-rikors mahluf tal-Kummissarju tal-Artijiet li jaqra hekk:

1. Illi l-Gvern ta' Malta kif rapprezentat mill-Kummissarju tal-Artijiet huwa s-sid tal-art pubblika fil-Belvedere sitwat fi Triq il-Hamri, Ghajnsielem, Ghawdex;

2. Illi fl-ahhar xhur saru xogholijiet ta' zvilupp, skavar u kostruzzjoni fuq sit biswit il-Belvedere, liema xogholijiet saru minghajr ma gew osservati d-disposizzjonijiet tal-ligi f'diversi fazijiet tal-progett, b'tali mod li kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, art pubblika giet okkupata illegalment u minghajr ebda titolu, inholqu servitujiet fuq art proprjeta' tal-Gvern ta' Malta – fosthom billi nfethu aperture fuq din il-proprjeta', saret hsara fuq proprjeta' pubblika, u ma gewx osservati d-disposizzjonijiet tal-ligi civili rigward distanzi li ghandhom jinzammu fil-bini ta' hajt divizorju;

3. Illi x-xoghol ta' skavar li sar mill-konvenut jammonta ghal uzurpazzzjoni ta' proprjeta' pubblika minhabba li ttiehdet wisa' mit-triq tul il-wisa' kollha tal-Belvedere;

4. Illi meta sar ix-xoghol ta' skavar ma gietx rispettata d-distanza sal-hajt divizorju tal-proprjeta', kif tistabilixxi l-ligi;

5. Illi bix-xoghol li sar, giet okkupata art pubblika (il-Belvedere) ghal tul ta' zmien, inqerdet ir-rampa li mill-bankina pubbika kienet twassal ghall-Belvedere, l-access ghal parti mill-Belvedere m'ghadhiex miftuha ghall-pubbliku, u sahansitra tnehha r-railing li kien iservi ta' lqugh f'parti mill-Belvedere;

6. Illi l-bini tal-hajt divizorju li ser iservi bhala appogg sar fuq art li hi proprjeta' pubblika, ittiehdet wisa' mill-art pubblika sabiex inbena dan il-hajt, liema agir wassal biex pjanijiet u zviluppi future li jistghu jsiru fuq il-Belvedere gew kompromessi. Di piu', tpoggew blokok tal-konkrit ma' hajt singlu li qieghed izomm fuqu gholi ta' madwar tmintax (18)-il metru, bir-rizultat li l-esponent m'huwiex f'posizzjoni li jnehhi dawn il-blokok minn fuq proprjeta' tieghu minghajr ma jissostitwixxihom bi struttura ohra li ser tkun tiflah issostni binja ta' dan l-gholi;

7. Illi l-esponent ipprezenta protest quddiem din l-Onorabbli Qorti nhar l-4 ta' Jannar 2011, fejn impona terminu ta' tmien (8) gimghat fuq il-konvenuti jew min minnhom sabiex dawn jaraw li l-hsara mgarbba mill-Belvedere tigi rimedjata entro dan it-terminu, izda sallum dawn baqghu inadempjenti, u l-hsara li ggarrbet mill-proprjeta' pubblika ghadha mhix rimedjata;

8. Illi l-esponent ghadu qieghed isofri danni minhabba l-agir illegali u abbuziv tal-konvenuti jew min minnhom, u apparti li ghandu interess li jissalvagwardja l-proprjeta' pubblika minn kwalsiasi tip ta' abbuzi, ghandu interess jara li s-servitujiet li nholqu jitnehhew, li l-intimat johrog mill-art okkupata, li l-Belvedere jigi ripristinat lura ghall-istat li kien fih qabel inbeda l-izvilupp, u li jigi kkumpensat kemm ghall-okkupazzjoni illegali kif ukoll ghad-danni li sofra;

9. Illi f'dan ir-rigward diga' saru xi abbokkamenti mal-konvenut u r-rapprezentanti legali u l-perit tieghu, fejn l-esponent intalab jispecifika x'inhu dak li qieghed jippretendi bhala kumpens;

10. Illi permezz ta' ittra bid-data tal-25 ta' Frar 2011, ir-rapprezentant legali tal-konvenut gie mgharraf li l-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jippretendi li l-Belvedere jigi rispristinat lura ghall-istat li kien fih qabel saru x-xogholijiet illegali, b'mod partikolari li r-rampa tissewwa u s-sit jerga' jsir accessibbli dejjem ghas-sodisfazzjon tal-Kummissarju tal-Artijiet li hu sid tal-art in kwistjoni;

11. Illi fl-ittra tieghu l-Kummussarju tal-Artijiet innota li biex saru x-xogholijiet min-naha tal-konvenut, kien hem okkupazzjoni ta' proprjeta' tal-Gvern minghajr ma qabel inkisbu l-permessi relattivi tal-Kummussarju tal-Artijiet li hu s-sid tal-art, u minghajr ma sar il-hlas dovut ghal tali okkupazzjoni lill-Kummissarju tal-Artijiet, kif jigri f'kazijiet simili, fejn persuna li tkun trid twettaq xoghol u li biex taghmel hekk ikollha bzonn tokkupa proprjeta' pubblika, trid tinforma lill-Kummissarju tal-Artijiet u thallas it-tariffa stabbilita ghal dan. Sabiex tigi stabbilita t-tariffa li ghandha tithallas lill-Kummissarju tal-Artijiet ghal din l-okkupazzjoni, intuza' l-kejl li jintuza kull darba li l-Kummissarju tal-Artijiet jintalab jaghti permess ghall-okkupazzjoni ta' triq pubblika minn krejn, li hu ta' €4660 (erbat elef, sitt mija u sittin ewro) fis-sena. Gie stabbilit illi ladarba l-okkupazzjoni illegali tal-proprjeta' tal-Gvern bdiet f'Dicembru 2007, meta kien tpogga materjal tal-bini ghall-ewwel darba fuq is-sit, u tenut kont tal-fatt li l-okkupazzjoni tas-sit ser tibqa' sejra sal-ahhar ta' Frar 2011, il-Kummissarju tal-Artijiet stabilixxa t-tariffa dovuta lilu fl-ammont ta' €15, 145 (hmistax-il elf, mija u hamsa u erbghin ewro) fis-sena;

12. Illi l-esponent jirrileva li rigward il-blokok tal-konkrit li tpoggew fuq il-proprjeta' tal-Gvern, ghandha ssir garanzija bankarja favur il-Gvern ta' Malta, u jekk din l-Onorabbli Qorti thoss li hem il-htiega ghal dan, l-obbligu tal-konvenuti jissahhah b'kuntratt ta' servitu' bejn il-partijiet, fejn jekk il-Gvern ta' Malta, qua sid tal-art, jehtieglu juza' s-sit inkwistjoni, il-blokok jitnehhew a spejjez u a karigu tal-izviluppatur;

13. Illi di piu', il-Gvern ta' Malta ghandu jithallas ammont ta' flus fis-sena bi tpacija ghal dak dovut minnu ghal dan is-servitu' – ir-rati li gew stabbiliti mid-Dipartiment tal-Artjiet huma bbazati fuq ir-rati li hallas il-Gvern ghall-akkwist li sar ricentement minnu ghall-Belvedere tan-Nadur – f'dan ir-rigward, l-esponent offra zewg ghazliet: jew li jsir hlas ta' darba fis-sena ghas-snin kollha li ser iddum din l-okkupazzjoni fl-ammont ta' seba' mija u erbghin ewro (€740) fis-sena, inkella hlas ta' darba, ghall-okkupazzjoni passata u futura tas-sit fl-ammont ta' erbatax-il elf, tmien mija u tletin ewro (€14,830);

14. Illi l-agir illegali u abbuziv deskritt aktar 'il fuq ghadu ghaddej, bid-danni u l-konsegwenzi kollha sofferti mill-esponenti;

15. Illi ghal dawn ir-ragunijiet l-esponent ma kellu ebda triq ohra hlief li jintavola l-proceduri odjerni,

Ghaldaqstant l-attur talab lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-art inkwistjoni;

2. Tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom qeghdin jokkupaw proprjeta' tar-rikorrent illegalment;

3. Tiddikjara li bix-xogholijiet li wettqu r-rikorrent ikkawzaw diversi danni lir-rikorrent, kif ser jigi spjeagt waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza;

4. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom jirripristinaw il-Belvedere lura fl-istat li kien fih originarjament, taht id-direzzjoni ta' perit imqabbad minn din l-Onorabbli Qorti u bl-ispejjez kollha sofferti mill-konvenuti jew min minnhom;

5. Tawtorizza lir-rikorrent jaghmel dawk ix-xogholijiet necessarji taht id-direzzjoni tal-istess perit nominat minn minn din l-Onorabbli Qorti sabiex l-art inkwistjoni tigi ritornata ghall-istat originali taghha jekk il-konvenuti jew min minnhom jonqsu milli jirritornaw l-art inkwistjoni ghall-istat originali taghha fiz-zmien lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, u dan a spejjez tal-konvenuti jew min minnhom;

6. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti, fl-ammonti stabiliti f'dan ir-rikors, jew f'somma ohra verjuri li trid tigi stabilita minn din l-Onorabbli Qorti;

7. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom in solidum jew xort'ohra jhallsu l-istess danni lir-rikorrent;

8. Tordna li ssir garanzija bankarja favur ir-rikorrent sabiex id-drittijiet tieghu jigu salvagwardjati.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-konvenuti millum.

Rat li l-konvenuti permezz tar-risposta guramentata rrispondew hekk:

1. Illi Natalia Rapa ghandha tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju stante li bejnha u bejn Silvio Rapa tezisti s-separazzjoni tal-beni, u hija ma ghandha x'taqsam assolutament xejn mal-fatti li taw lok ghal din il-kawza;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess attur, u dan ghar-ragunijiet li sejrin jigu spjegati iktar l'isfel f'din ir-risposta guramentata.

3. Illi mhux minnu li l-esponenti jew xi hadd minnhom uzurpa xi parti mill-proprjetà pubblika, kif sejjer jigi dettaljatament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Illi lanqas huwa minnu illi nholqu xi servitujiet fuq art proprjetà tal-Gvern ta' Malta; u lanqas huwa korrett jinghad li nfethu xi aperturi fuq proprjetà pubblika;

5. Illi hekk ukoll mhux korrett jinghad li l-esponenti naqsu milli josserva d-distanzi stabbiliti mil-ligi bix-xoghlijiet intraprizi minnha;

6. Illi rigward hsarat fil-Belvedere, l-esponenti dejjem accetta li ser jirranga u jirripristina l-hsarat kollha li setghu talvolta gew ikkagunati minnu, u l-unika raġuni 'l ghala dan ghadu ma sarx huwa li l-esponenti jinsab kolpit b'avviz biex tieqaf u ta' twettiq minghand l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar rigward ix-xoghlijiet intraprizi minnu. Huwa sahansitra offra lill-attur li japplika huwa ghall-permessi necessarji sabiex jkunu jistghu jsiru x-xoghlijiet riparatorji biss, u huwa jkun pront iwettaq ix-xoghlijiet riparatorji appena jinhareg il-permess relativ. Ghaldaqstant rigward dawn l-allegati hsarat, it-talbiet tal-atturi huma prematuri u ntempestivi.

7. Illi t-talba ghall-hlas tad-danni hija ukoll infondata ghaliex apparti l-hsarat fuq imsemmija, l-esponenti ma kkaguna ebda danni lill-attur.

8. lli finalment, l-ahhar talba, dik ghall-hrug ta' garanzija bankarja mill-esponenti, jew mis-socjetà Belmont Company Limited hija totalment infondata fid-dritt u fil-fatt u ma ssegwix mill-premessi tar-rikors guramentat.

9. Illi ukoll, ma hemm u ma tezisti ebda dispozizzjoni fil-ligi li taghti lill-attur xi dritt li jitlob garanzija bankarja minghand l-intimati.

10.Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda fl-interità taghhom bl-ispejjez kollha kontra l-attur.

11.Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

12. Illi b'riferenza għal kull paragrafu enumerat tar-rikors guramentat, l-esponenti ghandhom dan xi jghidu:

a. L-ewwel paragrafu huwa korrett;
b. It-tieni paragrafu mhuwiex korrett. Ma giet okkupata ebda art pubblika; ma nholqu ebda servitujiet fuq art proprjetà tal-Gvern; ma nkisru ebda

dispozizzjonijiet dwar distanzi li ghandhom jinzammu fil-bini ta' hajt divizorju. L-esponenti jirrilevaw ukoll li lilhom jirrizultalhom li l-attur ikkummissjona perit sabiex jwettaq survey u jikkonferma jekk l-esponenti okkupawx xi parti mill-proprjetà pubblika bil-kostruzzjonijiet lamentati, u minn dan is-survey jirrizulta li mhux minnu li l-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet rispettivi oltrepassa l-linja medjana. Huwa minnu li l-attur qieghed isostni, u dan jinsab ikkonfermat mill-imsemmi survey, li l-isfel mil-livell tas-superficje tal-Belvedere, tpoggew blokki tal-konkos li jservu ta' lqugh ghall-materjal mejjet li hemm f'dak il-Belvedere, u li dawn il-blokki tpoggew lil'hinn mill-hajt divizorju. Imma dawn il-blokki ma jiffurmawx parti mill-bini veru u proprju tal-estensjoni tal-lukanda, u bil-fatt li tpoggew dawn il-blokki l-esponenti jew xi hadd minnhom ma qeghdin jippretendu li akkwistaw xi drittijiet fuq il-proprjetà tal-Gvern. Dan kollu gie mgharraf lir-rikorrenti ferm qabel il-prezentata tar-rikors odjern, u sejjer jigi spjegat f'iktar dettal fil-kors tat-trattazzjoni ta' dan ir-rikors guramentat.

c. Illi t-tielet paragrafu huwa skorrett ghaliex l-esponenti ma wettqux xoghlijiet ta' skavar – izda biss nehha t-terrapien u materjal mejjet li hemm fil-Belvedere sabiex il-pedamenti tal-hajt divizorju jittellghu fil-linja medjana u b'mod li jkun konformi mad-dettami tal-arti u s-sengha;
d. Illi kif intqal, ir-raba paragrafu ma huwiex korrett ghaliex gew irrispettati d-distanzi kollha stabbiliti mil-ligi fil-bini li sar mill-esponenti;
e. Illi l-hames paragrafu huwa korrett, salv l-precizjonijiet li saru fil-paragrafu 7 hawn fuq;
f. Illi s-sitt paragrafu huwa totalment skorrett;
g. Illi s-seba' paragrafu huwa korrett – izda ghal dak il-protest l-esponenti kien wiegeb u gharraf lir-rikorrenti bil-fatti veri u korretti. Kwindi mhux korrett jinghad li xi hadd fost l-esponenti baqa' inadempjenti;
h. Illi t-tmien paragrafu mhuwiex korrett. Ghalkemm huwa minnu li l-attur ghandu interess, dritt u obbligu li jissalvagwardja l-proprjetà pubblika minn uzurpazzjonijiet jew abbuzi, tali uzurpazzjonijiet u abbuzi ma sehhewx mill-esponenti;
i. Illi d-disa' paragrafu huwa korrett, b'dan li ghandu jigi specifikat li l-esponenti ghamluha cara li dawk l-abbokkamenti u proposti kienu qed isiru minghajr pregudizzju, u waqt dawk l-abbokkamenti, l-esponenti ukoll spjegaw il'ghala l-pretensjonijiet tal-attur huma nfondati;
j. Illi l-ghaxar paragrafu huwa korrett.
k. Illi l-hdax-il paragrafu huwa korrett fis-sens biss li jirriproduci l-kontenut tal-ittra tal-25 ta' Frar 2011 imma mhux ukoll fis-sens li l-kontenut ta' dik l-ittra huwa korrett;
l. Illi t-tnax-il paragrafu huwa biss dikjarazzjoni tal-pozizzjoni adottata mill-attur. L-esponenti jispjegaw li huma dejjem ghamluha cara li l-blokki msemmija ma jikkostitwixxux xi forma ta' pretensjoni da parti taghha fuq l-art de quo, u li hija kienet lesta li tidħol f'kuntratt pubbliku f'dan is-sens sabiex isserrahh mohh kulhadd li ma hijiex qeghda tavvanza xi pretensjonijiet simili; izda min-naha tieghu l-attur beda jippretendi ukoll li kellu jithallas kumpens ghall-fatt li hemm

dawk il-blokki l-isfel mis-superficje tal-Belvedere; liema pretensjoni hija assolutament infondata.

m. Finalment jigì spjegat li x-xoghlijiet da parti tal-esponenti saru sa mill-bidunett b'konsultazzjoni kontinwa mar-rapprezentanti tal-attur, u ghalhekk l-attur kien jaf sa mill-bidunett b'dak kollu illi kien qieghed isir u kien propost li jsir. Hadd mid-Dipartiment qatt ma qajjem xi kwistjoni fuq il-korrettezza ta' dak li kien qed isir, u d-Dipartiment irreagixxa biss, jew ahjar hareg bil-pretensjonijiet odjerni biss meta xi residenti fl-inhawi u assoccjazzjonijiet ta' persuni li jista' jkun ghandhom interessi ulterjuri ghamlu kjass fil-media dwar ix-xoghlijiet li kienu qed iwettqu l-esponenti. Din hija l-aqwa prova tal-fatt li l-esponenti kienu dejjem korretti fix-xoghlijiet li kienu qed iwettqu.

Semghet ix-xhieda.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku u d-domandi in eskussjoni.

Rat id-dokumenti u l-atti kollha inkluz in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Illi mhux kontestat li l-Gvern huwa s-sid tal-Belvedere u tat-toroq attigwi ghall-Grand Hotel. Din il-lukanda hija mibnija bejn zewg toroq fejn il-faccata principali taghti ghal Triq Sant'Antnin waqt li n-naha ta' wara taghti ghal fuq Triq Hamri.

Illi din is-sentenza se titratta is-segwenti:

(i) Jekk l-iskavar u tqeghid ta' blokok tal-konkos taht il-Belvedere jammonta ghal accessjoni ta' proprjeta' pubblika kif allegat mill-Kummissarju tal-Artijiet; u

(ii) Jekk tqeghidx ta' materjal tal-bini fuq il-Belvedere jammontax ghal uzurpazzjoni ta' proprjeta' tal-Gvern.

Kollox beda mill-fatt li s-sur Rapa ried jestendi magenb il-lukanda u jizviluppa underground car park f'dizlivell ta' erba' sulari bejn iz-zewg toroq u zewg sulari ohra li jigu taht Triq Sant'Antnin. Il-Perit Falzon, li kien responsabbli mix-xogholijiet li kienu se jsiru, baghat ittra lil Lands Department f'Novembru 2007 sabiex jinfuramhom li se jibdew ix-xogholijiet fuq is-sit tal-lukanda vicin il-Belvedere.

Irrizulta infatti li diversi ufficjali mid-dipartiment fosthom il-Perit Scotto u Manuel Martin kienu attendew fuq il-post diversi drabi u dan b'mod regolari sabiex jaraw ix-xogholijiet isiru. Huwa evidenti li kienu l-ilmenti li bdew jidhlu minn terzi li kien kien qieghed isir zvilupp fosthom li permezz tal-progett kienet qeghda tigi okkupata art tal-Gvern u li kienu qed isiru xi tibdiliet u li kienu qeghdin isiru xi tibdiliet – ir-rampa li kienet taghti ghall-Belvedere kienet giet imkissra u parti mill-Belvedere gie mwaqqa'.

Illi dwar il-hsarat li kienu saru fuq il-Belvedere,il-konvenut ha hsieb li jirripristina l-istess tant li l-Kummissarju attur ceda t-talbiet tieghu f'dan ir-rigward.

Permezz ta' nota tas-6 ta' Gunju 2012 il-Kummissarju tal-Artijiet ceda t-talbiet numru 4 u 5 tar-rikors guramentat stante li l-Belvedere gie ripristinat fl-istat li kien fih originarjament.

Illi din il-Qorti nnominat bhala Perit Tekniku lis-sur Vincent Ciliberti li fir-rapport tieghu rrelata s-segwenti:

"Illi m'hemmx dubbju mix-xhieda prodotta li tpoggew blokki tal-concrete fil-fond (width) tal-belvedere mill-konvenut, kif lanqas m'hemm dubju li tpoggew blokki tal-concrete mill-konvenut fuq Triq il-Hamri, tul l-estensjoni tal-lukanda.

Illi pero' xejn m'hu daqstant car kekk it-talba No. 3, kif imfassla, hix tirreferi ghal blokki tal-concrete anke fuq Triq il-Hamri fit-tul (length) tal-belvedere.

Illi ma dan kollu, jibqa' l-fatt mhux innegat, illi l-konvenut pogga blokki tal-concrete ta' lanqas fi Triq il-Hamri, quddiem l-estensjoni tal-lukanda. Il-konvenut jichad li huwa pogga blokki tal-concrete fit-tul tal-belvedere.

Illi dan qieghed jinghad minhabba li din it-talba timpingi fuq it-talba No 13 tat-talbiet atturi, u cioe' il-bazi tar-rati li hallas il-gvern ghall-akkwist li sar ricentement ghall-belvedere fin-Nadur. "

"3. (a) Il-Hajt Divizorju Kif Mibni:

Rizultanzi mix-Xhieda:

Illi m'ghandu jkun hemm ebda dubbju li l-hajt divizorju mibni mill-konvenut irrispetta l-linja medjana bejn il-proprjeta' konvenuta u dik tal-belvedere.

Illi dan gie konstat mill-perit Dr Joseph Spiteri, kummisjonat mill-Government Property Division fil-konkluzjonijiet tar-rapport minnu mhejji a fol 25 tal-process verbal, 6.1.1 fejn inghad:

'…At the ground level of the belvedere the common party wall, which has been demolished during excavation/construction wprks associated with the adjacent site, has been constructed on the same alignment as the originally existing wall, i.e. the one that existed prior to the excavation/construction works…..'

Illi dan jirrizulta ukoll mill-istess rapport tal-perit Joseph Spiteri a fol 14, pagna 3, taht 'Findings' fejn jinghad taht il-kolonna 'Remarks'

'The boundary wall alignment as inspected on the 18.11.2010 was respected…'"

Jirrizulta wkoll mill-istess rapport:

"Illi x-xhud, is-sur Manuel Martin a fol 77 tal-process jiddikjara:

"…Nista' nikkonferma illi l-linja divizorja fil-fatt inbniet, il-hajt tal-linja divizorja nbniet fuq il-proprjeta' tal-konvenuti Rapa, anzi, il-perit Falzon indikalna illi huwa jigifieri huwa lis-sinjuri Rapa resqu ftit iktar il-geewa fil-proprjeta' taghhom biex ikunu on the safe side…"

Illi fis-seduta mizmuma fit-13 ta' Marzu 2012, il-perit Dr Joseph Spiteri, nkarigat mill-Government Property Division, iddikjara f'pagna 2 a fol 85 tal-process verbal:

"….Issa jien hemmhekk kien dejrli li hemmhekk ma kienx hem encroachment. Jigifieri hemmhekk qieghed biex nistabilixxi li l-fatt veru li l-parti ta' fuq mhux qed tenkrocja. Dan kien biex nistabilixxi l-fatt li ma kien hem l-encroachmnt in-naha ta' fuq…"

Illi a fol 92, pagna 9 tax-xhieda in ezami, il-perit Dr Joseph Spiteri kompla jiddikjara:

"Jigifieri l-ewwel parti ta' fuq stabilixxejt li l-party wall, l-allegazzjoni li kienet qeghda tenkrowcja fuq art tal-gvern ma kinitx fondata. Il-party wall fil-fehma tieghi sar fuq il-linja li kien hem qabel…"

Illi l-esponenti rriproduca din ix-xhieda biex jiccara illi l-ewwel parti tal-punt No 6 tat-talbiet atturi huwa kompletament zbaljat, u li ebda bini tal-hajt divizorju li jservi bhala appogg ma sar fuq art li hi proprjeta' pubblika.

Illi ma dan kollu, ma jistax jinghad l-istess ghal dak li jirrigwarda l-blokki ta' concrete li tpoggew mill-konvenut fil-proprjeta' pubblika. Dan ripetutament gie konfermat kemm mid-diversi xhieda prodotti mid-dipartiment, inkluz ix-xhieda u r-rapport tal-perit Dr Joseph Spiteri, u aktar u aktar gie anke accettat mill-istess konvenut.

Illi l-uniku dizgwid f'dan ir-rigward huwa jekk il-hajt divizorju mibni mill-konvenut giex imqieghed, u cioe, il-hajt divizorju qieghedx iserrah fuq il-blokki tal-concrete mpoggija mill-istess konvenut.

Illi minn ezami tar-rapport tal-perit inkarigat mill-Government Property Division, il-perit Dr Joseph Spiteri, a fol 12 sa fol 29, taht 4.2.2 tar-rapport a fol 18 tal-process verbal, il-perit Dr Joseph Spiteri jirrimarka s-segwenti:

"….The concrete structural element underlying the party wall, shown in Photo 2 below, is acting as the foundation of the party wall indicated in 4.2.1 above as it is bearing the weight of the said party wall. The section of the wall abuts onto the public street. From an examination of this structure, it would appear that it is a concrete block similar to the blocks employed to form the retaining wall…."

Illi dwar da nil-punt, f'pagna 5 a fol 88 sa pagna 8, a fol 91 tal-process verbal, il-perit Dr Joseph Spiteri in kontr'ezami fis-seduta mizmuma fit-13 ta' Marzu 2012, zamm ferm ma' dak li rrapporta fir-rapport minnu mhejji, u cioe' illi l-hajt tal-bricks divizorju huwa mibni fuq il-blokki tal-concrete, anke jekk it-terminologija uzata mill-perit Dr Joseph Spiteri fir-rapport mhejji minnu, u cioe' 'it

would appear' tohloq dubbju dwar ic-certezza jekk verament il-hajt divizorju huwaiex fil-fatt iserrah fuq il-blokki tal-concrete.

Illi l-konvenyt fl-affidavit tieghu pprezentat fl-10 ta' Mejju 2012, iddikjara:

'…Il-hajt divizorju gdid ma huwiex mibni fuq dawn il-blokki, izda aktar il-geewa ghal gol-proprjeta' tieghi. Bizzejjed wiehed ikejjel id-distanza mill-blokki sad an il-hajt sabiex jikkonferma li l-hajt huwa kollu go tieghu….'

Illi hadd mix-xhieda prodotta mid-dipartiment ma kkonferma dan, kif lanqas ma jirrizulta mill-affidavit tal-perit Joseph Falzon, il-perit inkarigat mill-konvenut sabiex jissorvelja x-xogholijiet ta' l-estensjoni tal-lukanda.

Illi l-esponenti ma setax jikkonstata jekk verament il-hajt divizorju huwiex mibni fuq il-blokki tal-concrete, u dan minhabba li fil-jum ta' l-access mizmum, kien diga' kollox mirdum, bil-belvedere ripristinat.

Illi l-opinjoni ta' l-esponenti hija konformi ta' l-opinjoni espressa mill-perit Dr Joseph Spiteri fir-rapport imhejji minnu, u cioe', illi fl-eventwali bzonn illi dawn il-blokki tal-concrete jigu biex jitnehhew, dawn joholqu problem strutturali kif ukoll problem ta' riskji gholi – ara pagna 15 a fol 26 u pagna 16 a fol 27 tal-process verbal, partikolarmnt jekk verament il-hajt divizorju qieghed mibni fuq il-blokki tal-concrete.

Illi l-istess jista' jinghad ghal mod kif formulate it-talba No 13 ta' l-attur, u cioe', it-talba imkien ma issemmi li l-hajt divizorju huwa mibni fuq il-blokki tal-concrete, anzi qieghed jigi dikjarat lil ' …Di piu', tpoggew blokok tal-konkrit ma hajt singlu…'

Konkluzjoni:

Illi l-esponenti mhux sejjer jirrelata dwar l-intransigenza ta' dipartiment dwar iz-zmien li ha biex intavola dawn il-proceduri, meta kien ferm ovvju mill-bidu nett illi l-konvenut invada proprjeta' pubblika inizjalment bl-iskavar jew tnehhija ta' materjal taht il-belvedere, u sussegwentement bit-tqeghid tal-blokki tal-concrete bejn iz-zewg proprjetajiet u fi Triq il-Hamri, fil-parti l-kbira bl-gharfien u s-supervizjoni ta' ufficjali mid-dipartiment.

Illi fil-konkluzjonijiet tieghu, il-perit Dr Joseph Spiteri 6.2.2 u 6.2.3 a fol 26 tal-process jaghmel accenn ghal dan il-fatt.

Illi konsidrat illi l-konvenut, kemm fl-access mizmum nhar l-Erbgha 30 ta' Mejju 2012 fid-9.00a.m. fuq il-lok, kif ukoll fis-seduta mizmuma nhar l-Erbgha 13 ta' Gunju 2012 fl-10.30a.m., fil-Qorti Ghawdex, ikkonoxxa da nil-fatt, m'ghandu jkun l-ebda dubbju li partijiet mill-proprjeta' pubblika giet uzurpata.

Illi huwa minnu wkoll, illi l-konvenut iddikjara fl-affidavit tieghu, illi hu m'ghandu ebda oggezzjoni li jekk id-dipartiment ta' l-Artijiet ikun jixtieq jaghmel xogholijiet li jirrikjedu li l-blokki jitnehhew, dawn effettivament jitnehhew a spejjez tal-konvenut.

Illi jibqa' pero', kemm, -il-quantum – f'termini ta' area, mill-proprjeta' pubblika giet verament uzurpata mill-konvenut, u dan minhabba li filwaqt li l-konvenut jikkonoxxi li pogga blokki tal-concrete bejn l-appogg tal-lukanda u l-belvedere, kif ukoll pogga blokki tal-concrete fi Triq il-Hamri, l-estensjoni tal-blokki fi Triq il-Hamri mhux certa, bil-konvenut jinsisti li l-blokki tpoggew biss quddiem l-estensjoni tal-lukanda u mhux oltre, u allura jista' jaghti l-kaz li l-figuri li d-dipartiment jistenna li ghandu jithallas, jkun rikjest li jigu aggustati a bazi ta' x'hallas il-gvern ghall-akkwist tal-belvedere fin-Nadur.

Illi fit-talbiet tieghu d-dipartiment diga' stabilixxa l-hlas li ghandu jigi mhallas mill-konvenut kif dedotti fit-talba No 13 tat-talbiet attrici.

Illi skond id-dipartiment, ir-rati stabbiliti huma a bazi ta' rati li hallas il-gvern ghall-<u>akkwist</u> (sottolinear ta' l-esponenti) li sar ricentement minnu ghall-belvedere tan-Nadur.

Illi tenut kont illi l-konvenut jikkonoxxi illi qieghed blokki tal-concrete kemm bejn il-belvedere u l-estensjoni tal-lukanda, kif ukoll fi Triq il-Hamri, t-tnejn proprjeta' pubblika, hija l-opinjoni ta' l-esponenti li huwa sta ghall-konvenut li jaghmel l-ghazla, miz-zewg ghazliet kif proposti mill-attur fit-talba No 13 kif dedotta mill-attur."

Illi in eskussjoni l-Perit Tekniku xehed li l-ilqugh li sar mill-konvenut kien biex il-materjal mejjet ma jibqax sejjer lejn il-foundations li bena. Jirrizulta li ma kienux inbnew *retaining*

walls mid-dipartiment biex jinzamm il-materjal. Ma sarx xoghol tajjeb. Testwalment il-Perit Tekniku xehed:

"Ghamlu xoghol sewwa ghal dak li jirrigwarda dak li jidher minn faccata minn fejn hemm Triq l-Imgarr, pero' mal-proprjeta' antigwa zgur li ma hadux prekawjonijiet biex jekk xi darba ta' min kienet il-proprjeta' jigi biex jizviluppa jkun jista' jizviluppaha minghajr ma jaghmel dak li ghamel is-sur Rapa. U x'tip ta' materjal mitfugh, materjal mejjet ghal mistqosija ghaxra, materjal mejjet. M'hemmx dubju. U f'dawn ic-cirkostanzi, ghal numru hdax, kienx ikun sufficjenti jekk Rapa halla distanza, le ma kienx ikun bizzejjed Sinjura Magistrat ghax kien ikun hem pressjoni qawwija fuq il-hajt li x'imkien.."

"…..ma kienx hemm triq ohra hlief li jigu pogguti dak it-tip ta' blokki jew inkella li jinbena retaining wall ghal mas-sigg which would have been one and the same thing. Ma kienx ikun hem differenza. Il-bicca xoghol hi, ha niccaral-posizzjoni, illi ma rridx ninstemgha li qed naqbez ghall-klijent ta' Dr Galea, imma minhabba t-traskuragni ta' haddiehor dak li m'ghamilx snin ilu s-sur Rapa kellu jonfoq minn jaf kemm fi blokki ta' konkos biex jissalvagwardja l-proprjeta' tieghu."

Il-Perit Tekniku kkonferma li l-blokki jispiccaw ftit 'l isfel minn wicc l-art tal-Belvedere. Huwa xehed li l-konvenut mhux talli m'ghamilx gwadann imma konsegwenza tax-xoghol hazin li sar inizjalment kellu jwaqqa' parti mill-Belvedere u jerga' jibnih, u dahal fi spiza tal-blokki tal-konkrit. Huwa jikkonferma wkoll li kieku d-dipartiment ghamel retaining wall dan l-istess spazju kien ikun okkupat bil-hajt. Xehed li l-blokki ma jistghux jitnehhew ghaliex inkella l-lukanda tintradam bil-materjal kemm min-naha tat-triq u anke min-naha l-ohra izda fuq domanda specifika huwa kkonferma wkoll li jekk jittiehdu l-prekawzjonijiet kollha mehtiega l-blokki tal-konkrit ikunu jistghu jitnehhew.

Illi kif inhu maghruf din il-Qorti mhix marbuta li tadotta l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku. F'dan il-kaz din il-Qorti jidrilha li ghal dak li jirrigwarda kunsiderazzjonijiet teknici m'ghandhiex ragunijiet ghalfejn ghandha tiddiskosta ruhha minnhom.

Illi stabilit dan, din il-Qorti se tghaddi biex tikkunsidra l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti ossija li l-konvenuta ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju billi tezisti s-separazzjoni tal-beni bejn il-konjugi Rapa.

Illi l-konvenuti ma ressqu l-ebda prova dwar din l-eccezzjoni u billi l-presunzjoni hija li huwa r-regim tal-komunjoni tal-akkwisti li jirregola l-gid f'kaz ta' koppja mizzewga din il-Qorti m'ghandhix triq ohra hlief li tichad l-istess eccezzjoni.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom il-konvenuti jissottomettu li effettivament hija l-kumpanija Belmont Company Limited li hija proprjetarja tal-Grand Hotel. Apparti l-fatt li din is-sottomissjoni ma tqajmitx bhala eccezzjoni formali u ghalhekk il-Qorti ma tistax tiehu konsiderazzjoni taghha, fi kwalunkwe kaz ebda prova ma ngabet dwar tali sottomissjoni.

Illi l-Qorti se tghaddi biex tikkunsidra dak li ppremetta u ssottometta l-Kummissarju tal-Artijiet meta sostna li inkwantu ghall-fatt inkontestat li tpoggew blokki tal-konkrit fis-sottoswol tal-Belvedere dan jammontax ghal accessjoni a tenur ta' l-artikolu 571 tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jipprovdi s-segwenti:

*"**571.** 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' proprjetà 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."*

Gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Carmel Vella vs Victor Sammut et**[1]

*"Intqal a propozitu illi "din id-disposizzjoni tal-Kodici Civili taghna derivata mill-Artikolu 463 tal-Kodici Sardo (li gie imbaghad ripetut anke fil-Kodici Taljan ta' l-1865) tikkonsakra favur l-edilizju principju ta' natura eccezzjonali li min jikkostruwixxi fuq art mhux tieghu, jista' jottjieni purke jikkonkorru dati kondizzjonijiet, li l-art tigi fil-proprjeta` tieghu." - "**Guze Azzopardi -vs- Francis Baldacchino**", Appell Civili, 25 ta' April 1975;*

Mid-dicitura tal-precitat artikolu jidher li r-rekwiziti essenzjali ghall-applikazzjoni tieghu huma s-segwenti:-

(I) illi x-xoghol in kwestjoni jrid ikun xoghol ta' bini;

*(II) illi tkun giet okkupata porzjoni tal-fond kontigwu meta jkun qed jinbena edifizzju. Kieku l-okkupazzjoni tkun wahda in toto ta' l-art il-kaz hu regolat bid-disposizzjoni ta' l-Artikolu 569 (1) u mhux bl-Artikolu 571 de qua. Ara **Vol. XLIII P I p 446**;*

(III) illi l-okkupazzjoni trid tkun in buona fede;

(IV) illi sid l-art okkupata jkun jaf bil-fatt u baqa' inattiv;"

[1] Cit Nru: 1129/1984PS deciza fit-18 ta' Frar 2004

Illi hekk kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Kummissarju tal-Art vs Raymond Bonavia et[2],** il-fatt li hawn si tratta ta' proprjeta' demanjali ma teskludix l-applikazzjoni ta' tali principju.

Illi din il-Qorti ttendi biex taqbel ma' dak sottomess mill-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom u cioe' li l-applikazzjoni ta' l-artikolu 571 tal-Kodici Civili hija eskluza f'dan il-kaz. Il-Qorti tqis li dan huwa kaz ferm partikolari. Ma jirrizultax li l-konvenuti okkupaw xi parti mill-art ta' l-attur b'xi bini fis-sens ta' l-artikolu kkwotat. Li sar kien irdim tas-sottoswol b'materjal li ma telax aktar 'il fuq mis-superficje tal-art. Dan l-irdim sar sabiex jigi ripristinat materjal mejjet li ntefa' mid-dipartiment kontra l-arti u s-sengha u li beda jaqa' ghal gol-proprjeta' tal-konvenut meta mar biex jizviluppa l-proprjeta' tieghu. Dan l-artikolu jsemmi li l-gar huwa obbligat li jhallas kumpens lil sid l-art li huwa jkun okkupa in buona fede biss jekk 'fit-tlugh tal-bini' huwa jkun okkupa art u l-obbligu tal-hlas huwa relatat mal-'valur tal-wicc li jkun okkupa'. F'dan il-kaz il-konvenuti ma tellghu l-ebda bini fuq art l-attur u lanqas okkupaw xi parti mill-wicc tal-art tal-istess attur.

Oltre' dan din il-Qorti tinsab perplessa b'dan l-argument ta' accessjoni ghaliex meta tigi ezaminata t-tlettax-il premessa tissemma holqien ta' servitu' u okkupazzjoni ta' proprjeta' u mhux akkwist ta' proprjeta' bl-applikazzjoni ta' dan il-principju. Kwindi donnu li l-Kummissarju tal-Artijiet ried ibiddel il-*goalposts* fi stadju inoltrat tal-kawza – haga li mhix permissibbli.

Illi stabilit dan jinghad li l-konvenuti filwaqt li huwa minnu li poggew dawn il-blokok ta' konkrit fis-sottoswol tal-Belvedere dan sar minhabba t-traskuragni tad-dipartiment meta kienu qeghdin isiru x-xogholijiet snin qabel. Din il-Qorti tqis li l-konvenuti setghu jitkellmu ma' l-attur sabiex jipprovaw isibu soluzzjoni qabel ma qabdu u ddecidew minn rajhom x'seta' jsir anki jekk dan fisser ghalihom spejjez kbar li huma inkorrew.

Madankollu din il-Qorti triq toqghod fuq dak li ghandha in atti u fuq dak mitlub. L-attur talab li jigu likwidati danni filwaqt li fil-premessa tieghu jsemmi servitu'. Dawn ma jsegwux ghaliex fil-fehma tal-Qorti qeghdin jithalltu diversi principji ma' xulxin. Hawnhekk non si tratta ta' danni. Infatti ma giex ippruvat li l-attur sofra xi danni.

Illi l-Kummissarju tal-Artijiet jitlob ukoll kumpens ghall-fatt li l-konvenuti poggew blokok tal-konkos jew gebel li hadu post ir-rampa bil-konsegwenza li l-pubbliku ma setax jaghmel

[2] Cit Nru: 2036/1999GCD deciza fit-22 ta' Gunju 2014

uzu mir-rampa. Ghalhekk l-attur jikkontendi li saret okkupazzjoni ta' proprjeta' tal-Gvern minghajr qabel ma nkisbu l-permessi relattivi minghand il-Kummissarju tal-Artijiet. L-istess attur jikkwota tariffa li qieghed jippretendi ossija €4,660 fis-sena li skontu hija t-tariffa li tintalab sabiex jinghata permess ghall-okkupazzjoni ta' triq pubblika minn krejn.

Illi dwar din it-talba jigi osservat li l-attur talab li jigu likwidati d-danni. Lanqas gie allegat u ppruvat li l-attur sofra xi danni. Ghal darb'ohra jinghad li hawn non si tratta ta' danni tant huwa hekk li huwa l-istess Kummissarju fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jirreferi ghal 'tariffa'. Ghalhekk it-talba ghal danni ma tistax tintlaqa'. Hawnhekk ssir referenza ghal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Kunsill Lokali Naxxar vs Karkanja Limited**[3]

"Dan hu kaz verament sfortunat li minhabba l-principji legali socjeta` ghamlet li riedet, ma hallsitx dak li suppost u sejra tehlisha lixxa minhabba aspetti legali. Huwa veru li t-tieni talba hija zbaljata ghax ma hemmx danni x'jigu likwidati, izda mizati x'jithallsu. Minhabba f'hekk, ghalkemm is-socjeta` intimata kellha thallas mizati lill-Kunsill, ser jirnexxilha tiffranka dak li hu dovut minhabba l-aspetti legali formalistici tal-kawza."

Maghdud ma' dan, din il-Qorti tinnota wkoll li l-attur lanqas ressaq prova dwar il-mod ta' kif inhadmet it-tariffa fis-sens minn fejn jorigina l-ammont reklamat. L-ebda rapprezentant ma ttella jixhed biex iwassal lil din il-Qorti tillikwida xi tip ta' ammont.

Illi inkwantu ghat-talba ta' imposizzjoni ta' garanzija bankarja din il-Qorti ma tqisx li din hija bbazata fuq xi disposizzjoni tal-ligi.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza, billi filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' u hames talbiet attrici billi dawn gew ceduti fil-mori tal-kawza billi l-Belvedere gie ripristinat ghall-istat li kien fih originarjament, tiddisponi mit-talbiet attrici bil-mod kif gej:

1. Tiddikjara li r-rikorrent huwa proprjetarju tal-art inkwistjoni;

2. Tiddikjara li l-konvenuti okkupaw proprjeta' tar-rikorrenti kif indikat fir-rapport tal-Perit Tekniku nominat minn din il-Qorti;

[3] Rik Nru: 896/2007RCP deciza fl-1 ta' Novembru 2011

3. Tichad it-tielet, is-sitta, is-seba' u t-tmien talbiet attrici.

Bl-ispejjez inkwantu ghall-ewwel eccezzjoni a karigu tal-konvenuti, inkwantu ghall-kumplament dawn ghandhom jigu sopportati nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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