MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 1197/2013

Maria Regina Granata

vs

Il-Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Maria Regina Granata [detentrici tal-karta ta' l-identita' bin-numru 937550(M)] datat 17 ta’ Dicembru 2013 fejn esponiet: -

Illi l-attrici kellha fil-pussess taghha l-fond ossia *boathouse,* maghrufa bin-numru 29, u li tinsab fl-indirizz Bugibba Under Islet Promenade, San Pawl il-Bahar, u dan in virtu' ta' titolu ta' lokazzjoni koncess mill-konvenut.

Illi l-imsemmi fond ossia *boathouse* jinsab mibni fuq proprjeta' mmobbli li kienet giet esproprjata mill-konvenut u li kienet tappartjeni lis-socjeta' Residual Limited.

Illi din l-esproprjazzjoni giet dikjarata bhala leziva tad-drittijiet fondamentali tas-socjeta' Residual Limited, bil-konsegwenza li tali proprjeta' irrivertiet lura ghand din is-socjeta' b'effett ta' sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-19 t'Ottubru 2011 fl-ismijiet "Residual Limited vs. Kummissarju ta' l-Artijiet", liema sentenza ma gietx appellata.

Illi l-konvenut, klandestinament u kontra r-rieda ta' l-attrici, biddel is-sokor ta' dan il-fond u b'konsegwenza cahhad lill-attrici mill-pussess u mit-tgawdija taghha ta' dan il-fond, u dan fit-twettiq ta' ordni ta' zgumbrament li huwa ippretenda li setgha jezegwixxi kontra l-attrici.

Illi l-ordni ta' zgumbrament ma sarx fit-termini ta' l-Artikolu 3(1) ta' l-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet.

Illi ghalhekk il-konvenut wettaq spoll vjolenti u klandestin kontra l-attrici.

Illi l-attrici tiddikjara li taf bil-fatti suesposti personalment.

Ghaldaqstant l-attrici umilment titlob illi dina l-Onorabbli Qorti, previa dawk id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha li jkunu jidhrulha xierqa u opportuni, joghgobha:

1 Tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenut wettaq spoll vjolenti u klandestin fil-konfront ta' l-attrici meta cahhadha mill-pussess u mit-tgawdija tal-fond ossia *boathouse,* maghrufa bin-numru 29, u li tinsab fl-indirizz Bugibba Under Islet Promenade, San Pawl il-Bahar;

2. Tordna lill-konvenut sabiex, *entro* terminu qasir u perentorju minnha prefiss, jirreintegra lill-attrici fil-pussess u fit-tgawdija taghha tal-fond ossia *boathouse,* maghrufa bin-numru 29, u li tinsab fl-indirizz Bugibba Under Islet Promenade, San Pawl il-Bahar, occorrendo previa l-opera ta' periti nominandi;

3. Tawtorizza lill-attrici sabiex, fl-eventwalita' li l-konvenut jonqos milli jottempora ruhu ma' l-ordni ghar-reintegrazzjoni ta' l-attrici fil-pussess taghha fit-terminu lilu prefiss, tezegwixxi l-atti jew ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex issehh tali reintgerazzioni, *occorrendo* taht is-sorveljanza ta' periti nominandi, u dan bl-ispejjez ikunu a karigu tal-konvenut;

4. Sussidjarjament u alternattivament ghat-tieni u ghat-tielet talbiet, fl-eventwalita' li r-reintegrazzjoni ma tkunx aktar possibbli, tillikwida somma bhala *reintegrazione per equivalente* u tikkundanna lill-konvenut ihallas din is-somma lill-attrici.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut, li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-6 ta’ Frar 2014.

Rat ir-risposta guramentata tal-Kummissarju tal-Artijiet datata 22 ta’ Jannar 2014 (fol 12) fejn espona :-

1. Illi preliminarjament l-azzjoni proposta mir-rikorrenti hi wahda improponibbli *stante* li tmur kontra d-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta’ Malta, li jispecifikaw b'mod car li azzjoni ta' spoll ma tistax tigi proposta in segwitu ghal zgumbrament li jkun hareg il-Kummissarju tal-Artijiet.

2. Illi fil-mertu t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda u dan minhabba fis-segwenti fatti li ser jigu esposti.

3. Illi l-Kummissarju tal-Artijiet safa' obbligat li jizgombra l-imsemmija *boathouse* u *boathouses* ohrajn fil-vicinanzi taghha wara sentenza li nghatat mill-Onorabbli Prim’ Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fid-19 ta’ Ottubru 2011 fl-ismijiet *Residual Ltd vs Kummissarju tal-Art* liema Qorti ordnat *ir-rilaxx favur is-socjeta` rikorrenti tal-boathouses fuq*

imsemmija fil-pussess vakanti u sussegwentement tesponih (lill-Kummissarju tal-Artijiet) ghad-danni u dan *jekk ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet fi zmien sitt xhur.*

4. Illi wara s-sentenza msemmija hawn fuq citata, il-Kummissarju tal-Artijiet ipprova jasal ghal ftehim mas-socjeta` Residual Ltd sabiex jinghata kumpens minflok ma jiehu pussess tal-*boathouses* izda wara hafna tentattivi dan il-ftehim baqa' ma ntlahaqx u ghalhekk id-Dipartiment tal-Artijiet kellu l-obbligu li jirritorna z-zona bil-pussess vakanti lis-socjeta` Residual Ltd hekk kif obbligatu jaghmel is-sentenza tal-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali).

5. Illi bhala stat ta' fatt jirrizulta illi l-art fejn jinsabu l-*boathouses* in kwistjoni kienet ittiehdet u ntuzat biex issir triq pubblika principali f'Bugibba u l-*boathouses* imsemmija nbnew taht l-istess triq fejn thaffer il-blat fid-dizlivell bejn it-triq u l-bahar minflok ma l-istess blat gie utilizzat ghal skop pubbliku.

6. Illi bhala stat ta' fatt jirrizulta li l-*boathouse* imsemmija kienet inkriet lir-rikorrenti, madanakollu t-titolu ta' kirja li din kienet tgawdi gie mitmum permezz ta' ittra ta' kongedo li ntbaghtet f'Jannar 2013, u sussegwentement ghal dik l-ittra ta' kongedo r-rikorrenti giet infurmata diversi drabi li hi kellha tizgombra mill-*boathouse* in kwistjoni.

7. Illi sussegwentement ghall-hrug tal-Ordni ta' Zgumbrament *ai termini* tal-Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghamlet mandat t'inibizzjoni sabiex tittanta twaqqaf lill-Kummissarju tal-Artijiet milli jizgumbraha mill-*boathouse* in kwistjoni. Din l-Onorabbli Qorti (diversament presjeduta) cahdet it-talba tar-rikorrenti u fid-decizjoni li tat

sussegwentement ghall-mandat 1355/2013 iddecidiet hekk: Peress li *r-rikorrenti giet moghtija l-congedo u allura hija qieghda tokkupa l-boathouse minghajr titolu mill-iskadenza sussegwenti skont iI-Kodici Civili. Jirrizulta ghalhekk li hija m' ghandhiex prima facie dritt titlob il-hrug tal-mandat.*

8. Illi minn dan ghandu jirrizulta li t-talbiet li qieghda taghmel ir-rikorrenti fis-sens li qieghda titlob ghal dikjarazzjoni li hemm spoll vjolenti u klandestin fil-konfront taghha, meta l-Kummissarju tal-Artijiet ezercita d-dritt tieghu li jizgombra minn din il-proprjeta` persuna li nstabet li qieghda tukkupaha minghajr ebda titolu *ai termini* tal-Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta' Malta, li tirreintegra lill-attrici fil-pussess u t-tgawdija tal-imsemmija *boathouse* (ghalkemm illum il-gurnata l-art li fuqha hemm din il-*boathouse* mhix fil-pussess tal-Gvern ta' Malta), tippermetti lill-attrici taghmel dawk l-atti kollha necessarji biex issir ir-reintegrazzjoni taghha fil-pussess u tgawdija ta' din il-*boathouse*, u tillikwida somma bhala *reintegrazione per equivalente* ghad-danni li hi qieghda tghid li sofriet, huma fiergha u ghandhom jigu michuda minn din il-Qorti *stante* li hi la ghandha ragun fil-fatt u lanqas fid-dritt.

9. Illi kif diga` gie spjegat aktar qabel, din l-azzjoni hi wahda li ma tregix *stante* li hi bi ksur lampanti tal-Kapitolu 228 Art. 3(1).

10. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

11. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li minn issa qieghda tigi ingunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet datata 13 ta’ Jannar 2015 a fol 109 tal-process.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-attrici Maria Regina Granata datata 5 ta’ Frar 2015 a fol 113.

Rat il-verbali tas-seduti kollha inkluz dak tas-seduta tas-6 ta' Frar 2014 fejn il-kawza thalliet ghall-provi tal-partijiet dwar l-ewwel eccezjoni preliminari tal-Intimat, u tas-26 ta’ Frar 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Michaela Muscat ghall-Kummissarju tal-Artijiet u Dr Mark Simiana ghall-attrici. Dr. Michaela Muscat u Dr Mark Simiama trattaw fuq in-noti rispettivi taghhom, u qablu li l-kawza tibqa’ ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni preliminari. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Mejju 2015.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Semghet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija sentenza *in parte* fuq l-ewwel eccezzjoni tal-Intimat, il-Kummissarju tal-Artijiet dwar l-inammissibilita' ta' azzjoni ta' spoll ghall-procedura ta' zgumbrament mehud skont il-**Kap.228 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Bil-kawza odjerna l-attrici qed tallega li l-intimat ikkommetta spoll fil-konfront taghha, meta klandestinament u vjolentement biddel is-sokor tal-fond *ossia boathouse,* maghruf bin-numru 29, *Under Islet Promenade,* f'Bugibba, San Pawl il-Bahar in segwitu ghall-ordni ta' zgumbrament mahrug *ai termini* tal-artiklu 3 tal-Kap.228 tal-Ligijiet ta' Malta.

Kif gja premess, l-intimat oppona ghat-talba billi in linja preliminari eccepixxa li l-azzjoni odjerna hija improponibbli *ai termini* **tal-Kap.228 tal-Ligijiet ta' Malta** li jiddisponi b'mod car li azzjoni ta' spoll ma tistax tigi proposta in segwitu ghal zgumbrament li jkun hareg il-Kummissarju tal-Artijiet; li kien qed jagixxi in ottemperanza ta' ordni tal-Qorti fis-sede kostituzzjonali taghha, moghtija fil-kawza **Residual Limited v Kummissarju ta' l-Artijiet** fid-19 ta' Ottubru 2011; u li baghat ittra ta' *congedo* lill-attrici li tterminat il-kirja u li hi qed tokkupa l-*boathouse* minghajr titlu.

Fis-seduta tal-10 ta' April 2014, gie vverbalizzat li din il-kawza ghandha timxi mal-kawza fl-ismijiet **Joseph Attard v Kummissarju tal-Artijiet** (Rik.Gur.1205/13 LSO) limitatament ghall-aspetti legali taz-zewg kawzi u li l-provi imressqa fuq l-eccezzjoni preliminari mill-Kummissarju jghoddu wkoll ghall-kawza l-ohra imsemmija.

Fatti

Il-fatti f'dan il-kaz huma fil-qosor is-segwenti:-

Qabel xejn jigi precizat li l-partijiet jaqblu li l-attrici kienet tokkupa l-*boathouse* taht titolu ta' kera u jirrizulta mill-atti li l-Kummissarju hareg ircevuta ghall-hlas tal-kera datata it-22 ta' Awwissu 2012 (**Dok.MRG4)** u ohra fit-23 ta' Awwissu 2013 (**DOK MRG5**). Dan il-*boathouse* flimkien ma' *boathouses* ohrajn, thaffru taht it-triq maghrufa bhala *Islet Promenade* f'Bugibba, San Pawl il-Bahar u inkrew mill-Kummissarju tal-Artijiet lill-terzi. L-art li fuqha inbniet it-triq kienet ittiehdet biex issir triq pubblika principali.

Jirrizulta wkoll li rapprezentant tad-Dipartiment, **Frank Mizzi**, kien esegwixxa l-izgumbrament fil-prezenza ta' Pulizija, wara li r-rikorrenti naqqset li tottempera ruhha ma' l-ordni ta' evizzjoni. (Ara xhieda ta' Frank Mizzi fol.100).

B'sentenza moghtija fl-ismijiet **Residual Limited v Kummissarju ta' l-Artijiet** (PA - sede Kost. dec. fid-19 ta' Ottubru 2011) istitwita mis-socjeta' proprjetarja tal-art esproprjata, il-Qorti ddecidiet li t-tehid ta' l-art u zamm tal-*boathouses* da parti tal-intimat kien jivvjola d-drittijiet fundamentali tas-socjeta' **Residual Limited** sanciti fl-**Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni** u tal-Artiklu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali. Ghal dak li hu rilevanti ghal din il-kawza, il-Qorti ordnat:-

"*li jekk ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet fi zmien sitt xhur, ir-rilaxx favur is-socjeta' rikorrenti tal-boathouses fuq imsemmija bil-pussess vakanti."*

Din is-sentenza ghaddiet in gudikat.

Fl-4 ta' Jannar 2013 l-intimat baghat ittra ta' kongedo lill-attrici (**Dok.MRG1**) izda hi ma zgumbratx mill-fond u minnflok ittentat talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat (MI 1355/2013), liema talba giet michuda.

Fit-2 ta' Lulju 2013 l-attrici ddepozitat il-kera taht l-awtorita` tal-Qorti (fol.75) u b'nota datata nhar is-17 ta' Lulju 2013,(a fol.76) l-Intimat iddikjara li qed jirrifjuta li jizbanka l-ammont depozitat in segwitu tas-sentenza tal-Qotti fl-ismijiet **Residual Limited v Kummissarju tal-Artijiet** (Rik.69/2006) u illi r-rikorrenti giet msejha sabiex tizgombra mis-sit in kwistjoni sat-30 ta' Gunju 2013.

Provi Prodotti

Ir-rikorrenti, **Maria Regina Granata** xehdet b'affidavit[1] u qalet li l-Intimat kien kera l-*boathouse* lil missierha u l-kirja ddevolviet fuqha wara l-mewt ta' missierha. Hi dejjem hallset il-kera puntwalment u osservat skrupolozament il-kondizzjonijiet tal-kirja. Qalet li rceviet l-ittra tal-Kummissarju datata l-4 ta' Jannar 2014.Hi saret taf bis-sentenza kostituzzjonali permezz ta' ricerka li ghamlet u ma kenitx parti f'dik il-kawza. Qalet ukoll li minkejja l-ittra isemmija, baqghet fil-pussess tal-*boathouse* u l-intimat accetta l-hlas tal-kera, u kienet biss l-iskadenza tal-1 ta' Lulju 2013 li giet rifjutata minnu. Sussegwentement iddepozitat il-kera l-Qorti. Qalet li hi "*qatt ma inghatat jew rat xi ordni ta' zgumbrament fil-konfront tieghi."* F' Novembru tas-sena 2013 meta marret il-*boathouse* sabet li xi hadd kien biddel is-sokor bil-konsegwenza li ma setghetx

[1] Esebit a fol 24 - 25 tal-process.

tidhol. Kellha wkoll diversi oggetti fil-*boathouse* ta' valur li ma setghetx taccedi ghalihom.

Xehed **Dr. Joseph Bugeja,** il-Kummissarju tal-Artijiet,[2] u qal li l-art li fuqha inbnew il-*boathouse* ghaddiet f'idejn il-Gvern bid-dikjarazzjoni tal-President datata l-10 ta' April 1973. Ikkonferma li l-*boathouse* in kwistjoni kien inkera originarjament lil Nicola Zammit u sussegwentement fl-24 ta' Gunju 2002 ir-rikorrenti, Maria Regina Granata, giet rikonoxxuta bhala inkwilina.

Qal li wara s-sentenza tal-Qorti fil-kaz **Residual Limited v Kummissarju tal-Artijiet,** saru diskussjonijiet mas-socjeta' rikorrenti rigward kumpens minnflok ir-rilaxx tal-kmamar, imma dik is-socjeta' esigiet li jkollha l-kmamar mghoddija lura. Wara li ghadda t-terminu ta' sitt xhur impost mill-Qorti, d-Dipartiment hareg *termination letters* biex jirkupra l-kmamar bil-pussess vakanti sabiex ikun jista' jottempera ruhu mas-sentenza. Ikkonferma li **DOK MRG1** datat l-4 ta' Jannar 2013 kienet l-ittra mibghuta lir-rikorrenti.

"*Wara din l-ittra kien hemm min ma rritornax ic-cwievet u l-Kummissarju kellu juza l-poteri tieghu taht Chapter 228 u hareg 'eviction orders'.*"

Gew esebiti kopja tad-Dikjarazzjoni tal-President ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern **(DOK JB1)**, kopja tal-kirja lil Nicola Zammit **(DOK JB2)** u kopja tal-ittra ta' zgumbrament datata t-3 ta' Ottubru 2013 (**DOK JB3).**

[2] Seduta tal-10 ta' April 2014 - fol 79 *et.seq.*

Xehed Frank Mizzi[3] *Operations Manager* fl-*Enforcement Division* mad-Dipartiment tal-Artijiet u qal li fis-17 ta' Jannar 2013 kiteb lir-rikorrenti sabiex tapplika biex taqla' l-*meters* tal-*boathouse* u informaha li l-kirja ser tigi tterminata fit-30 ta' Gunju 2014. Allegata ma' din l-ittra kien hemm l-ittra ta' *congedo* tal-4 ta' Jannar 2014. Billi ma ghaddietx ic-cwievet id-Dipartiment rega' kiteb fis-27 ta' Lulju 2013 biex jinfurmaha li kien ser jghaddi ghall-fazi tal-izgumbrament. Hu kien prezenti meta sar l-izgumbrament. L-ordni ta' evizzjoni twahhlet mal-bieb tal-okkupant u sussegwentement f'Novembru saret l-evizzjon fil-prezenza tal-Pulizija. Dwar il-process fiziku ta' tehid tal-pussess xehed li fethu l-bieb, minghajr ma' ikkagunaw hsara, u biddlu s-serratura. L-okkupant ma kenitx prezenti ghalkemm kien infurmaha bit-telefon u anke personalment dwar x'kien ser jaghmel id-Dipartiment. Qalghu l-*meter* wara li sar l-izgumbrament.

Il-Kummissarju tal-Artijiet esebixxa b'nota[4] kopja tal-ordni ta' evizzjoni datata t-3 ta' Ottubru 2013 (**Dok.KTA1)** fejn ir-rikorrenti inghatat 20 gurnata biex tizgombra mill-*boathouse* numru 29.

Eccezzjoni Preliminari

Illi l-Intimat eccepixxa li l-azzjoni ta' spoll hija improponibbli *ai termini* **tal-Kap.228 tal-Ligijiet ta' Malta - Att Dwar Zgumbrament minn Artijiet -** billi tali azzjoni hija espressament prekluza l-Ligi in segwitu ghall-izgumbrament li jkun mahrug mill-Kummissarju tal-Artijiet.

[3] Seduta tal-14 ta' Ottubru 2014
[4] Datata it-8 ta' Jannar 2015 a fol 105 *et.seq.*tal-process

Ir-rikorrenti, da parti taghha, issottomettiet li l-azzjoni ta' spoll hija improponibbli fejn l-ispussessar isir bhala konsegwenza tal-hrug u twettiq ta' ordni ta' zgumbrament emess a tenur tal-artiklu 3(1) tal-Kap.228. Dan ifisser li meta l-ordni ma tinharigx skont il-parametri stabbiliti bl-artiklu 3(1), huwa konsentit lill-persuni zgumbrati r-rimedji kollha kontemplati fil-Ligi .

L-Artiklu 3(1) tal-Kap.228 jiddisponi hekk:

"(1) Il-Kummissarju, jekk fil-fehma tieghu jkun hekk mehtieg jew spedjent li jaghmel, jista' fid-diskrezzjoni assoluta tieghu jordna l-izgumbrament ta' kull persuna minn kull art li tkun okkupata minn dik il-persuna minghajr ebda titolu jew li tkun moghtija 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 t-tnehhija minn hemm ta' kull oggetti mobbli, fi zmien specifikat li jinghata fl-ordni u jista' ghal dak il-ghan jaghti dawk id-direttivi li fil-fehma tieghu jkunu mehtiega biex kull ordni bhal dak jigi ezegwit bl-anqas dewmien possibbli.

Izda d-disposizzjonijiet tal-artiklu 535 tal-Kodici Civili ma jkunux japplikaw ghal ordnijiet ta' zgumbrament mahrugin skont is-subartiklu (1).

Izda wkoll ordni ta' zgumbrament li jkun hekk mahrug ma ghandux jikkostitwixxi esercizzjoni arbitrarju ta' drittijiet pretizi skont l-artiklu 85 tal-Kodici Kriminali.

Skont l-**artiklu 2** tal-Att *"art" tfisser kull art jew bini proprjetà ta' jew amministrati mill-Gvern jew partijiet minnhom u kull art jew bini jew parti minnhom miżmuma mill-Gvern taħt kwalunkwe titolu."*

L-Artiklu 535 tal-Kodici Civili jirregola l-*actio spolii,* li hija l-azzjoni odjerna, u l-Att premess jeskludi espressament l-applikazzjoni ta' dan l-artiklu ghall-ordni ta' zgumbrament tant li tali ordni lanqas tista' tikkostitwixxi ezercizzju arbitrarju ta' dritt pretiz *ai fini* tal-Kodici Kriminali.

Ikkonsidrat li l-ordni ta' zgumbrament hija esebita in atti u mmarkata **DOK KTA1** datata nhar it-3 ta' Ottubru 2013. Minn dan id-dokument jirrizulta li r-rikorrenti nghatat ghoxrin gurnata zmien biex tizgombra mill-*boathouse* in kwistjoni u tnehhi l-effetti taghha. Din l-ordni kienet preceduta b'ittra ta' *congedo* datata nhar il-4 ta' Jannar 2013 fejn ir-rikorrenti kienet infurmata li ma kienx l-intenzjoni tal-Gvern li jgedded il-kirja taghha *in visto* tas-sentenza aktar 'il fuq premessa. Ghaldaqstant, issottometta l-intimat, "*il-Kummissarju tal-Artijiet ta il-congedo necessarju lir-rikorrenti skont l-Artiklu 1565 tal-Kodici Civili tal-Ligijiet ta' Malta".*[5] L-izgumbrament gie esegwit minn ufficjali tad-Dipartiment fil-prezenza tal-pulizija.

Rigward in-notifika ta' din l-ordni lir-rikorrenti, din il-Qorti hija aktar propensa li tilqa' l-verzjoni ta' Frank Mizzi bhala l-aktar kredibbli u verosimili meta qal li kien gharraf lir-rikorrenti personalment u telefonikament li kien ser jesegwixxi l-ordni. Inoltre jirrizulta mid-dokumenti esebiti u anke mir-ritratti li l-ordni intbaghtet lill-okkupant u twahhlet mal-hajt tal-*boathouse.* Frank Mizzi qal ukoll li kien qed jghinha fl-applikazzjoni rigward ir-rimoss tal-*meter* - fatt li ma kellu l-ebda motivazzjoni li jivvintah.

Ikkonsidrat li tali ordni mahruga skont l-**artikolu 3 tal-Kap 228** hija dejjem intiza kemm ghall-persuna u ghat-tnehhija minn hemm ta' kull

[5] Nota ta' sottomissjonijiet tal-Intimat a fol.109 *et.sequitur*.

oggetti mobbli, u taghti wkoll il-fakolta' lill-istess Kummissarju tal-Artijiet sabiex jaghti dawk id-direttivi kollha sabiex l-istess ordni tigi esegwita bl-inqas dewmien possibbli.

L-Intimat jistrieh *sic et simpliciter* fuq il-kliem testwali tal-**artiklu 3(1)** li espressament jeskludu l-proponibilita' ta' azzjoni ta' spoll fil-konfront tieghu billi l-process li wassal ghat-tibdil tas-sokor tal-*boathouse* kien wiehed ta' zgumbrament taht dak l-imsemmi provvediment. Jissottometti li r-rikorrenti ma gabet l-ebda prova biex tissostanzja l-argument li sa l-ordni ma sarx skont il-Ligi.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' Dritt.</u>

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz fl-ismijiet **Mediterranean Film Studios Limited vs Il-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta *et.*** tal-31 ta' Ottubru 2003 li wara li sabet li *"evizzjoni bhal din tkun spoll maghmul mill-awtoritajiet"* tant li qalet li *"tali ordni tista' tohrog biss fil-kaz ta' art okkupata minghajr ebda titolu jew li tkun moghtija b'encroachment, b'mod li jekk jigi allegat li hemm xi titolu ....tali ordni jista' jigi kontestat fil-qrati ordinarji u bir-rit ordinarju biex tintalab, fost affarijiet ohra, in-nullita' u l-invalidita' ta' dak l-ordni"* u huwa proprju dan li qed issir bl-azzjoni fl-ismijiet "*H.P. Cole Limited vs Malta Industrial Parks Limited (Rik. Gur. Numru 547/08/AL)."*

Izda ghandu jinghad ukoll li din is-sentenza, li fuqha tistrieh ir-rikorrenti, inghatat qabel l-introduzzjoni ta' ammendi bl-Att III tas-sena 2004. Il-posizzjoni giet elucidata fil-kaz **Beta Brushware Limited vs Malta Development Corporation** (App.Civ.- 4 ta' Novembru 2005) fejn il-Qorti spjegat li *"Certament ghall-anqas kif kienet il-ligi qabel l-emendi introdotti fis-subartikolu (1) ta' l-Artkolu 3 tal-Kap. 228, is-semplici fatt li l-Kummissarju ta' l-Artijiet (jew ic-Chairman tal-Korporazzjoni fil-kazijiet fejn dan seta' jagixxi bhala Kummissarju) johrog ordni ta' zgumbrament skont l-Artikolu 3(1) imsemmi, ma kienx necessarjament ifisser li l-*

persuna spoljata ma setghetx tagixxi kontra tieghu b'azzjoni ta' spoll....Kien proprju ghalhekk li l-legislatur, permezz ta' l-Artikolu 67 ta' l-Att III ta' l-2004, ipprovda espressament li meta jkun hemm ordni ta' zgumbrament mahrug taht l-Artikolu 3(1) imsemmi – u din il-Qorti tifhem, ordni ta'zgumbrament li jkun ghall-anqas 'prima facie' regolari fil-forma u fil-kontenut tieghu – id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 535 ma jkunux japplikaw ghal dak l-ordni u dak l-ordni ma jkunx jikkostitwixxi ezercizzju arbitrarju ta' drittijiet pretizi skont l-Artikolu 85 tal-Kodici Kriminali." "(Sottolinear ta' din il-Qorti).

Din hija l-posizzjoni mehuda mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz **Emmanuel Camilleri v Kummissarju tal-Artijiet (**Dec. fil-11 ta' April 2006)**:**

"Ghandu jinghad li b'emenda introdotta bl-Att III tas-sena 2004 – u allura wara li s-sentenza ta' ***Mediterranean Film Studios Limited*** *– l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili u l-Artikolu 85 tal-Kodici Kriminali gew maghmula ma japplikawx ghall-esekuzzjoni ta'ordnijiet ta' zgumbrament mahruga skont l-Artikolu 3(1) tal-Kap. 228. Dan pero`, kif ser naraw, ma jnaqqasx mill-possibilita` li l-ordni jigi kkontestat qabel l-esekuzzjoni tieghu."*(sottolinear ta' din il-Qorti).

Minn dan jirrizulta li r-rikorrenti ma tistax tagixxi bl-azzjoni ta' spoll meta l-ordni kkontestata hija gja esegwita ghalkemm tista' qabel l-ezekuzzjoni tal-ordni, tikkontesta l-ordni abbazi ta' titlu pretiz.

Fil-kaz odjern, ir-rikorrenti pprezentat talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni qabel l-ezekuzzjoni tal-ordni, izda din it-talba giet michuda. Ma pprocedietx ulterjorment biex timpunja l-ordni ta' zgumbrament, u llum din l-ordni giet esegwita.

Ghaldaqstant l-eccezzjoni sollevata mill-intimat hija giuridikament korretta.

RAGUNIJIET OHRA SOLLEVATI MIR-RIKORRENTI

Il-Qorti ser tghaddi biex tikkonsidra l-lanjanzi sollevati mir-rikorrenti sabiex tkun gusta fil-konfront taghha.

Hi tghid li r-rekwiziti ghall-applikazzjoni tal-artiklu 3(1) huma:-

a. Li l-possessur ma jkollux titlu fuq l-art jew inkella jkun qed jippossjedi b'*encroachment; u*

b. Li l-ordni jinhareg fir-rigward ta' art kif imfissra fl-Att, cioe' "*kull art jew bini proprjeta' ta' jew amministrati mill-Gvern jew partijiet minnjom u kull art jew bini jew parti minnhom mizmuma mill-Gvern taht kwalunkwe titlu.*"[6]

Skont ir-rikorrenti, dawn iz-zewg rekwiziti huma nieqsa fil-kaz odjern.

Titlu

Ir-rikorrenti takkampa fuq il-kirja koncessa lill-missierha mill-Kummissarju tal-Artijiet u li sussegwentement devolviet fuqha. Hu pacifiku li giet rikonoxxuta bhala l-inkwilina tal-*boathouse* mill-istess Intimat. Minn qari

[6] Vide Nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

tal-artiklu 3(1), tissottometti li legislatur jiddistingwi bejn persuni li jkunu minghajr titlu u persuni li jkollhom titlu pero' jiskadi z-zmien tat-titlu taghhom ghaliex altrimenti ma kien ikun hemm l-ebda skop sabiex issir riferenza specifika ghal persuni li jkun skada z-zmien specifikat fit-titlu taghhom.[7]

L-insenjament tal-Qrati taghna, skont kif imfisser fil-kaz **Emmanuel A. Bonello noe. v. Francis Fenech** (PA(JRM) - 20 ta' Mejju 2004) citat mir-rikorrenti:-

"Illi tajjeb li wiehed jifhem ukoll x'ikun qieghed jitfisser meta

attur jixli lill-imharrek li qieghed izomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frazi tfisser li l-parti mharrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli ghall-post minnha mizmum[8]. Il-frazi "bla titolu" ghandha titqies li legalment iggib maghha ghamla ta' okkupazzjoni li, ***sa mill-bidu nett taghha****, ma kinitx konsentita, jew ghaliex tkun twettqet minghajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew ghaliex tkun ittiehdet b'mod abbuziv jew bi vjolenza jew arbitrarjament jew bil-mohbi tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat sal waqt li tinbeda l-kawza. F'kaz bhal dan, is-setgha tal-qorti biex tisma' kawza bhal din tieqaf malli jirrizulta li l-imharrek kellu tassew xi titolu.*"[9] (Enfasi ta' dik il-Qorti).

Il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. L-artiklu 3(1) jillimita d-diskrezzjoni tal-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta u l-Awtorita' tad-Djar meta dawn jagixxu bhala l-Kummissarju tal-Artijiet, ghall-ordnijiet ta'

---

[7] Dan b'riferenza ghal dik il-parti tal-artikolu 3(1) li jghid "*li tkun okkupata minn dik il-persuna minghajr ebda titolu jew li tkun moghtija 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"*

[8] App.Inf. 12. 8. 1994 fil-kawza fl-ismijiet ***Camilleri et vs Mifsud et*** (Kollez. Vol: LXXVIII. iii. 306)

[9] App. Inf. 2. 8. 1994 fil-kawza fl-ismijiet ***Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo*** (mhix pubblikata)

zgumbrament f'dawk il-kazi fejn it-titlu jkun ghal zmien determinat li jiskadi. Ma jfissirx li l-Kummissarju tal-Artijiet, huwa eskluz milli jwettaq zgumbrament f'kaz fejn it-titlu jkun spicca.

Hekk ad ezempju, fil-kaz fuq citat bl-ismijiet **Mediterranean Film Studios Limited vs Il-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta *et.,*** il-Qorti Kostituzzjonali wara li l-Prim Awla kienet iddeklinat milli tezercita s-setghat taghha taht il-Kostituzzjoni u taht il-Kap. 319, tkellmet biss dwar titlu ezistenti li seta' jigi kkontestat quddiem il-Qrati ordnarji bhala bazi ta' impunjar ta' ordni ta' zgumbrament. Fl-istess vena, il-Prim'Awla fis-Seda Kostituzzjonali taghha, fil-kaz **Francis Saviour Borg v Kummissarju tal-Artijiet (per. On.Imh. Tonio Mallia -** 27 ta' Gunju 2014) irribadiet li: "*għaldaqstant, meta persuna tirċievi tali ordni,* (ta' zgumbrament) *jekk din il-persuna verament temmen li għandha titolu fuq il-fond in kwistjoni, u għalhekk il-Kummissarju tal-Artijiet m' għandu ebda dritt illi joħroġ ordni għall-żgumbrament u jesegwih, din il-persuna tista' titlob il-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni ."*

Fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Camilleri u Martu Mary Camilleri vs Kummissarju tal-Artijiet** (deċiża fil-11 ta' April 2006 mill-Qorti Kostituzzjonali) il-Qorti rriteniet hekk: *"Kif tajjeb osservaw l-apppellanti fir-rikors ta' appell taghhom, il-Kap. 228 gie promulgat biex jiffacilita ir-ripresa tal-pussess da parti ta'lstat ta' proprjeta` li tkun qed tigi okkupata abuzivament, b'mod li meta l-Kummissarju jiddeciedi li art hekk okkupata ghandha tigi zgumbrata, ikun min jippretendi li ghandu dritt jibqa' fuq dik l-art – u mhux il-Kummissarju –li jkollu l-obbligu li jadixxi lill-Qorti, biex juri li huwa verament ghandu titolu u li ghalhekk l-ordni ta'zgumbrament tal-Kummissarju ghandu jigi dikjarat null."*(sottolinear ta' din il-Qorti).

Fis-sentenza fl-ismijiet "**Carmelina sive Lina Camilleri et -vs- Paul Mifsud noe**"(Appell Inferjuri) tat-12 ta' Awwissu 1994 ccitata minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kaz ***Mignon Marshall v Consiglio u Assunta Josephine D'Amato (PA JPG -*** *9 ta' Marzu 2015) il-Qorti rriteniet li :*

"Saru komunissimi l-kawzi li jimpustaw fuq il-kawzali "bla titolu" talbiet ghar-ripreza ta' pussess ta' fond jew zgumbrament. Pero' kif intqal f'diversi okkazzjonijiet minn din il-Qorti – bla titolu – guridikament timporta okkupazzjoni ta' fond li sa mill-bidu nett ma kinetx konsentita', okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens abbusizament bi vjolenza b'arbritriju jew klandestinament – liema illegalita' pperdurat sal-mument li tkun giet proposta l-kawza. "Bla titolu" ma tfissirx – bhala kawzali xi kwalita'ta' titolu li seta' kien hemm, imma issa wahda mill-partijiet tirritjeni li m'ghadux jissussisti, u ghalhekk ikun hemm bzonn dikjarazzjoni gudizzjarja li t-titolu li kien hemm intilef, spicca jew b'xi mod iehor m'ghadux validu, minhabba ragunijiet ta' zmien, morozita' non osservanza tal-kundizzjonijiet tat-titolu u simili. Anki l-prekarju huwa titolu –

artikolu 1839 – 1841 Kap 16 proprju ghaliex l-okkupazzjoni inizjali tkun leggitima billi jirtira l-kunsens xorta wahda dik is-sitwazzjoni ma tistax tigi deskritta bhala "bla titolu" – <u>dejjem fil-perspettiva giuridika li nholqot minhabba l-ligijiet specjali li wara l-1919 inholqu biex biddlu sensibbilment ir-regoli tradizzjonali tal-kuntratti ta' lokazzjoni komodat u ohrajn li jolqtu l-uzu tal-fondi immobilljari</u>."(Enfasi ta' din il-Qorti).

Illi dak sottolineat ghandu iservi biex johloq distinzjoni bejn il-kaz odjern, u dak tas-sid privat. Ikkonsidrat li l-azzjoni mehuda mill-Kummissarju tal-Artijiet temani minn *lex specialis* (il-Kap.228) u d-diskrezzjoni tieghu biex jizgombra minn artijiet tal-Gvern hija kwazi assoluta (kwazi ghaliex hija

soggetta ghall-limitazzjonijiet Kostituzzjonali u Konvenzjonali). B'hekk l-**artiklu 8 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri (Kap.69)** li jobbliga lil sid il-kera li jitlob il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera ghar-ripresa pussess tal-fond tieghu mhuwiex applikabbli ghall-Gvern.

Persuna li qed tokkupa art b'titolu li jiskadi, jew li jispicca, huwa okkupant bla titlu, u l-okkupazzjoni, in kwantu ssir illegali, hija wkoll abbuziva.

Hekk gara fil-kaz fl-ismijiet **Joseph Tonna v Kummissarju tal-Artijiet** (PA - MCH) - dec. fit-18 ta' Lulju 2012) fejn twettaq ordni ta' zgumbrament mill-konvenut f'dik il-kawza kontra persuna li kien rikonoxxut bhala inkwilin tal-fond. L-attur f'dik il-kawza agixxa sabiex jigi dikjarat li t-terminazzjoni tal-kirja kienet wahda ingusta. Il-Qorti, wara li qieset li l-Kummissarju kellu d-diskrezzjoni li jgedded il-kirja, osservat li "*Jirrizulta lil din il-Qorti illi biex jigi applikat l-artikolu 3 tal-Kap. 228 trid issir il-prova li l-attur ma kienx igawdi titolu" ...l-attur ma jistax jivvanta l-protezzjoni tal-ligijiet tal-kera kemm ghax l-artikolu 8(2) tal-Kap. 69 li jghid li t-tehid lura ta' proprjeta mikrija jista' jsir biss wara talba lil Bord tal- Kera ma japplikax ghal proprjeta` tal-Gvern u kemm ghaliex din il-kirja ex admissis mill-attur kienet wahda li saret fl-2008 cioe` kirja gdida li ghaliha japplikaw ir-regoli tal-ligi civili dwar il-kera (ara artikolu 1531L tal-Kap. 16).*

Jidher mill-atti illi wara l-skada l-31 ta' Marzu 2010, is-sid ma accettax aktar kera u l-attur naqas li jivvaka. Ghalhekk

mill-1 ta' April 2010 l-attur gie li qed jokkupa l-fond bla ebda titolu fil-ligi u ghalhekk d-Dipartment tal-Artijiet in forza tal-artikolu 3 tal-Kap. 228 uza l-mezzi li jaghtih dak il-Kapitolu biex jizgombra lill-attur mill-fond li kien qed jiddetjeni bla titolu fis-17 ta' Gunju 2010

F’dan il-kaz jidher illi l-konvenut Dipartiment tal-Artijiet kellu kull dritt skont il-ligi jittermina l-kirja tal-attur wara li l-attur inghata l-congedo wara li gie interpellat jivvaka l-fond wara tmiem l-iskadenza tal-kirja. Billi l-attur naqas li jivvaka l-fond u wara l-1 ta’ April 2010 ma kellu ebda titolu fuq il-fond, id-Dipartiment tal-Artijiet kellu kull dritt jinvoka l-Kap. 228 biex jizgombra lill-attur mill-fond. Sid ghandu dritt jittermina l-kirja meta din tiskadi meta l-ligi tippermettiha u bil-modalita' li titlob il-ligi. Ma hemm xejn fil-ligi civili li titlob lil Qorti tindaga ghalfejn giet terminata l-kirja. Il-Gvern f’dan il-kuntest ma ghandux jigi trattat differentement minn persuna proprjetarja ta’ fond li titlob lura l-fond minghand l-inkwilin wara li tispicca l-kirja jekk din il-kirja taqa’ fil-parametri tal-ligi civili."

Il-Qorti taghmel taghha dan ir-ragunament billi japplika bis-shih ghall-kaz odjern.

Multo magis billi t-titlu tal-Intimat gie ddikjarat null, in kwantu illegittimu mid-data meta naqas l-interess pubbliku ghall-esproprjazzjoni. "*Cessante jure dantis cessat jus adquirentis"* u t-titlu derivattiv tar-rikorrenti spicca definittivament.

<u>L-art mhuwiex "*amministrat"* mill-Gvern.</u>

Ir-rikorrenti ssottomettiet li, kif imfisser fl-ittra ta' *congedo* mahrug mill-intimat fl-4 ta' Jannar 2013, il-kirja giet terminata in ottemperanza tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali datata d-19 ta' Ottubru 2011. Skont dik is-sentenza, kellu jrodd il-pussess vakanti tal-*boathouse* fi zmien sitt xhur mis-sentenza. Dan ma sehhx fit-terminu impost mill-Qorti.

Ghaldaqstant tissottometti li fid-19 ta' April 2012 (sitt xhur wara l-promulgazzjoni tas-sentenza) "*il-proprjeta' li fuqha kienet kostruwita l-boathouse, mertu tal-kawza, ma baqghetx suggetta ghall-esproprazzjoni li permezz taghha l-konvenut gie vestit bit-titlu fuqha.*" Ghalhekk il-proprjeta' ma tistax titqies izjed bhala art proprjeta' tal-Gvern jew amministrata minnu.

Konsegwentement tissottometti li l-Intimat m'ghandu l-ebda jedd li johrog ordni ta' zgumbrament kontra r-rikorrenti ghaliex l-art kienet gja mehlusa mill-esproprjazzjoni u t-titlu ghadda ghand is-socjeta' Residual Limited.

Il-Ligi in mertu ma taghtix definizzjoni tal-kelma "*amministrazzjoni*" jew tillimita tali amministrazzjoni ghall-atti ta' amministrazzjoni straordinarja. *Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus .* Il-Kodici Civili taghna hija imzewqa b'riferenzi ghall-atti ta' amministrazzjoni fejn komunement taghmel distinzjoni bejn atti ta' amministrazzjoni ordinarja u dawk ta' amministrazzjoni straordinarji.[10]

Ikkonsidrat li att ta' mera amministrazzjoni huwa distint minn "*att ta' dominio*" hu jikkonsisti f'azzjoni intiza ghall-konservazzjoni tal-oggett. Tali atti mhumiex eskluzi mit-tifsira tal-artiklu 3(1). Fil-kaz odjern, il-Kummissarju tal-Artijiet jamministra l-art fattwalment anke wara l-iskadenza tas-sitt xhur impost mill-Qorti. B'dan ma jfissirx li l-amministrazzjoni tieghu spiccat - anzi bilfors kellu jagixxi bhala amministratur semplici biex jippreserva l-art fl-interess tas-sid. Sahansitra rcieva hlas ta' kera darbtejn u rrilaxxja rcevuti fir-rigward. Din l-amministrazzjoni tieghu spiccat mar-rilaxx favur is-sid.

[10] Ad ezempju **Art 159, l-art 172,494,765,1322, 1863,1912 tal-Kap.16**

Dan hu konformi wkoll mal-ghan tal-Artiklu 3 tal-Kap.228 senjatament sabiex jigi facilitat ir-ripresa pussess da parti ta' l-Istat ta' proprjeta' li tkun qed tigi okkupata abbuzivament.

Ghaldaqstant anke din ir-raguni mhix sostenibbli legalment u fattwalment.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tilqa'** l-eccezzjoni preliminari tal-intimat, **tichad** it-talbiet tar-rikorrenti billi huma infondati legalment u fattwalment.

L-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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