

- *spoll*

- *ordni ta' tnehija mill-Kummissarju tal-Artijiet*



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMHALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 15 ta' Marzu 2021.

Rikors Nru. 919/10 GM

E.M. Bonnici & Sons Co Ltd C24955

vs

**Kummissarju tal-Artijiet illum Awtorita` tal-Artijiet skont digriet tal-24
ta' Mejju 2017**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat tas-soċjeta` attriċi li permezz tiegħu wara li ppremettiet:-

1. Illi s-soċjeta' esponenti hija proprjetarja tal-għalqa maghrufa Tal-Qarbuni kontrada tal-Qarbuni limiti ta' San Pawl il-Baħar, tal-kejl ta' ċirka 3 itmiem ekwivalenti għal 3375.3m kwadri jew billi fiha, u dana in forza ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella tal-24 ta' Jannar 2000, u kif wkoll proprjetarja tal-magġoranza ta' ismha (72/112) indiviżi tal-għalwa denominata Tal-Maqjel sive Ta' Wara l-Maqjel fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar kontrada tal-Qarbuni, jew Tal-Maqjel u kif wkoll il-pjena u assoluta proprjeta' ta' porzjon diviża oħra mill-imsemmija għalqa Ta' Wara l-

Maqjel sive Tal Maqjel kontrada tal-Qarbuni, limiti ta' San Pawl il-Baħar, tal-kejl ta' ċirka 2812.76m kwadru u dawna in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Vella tat-28 ta' Marzu 2000;

2. Illi dawna l-porzjonijiet appenna deskritti huma kontigwi u għaldaqstant l-art proprjeta' tas-soċjeta' esponenti hija dik immarkata bl-aħmar fuq il-pjanta Dok EMBS1;
3. Illi għal kull buon fini s-soċjeta' esponenti tirrileva illi minkejja illi fuq porzjon waħda mill-porzjonijiet appenna deskritti hija għandha 72 sehem indiviż minn 112, hija għandha l-pussess effettiv u t-tgawdija fuq din il-porzjon kollha;
4. Illi s-soċjeta' esponenti tgawdi wkoll dritt ta' passaġġ u aċċess minn fuq il-parti immarkata bil-blu fuq il-pjanta annessa;
5. Illi għal xi raġuni injota għas-soċjeta' esponenti, u bl-iktar mod abbusiv u illegali, irriżulta illi d-Dipartiment għat-Tmexxija tal-Proprjeta', nhar is-26 ta' Novembru, 2009 wettaq Applikazzjoni Għal Titolu mar-Registru tal-Artijiet sabiex jirreġistra inter alia parti sostanzjali mill-art proprjeta' tas-soċjeta' esponenti fuq isem il-Gvern ta' Malta;
6. Illi minn din l-applikazzjoni Dok EMBS2 li waslet ir-Registru tal-Artijiet nhar it-3 ta' Diċembru 2009 (Applikazzjoninru 03659), jidher ċar illi ma hemm l-ebda bażi ġuridika li b'xi mod tista' twassal għal konklużjoni li l-art *de quo* hija tal-Gvern;
7. Illi l-unika bażi għar-registrazzjoni hija dikjarazzjoni tal-Aġent Direttur tad-Dipartiment għat-Tmexxija tal-Proprjeta' li tgħid "Jiena hawn taħt iffirmat niddikjara li l-porzjonijiet ta' art f'San Pawl il-Baħar kif murija fuq il-pjanta numru SM4677_2 mehmuża ma' din id-dikjarazzjoni huma proprjeta' tal-Gvern ta' Malta bit-titlu kif indikat fuq il-lista numru SM4677_2A mehmuża ma' din id-dikjarazzjoni. Dawn il-porzjonijiet għandhom il-kejl, f'metri kwadri, kif indikat fl-imsemmi lista";
8. Illi din l-applikazzjoni approvata mir-Registru tal-Artijiet nhar it-13 ta' Jannar 2010 u l-art *de quo* giet reġistrata f'isem il-Gvern ta' Malta (Ref:LRA3659/09, proprjeta' numru 55002792);
9. Illi malli l-esponenti saret taf b'din ir-registrazzjoni, hija intavolat immedjament ittra uffiċjali, nhar is-17 ta' Frar 2010 Dok EMBS3, fejn b'referenza għat-titolu tagħha interpellat lid-Dipartiment tal-Artijiet sabiex jikkoreġi l-applikazzjoni b'mod tali li d-drittijiet tal-istess esponenti ma jiġux mittiefsa;
10. Illi din l-ittra uffiċjali baqgħet mhux imwieġba;
11. Illi nelfrattemp saru xi laqgħat bejn l-esponenti u d-Direttur tal-Uffiċju Kongunt u s-soċjeta' esponenti ipprezentat għadd sostanzjali ta' dokumenti, inkluż kuntratti, skritturi, process verbal ġudizzjarji, u rapport peritali in sostenn tat-titoli tagħha u sabiex dawn jiġu verifikati mill-awtoritajiet governattivi;

12. Illi madana kollu, nhar it-23 ta' Lulju 2010, jirriżulta illi l-Kummissarju tal-Artijiet, tramite kuntratturi minnu imqabbda, qabad u qala' x-xatba proprjeta' tal-mittenti u li tagħti għall-proprjeta' tal-istess soċjeta' mittenti;
13. Illi dan l-aġir jikkostitwixxi kjarament att spoljattiv fil-konfront tas-soċjeta' esponenti;
14. Illi permezz ta' ittra uffiċjali intavolata nhar id-29 ta' Lulju 2010 (Dok EMBS4), is-soċjeta' esponenti filwaqt li għamlet referenza għall-ittra uffiċjali tagħha tas-17 ta' Frar 2010 (li kienet baqgħet mhux imwiegħba), iddenuzzjat l-aġir abbużiv u illegali tat-23 ta' Lulju 2010 u interpellat lid-Dipartiment tal-Artijiet) i) sabiex jiddeżisti milli jieħu kwalsiasi azzjoni ulterjuri fuq il-proprjeta' tal-mittenti u ii) kif ukoll sabiex jitlob il-korrezzjoni/kancellament tar-reġistrazzjoni tal-art numru 200914720M;

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenut ikkommetta spoll fil-konfront tas-soċjeta' esponenti meta, tramite l-opera ta' kuntratturi minnu mqabbda, qala' x-xatba proprjeta' tal-mittenti u li tagħti għall-art proprjeta' tal-mittenti;
2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jerga' iqiegħed ix-xatba fil-post fejn kienet u jerga' jpoġġi kollox fl-istat pristin tiegħu u dan, fi żmien qasir u perentorju, li jigi lilu prefiss minn dina l-Onorabli Qorti, okkorendo taħt is-supervizjoni ta' Perit nominandi;
3. Tawtorizza lill-attur, sabiex fin-nuqqas, huwa jagħmel ix-xogħlijiet kollha msemmija, a spejjeż tal-konvenut;

Rat ir-Risposta Ġuramentata li permezz tagħha l-konvenut eċċepixxa:-

1. Illi preliminarjament l-atturi għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq l-imsemmija proprjeta;
2. Illi fil-mertu l-azzjoni attriċi hija infondanta fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi s-soċjetà attriċi m'hijiex sid tal-passaġġ in kwisjoni, u l-proċeduri odjerni jikkostitwixxu biss azzjoni fiergħa fil-konfront tal-intimat li aġixxa sabiex jissalvagwardja d-drittijiet ta' passaġġ fuq proprjetà pubblika, kif ser jigi ttrattat waqt il-mori tal-kawża;
3. Illi l-Gvern ta' Malta huwa sid ta' diversi porzjonijiet art f'San Pawl il-Baħar kif muri fuq is-survey map bin-numru 4677_2A, liema porzjonijiet art ġew reġistrati f'isem il-Gvern ta' Malta bl-applikazzjoni tat-titolu numru 03659;
4. Illi fost dawn il-proprjetajiet li l-Gvern irreġistra f'ismu hemm il-passaġġ li jwassal għal proprjetà amministrata mill-Uffiċju Kongunt u li fil-prezent tinsab imqabbla lil terzi persuni;

5. Illi sabiex il-Kummissarju tal-Artijiet wasal għall-konklużjoni li l-passaġġ in kwisjoni hi proprjetà pubblika, saru numru ta' verifiki u mir-rekords tat-Tqassima Proprjetà tal-Gvern irriżulta li dan il-passaġġ minn dejjem kien wieħed pubbliku u proprjetà tal-Gvern, tant li kien iservi bħala uniku aċċess li jwassal għal proprjetà tal-Gvern provenjenti l-awtoritajiet ekkleżjastiċi u li fil-preżent tinsab mikrija lil terzi;

6. Illi l-Kummissarju tal-Artijiet tant hu konvint li dan hu passaġġ pubbliku, li l-għeluq tiegħu permezz ta' grada kien qiegħed jimpedixxi d-dhul ta' gabillotti rikonoxxuti mill-Uffiċju Kongunt milli jidhlu fir-raba' mqabbel lilhom (kif kienu ilhom jagħmlu għal għexieren ta' snin), li ttieħdet deciżjoni li l-grada li kienet qiegħda timpedixxi dan l-aċċess għandha tinqala' minn impjegati fl-Enforcement Section tat-Tqassima Proprjetà tal-Gvern;

7. Illi l-qluġh ta' din il-grada wassal biex jiġi ffaċilitat l-aċċess għall-għelieqi proprjetà tal-Gvern, minn passaġġ li huwa wkoll proprjetà pubblika, mingħajr ma tallef mid-drittijiet ta' passaġġ li jista' jkollhom l-atturi sidien privati ta' għalqa kontigwa għal dik proprjetà tal-Gvern.

8.

Rat il-provvediment tagħha (diversament preseduta) tal-11 ta' Mejju 2011 li permezz tiegħu innominat bħala Perit Tekniku lil AIC Mario Cassar biex jirrelata dwar it-talba attriċi u jekk ikun il-każ jitlob għal assistenza legali permezz ta' rikors f'dan is-sens.¹

Rat ir-relazzjoni tal-Perit AIC Mario Cassar maħlufa fit-2 ta' Ottubbru 2017.²

Rat il-verbal tagħha (diversament ippreseduta) tat-22 ta' Novembru 2017 li permezz tiegħu laqgħet it-talba tal-attriċi għal-ħatra ta' Periti addizzjonali u ħatret lil AIC Valerio Schembri, AIC Godwin Abela u AIC David Pace bħala Periti Addizzjonali.³

Rat ir-relazzjoni tal-Perit AIC Valerio Schembri, AIC Godwin Abela u AIC David Pace maħluf fit-8 ta' Marzu 2019.⁴

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Kunsiderazzjonijiet Legali

¹ Fol 25

² Fol 99

³ Fol 227

⁴ Fol 240

Ikkunsidrat:

Kif jidher ċar mill-att promotur din hija kawża ta' spoll. M'hemmx dubju li l-iskop prinċipali ta' kawzi ta' spoll hu sabiex ħadd ma jieħu l-liġi b'idejh, anke jekk ikollu raġun, u għalhekk l-ispoljat jiġi reintegrat fid-drittijiet tiegħu, u ċjoe' li jitqiegħed permezz ta' proċedura rapida fl-istess posizzjoni li kien qabel ġie kommess l-att spoljattiv (tant hu hekk li *spoliatus ante omnia restituendus est*).⁵ F'kawzi ta' spoll "*Il-qorti għandha teżamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt ta' l-ispoll*" (Artikolu 791[3] tal-Kap. 12) u li kawża tkun saret fi żmien xahrejn minn dak in-nhar li jkun sar l-ispoll. L-iskop ta' l-azzjoni ta' spoll hu li jiġi evitat li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh.

Illi fil-fatt kull pussess, benche' ippruvat huwa protett tant li f'din l-azzjoni l-liġi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimita` tal-pussess tal-persuna turbata, u takkorda r-reintegrazzjoni anki kontra l-possessuri ta' *mala fede* u kontra l-istess proprjetarju tal-ħaġa li tagħha jkun hemm pretensjoni li ġie kommess l-ispoll.

Għalhekk huwa l-attur li jrid jipprova li fil-mument ta' l-ispoll, huwa kien fil-pussess tal-oġġett spoljat, tali pussess ma hemmx bżonn li jkun pussess b'titolu ta' proprjeta` jew servitu`, iżda anke' purament materjali jew di fatto, iżda mhux ta' mera tolleranza.

Konsegwentament dwar l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-konvenut, tali difiża m'għandha l-ebda importanza fil-kawża odjerna stante li din hija azzjoni ta' spoll u mhux petitorja, u għalhekk l-unika indaġini permessa fil-kawża odjerna hija biss dwar il-fatt ta' pussess u l-fatt tal-ispoll u xejn iżjed, u dan dejjem skond l-artikoli fuq ċitati u l-ġurisprudenza fuq ċitata.

Il-kuntratti u provi oħra mressqa biex juru li l-attur kien sid tal-passaġġ huma irrelevanti għall-indaġni li trid tagħmel din il-Qorti. Bir-rispett kollu nħela ħafna ħin – u saħansitra nħatru periti u periti perizjuri – għalxejn; b'mod li kawża ta' spoll minflok inqatgħet b'mod rapidu u spedituża ħadet **ħdax-il sena** biex inqatgħet. Tul ta' żmien li lanqas hu ġustifikabbli dwar kawża fil-mertu aħseb u ara kawża ta' spoll.

⁵ Artikolu 791 tal-Kap. 12: "Il-konvenut f'kawża ta' spoll magħmula fi żmien xahrejn minn dak in-nhar li jkun sar l-ispoll, ma jista' jagħti ebda eċċezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun raġa' qiegħed il-ħaġa fl-istat ewlieni u raġa' qiegħed għal kollox fl-istat ta' qabel il-parti lit kun batiet l-ispoll, f'dak iż-żmien illi, skond iċ-ċirkostanzi, jiġi mogħti lilu fis-sentenza, bla ħsara ta' jeddijiet oħra tiegħu."

Ikkunsidrat:

Illi dak li hu verament rilevanti għal din il-kawża hu jekk il-konvenut hax il-liġi b'idejh jew le. Jirriżulta illi l-konvenut neħħa x-xatba bis-saħħa tal-liġi, u speċifikament l-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet (Kap 228 tal-Liġijiet ta' Malta). Qabel neħħiha segwa l-proċeduri rikjesti mil-liġi billi hareġ ordni biex titneħħa x-xatba u avża lill-attur biex ineħħiha u fin-nuqqas ineħħiha l-konvenut a spejjeż tal-attur.⁶ Fuq talba tal-Qorti l-konvenut esebixxa l-files dipartimentali relattivi li jikkonfermaw għas-sodisfazzjoni tal-Qorti dak li xehed Philip Bonnici.⁷ Skont l-istess liġi (Art. 3(1) l-ewwel proviso) li kienet in vigore fit-2010 meta tneħħiet ix-xatba, “id-disposizzjonijiet tal-artiklu 535 tal-Kodiċi Ċivili ma jkunux japplikaw għal ordnijiet ta' żgumbrament mahruġin skont is-subartiklu (1)” (tal-Art. 3).⁸ Għalhekk il-liġi timpedixxi lil din il-Qorti milli ssib lill-konvenut ħati ta' att spoljattiv.

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti tiċhad it-talbiet tal-attur bl-ispejjeż a kariku tiegħu.

Moqrija

GRAZIO MERCIECA

IMHALLEF

⁶ fol 345

⁷ ara nota tal-Awtorita` tal-Artijiet tal-1 ta' Frar 2021

⁸ l-att ġie revokat permezz tal-Att XVII.2017 - Ara Art. 84