MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-11 ta' Jannar, 2005

Citazzjoni Numru. 102/2003

Direttur ta' l-Artijiet
vs
Peter Azzopardi

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta' l-attur li biha ppremetta:

Illi permezz ta' kuntratt datat 11 ta' Marzu 1977, fl-atti tan-Nutar Alexander Grech, l-attur akkwista bicca art maghrufa bhala "Tal-Fanal" jew "Tal-Bir", limiti tal-Gharghur, ta' daqs zewg tomniet, zewg sieghan, u zewg kejliet, minghand il-korporazzjoni Telemalta.

Illi l-istess bicca art inghatat bhala uzu lis-socjeta` Tivumalta, permezz ta' kuntratt datat 8 ta'Awissu 1977, liema kuntratt kien gie terminat fl-1999, u l-art giet ivvakata.

Illi wara din it-terminazzjoni, cioe` fl-1999, l-imsemmija bicca art giet okkupata illegalment u minghajr titolu minn Peter Azzopardi, u dan gie a konjizzjoni ta' l-attur permezz ta'Avviz biex tieqaf u twettiq, kontra l-attur, mahrug mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, datat 10 ta' Mejju 1999.

Illi fl-imsemmi ordni, l-attur kien avzat biex inehhi l-izvilupp minghajr permess u jregga' kollox lura fl-istat originali, liema zvilupp kien jikkonsisti, f'bini ta' kmamar, 'wire-fencing' madwar is-sit, u bdil fl-uzu ta' l-istess sit ghall-post fejn jigu mizmuma zwiemel.

Illi wara spezzjoni minn impjegati tad-Dipartiment ta' l-Artijiet, instab illi oltre dak l-imsemmi fl-Avviz ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, saret korsa taz-zwiemel.

Illi wara ordni ta' zgumbrament kontra Peter Azzopardi, mahrug mid-Direttur ta' l-Artijiet nhar id-19 ta' Ottubru 2001, il-konvenut waqqa' x'uhud mill-kmamar u l-istalel taz-zwiemel, izda mhux kollox.

Illi wara dan it-twaqqiegh parzjali, il-konvenut baqa' jokkupa l-art in kwistjoni, u sussegwentement rega' bena mill-gdid il-kmamar, u l-istalel taz-zwiemel okkupati min-numru ta' zwiemel, kif ukoll sar mill-gdid il-'wire fencing', u oltre dan bena hajt tas-sejjiegh, u ghalaq l-imsemmija art permezz ta' grada ta' l-injam.

Illi l-attur kien kostrett li jitlob lill-Qorti l-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni, (Rikors Nru. 85/03GV), milqugh permezz ta' digriet datat 24 ta' Jannar 2003.

L-attur talab lill-Qorti biex:

1. Tiddikjara li l-art fuq imsemmija hija proprjeta` ta' l-attur permezz ta' kuntratt datat 11 ta' Marzu 1977, in atti Nutar Alexander Grech.

2. Tiddikjara li l-konvenut kien qed jokkupa l-art illegalment.

3. Tiddikjara li l-agir tal-konvenut kien qed johloq dannu lill-attur.

4. Tordna li l-konvenut jivvaka u jirriprestina l-art in kwistjoni fl-istat originali taghha, qabel l-okkupazzjoni minnu.

5. Fin-nuqqas tordna li l-konvenut (wara korrezzjoni b’ digriet tad-29 ta’ Marzu, 2004) jirriprestina l-art in kwistjoni fl-istat originali taghha, qabel l-okkupazzjoni mill-konvenut, a spejjez tal-konvenut.

6. Tillikwida danni kagunati lill-attur.

7. Tikkundanna lill-konvenut ihallas l-istess danni.

Bl-imghax mid-data tal-prezentata ta’ din il-kawza, u l-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta’ Inibizzjoni, kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u dokumenti prezentati mill-attur.

B. ECCEZZJONIJIET:
Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li eccepixxa:

1. Preliminarjament l-irritwalita` u konsegwenti nullita` ta’ l-ewwel (1), it-tieni (2), ir-raba’ (4), u l-hames (5) talbiet ta’ l-attur stante li l-pretensjonijiet tieghu, kieku kellhom jirrizultaw fondati, kellhom ikunu dedotti permezz tal-procedura stabbilita` fil-Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta’ Malta.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke kif dikjarat mill-attur innifsu, diga’ gew inizjati proceduri a tenur ta’ l-artikolu 3 tal-Kap 228 tal-Ligijiet ta’ Malta u ghalhekk il-proceduri odjerni huma inutili, u ghalhekk il-konvenut ma ghandux isofri spejjez.

3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, huwa l-attur li jrid jipprova b’mod definittiv it-titolu tieghu ghall-

porzjon art illum okkupata mill-konvenut u fin-nuqqas it-talbiet kollha tieghu ghandhom ikunu michuda bl-ispejjez.

4. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-hames (5) talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt u guridikament insostenibbli stante illi, kieku kellhom jirrizultaw fondati, talbiet jistghu jintlaqghu biss kontra l-konvenut u mhux kontra l-attur innifsu.

5. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-attur ma sofriex danni u ghalhekk isegwi li t-tielet (3), sitt (6) u seba' (7) talbiet ma jistghux jintlaqghu.

6. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Xehed Emanuel Martin Enforcement Officer fil-Lands Department u dwar il-kaz tal-konvenut u l-artijiet tal-Fanal qal li d-Dipartiment kien ircieva tahrika mill-Planning Authority illum MEPA, li kien hemm zviluppi li qed isiru bla permess. Fid-19 ta' Ottubru 2001 kienu ghamlu l-inspections fuq il-post u sabu li kien hemm xi nies li qed jaghmlu rdim, kien hemm xi fencing biex izomm iz-zwiemel, kien hemm xi kmamar relatati maz-zamm taz-zwiemel u qisa forma ta' horse track. Qal li kienu qalulhom li huma ma kellhomx titolu u li kellhom johorgu. Id-Dipartiment kien ha hsieb biex johrog eviction order li kien gie servit mill-Pulizija u meta regghu kellmu lill-konvenut, dan qalilhom biex jaghtuh ftit cans biex isib post liz-zwiemel. Semma li kienu tawh perjodu cans izda l-konvenut kien beda l-process bil-mod wisq. Qal li kienu jaghmlu inspections minn zmien ghal zmien u huma kienu tawh cans sa Marzu biex inehhi l-affarijiet. Semma li f'hin

minnhom iz-zwiemel u l-wire fencing kienu tnehhew, u hafna mill-kmamar kienu twaqqghu u kien deher li kien gie lura ghan-normal. Qal izda li wara perjodu ghal xi raguni kien rega’ dahal u rega’ kompla u d-Dipartiment kien hareg il-mandat ta’ inibizzjoni biex ma jkomplix jaghmel xogholijiet u zvilupp fuq l-art.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET U KONKLUZJONIJIET:

Illi din id-decizjoni tirrigwarda l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut. L-ewwel wahda hi bazata fuq irritwalita` u konsegwenti nullita` ta’ l-ewwel (1), it-tieni (2), ir-raba’ (4), u l-hames (5) talbiet ta’ l-attur stante li l-pretensjonijiet tieghu, kieku kellhom jirrizultaw fondati, kellhom ikunu dedotti permezz tal-procedura stabbilita` fil-Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta’ Malta. Ghalhekk il-konvenut qieghed isostni li:

- Id-dikjarazzjoni li l-art ***de quo*** hija proprjeta` tad-Direttur tal-Artjiet.

- Id-dikjarazzjoni li l-konvenut qed jokkupa l-art illegalment.

- L-ordni li l-konvenut jivvaka u jirriprestina l-art in kwistjoni fl-istat originali taghha, qabel l-okkupazzjoni minnu.

- Fin-nuqqas l-ordni li l-konvenut jirriprestina l-art in kwistjoni fl-istat originali taghha, qabel l-okkupazzjoni mill-konvenut, a spejjez tal-konvenut.

hija mandatarja fuq l-attur li jagixxi a tenur tal-Kapitolu 228 u mhux isegwi l-proceduri li ghazel fil-kaz odjern. L-artikolu 3(1) tal-Kapitolu 228 jghid:

“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’kaz ta’ art li minn zmien ghal zmien tkun giet specifikata skond id-

disposizzjonijiet ta’ l-artikolu 2 ta’ l-Ordinanza dwar il-Kummissarju ta’ l-Artijiet, meta jkun skada l-perjodu ta’ zmien specifikat f’kuntratt li jkun jaghti 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 fil-fehma ta’ din il-Qorti l-Kummissarju mhux prekluz milli jagixxi fil-forma li fil-fatt uza izda dak provvdut fil-Kapitolu 228 hija forma fakultattiva li l-Kummissarju tal-Artijiet jista’ juza jekk fil-fehma tieghu ikun hekk mehtieg jew spedjent li juza dik il-procedura. Din hija procedura li l-Kummissarju jista’ juza fid-diskrezzjoni tieghu u mhix tassattiva fuqu li ghandu juzaha. Infatti hija procedura specjali li ma tapplika ghal hadd hlief ghall-Gvern u bhala mizura specjali huwa l-obbligu tal-Kummissarju li juzaha f’ dawk il-kazijiet biss fejn tali procedura fil-fehma tieghu hija mehtiega u spedjenti u infatti l-Qorti thoss li l-Kummissarju mexa sewwa meta (peress li ma hassx il-bzonn specjali tal-uzu ta’ din il-procedura) huwa adotta proceduri normali. It-test tal-kliem uzat fil-Kapitolu 228 jaghmel dan sufficjentement car, izda l-Qorti thoss li ghandha tirreferi ghad-depozizzjoni ta’ Emanuel Martin kif imsemmija hawn fuq ghax minnha jirrizulta sufficjentement car li d-Direttur tal-Artijiet kien ipprova juza proceduri minghajr ma jqajjem tempesti u billi ta anke certu zmien lill-konvenut biex jottempera ruhu u johrog mill-art ***de quo*** bil-kwiet kollu izda li mix-xhieda ta’ Emanuel Martin ma jidhirx li l-konvenut segwa. Kien propju ghalhekk li l-attur istitwixxa l-kawza odjerna, u dan naturalment qieghed jintqal minghajr ebda riflessjoni dwar il-fondatezza tal-argument principali tal-attur u tal-konvenut f’ din il-kawza. L-attur kellu l-fakulta` li jimxi kif mexa u ghalkhekk ma kien hemm xejn irritwali fit-talba tieghu ghad-dikjarazzjoni li l-art tappartjeni lill-attur nomine u li l-konvenut kien qieghed jokkupaha illegalment u t-talba li l-konvenut jivvaka u jirripristina l-art imsemmija. Il-konvenut waqt it-trattazzjoni sostna li kawza tal-agir tal-attur nomine hu sejjer ibati spejjez zejda meta l-attur kellu l-fakulta` li juza l-procedura taht il-Kap 228. Izda l-applikazzjoni ta’ dik il-procedura hija certament ferm aktar drakonjana u fic-cirkostanzi

imputat sibi jekk jigi pruvat il-fundatezza tat-talba tal-attur. Ghalhekk il-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni.

Il-konvenut eccepixxa li diga gew inizjati proceduri a tenur tal-artikolu 3 tal-Kap 288 u ghalhekk il-proceduri huma inutili. Izda hawn ukoll bhal kif issemma fuq, irrizulta li l-konvenut xorta wahda ghadu jokkupa l-art in kwistjoni. Il-kaz kien ikun totalment differenti li kieku irrizulta li l-konvenut ottempera ruhu mal-ordnijiet tal-ufficjali tad-dipartiment, jew baghat ittra fejn informa lid-Direttur tal-Artijiet li fi zmien qasir hu kien sejjer jivvaka l-art in kwistjoni u ghalhekk ma kienx ikun gustifikat li l-attur jistitwixxi l-kawza odjerna. Izda minflok jirrizulta li l-konvenut qatt ma ghamel dan, izda kif jirrizulta mit-tielet eccezzjoni tal-konvenut, dan ghadu jsostni li hemm l-obbligu tal-attur li jipprova b' mod definittiv it-titolu tieghu ghall-porzjoni art imsemmija u okkupata mill-eccipjenti u li fin-nuqqas it-talbiet kollha tieghu ghandhom jigu michuda bl-ispejjez. Naturalment dan kien jinkombi fid-doveri tal-attur li hu jiehu l-proceduri opportuni li kif issemma fuq ma rriteniex opportun li juza l-procedura specjali kontemplata fil-Kapitolu 228 izda ghazel li juza procedura aktar normali u cioe` dik tal-kawza odjerna. Ghalhekk il-Qorti thoss li l-attur kien gustifikat juza tali procedura u ghall-istess motivi tichad it-tieni eccezzjoni.

Spejjez kontra l-konvenut.

Il-kawza differita ghall-14 ta' Marzu 2005 fid-9.30a.m. ghall-provi tal-partijiet fuq it-tielet, ir-raba', il-hames eccezzjoni u fuq il-mertu tal-kaz.

< Sentenza Finali >

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