MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 131/2004

Direttur ta' l-Artijiet

Vs

Gaetano Pace u Joseph Debattista

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur ippremetta illi:

Premess illi l-attur huwa s-sid ta' porzjon art maghruf bhala 'Ta' Bendu' b'access minn sqaq numru 4, fi Triq il-Kbira, Qormi, konsistenti f'gardina, diversi kmamar tal-*bricks* taht kostruzzjoni, kamra u razzett.

Premess illi permezz ta' kuntratt datat 18 t'Awissu 1860, il-Gvern kien ikkonceda l-imsemmija porzjon art, permezz t'enfitewzi temporanju ta' disgha w disghin sena (99), lill-Giovanni Cilia, liema enfitewzi ghalaq fis-sena 1959.

Premess illi sussegwentement parti minn din l-art intuzat sabiex infethet triq.

Premess illi l-konvenuti qabdu u okkupaw illegalment parti minn din l-art u cioe' circa erba' mija u erbgha w tletin metri kwadri (434m2),sabiex fil-kostruzzjonijiet gia ezistenti, u cioe' il-kamra, r-razzett u l-gardina, irabbu xi bhejjem, u cioe' moghoz u zwiemel, kif ukoll tigieg u fniek.

Premess illi l-konvenuti kienu qeghdin ukoll jaghmlu kostruzzjonijiet bil-*bricks*, fl-imsemmija propjeta'.

Premess illi din l-Onorabbli Qorti laqghet talba ta' l-attur ghall-hrug tal-mandat t'inibizzjoni kontra l-konvenuti, permezz ta' digriet datat 9 ta' Frar 2004 (Numru 29/2004CFS).

Premess illi dan l-agir illegali w abbuziv qieghed jikkaguna danni lill-attur.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti, l-ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:

1. Tiddikjara li l-art fuq imsemmija hija propjeta' ta' l-attur.

2. Tiddikjara illi l-konvenuti qed jokkupaw din il-bicca art illegalment.

3. Tiddikjara li l-agir tal-konvenuti qieghed johloq danni lill-attur.

4. Tillikwida danni kagunati lill-attur.

5. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-istess danni, u

6. Tordna lill-konvenuti jipprestinaw is-sit in kwistjoni fl-istat li kien fih qabel l-okkupazzjoni minnhom.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali, kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni

Rat id-Dikjarazzjoni ta’ l-attur a fol. 3 tal-process.

Rat in-**Nota ta’ Eccezzjonijiet tal-konvenut** Gaetano Pace a fol. 21 tal-process fejn ecepixxa:

1. Illi preliminarjament it-talbiet ta’ l-attur ghandhom jigu michuda stante li l-attur ma huwiex propjetarju tal-porzjon ta’ art mertu ta’ din ic-citazzjoni;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost is-sit kif indikat mill-attur fil-pjanta ezebita u markata bhala Dok. EC 1 u s-sit kif indikat fil-kuntratt ezebit u markat bhala Dok. EC 2 ma humiex l-istess;

3. Illi ghalhekk it-tabiet ta’ l-attur ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess attur;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat li l-konvenut Joseph Debattista debitament notifikat baqa’ kontumaci;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

Kontestazzjoni

Il-konvenut Gaetano Pace qed jikkontendi li l-attur l-ewwel ghandu jipprova li l-art in kwistjoni hija tieghu. Imbaghad ghal dak li jirrigwarda d-danni mitluba, apparti li skond l-istess konvenut, il-hames u sitt talba huma kontradittorji, l-attur ma gabx prova min mill konvenuti tella dawn il-kmamar. Inoltre d-danni reklamati jridu jkun reali cjoe realment sofferti u f’dan is-sens il-konvenut jirritjeni li l-

attur ma gabx prova li hu sofra danni minhabba li ttellghu kmamar fuq is-sit in kwistjoni. Finalment trid tigi verifikata precizament id-data meta saret l-okkupazzjoni u minn min billi l-konvenuti mhumiex solidament responsabbili.

Prova tat-titolu

Fil-kaz in ezami l-atturipprezenta dokumenti, kuntratti u pjanti, biex juri li l-proprjeta' in kwistjoni hija tal-Gvern.

Gie ezibita kopja tal-koncessjoni enfitewtika datata 18 ta' Awissu 1860 Dok EC2 a fol 6 li biha l-Gvern kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi ghal 99 sena l-*luogo di case denominato Ta Bendu sito in Casal Qormi, Strade Reale San Giorgio ed una giardinetta* skond pjanti annessi lill Giovanni Cilia. Dina l-koncessjoni spiccat fin 1959. L-attur esebixxa a fol 72 *Rent Ledgers* Dok AM 1 dwar dana l-fond, li fuqha hemm indikat ic-censwalisti li hallsu c-cens mis-sena 1907 sas sena 1959. Meta ghalaq ic-cens l-ahhar persuna rikonoxxuta kienet George Orland noe.

Anthony Deguara, Assistent Kummissarju ta' l-Artijiet, xehed li kien mar fuq is-sit in kwistjoni u kien kellem lill certu Joseph Debattista li qallu li kellu negozju ma Gejtu Pace imma hemmhekk ma kienx tieghu. Imbaghad kien kellem lill-konvenut Pace u dan ikkonfermalu li hu kien joqghod fis-sit in kwistjoni. Meta staqsih ghal xi ricevuti jew dokumenti dwar it-titolu tieghu dan qallu li ma kellux imma qallu li kien ilu jokkupa l-post diversi snin. Pace ippretenda li l-post kien tieghu tant li ghamel katnazz u c-cwievet zammhom ghandu. Id-Dipartment ta' l-artijiet qatt ma jirrikonoxxa l-ebda wiehed mill-konvenuti. Fil-post hu sab bennej li kien qed jaghmel strutturi godda ma dawn diga ezistenti u l-farm kien qed jigi uzat ghall annimali.

Il-konvenut xehed li wara li zzewweg fil-1977, ftit wara, beda jrabbi l-annimali fir-razzett mertu tal-kawza. Dak iz-zmien in-nannu tal-mara tieghu, Marcel Gatt, kien tah ic-cwievet tar-razzett u sal-gurnata tal-lum baqa' ghandu. Dan Marcel Gatt kien jghidlu li kien ihallas il-kera lill Orlando. Ipprova jfittex lill dan Orlando izda sab li kien mejjet. Ighid li qatt hadd ma mar ghandu jghidlu li r-razzett

kien taghhom, hlief ftit qabel infethet dina l-kawza, meta kienu marru nies mill-Lands Department.

L-attur ikkonferma li f'Mejju 1991 il-konvenut kien kiteb lid-Dipartiment u qallhom li kien ilu jokkupa l-farm ghal xi 10 snin u talab li jigi rikonoxxut. Hu qal li kien jikri minghand il-familja Orland imbaghad baqa' jokkupa l-post. Kien hemm zewg persuni ohra (Maria Gatt u Carmela Gatt) li bhal konvenut talbu li jigu rikonoxxuti. Id-Dipartiment kien wiegeb lill konvenut li ma setghax jigi rikonoxxut.

Illi mill-provi prodotti ghalhekk jirrizulta li l-proprjeta' in kwistjoni hija proprjeta' ta' l-attur. Skond il-pjanta a fol 10 annessa mad-dok EC2 jirrizulta li l-art hija tal-Gvern. Fil-Cabreo 107, Dok KB1 a fol 45 li huma pjanti gejjin miz-zmien il-kavallieri, hemm pjanta li hija l-istess wahda li hemm mal-kuntratt Dok EC2. Il-konfini huma l-istess hlief li hajt wiehed minnhom qieghed ghad-dritt f'pjanta u *slanting* fl-ohra. Id-diskrepanza hija illi tal-Cabreo hija ikbar mill ispazju delinejat bl-ahmar fil-pjanta a fol 5. Il-parti mmarkata bil-blu taqa' fl-istess konfini li hemm fil Cabreo. Il-qbija l-kejl huma l-istess (ara 570). Din l-art hija l-istess wahda li l-Gvern kien ikkonceda b'cens temporanju fl 1860. Jirrizulta li parti minn dik l-art, cjoe dika mmarkata bl-isfar, intuzat sabiex infethet triq. Inoltre jigi rilevat li l-konvenut qed jippretendi li hu ha l-post minghand Marcel Gatt li kien ihallas lill Orlando, liema Orlando kien ihallas lill Lands ta' dina l-istess art li qed jokkupa l-konvenut u li issa qed jippretendi li l-attur ghandu jipprova t-titolu tieghu fuqha.

Jirrizulta li l-konvenut qed jokkupa l-art immarkata bil-blu minghajr titolu. Hu ma pprezenta l-ebda ricevuti jew dokument ta' titolu. Anzi jirrizulta li meta spiccat il-koncessjoni enfitewtika l-ahhar li hallas ic-cens kien Orlando. Il-konvenut jghid li n-nannu tal-mara, dan Marcel Gatt kien jikri minghand Orlando imbaghad Gatt ta' c-cwievet tar-razzett lill-konvenut li pero' ma jirrizultax li qatt hallas xi haga.

Ghalhekk l-ewwel zewg talbiet ta' l-attur ghandhom jigu milqugha.

Danni

L-attur qed jippretendi danni minhabba l-agir tal-konvenut, kemm billi dan qed jokkupa dina l-proprjeta' illegalment, kif ukoll ghax bena strutturi minghajr permess biex irabbi l-annimali. Ghalhekk ma hemm xejn kontradittorju, kif qed jikkontendi l-konvenut, bejn il-hames u sitt domandi, fejn qed jintalab kemm li l-konvenut ihallas danni ghall okkupazzjoni kif ukoll li jirrepristina s-sit ghal istat li kien qabel ma beda jokkupah illegalment.

Kwantu ghal dak sottomess mill-konvenut li l-attur irid jipprova minn bena l-kammar jirrizulta mill-provi prodotti li Joseph Schembri m'ghandux x'jaqsam ma dan il-post, li *ex admissis* mill-konvenut qieghed f'idejh u qed jintuza mill-konvenut Pace.

Dwar id-danni mitluba l-konvenut jirritjeni li dawn id-danni jridu jkun reali u li f'dan il-kaz l-attur ma gabx prova li hu fil-fatt sofra xi danni minhabba li ttellghu kmamar fuq is-sit in kwistjoni. Ighid ukoll li trid tigi verifikata precizament id-data meta saret l-okkupazzjoni.

Dwar dan l-ahhar punt jirrizulta kemm mix-xhieda ta' l-attur kif ukoll minn dik tal-konvenut li minn qabel is-sena 1991 l-konvenut kien qed jokkupa l-post.

Kwantu ghas-sottomissjoni li d-danni ghandhom ikunu reali, skond gurisprudenza ta' dawn il-Qrati "Min jokkupa jew izomm ghandu gid ta' haddiehor bla jedd, irid jaghmel tajjeb ghad-danni li jgib b'ghemilu. Id-danni jinkwadraw ruhhom ghal fatt wahdu tal-fond li baqa' okkupat sa wara z-zmien miftiehem. Sid il-post jista' jitlob kumpens ghaz-zmien li l-post baqa' mizmum minn haddiehor minghajr jedd, generalment jitlob kumpens li jista' jitqabbel mal-kera li setgha baqa' jircievi kieku l-post kien effettivament mikri. Izda dan mhux il-kriterji wahdieni". (Miceli vs Pisani PA 14/12/2004).

Il-Perit Stefan Scotto, gie mqabbad mid-Dipartiment ta' l-artijiet biex jaghmel stima tal-hsarat Dok SC a fol 50 li

sofra l-attur. Skond id-Dipartiment is-sit kien okkupat almenu mill-1 ta' Gunju 1997 u ghadu ghand il-konvenut. Bhala *policy* id-Dipartiment jillimita d-danni ghal 5% ghal valur ta' l-art u ha l-valur minn 1997 'l hawn. Id-danni jammontaw ghal Lm31,633.

Il-Qorti tqies li l-ammont pretiz mill-attur mhux wiehed irragjonevoli tenut kont ta' kemm ilu l-post ghand il-konvenut u tax-xoghol li sar fih.

DECIZONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
Tilqa' t-talbiet ta' l-attur
Tillikwida d-danni sofferti mill-attur fl-ammont ta' wiehed u tletin elf sitt mija u tlieta u tletin lira Maltin (Lm 31,633)
U tikkundanna lill-konvenut Pace ihallas l-ammont hekk likwidat;
Tillibera lill konvenut Joseph Debatista mill-osservanza tal-gudizzju;
Tordna lill konvenut Gaetano Pace biex jirripristina s-sit in kwistjoni fl-istat li kien qabel l-okkupazzjoni minnu;
Bl-ispejjez kontra l-konvenut Pace.

< Sentenza Finali >

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