



MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 1205/2013

Joseph Attard [K.I. Numru 554525(M)]

VS

Il-Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Joseph Attard [detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru 554525(M)] datat 15 ta' Dicembru 2013 fejn espona: -

Illi l-attur kellu fil-pussess tieghu il-fond ossia *boathouse*, maghrufa bin-numru 21, 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 esproprijata mill-konvenut u li kienet tappartjeni lis-socjeta' Residual Limited.

Illi din l-esproprijazzjoni giet dikjarata bhala leziva tad-drittijiet fundamentali 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-attur, biddel is-sokor ta' dan il-fond u b' konsegwenza cahhad lill-attur mill-pussess u mit-tgawdija tieghu ta' dan il-fond, u dan fit-twettiq ta' ordni ta' zgumbrament li huwa ippretenda li setgha jezegwixxi kontra l-attur.

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-attur.

Illi l-attur jiddikjara li jaf bil-fatti suesposti personalment.

Ghaldaqstant l-attur umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha li jkunu jidhrulha xierqa u opportuni, joghghobha:

1 Tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenut wettaq spoll vjolenti u klandestin fil-konfront ta' l-attur meta cahhdu mill-pussess u mit-tgawdija tal-fond *ossia boathouse*, maghrufa bin-numru 21, 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-attur fil-pussess u fit-tgawdija taghha tal-fond *ossia boathouse*, maghrufa bin-numru 21, u li tinsab fl-indirizz Bugibba Under Islet Promenade, San Pawl il-Bahar, *occorrendo* prevja l-opera ta' periti nominandi;

3. Tawtorizza lill-attur sabiex, fl-eventwalita' li l-konvenut jonqos milli jottempora ruhu ma' l-ordni ghar-reintegrazzjoni ta' l-attur fil-pussess taghha fit-terminu lilu prefiss, jezegwixxi l-atti jew ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex issehh tali reintegrazzjoni, *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-attur.

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

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-11 ta' Marzu 2014.

Rat ir-risposta guramentata tal-Kummissarju tal-Artijiet Dr Jopseh Bugeja (ID 181569M) 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 jispecificaw 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-rikorrent ghandhom jigu michuda u dan minhabba fis-segwentli fatti li ser jigu esposti:

3. Illi l-Kummissarju tal-Artijiet safa obligat li jizgombra l-imsemmija *boathouse* u *boathouses* ohrajn fil-vicinanze taghha wara sentenza li nghatat mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fid-19 t'Ottubru 2011 fl-ismijiet *Residual Ltd vs Kummissarju tal-Art* liema Qorti ordnat *ir-rilaxx favur is-socjeta` rikorrenti*

tal-boathouses fuq imsemmija bil-pussess vakanti u sussegwentement tesponih (lill-Kummissarju tal-Artijiet) ghad-danni u dan jekk ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet 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 obligatu 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-rikorrent, madanakollu t-titolu ta' kirja li dan kien igawdi gie mitmum permezz ta' ittra ta' kongedo li ntbaghtet f'Jannar 2013, u sussegwentement ghal dik l-ittra ta' kongedo r-rikorrent gie nfurmat diversi drabi li hu kellu jizgombra mill-*boathouse* in kwistjoni.

7. Illi sussegwentement ghall-hrug tal-Ordni ta' Zgumbrament wahda mill-persuni li wkoll kienet tokkupa wahda mill-imsemmija *boathouses* (u cioe` Maria Regina Granata - imharrka bhala xhud f'dawn il-proceduri), ghamlet mandat t'inibizzjoni sabiex tittanta twaqqaf lill-Kummissarju tal-Artijiet milli jizgumbraha mill-*boathouse* in kwistjoni. Din l-Onorabbli Qorti

(diversament presjeduta 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 il-Kodici Civili. Jirrizulta ghalhekk li hija m'għandhiex prima facie dritt titlob il-hrug tal-mandat.*

8. Illi minn dan ghandu jirrizulta li t-talbiet li qieghed jagħmel ir-rikorrenti fis-sens li qieghed jitlob għal dikjarazzjoni li hemm spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tieghu, meta l-Kummissarju tal-Artijiet ezercita d-dritt tieghu li jizgombra minn din il-proprjeta` persuna li nstabet li qieghda tokkupaha minghajr ebda titolu *ai termini* tal-Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta' Malta, huma fiergha u għandhom jigu michuda minn din il-Qorti *stante* li hu la għandha 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.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li minn issa qieghed jigi ingunt għas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet datata 13 ta' Jannar 2015 a fol 113 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Joseph Attard datata 25 ta' Frar 2015 a fol 117.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti hekk presjeduta inkluz dak tas-seduta tas-26 ta' Frar 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Michaela Muscat ghall-Kummissarju tal-Artijiet u Dr Yanika Caruana u Dr Mark Vassallo u ghall-attrici. Dr Michaela Muscat u Dr Yanika Caruana 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 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

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-attur qed jallega li l-intimat ikkommetta spoll fil-konfront tieghu meta klandestinament u vjolentement biddel is-sokor tal-fond *ossia boathouse*, maghruf bin-numru 21, *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 premiss, 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-attur li tterminat il-kirja u li hu qed jokkupa l-*boathouse* minghajr titlu.

Fis-seduta tal-10 ta' April 2014, fil-kawza fl-ismijiet **Maria Regina Granata v Kummissarju tal-Artijiet** (Rik.Gur. Nru. 1197/LSO) gie vverbalizzat li dik il-kawza ghandha timxi mal-kawza odjerna limitatament ghall-aspetti legali taz-zewg kawzi u li l-provi impressqa fuq l-eccezzjoni preliminari mill-Kummissarju jghoddu wkoll ghal din il-kawza. Inoltre, fl-istess data, fil-kawza odjerna, gie verbalizzat li x-xhieda moghtija f'din il-kawza tghodd ghall-kawza fl-ismijiet **Maria Regina Granata v Kummissarju tal-Artijiet** (1197/LSO) hlief f'dik il-kawza x-xhieda ghandha tirrigwarda l-*boathouse* numru 29.

Fatti

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

Qabel xejn jigi precizat li l-partijiet jaqblu li l-attur kien jokkupa l-*boathouse* taht titolu ta' kera koncess mill-intimat. 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.

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 esproprijata, 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-attur(**Dok.B**) fejn avzah li b'konsegwenza tas-sentenza kostituzzjonjali imsemmija, il-kirja tal-*boathouse* numru 21, kienet ser tigi tterminata fit-30 ta' Gunju 2013 u c-cwieviet kellhom jigu rritornati lid-Dipartiment ma' tmiem il-kirja. Peress li dan ma sarx inharget ordni ta' zgumbrament kontrih fit-2 ta' Settembru 2013 (**Dok JB7**)¹.

Hu ddepozita l-kera taht l-awtorita` tal-Qorti b'cedoli datati t-28 ta' Jannar 2013, u l-25 ta' Gunju 2013 izda b'nota datata nhar is-17 ta' Lulju 2013,

¹ Esebit a fol. 103 tal-process.

(a fol.81) l-Intimat iddikjara li qed jirrifjuta li jizbanka l-ammont depozitat in segwitu tas-sentenza tal-Qorti fl-ismijiet **Residual Limited vs Kummissarju tal-Artijiet** (Rik.69/2006) u illi r-rikorrent gie msejjah sabiex jizgombra mis-sit in kwistjoni sat-30 ta' Gunju 2013.

Provi Prodotti

Xehed l-Attur permezz ta' affidavit (fol 18 *et. sequitur* tal-process) fejn qal li kien kera l-*boathouse* fit-8 ta' Awwissu 1964. Fl-4 ta' Jannar 2013 ircieva ittra ta' *congedo* mill-Intimat fejn gie mgharraf li l-kirja tieghu ser tigi fi tmiemha fit-30 ta' Gunju 2013 minhabba sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Giurisdizzjoni Kostituzzjonali) datata 19 ta' Ottubru 2011 fl-ismijiet **Residual Limited v Kummissarju tal-Artijiet**. Qal li ma kienx jaf b'din is-sentenza qabel din l-ittra. Fis-17 ta' Jannar 2013 rcieva ittra ohra mill-Intimat li infurmati li kellu jnehhi l-*meters*. Madanakollu baqa' fil-pussess tal-*boathouse* u ddepozita l-kera ghall-perjodu bejn 1-1-2013 sat-30-6-2013. Rega' ddepozita l-kera ghall-perjodu sussegwenti izda l-Intimat iddikjara b'nota r-rifjut tieghu biex jizbanka c-cedola (Nota datata is-17 ta' Lulju 2013 - **Dok.G.**) Fit-8 ta' Novembru 2013 ibnu Jesmond Attard mar jiccekkja fil-*boathouse* jekk kienx kollox sew u sab li xi hadd kien biddel is-sokor, u b'hekk ma setax jidhol. Kien hemm bicciet ta' ghamara u oggetti ohra tieghu fil-*boathouse*. Meta mar fuq il-post sab katnazz mal-bieb bil-kitba mnaqqxa '**GPD**'.

Xehed ukoll ibnu **Gismond sive Jesmond Attard** b'affidavit fol 83 *et. sequitur* tal-process) u bazikament ikkonferma l-fatti iddikjarati minn missieru. Qal ukoll li fit-8 ta' Novembru 2013 kien mar il - *boathouse* u sab is-sokor li impedewh milli jidhol.

Xehed **Dr. Joseph Bugeja, il-Kummissarju tal-Artijiet**² u qal li l-art li fuqha inbnew il-*boathouses* ghaddiet f'idejn il-Gvern bid-dikjarazzjoni tal-President datata l-10 ta' April 1973. Esebixxa kopja tal-kirja favur ir-rikorrent datat it-8 ta' Awwissu 1964 (**DOK JB1**), kif ukoll l-ittra ta' *congedo* mibghuta lill-attur (**DOK JB2**) u kopja ta' ittra datata s-17 ta' Jannar 2013 (**DOK JB3**) ukoll mibghuta lill-attur. Inoltre esebixxa l-ordni ta' Zgumbrament datat it-2 ta' Settembru 2013 (**DOK JB7**) u korrispondenza mal-attur u mal-avukat tieghu.

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.

Xehed ukoll **Frank Mizzi**³ *Operations Manager* fl-*Enforcement Division* mad-Dipartiment tal-Artijiet li kkonferma li fis-17 ta' Jannar 2013 kiteb lir-rikorrent sabiex japplika biex jinqalghu l-meters tal-*boathouse* u informah 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.

Hu kien prezenti meta sar l-izgumbrament. L-ordni ta' evizzjoni twahhlet mal-bieb tal-okkupant u sussegwentement f'Novembru saret l-evizzjoni fil-presenza tal-Pulizija.

² Seduta tal-14 ta' Ottubru 2014

³ Seduta tal-14 ta' Ottubru 2014.

Qal li kien tkellem personalment mar-rikorrent fuq il-*mobile* u anke lil ibnu Jesmond u dan qabel ma twettaq l-izgumbrament. Kien avzah li jekk ma jroddx lura c-cwieviet id-Dipartiment kien ser jipprocedi ghall-izgumbrament.

Illi kif premess, din hija sentenza *in parte* fuq l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-Intimat.

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 prekluziva il-Ligi in segwitu ghal zgumbrament li jkun mahrug mill-Kummissarju tal-Artijiet.

Ir-rikorrent, da parti tieghu, issottometta 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 .

Illi r-rikorrent jakkampa fuq zewg elementi li jghid li huma rikjesti ghall-applikazzjoni tal-artikolu 3(1) ghall-kaz in ezami:-

1. Li l-izgumbrament irid isir minn "*art*" kif definit **fl-artiklu 2** tal-istess tal-**Att Dwar Zgumbrament minn Artijiet - (Kap.228 tal-Ligijiet ta' Malta)**.

2. L-art trid tkun okkupata bla ebda titlu jew tkun moghtija b'*encroachment*.

Dawn l-istess argumenti gew sollevati mir-rikorrenti fil-kaz deciza llum stess fil-kawza **Maria Regina Granata v II- Kummissarju tal-Artijiet** (Rik.Gur.1197/13 LSO) li hi miexja ma' din il-kawza u li tittratta dwar fatti simili u l-istess talbiet.

Din il-Qorti ghalhekk ser taghmel riferenza shiha ghas-sentenza deciza llum f'dik il-kawza u tqis li l-konsiderazzjonijiet, apprezzamenti u d-decizjoni taghha fil-kawza **Maria Regina Granata v II-Kummissarju tal-Artijiet** (Rik.Gur.1197/13 LSO) ghandhom jigu kkonsidrati bhala parti integrali mis-sentenza tallum f'din il-kawza safejn japplika ghall-fatti partikolari ta' dan il-kaz.

III. KONKLUZJONI.

Ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi, billi llum stess giet moghtija fil-kawza numru 1197/1013 LSO fl-ismijiet **Maria Regina Granata v Kummissarju ta' l-Artijiet**, sentenza preliminari fuq l-ewwel eccezzjoni preliminari sollevata mill-Kummissarju tal-Artijiet, li hija identika ghal dik issollevata f'din il-kawza, din il-Qorti, a skans ta' ripetizzjoni, qed taghmel riferenza shiha ghall-konsiderazzjonijiet u ghad-decizjoni taghha f'dik il-kawza, li ghandhom ghalhekk jiformaw parti integrali minn din is-sentenza, u ghall-istess motivi **taqta' u tiddeciedi**, billi **Tilqa' l-eccezzjoni preliminari sollevata** mill-Intimat u **Tichad** it-talbiet tar-rikorrent billi huma infondati legalment u fattwalment

L-ispejjez jithallsu mir-rikorrent.

Kopja Informali ta' Sentenza

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----