MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2003

Citazzjoni Numru. 429/1992/2

John Mary Debono

Vs

Thomas sive Tommy Cauchi u Michael Debono u b'digriet tal-21 ta' Dicembru 1994 giet ordnata il-kjamata in kawza ta' Catherine Cauchi

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attur premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Peress illi l-attur kien jipposedi l-ghalqa ta' Ras il-Wied limiti ta' Marsaxlokk, proprjeta' tal-konvenut Thomas

Cauchi, u li kienet u ghadha mqabbla lill-konvenut l-iehor Michael Debono;

Peress illi l-attur ghamel spejjez u benefikati kemm ta' natura utili kif ukoll ta' natura mehtiega;

Peress illi l-attur gie ngumbrat milll-ghalqa de quo skond sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tat-18 ta' Novembru 1991;

Peress illi l-attur ghandu dritt li jigi kumpensat ghall-benefikati li huwa ghamel a tenur tal-artikolu 579 tal-Kodici Civili;

Talab ghalhekk l-istess attur lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara illi l-attur ghamel benefikati u spejjez sostanzjali fl-ghalqa ta' Ras il-Wied limiti ta' Marsaxlokk liema ghalqa huwa kien jippossedi;

2. Tillikwida l-ispejjez li nkorra l-attur biex ghamel dawn l-ispejjez jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi;

3. Tivvaluta l-enhancement valur ta' l-ghalqa "de quo";

4. Tikkundanna l-konvenuti ihallsu l-attur is-somma stabbilita ai fini tat-tielet talba;

Bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attur, u l-lista tax-xhieda indikati;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Michael Debono illi fiha huwa eccipixxa:-

1. Illi preliminarjament l-improponobilita' u nullita tal-kawza odjerna fil-konfront tal-eccipjent a tenur tal-artikolu 907 (2) tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili;

2. Illi bla pregudizzju u in linea preliminari, l-eccipjent mhuwiex il-legittimu kontradittur;

3. Illi bla pregudizzju u in linea preliminari wkoll, l-inkompetenza ta din il-Qorti 'ratione valoris" kwantu tirrigwarda l-eccipjent;

4. Illi bla pregudizzju u bil-meritu l-insostenibilita' tal-azzjoni attrici kwantu din hija bbazata fuq l-artikolu 579 tal-Kodici Civili;

5. Illi bla pregudizzju u fi kwalunkwe kaz it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-istess konvenut Michael Debono , u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut l-iehor Thomas sive Tommy Cauchi illi fiha huwa eccepixxa:-

1. Illi huwa mhuwiex il-legittimu kontradittur stante li ma tissussistix ebda relazzjoni guridika mal-attur;

2. Illi l-uniku inkwilin rikonoxxut mill-eccipjenti huwa l-konvenut l-iehor Michael Debono u f'kwalsiasi kaz huwa qatt ma gie mitlub il-kunsens ghall-allegati benefikati;

3. Illi anqas ma kien l-eccipjenti parti fil-kawza citata mill-attur u kull relazzjoni kienet semmai tezisti mal-konvenut l-iehor billi l-attur lanqas biss ma kien konsapevoli mill-allegat pussess mill-attur fuq l-ghalqa de quo.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess konvenut Thomas sive Tommy Cauchi, u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat id-digriet tas-26 ta’ Marzu, 1993 li permezz tieghu gie nominat bhala espert gudizzjarju l-Perit Arkitett Rene` Buttigieg sabiex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet tal-21 ta’ Dicembru, 1994 li permezz tieghu giet kjamata in kawza Catherine Cauchi;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-kjamata in kawza Catherine Cauchi li fiha hija eccepiet:-

1. Illi l-attur mhux il-gabilott tal-ghalqa in kwistjoni li hi proprjeta’ taghha imma huwa Micahel Debono u f’kwalsiasi kaz hija qatt ma giet mitluba il-kunsens ghall-allegati benefikati li saru ad insaputa taghha u minghajr il-kunsens taghha;

2. Illi l-kjamata in kawza qatt ma kienet taf li l-ghalqa in kwistjoni kienet fil-pussess tal-attur f’xi zmien u l-uniku gabillot rikonoxxut minnha huwa Michael Debono.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-istess kjamata in kawza u l-lista tax-xhieda minnha ndikati;

Rat ir-relazzjoni ta' l-espert gudizzjarju li tinsab a fol. 55 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-Udjenza tat-2 ta’ Dicembru, 1996;

Rat in-noti pprezentati mill-abbli difensuri;

Ikkunsidrat:-

F'din l-istanza l-attur qed jippretendi li ghandu jigi ikkumpensat ghall-benefikati li hu ghamel fl-ghalqa denominata ta' "Ras il-Wied" limiti Marsaxlokk.

L-azzjoni tieghu hi diretta kontra l-konjugi Cauchi, direttarji jew sidien tal-ghalqa. Gie citat ukoll huh il-konvenut Michael Debono peress li kien dan li ghaddielu parti mill-ghalqa qabel ma gie zgumbrat minnha presumibilment minn dan l-istess huh. Aktar 'l quddiem fl-istadju tal-proceduri l-attur ceda l-azzjoni tieghu fil-konfront ta' dan il-konvenut (fol 22).

Jirrizulta mill-provi illi l-ghalqa de quo giet in parti koncessa b'enfitewsi, ghalkemm mhux maghruf jekk dan it-titolu huwiex temporanju jew perpetwu, u in parti bi qbiela. Ara xhieda ta' l-imsejha fil-kawza, Catherine Cauchi (fol 99).

Jirrizulta wkoll li l-hlas kemm tac-cens kif ukoll tal-qbiela kien isir mill-konvenut Michael Debono li kien it-titolar rikonoxxut mill-proprjetarji sa' mill-1954. (Deposizzjoni tal-konvenut Thomas Cauchi, fol 95). Infatti l-attur la qatt hallas cens u lanqas qbiela u qatt ma kien rikonoxxut la bhala censwalista u lanqas bhala kerrej tal-ghalqa.

Jirrizulta li kien il-konvenut Michael Debono, li, wara illi l-attur irritorna lura Malta mis-safar, u wara assenza ta' xi snin, ghaddha r-raba lill-attur ghalkemm zamm qatgha ghalih (xhieda tal-attur in kontro-ezami, a fol 92).

Jinghad ukoll mill-attur u minn xhieda ohra illi gja qabel ma gie mghoddi lilu dan ir-raba, huma kienu jghinu lill-konvenut Michael Debono fil-kultivazzjoni taghha u anke fil-bini ta' vaska li fil-mument li dahal fil-pussess esklussiv taghha kienet ghadha nkompletata.

Jirrizulta li wara li dahal fiha huwa kompla jikkostruwixxi l-vaska u hawwel bosta sigar fiha. F'dan hu sostenut minn ibnu Charles Debono (fol 90), il-kugin tieghu Carmelo Debono (fol 95) u Giuseppe Farrugia (fol 97). Dawn tal-ahhar jaffermaw li huma wkoll assistewh fil-bini tal-vaska u t-thawwil tas-sigar, anke ghaliex l-attur ippermetta illi

jaghmlu uzu minn dura fl-ghalqa ghal skop ta' kacca. Skond Charles Debono (fol 90) l-ghalqa damet f'idejn missieru ghal hames (5) snin qabel ma l-konvenut Michael Debono fetah kawza u hadilhom. L-attur jghid li hu kien zammha ghall-erba (4) snin.

Huwa pacifiku bejn il-kontendenti illi l-attur qatt ma talab il-kunsens tas-sidien biex jaghmel benefikati fir-raba u dawn qatt ma tawh permess. Ara deposizzjoni tal-istess attur in kontro-ezami (fol 92 u fol 104).

Kemm mill-provi kif ukoll mir-rapport peritali (fol 55) jirrizulta li effettivament saru benefikati fl-ghalqa de quo mill-attur. Liema benefikati kienu jikkonsistu fil-bini tal-vaska, jew it-tkomplija taghha, it-tilqim u thawwil ta' sigar, uhud tal-frott u ohrajn tac-cipress jew ewkaliptus u li, fil-fehma tal-perit relatur, ghalkemm mhux espert agronomu, hass li ma kellux jivvalutahom. Jinghad ukoll li gew utilizzati zewg trukkijiet demel u li fil-mument tal-izgumbrament l-attur halla fiha l-wicc tas-silla, illi eventwalment huh Michael Debono iddispona minnha billi bieghha u zamm il-qliegh ghalih.

Il-perit tekniku illimita ruhu biss ghal kostatazzjoni u stejjem tal-benefikati u halla in disparte l-kwestjonijiet legali involuti, senjatament ir-relazzjonijiet guridici bejn il-partijiet in kawza.

Issa ma jidherx li giet sewwa identifikata l-kwistjoni jekk il-benefikati 'de qua' sarux fil-parti detenuta b'cens jew le, u jekk l-enfitewsi ghadiex veljanti o meno. Dan hu ta' somma importanza inkwantu jekk dawn saru f'dik il-parti mizmuma b'cens allura, salv kif regolata fil-konvenzjoni kontrattwali, tapplika r-regola dettata mill-Art 1506 (1) tal-Kodici Civili li tghid li "*l-miljoramenti kollha maghmulin mic-censwalist huma tieghu sakemm iddum l-enfitewsi*"." Hu biss fit-tmiem taghha li jiskattaw id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 1522 u 1523 tal-Kodici Civili.

Fil-kaz de quo ma jinghadx li din l-enfitewsi intemmet u allura wiehed ghandu jipprezumi li din ghadha fis-sehh. Dak illi jinghad, invece, hu li l-ghalqa giet koncesssa lill-

attur, ghal perijodu riferit minnhu, minn huh il-konvenut Michael Debono. Dan ad insaputa tad-direttarji u minghajr ebda ko-involgiment minnhom f'din ic-cessjoni.

Dan kollu necessarjament ifisser illi bejn l-attur u l-konvenut Thomas Cauchi jew l-imsejha fil-kawza Catherine Cauchi ma kien hemm l-ebda relazzjoni guridika fuq din il-materja. Dippju la qatt ircevew hlasijiet minn ghandu ta' cens jew ta' qbiela u lanqas qatt irrikonoxxewh. Anke pero', u dan qed jigi rilevat biss ghall-grazzja tal-argoment, huma la qatt approvaw il-benefikati li allegatament saru u wisq anqas gew imgharrfa li ser isiru. L-unika relazzjoni ghalhekk kienet bejn l-attur u huh il-konvenut Michael Debono, li, kif inghad, fil-konfront tieghu ceda l-azzjoni. Kien biss minghand dan li dderiva l-jedd tal-okkupazzjoni jew detenzjoni tal-ghalqa. U effettivament kien dan li azzjona lill-attur biex jizgombra minnha. Dan minghajr il-komparticipazzjoni tal-konjugi Cauchi.

Punt iehor ta' indoli legali propost mill-attur jirrigwarda l-interpretazzjoni ta' l-Artikolu 579 tal-Kodici Civili li fuqu l-istess attur iffonda l-pretiza tieghu ghall-kumpens ghall-benefikati.

Dan l-artikolu tal-ligi ma jiccentra bl-ebda mod mal-materja in ezami, in kwantu dan jitratta fuq il-jedd ta' accessjoni dwar hwejjeg mobbli. U kif inhu risaput, anke ghaliex dan hu hekk precizat mill-ligi, il-vaska u s-sigar imhawwlin huma beni immobbli (Art 308 tal-Kodici Civili).

Inoltre l-Art 579 lanqas ma jiggjova lill-attur. Dan ghaliex b'dan id-dispost, bazat fuq l-aforisma tad-dritt Ruman “ex aliena materia speciem aliquam suo nomine facere”, gie dezinjat il-fatt ta' min, biz-zieda ta' l-industrija tieghu lill-oggetti ta' haddiehor, kien jaghmel oggett gdid bl-intenzjoni illi japproprijah. Ara decizjoni fl-ismijiet “**Arthur Miller –vs- Edward Galea**”, Appell Civili, 9 ta' April 1954 riportata a Vol XXXVIII pI p151.

L-ahhar osservazzjoni li qed issir a propozitu ta' min kien talvolta jkun tenut jivversa l-hlas ghal benefikati reklamati

hi din. Ovvjament dak illi ser jigi rilevat hawn kien forsi jsib applikabilita` fil-kaz ta' lokazzjonijiet ta' raba u kieku wkoll, l-attur kien persuna rikonoxxut mis-sid taht titolu bhal dan.

Fl-imghoddi, qabel l-introduzzjoni tal-ligijiet specjali li kienu jirregolamentaw ir-rapport bejn sid u kerrej ta' raba, r-regola kostanti kienet illi "*per quanto si trattasse di beneficati di coltura di regola sarebbero un debito non del locatore verso il conduttore ma un credito di costui contro il conduttore che gli succedesse nella detenzione del fondo*" ("**Vincenzo Calleja –vs- Gisueppe Muscat**", Appell Civili, 21 ta' Jannar 1921). Naturalment kien ukoll ritenut illi billi s-sigar jikkostitwixxu ghal fond benefikati ta' natura permanenti u differenti mill-benefikati tal-kultura ("**Pietro Azzopardi – vs- Luigi Galea**", Prim'Awla, Qorti Civili, 27 ta' Settembru 1927, ir-regola kienet li ghal dawn il-benefikati permanenti jirrispondi l-proprjetarju fuq il-motiv illi kien dan li jivvantaggja ruhu minn dawk il-benefikati meta jerga' jiehu l-post ("**Antonio Ciantar –vs- Giovanni Camilleri**", Prim'Awla, Qorti Civili, 13 ta' Mejju 1938).

Illum il-qaghda hi ben regolata bil-Kap 199 (Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'), essenzjalment l-Art 4 (4) tal-imsemmi Att. Ovvjament dan id-dispost jghodd meta sid il-kera jiehu pussess lura tar-raba, inkwantu hu f'dan il-mument li s-sid irid ihallas lill-kerrej tieghu "kumpens xieraq ghal <u>kull</u> benefikat agrikolu li jkun sar mill-kerrej".

Fil-kaz taht konsiderazzjoni r-raba ghadu tutt'ora f'idejn l-inkwilin jew censwalist rikonoxxut u allura hu prematur li din id-disposizzjoni, f'kull kaz, tircievi applikabilita`. F'kull kaz ukoll l-attur ma huwiex, u qatt ma kien, il-kerrej tar-raba' u ghalhekk ma tezisti l-ebda relazzjoni ta' lokatur-konduttur li tista' tintitola lil dan tal-ahhar ghall-jedd ghall-kumpens ghall-benefikati minghand is-sid.

Ghal dawn il-motivi:-

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi bl-akkoljiment tal-eccezzjoni tal-konvenut Thomas Cauchi u tal-kjamata in

kawza Catherine Cauchi, tichad it-talbiet kollha attrici fil-konfront taghhom. Billi l-kawza giet ceduta fil-konfront tal-konvenut Michael Debono l-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-istess talbiet attrici fil-konfront ta' dan il-konvenut.

L-ipejjez kollha tal-kawza ghandhom jigu sopportati mill-attur.

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