MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2003

Citazzjoni Numru. 128/2001/1

Direttur Ta' l-Artijiet

Vs

Riviera Resort Hotel Limited u Polidano Brothers Limited

Il-Qorti.

Preliminari

Rat l**-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess illi l-attur huwa l-proprjetarju ta' l-art maghrufa bhala r-Ramla tal-Bir, il-Marfa, limiti tal-Mellieha ;

Premess illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Farrugia datat 27 ta' Frar, 1954, dok CSD2, l-attur

ikkonceda lil Natale Falzon, bicca art ta’ cirka 814 metri kwadri gewwa r-Ramla tal-Bir, il-Marfa, b’titolu ta’ cens ghal disa u disghin sena, liema art hija delineta bil-kular ahmar fuq l-anness dok CSD1 ;

Premess illi fuq l-art in kwistjoni inbniet is-Solemar Hotel ;

Premess illi fis-26 ta’ Lulju, 1990, dok CSD3, l-attur irrikonoxxa lil Solemar Limited bhal subenfitewta ta’ l-istess art moghtija b’cens lil Natale Falzon, ghal zmien li fadal mid-disa u disghin sena;

Permess illi s-socjetajiet konvenuti zviluppaw is-Solemar Hotel fuq propjeta adjacenti ghal dik posseduta minnhom in subenfitewsi, liema zvilupp huwa mmarkat bil-kulur blue fuq l-anness dok CSD1, u dan minghajr l-awtorizazzjoni ta l-attur u minghajr il-permessi mehtiega mill-ligi, inkluzi dawk ta’ l-Awtorita tal-Ippjanar ;

Premess illi l-agir tas-socjeta’ konvenuti qed jikkaguna danni kbar lill-attur ;

Premess illi l-attur interpella lis-socjetajiet konvenuti diversi drabi biex jiddezistu mill-agir illegali taghhom, inkluz l-ittra ufficjali datata 26 ta’ April, 1999, Dok CSD4;

Premess illi nonostante d-diversi interpellazzjonijiet is-socjetajiet konvenuti baqghu inadempjenti ;

Ghaldaqstant l-attur talab lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna ;

1. Tiddikjara li l-attur huwa l-proprjetarju ta’ l-art maghrufa bhala Ramla tal-Bir gewwa l-Marfa, limiti tal-Mellieha;
2. Tiddikjara li s-socjetajiet konvenuti okkupaw u zviluppaw il- bini taghhom fuq art oltre dik koncessa lil Natale Falzon b’titolu ta’ enfitewsi li susswgwentement giet trasferita lis-socjeta’ konvenuta Solemar Limited u rikonoxxuta mill-attur skond l-anness Dok CSD3 ;

3. Tiddikjara li s-socjetajiet konvenuti ikkagunaw danni kbar lill-attur bl-agir illegali taghhom ;

4. Tikkundanna lis-socjetajiet konvenuti responsabbli ghad-danni sofferti mill-attur.

5. Tillikwida tali danni kif sofferti mill-attur u tordna lis-socjetajiet konvenuti jhallsu tali danni kif likwidati.

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

Rat in**-nota ta’ l-eccezzjonijiet** tas-socjetajiet konvenuti a fol. 29 tal-process fejn eccepew:

1. Preliminarjament illi s-socjeta’ eccipjenti Riviera Resort Hotel Limited gja Solemar Limited giet erronjament indikata mill-attur bhala “Solemar Limited” biss ;

2. Illi t-talbiet ta l-attur kif diretti kontra s-socjeta’ Polidano Brothers Limited huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi l-istess socjeta' agixxiet biss bhala appaltatur u ezegwiet ix-xogholijiet skond l-arti u s-sengha u ghalhekk mhix responsabbli ghad-danni allegatament sofferti mill-istess attur ;

3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ewwel talba tal-attur kif proposta hija infondata fil-fatt u fid-dritt, u ghandha tkun michuda bl-ispejjez, stante illi s-socjeta’ Riviera Resort Hotel Limited hija titolari ta’ porzjon art fiz-zona maghrufa bhala Ramla tal-Bir gewwa l-Marfa, limiti tal-Mellieha ;

4. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, huwa l-attur li jrid jipprova b’mod definittiv it-titolu tieghu ghall-porzjon art de quo u fin-nuqqas it-talbiet kollha tieghu ghandhom ikunu michuda bl-ispejjez;

5. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-attur ma sofriex danni u ghalhekk isegwi li t-tielet (3), raba’ (4) u hames(5) talba ma jistghux jintlaqghu;

6. Salv eccezzjonijiet ohra.

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

Rat il-korrezzjoni a fol 34;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

KONSIDERAZZJONIJIET

L-attur qed jitlob dikjarazzjoni li huwa propretarju ta' l-art maghrufa bhala Ramla tal-Bir gewwa l-Marfa, limiti tal-Mellieha u li s-socjetajiet konvenuti okkupaw u zviluppaw il-bini taghhom oltre dak koncess lill Natale Falzon bil-kuntratt b'titolu ta' enfitewsi li sussegwentement giet trasferita lis-socjeta' konvenuta Riviera Resort Hotel Ltd.

L-art li presentement hija okkupata mis-socjetajiet konvenuti, skond l-attur, bla titolu, hija dika mmarkjata fuq il-pjanta a fol 39 bil blu. Il-bicca *shaded* bl-ahmar hija l-art koncessa fl-enfitewsi originali. Fil-pjanta a fol 5 hemm indikata triq bl-isfar li ghamlu l-konvenuti. Martin Bajada xehed (ara fol. 62) li l-parti mmarkata A bhala Car Park illum tnehhiet.

Is-socjeta' konvenuta ma ressqet ebda provi. Ghalkemm issemma (ara verbal a fol. 64) li l-konvenuti kienu ser igibu xi dokumenti dwar it-titolu taghhom, fil-fatt dana ma sarx. Invece l-attur ipproduca d-dokument a fol 70 - ricerki) biex juri li s-socjeta' konvenuta Riviera Resort ma ghamlet ebda kuntratt ta akkwist rigwardanti dina l-art mertu tal-kawza.

Basikament il-kontestazzjoni tal-konvenuti (ara nota ta' sottomissjonijiet taghhom) hija fis-sens li stante li dina hija azzjoni rivendikatorja huwa l-attur li jrid jipprova t-titolu tieghu u ghamlu riferenza ghall gurisprudenza ta' dawn il-Qrati fuq dina l-azzjoni.

Hu risaput fid-dottrina illi azzjoni ta' din ix-xorta tirrikjedi da parti tal-proponent taghha l-prova dijabolika fis-sens illi l-attur irid jipprova lil hinn minn kull dubbju illi huwa kien il-proprjetarju ta' l-immobbli li kien qieghed jirrivendika. Minn naha tieghu l-konvenut ma kien jehtiglu javanza l-ebda difiza u ma kien jehtiglu jipprova l-ebda titolu fuq l-art fil-pussess tieghu sakemm l-attur ma jkunx ipprova li hu kien il-proprjetarju. Il-gurisprudenza in materja hi ormai kostanti. Jinghataw xi ezempji:-

"Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobli ghandu d-dmir li qabel xejn jipprova l-proprjeta' tieghu. L-imharrek f'din l-azzjoni ma ghandux ghal fejn jiftah halqu sakemm issir dik il-prova; u jekk dika l-prova ma ssirx, l-imharrek ghandu jirbah il-kawza." (Vol. XXIX.ii.488)

"F'din l-azzjoni l-attur irid jipprova d-dominju ossija l-proprjeta' fih, tal-haga li jrid jirrivendika. Mhux bizzejjed li hu talvolta jipprova li dik il-haga mhix tal-konvenut; imma jehtieg li juri pozittivament li hi tieghu nnifsu, ghax 'melior conditio possidentis'. U gie dejjem ritenut mill-qrati taghna fuq l-istregwa ta' principji ammessi universalment mid-dottrina u mill-gurisprudenza, bazati fuq ligijiet bhal taghna illi dik il-prova li hi ezatta mir-rivendikant hemm bzonn li tkun kompleta u konkluziva, b'mod li kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut. U anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju". (Vol. XLI.i.569)

"Il-prova li hi ezatta mir-rivendikant hemm bzonn li tkun kompleta u konklussiva b'mod illi kwalunkwe dubbju jmur favur il-possessur konvenut." (Vol. XLVII.i.75)

"L-estremi ta' l-azzjoni rivendikatorja huma: 1. Li l-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika, u li kien akkwista dak id-dominju legittimament; 2. Li l-konvenut ikun jippossjedi l-haga. Dwar l-ewwel rekwizit il-prova trid tkun pjena u konvincenti; u din il-prova ma tigix raggunta jekk ir-rivendikant ma jurix titolu car u preciz tad-dominju tieghu.

Jekk ir-rivendikant ma jaghmilx din il-prova, il-konvenut ma ghandu bzonn jipprova xejn, ghax sakemm ir-rivendikant ma jaghmilx dik il-prova, il-possessur tal-haga ma ghandux bzonn jiccaqlaq u kwindi lanqas huwa tenut isostni eccezzjonijiet li jkun ta kontra d-domanda tar-rivendikant.” (Vol.XXXV.ii.518)

Il-prova tad-dominju tista’ ssir, sew bl-esebizzjoni tat-titolu ta’ l-akkwist jew bil-preskrizzjoni akkwizitiva jew bi kwalunkwe mezz iehor permess mil-ligi. Id-dominju jista’ jigi pruvat, fl-assenza ta’ titolu u ta’ l-uzukapjoni, anke b’mezzi ohra. Il-gurisprudenza estera qalet hekk fuq dana l-punt:

“*In mancanza di titoli, le questioni di proprieta’ possono essere risolte col sussidio di presunzione, e di urgenti argomenti di verosomiglianza (Fadda para 589); la prova del dominio puo’ farsi dal rivendicante anche per via di presunzione e congetture, in ispecie dove si tratti di rivendicare un dominio antico* (Fadda 590).

Il-gurisprudenza taghna segwiet dawn il-principji u fil-kawza Attard vs Fenech Vol V11 pag 390, jinsab dikjarat li “ in difetto di un titolo scritto, l-attore e’ ammesso a provare il suo dominio con qualunque altro mezzo permesso dalla legge.” (ara wkoll Vol 29 p2 p 492).

Fil-kaz in ezami xehed Martin Bajjada prodott mill-attur li qal li dan it-territorju, skond ir-records tad Dipartiment tax-Xogholijiet ilu f’idejn il-Gvern aktar minn 150 sena u jinsab registrat fil Cabreo fl-istess Dipartiment.

Illi f’dana l-perjodu dina l-art kienet vakanti u ebda terza persuna ma ressaq xi allegazzjoni li l-art kienet tieghu. Inoltre jirrizulta li l-precedessuri tas-socjetajiet konvenuti kienu akkwistaw it-titolu taghhom fuq l-parti tal-art in kwistjoni minghand il Gvern fin 1954. Lanqas ma ngabet prova li l-konvenuti xtraw dina l-art minghand terzi.

Il-konvenuti qed jissottomettu li l-attur ma ippresenta ebda kuntratt biex jipprova kif giet ghandu dina l-art. Il-Qorti tirrileva pero li l-prova tad-dominju tista’ ssir, sew bl-

esebizzjoni tat-titolu ta’ l-akkwist jew bi kwalunkwe mezz iehor permess mil-ligi.

Il-konvenuti issottomettew ukoll li l-attur ma jistax jirrikorri ghal artikolu 327 Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta ghax b’hekk ikun qed jevita l-oneru probatorju f’kawza ta’ rivendikazzjoni. Jigi notat li hi l-ligi stess f’dana l-artikolu li tipprovvdi li l-art vakanti tappartjeni lill Gvern u mhiex xi dritt li l-ligi ma tikkontemplax. L-attur gab prova li l-art ilha ghand il-Gvern gheriexen ta’ snin (fuq minn 150 sena) u hadd ma ppretenda li hija tieghu.

Il-konvenuti qed jeccepixxu illi t-talbiet ta’ l-attur kif diretti kontra s-socjeta’ Polidano Brothers Limited huma nfondati billi l-istess socjeta' agixxiet biss bhala appaltatur u ezegwiet ix-xogholijiet skond l-arti u s-sengha. Dwar dana l-konvenuti Polidano ma ressqu ebda prova li huma kienu biss appaltaturi u mhux ukoll propretarji jew kopropretarji ta’ l-istess lukanda.

Il-konvenuti issottomettew ukoll li ghandu jigi tenut kont tal-bona fede tas-socjetajiet konvenuti stante li fuq dana tiddependi l-applikazzjoni ta’ l-artikolu 540 sa 557 tal Kap 16. Dwar din s-sottomissjoni jirrizulta li nonostante li l-konvenuti kienu gew interpellati fin 1999 (ara dok a fol 24) biex jiddesistu minn kull xorta ta’ xogholijiet li huma illegalment u abbuzivament kienu qeghdin jezegwixxu fuq art tal-Gvern, jirrizulta li dawn injoraw dina l-interpellazzjoni u kif xehed Martin Bajjada baqghu sejrin bl-abbuz u anke bnew lukanda.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-attur irnexxilu jipprova li l-art mertu ta’ dina l-kawza ilha gheriexen ta’ snin ghand il-Gvern u li l-konvenuti llegalment u abbuzivament okkupaw dina l-art.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi billi
tilqa’ l-ewwel u t-tieni talbiet ta’ l-attur

u tiddifferixxi l-kawza ghal provi fuq 3,4, u 5 talbiet ghall-Erbgha , 8 ta' Ottubru, 2003.
spejjez riservati ghad-decizjoni finali.

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