MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 833/1998/1

***Borg Contractors Ltd*; illum assorbita fis-soċjetà *Joe Borg Holdings Ltd*, li bidlet isimha għal *Fairsight Developments Ltd* b'seħħ mit-22 ta' Jannar 1999; u b'dikriet ta'l-4 ta' Mejju 2004 il-kawża tkompliet fl-isem tal-Kummissarju ta' l-Artijiet flok is-soċjetà attriċi**

Versus

John Gracey f'ismu proprju u għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà *CEY Ltd* jew min minnhom

Din hija azzjoni revindikatorja.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi s-soċjetà attriċi hija sidt biċċa art fis-Swieqi, San Ġiljan, tal-kejl ta' bejn wieħed u ieħor elfejn, ħames mija u għoxrin metru kwadru (2,520m^2), tmiss mil-lvant mat-Triq Reġjonali, mil-lbiċ ma' Triq il-Marbat u parti minnha mill-Majjistral ma' beni tas-soċjetà konvenuta *CEY Ltd*.
Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tat-28 t'April 1993, miġjuba fil-ħarġa tas-7 ta' Mejju 1993 tal-Gazzetta tal-

Gvern, tgħid illi l-art hija meħtieġa għal skop pubbliku skond l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi ġKap. 88ħ u illi kellha tittieħed b'xiri assolut. Sa meta nfetħet il-kawża, iżda, is-soċjetà attriċi kienet għadha sidt l-art għax ix-xiri kien għadu ma seħħx.

Fid-29 ta' Mejju 1997 rappreżentant tas-soċjetà attriċi sar jaf illi xi ħadd mill-konvenuti kien, bi ksur tal-liġi u bla ma kellu jedd, daħal fl-art u kien qiegħed jagħmel xogħlijiet fuq parti sew minnha. Għalkemm il-konvenuti kienu jafu li l-art li ħadu ma kinitx tagħhom, u għalkemm kienu wkoll notifikati bi protest ġudizzjarju fit-30 ta' Mejju 1997, huma, jew xi ħadd minnhom, baqgħu jimxu *in mala fide* u komplew bix-xogħlijiet.

Is-soċjetà attriċi għalhekk fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi din il-qorti:

1. tgħid illi l-attriċi hija sidt l-art imsemmija fuq, li l-konvenuti, jew xi ħadd minnhom, bi ksur tal-liġi u bla ma kellhom jedd għamluha tagħhom;
2. tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom daħal fl-art, biex irodduha ħielsa u battâla lill-attriċi; u
3. jekk il-konvenuti jonqsu milli jagħmlu hekk, tagħti lill-attriċi s-setgħa li tagħmel dak li hu meħtieġ, bi flus il-konvenuti, biex l-art tintradd lilha.

Qiegħda titlob ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-protest ġudizzjarju tat-30 ta' Mejju 1997.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. l-art li dwarha saret il-kawża ttieħdet mill-konvenut John Gracey f'isem is-soċjetà konvenuta, u għalhekk John Gracey *proprio* għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju għax ma għandu f'idejh ebda parti mill-art ta' l-attriċi;
2. ħadd mill-konvenuti ma ħa bla jedd xi art ta' l-attriċi; is-soċjetà konvenuta okkupat *in bona fide* fuq biċċa art ta' l-attriċi meta kienet qiegħda tibni żewġ vilel fil-*plots* tagħha li jmissu ma' l-art ta' l-attriċi; dan kienet taf bih l-attriċi, li mhux biss ma għamlitx oppożizzjoni iżda tat il-kunsens u l-approvazzjoni tagħha meta ntlaħaq ftehim bil-fomm bejn il-partijiet; għalhekk *se mai* l-attriċi tista' titlob biss kumpens għall-art okkupata mill-konvenuta kif igħid l-art. 571 tal-Kodiċi Ċivili; u
3. jekk il-qorti tilqa' t-talbiet ta' l-attriċi, l-ispejjeż, kemm tar-redintegrazzjoni kif ukoll dawk ġudizzjarji, għandha teħilhom l-attriċi għax din kienet taf illi s-soċjetà konvenuta

daħlet fuq l-art tagħha u tat l-approvazzjoni tagħha biex dan isir.
Is-soċjetà konvenuta nqdiet bil-proċeduri mibdija mill-attriċi biex ressqet il-kontro-talbiet tagħha b'rikonvenzjoni. Wara li fissret illi fuq art ta' l-attriċi hija bniet parti żgħira — għax il-parti l-kbira nbniet fuq art tal-konvenuta stess — minn żewġ vilel, u dan għamlitu *in bona fide*, meta kienet taf l-attriċi, li tat il-kunsens tagħha, u qalet ukoll illi hija lesta illi tħallas lill-attriċi daqskemm tiswa l-art, talbet illi din il-qorti:
1. tgħid illi l-art fis-Swieqi, f'San Ġiljan, tal-kejl ta' *circa* sebgħa u ħamsin metru kwadru (57m^2), murija bl-isfar fil-pjanta[1] esebita man-nota ta' eċċezzjonijiet, hija tas-soċjetà konvenuta *CEY Ltd* għar-raġunijiet miġjuba fuq; u
2. tgħid — jekk meħtieġ bil-għajnuna ta' perit — kemm tiswa l-art biex is-somma hekk likwidata tħallasha lis-soċjetà attriċi għal dak li jgħid u jrid l-art. 571 tal-Kodiċi Ċivili.
Is-soċjetà attriċi ressqet dawn l-eċċezzjonijiet għall-kontro-talbiet:
1. ir-rikonvenzjoni saret ħażin, ma tiswiex u, f'kull każ, saret għalxejn, u għalhek għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż; u
2. ma hux minnu illi l-konvenuta okkupat l-art *in bona fide*, jew bil-kunsens ta' l-attriċi.
Billi, waqt illi kienet miexja l-kawża, l-art ittieħdet mill-gvern, il-kawża tkompliet f'isem il-Kummissarju ta' l-Artijiet bħala attur minflok is-soċjetà attriċi.
Ma huwiex kontestat illi s-soċjetà konvenuta bniet fuq art ta' l-attriċi. Għalhekk, li rridu naraw hu jekk hemmx il-kondizzjonijiet meħtieġa biex il-konvenuta tikseb l-art b'aċċessjoni. Hemm ukoll żewġ kwistjonijiet inċidentali: jekk ir-rikonvenzjoni saritx sew u jekk il-konvenut *proprio* għandux jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju.
Inqisu l-ewwel il-kwistjoni dwar il-validità tar-rikonvenzjoni. Għalkemm fl-eċċezzjoni tagħha s-soċjetà attriċi qalet illi l-kontro-talba hija "irrita, nulla u … … … superfluwa", fid-dikjarazzjoni maħlufa fissret biss illi l-kontro-talba ma kinitx meħtieġa għax jekk tassew il-konvenuta okkupat l-art *in bona fide*, il-qorti "jkollha konsegwentement tapplika

1 *Fol*. 23.

d-dispost ta' l-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili biex b'hekk l-art issir awtomatikament tas-soċjetà konvenuta … … …"

Dan l-argument ta' l-attriċi huwa ħażin. Il-kisba tal-proprjetà b'aċċessjoni ma sseħħx *ipso facto* u l-art. 571 tal-Kodiċi Ċivili jgħid biss illi "l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha *jistgħu* jiġu ddikjarati proprjetà ta' min bena … … …" Id-dikjarazzjoni ma sirx mill-qorti *sua sponte*, mingħajr talba għalhekk magħmula minn min bena. It-talba għalhekk kienet meħtieġa, u l-eċċezzjoni hija miċħuda.

Ngħaddu issa biex naraw jekk seħħx dak kollu li jrid l-art. 571 tal-Kodiċi Ċivili biex is-soċjetà konvenuta tkun tista' tikseb l-art ta' l-attriċi li fuqha bniet. L-art. 571 igħid hekk:

571. Jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi biċċa mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-ġar ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini, u ma jagħmilx opposizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu ddikjarati ta' proprjetà ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, u li jagħmel tajba kull ħsara li tkun saret.

Hija għalhekk meħtieġa l-*bona fides* ta' min bena, u illi l-ġâr ikun jaf li qiegħed isir il-bini u, minkejja dan, ma jagħmilx oppożizzjoni.

Il-kriterju tal-*bona fides* huwa soġġettiv u oġġettiv fl-istess ħin*, i.e.* ikun *in mala fide* mhux biss min jaf iżda wkoll min, li kieku mexa bil-għaqal ta' *bonus paterfamilias*, kien ikun jaf illi l-art li qiegħed jibni fuqha ma hijiex tiegħu. Dan joħroġ mill-art. 531 tal-Kodiċi Ċivili:

531. (1) Persuna li, għal raġunijiet li għandhom mis-sewwa, taħseb li l-ħaġa li tippossjedi hija tagħha, hija pussessur ta' bona fidi.

(2) Min jaf, jew minħabba ċ-ċirkostanzi għandu jaħseb li l-ħaġa li jippossjedi hija ta' ħaddieħor, huwa pussessur ta' mala fidi.

Ir-rappreżentant tas-soċjetà attriċi xehed[2] illi fid-29 ta' Mejju ta' l-1997 ra illi l-ħajt ta' wara tal-proprjetà tal-konvenuti, fejn din l-art tmiss ma' l-art ta' l-attriċi, kien twaqqa' u li xi ħaddiema kienu qegħdin jippjantaw pedamenti ta' bini fuq art ta' l-attriċi, li kienet ġà mħammla. Billi kien jaf illi l-art li tmiss ma' dik ta' l-attriċi kienet tal-

---

2 Ara l-*affidavit* ta' Joseph Borg, *foll.* 53 *et seqq.*

konvenuti, u billi ra lill-konvenut John Gracey fuq il-post, mar fuqu u qallu li kien daħal fuq art tas-soċjetà tiegħu. Gracey wieġbu illi l-art kien sejjer jeħodha l-gvern li, iżda, ma kienx sejjer jiżviluppa l-art kollha li kellha tittieħed, b'mod illi l-art li jifdal tkun utli għas-soċjetà konvenuta iżda mhux għall-attriċi. Gracey għalhekk talab illi l-konvenuta tixtri dik il-biċċa art mingħand l-attriċi, iżda r-rappreżentant ta' l-attriċi ma riedx, u l-għada, fit-30 ta' Mejju 1997, ippreżenta protest ġudizzjarju li kien notifikat lil John Gracey dakinhar stess. Minkejja dan kollu, Gracey baqa' għaddej bix-xogħlijiet u bena fuq l-art.

Il-konvenut John Gracey xehed[3] illi, għalkemm huwa minnu illi r-rappreżentant tas-soċjetà attriċi mar fuqu u qallu illi l-art hija tas-soċjetà attriċi, meta hu offra illi ma jkomplix jibni u anzi jwitti l-art, ir-rappreżentant ta' l-attriċi qallu "issa naraw" u ħallieh b'hekk. Gracey milli jidher b'xi mod fehem illi seta' jkompli jibni, u hekk għamel għalkemm kien notifikat bi protest ġudizzjarju li bih is-soċjetà attriċi sejħitlu biex jieqaf.

Il-qorti ma tarax kif jista' l-konvenut realistikament jistenna illi xi ħadd sejjer jemmnu meta jgħid illi kien *in bona fide* meta kien jaf li l-art kienet tas-soċjetà attriċi, kien notifikat b'att ġudizzjarju li sejjaħlu biex jieqaf, u xorta kompla jibni.

Li jidher ċar li ġara hu illi l-konvenut kien jaf illi l-gvern kien sejjer jieħu l-art iżda kien għadu ma ħadhiex, u għalhekk ħaseb illi, fl-*interregnum* bejn meta l-gvern kien għad ma għandux titolu fuq l-art iżda sidha tilef l-interess fiha għax jaf li sejra tittieħed, u għalhekk la l-gvern u lanqas is-sid ma kienu sejrin imexxu kontrieh, seta' japprofitta ruħu miċ-ċirkostanzi, itella' l-bini u hekk, meta fl-aħħar il-gvern jikseb l-art, isib *fatto compiuto* u l-konvenut, mingħalih, ikun jista' jinqeda b'dak li jgħid l-art. 571 tal-Kodiċi Ċivili.

Fil-fatt, iżda, mhux biss il-konvenut kien *in mala fide* għax kien jaf li qiegħed ibni fuq l-art ta' ħaddieħor, iżda wkoll is-sid ta' l-art meta sar jaf li kien qiegħed isir bini fuq art tiegħu għamel oppożizzjoni bl-aktar att formali li seta' jinqeda bih għal dan il-għan: il-protest ġudizjarju.

B'ebda mod ma jista' jingħad li seħħ dak li jrid l-art. 571 biex is-soċjetà konvenuta tkun tista' tikseb l-art, u l-kontro-talbiet għalhekk ma jistgħux jintlaqgħu.

[3] Ara x-xhieda tal-konvenut ohn Gracey fis-seduta tat-2 ta' Frar 2001, *foll.* 121 *et seqq.*

Fadal li naraw jekk għandhiex tintlaqa’ l-eċċezzjoni illi l-konvenut *proprio* għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju għax il-bini fuq l-art ta’ l-attriċi sar fl-interess tas-soċjetà konvenuta, mhux tal-konvenut *proprio*.
Fil-fehma tal-qorti, il-konvenut kien imħarrek sew.
Kienet tal-konvenut *proprio* l-intenzjoni illi jidħol, *in mala fide*, f’art ta’ ħaddieħor, ukoll jekk dan għamlu fl-interess tas-soċjetà. Kien il-konvenut illi fiżikament daħal fuq l-art ta’ l-attriċi. Għalhekk l-attriċi kellha interess illi tmexxi kontra l-konvenut ukoll, biex is-sentenza eventwalment tkun tista’ tiġi esegwita kontrieh ukoll.
L-eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.
Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta’ l-kawża billi, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tiċħad ukoll il-kontro-talbiet tas-soċjetà konvenuta, tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien xahrejn millum, wara li jkunu battlu l-art minn dak kollu li għamlu fuqha, irodduha lill-Kummissarju ta’ l-Artijiet li kompla l-kawża bħala attur minflok is-soċjetà attriċi. Jekk il-konvenuti jonqsu milli jagħmlu dan fiż-żmien li ngħatalhom, tagħti lill-attur is-setgħa li jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa, bi flus il-konvenuti.
F’kull każ, ix-xogħlijiet għandhom isiru taħt id-direzzjoni ta’ l-A.I.Ċ. Godwin Abela, li qiegħed jinħatar għalhekk.
Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu wkoll l-ispejjeż ġudizzjarji.

< Sentenza Finali >

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