MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-5 ta' Marzu, 2008

Citazzjoni Numru. 2613/2000/1

L-Awtorita` tad-Djar

Vs

Charles u martu Josephine Dimech

Il-Qorti;

Rat l-Att tac-Citazzjoni pprezentat fil-15 ta’ Dicembru 2000 li bih l-Awtorita` attrici premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-atturi huma proprjetarji ta’ l-art indikata bin-numru 9 Zebbug Hal Mula li hija indikata bl-ahmar fil-pjanta annessa ma’ l-att tac-citazzjoni bhala Dokument “A” liema art giet akkwistata permezz ta’ Avviz Legali 61/99 (Dokument “B”);

Premess illi fuq din l-art il-konvenuti bnew immobbli u zammew pussess ta' l-istess minghajr ma kellhom titolu fuq l-art in kwistjoni;

Premess illi interpellati biex jizgumbraw mill-immobbli in kwistjoni l-konvenuti baqghu inadempjenti;

Premess illi bl-agir taghhom il-konvenuti rrekaw danni lill-atturi kif ser jigi provat fit-trattazzjoni;

Talbet ghalhekk l-Awtorita` attrici lil din il-Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-art u l-immobbli eretti fuqha mmarkata bl-ahmar fil-pjanta annessa bhala dokument "B" hija proprjeta` assoluta ta' l-atturi;

2. Tiddikjara illi l-konvenuti bnew bini fuq l-art indikata bl-ahmar fil-pjanta annessa ma' l-att tac-citazzjoni bhala Dokument "A" u qeghdin jokkupaw u jzommu l-pussess ta' l-istess art u bini minghajr titolu validu fil-ligi;

3. Tordna u tiddikjara lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju fissat minn din il-Qorti jizgumbraw mill-art u bini indikata bl-ahmar fil-pjanta dokumenti "B" u jghaddu l-pussess vakant ta' l-istess immobbli lill-Awtorita` tad-Djar;

4. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni kawzati lill-Awtorita` tad-Djar u naxxenti mill-okkupazzjoni u mill-bini ta' l-art in kwistjoni;

5. Tillikwida d-danni sofferti mill-Awtorita` tad-Djar naxxenti mill-okkupazzjoni illegali ta' l-immobbli in kwistjoni;

6. Tikkundanna u tordna lill-konvenuti jhallsu lill-Awotrita` tad-Djar dak l-ammont illikwidat skond il-hames talba;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficcjali datata 27 ta' Lulju 2000 u l-interessi;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess Awtorita` attrici u l-lista tax-xhieda minnha indikati flimkien ma’ l-elenku tad-dokumenti esebiti ma’ l-att tac-citazzjoni;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti, ipprezentata fit-2 ta’ April 2001 li permezz taghha huma eccepew:-

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez ghar-ragunijiet segwenti:-

1. In linea preliminari c-citazzjoni hija nulla, stante illi t-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenuti rigward il-proprjeta` *de quo* gja tressqu quddiem din l-Onorabbli Qorti permezz ta’ citazzjoni numru 788/96 bl-ismijiet “Direttur ta’ l-Ufficcju Kongunt vs Charles Dimech” li ghadha pendenti, u ghalhekk ma jistghux jigu riproposti hawn;

2. Fit-tieni lok, izda dejjem in linea preliminari, u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, l-attrici ghandha ggib prova tat-titolu li qieghda tivvanta, u fin-nuqqas il-konvenuti ghandhom jigu immedjatament liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenuti ilhom fil-pussess ta’ l-art *de quo* in buona fede ghal snin twal, tant illi din zviluppawha u ilhom jirrisjedu fid-dar li bnew fuqha;

4. Illi minghajr pregudizzju, f’ kaz li l-attrici tipprova t-titolu taghha, il-konvenuti bhala pussessuri in buona fede ta’ l-art *de quo*, ma jistghux jigu zgumbrati minnha, izda semmai ghandhom ihallsu taghha;

5. Illi minghajr pregudizzju, il-pussess tal-konvenuti fuq din l-art sar bi pjena konsapevolezza ta’ l-awtoritajiet koncernati, komprizi l-prezunti awturi ta’ l-attrici, kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u kwindi kwalsiasi dannu allegat mhux imputabbli lill-konvenuti izda semmai lill-awturi ta’ l-attrici u/jew lill-istess attrici;

6. Illi minghajr pregudizzju, ghas-suespost, f' kaz illi t-talbiet attrici jintlaqghu, ghandha ssir riserva fis-sens illi l-konvenuti ghandhom jigu kkumpensati tal-miljoramenti, ossia l-bini li sar fuq l-art *de quo*, a tenur ta' l-Artikoli 540 *et sequitur* tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti, il-lista tax-xhieda minnhom indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat id-digriet tad-9 ta' Jannar 2004 li permezz tieghu giet nominata l-Assistent Gudizzjarju Dr. Anna Caruana biex tikkompila x-xhieda li kien fadal;

Rat id-decizjoni *in parte* ta' din il-Qorti moghtija fit-18 ta' Jannar, 2006 li permezz taghha l-Qorti akkoljiet l-ewwel zewg domandi ta' l-Awtorita` tad-Djar, wara li cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti. Astjeniet temporanjament milli tipprovdi dwar it-talbiet l-ohra biex il-Qorti jkollha provi aktar attendibbli dwar il-konsiderazzjonijiet fl-istess sentenza maghmula, oltre li akkordat l-opportunita` lill-kontendenti biex dawn, possibilment, isibu soluzzjoni barra mill-Qorti fl-interess komuni. Iddifferiet il-kawza biex isiru s-sottomissjonijiet dwar il-konsiderazzjonijiet indikati u, jekk ikun il-kaz, jissuggerixxu perit tekniku ghall-iskop tal-likwidazzjoni u kontabilita`; bl-ispejjez gudizzjarji inkorsi jitbatew mill-konvenuti;

Rat id-digriet tat-22 ta' Frar, 2006 li bih gie nominat il-Perit Frederick Doublet bhala perit tekniku ghall-iskop ta' stima tal-fond meritu tal-kawza u biex ukoll jistabilixxi jekk il-kostruzzjoni li hemm fuq il-plot hix munita b' permess ta' l-Awtoritajiet kompetenti. Il-perit gie dirett biex jaghmel konnotazzjoni tad-danni dejjem fil-parametri tas-sentenza perliminari moghtija;

Rat ir-relazzjoni tal-perit nominat li tinsab a fol. 127 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fis-seduta ta' l-14 ta' Frar, 2007;

Rat id-digriet tat-23 ta' Mejju, 2007 li bih il-Qorti awtorizzat lill-Perit Tekniku biex mill-gdid jerga' jaccedi fuq il-post ghal skop tal-valutazzjoni tal-binja;

Rat ir-relazzjoni addizzjonali tal-Perit Tekniku esebita a fol. 182 *et sequitur* tal-process u kkonfermata minnu fis-seduta tal-5 ta' Dicembru, 2007;

Rat l-Affidavits esebiti u t-traskrizzjonijiet tax-xhieda moghtija;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkunsidrat:

Ghall-iskop tad-determinazzjoni tat-talbiet li baqa' x' jigu decizi, il-Qorti trid necessarjament titlaq mill-punt tal-gudikat taghha tat-18 ta' Jannar, 2006 fejn fih gie stabbilit illi l-konvenuti kienu wettqu att illegittimu meta uzurpaw art ta' l-Awtorita` attrici. Din il-kondotta taghhom giet, di fatti, parifikata ghal dik ta' pussessuri *in mala fede*. Dikjaratament, id-danni li l-Awtorita` qed tirreklama minghand il-konvenuti huma dawk ghall-okkupazzjoni ta' dik l-istess art;

Gja din il-Qorti fl-imsemmija decizjoni taghha kienet hemm espressament irriferiet ghal certi disposizzjonijiet tal-Kodici Civili taht is-Sub-Titolu III "Fuq il-Jeddijiet u Obbligi bejn il-Pussessur u s-Sid" tat-Titolu VI "Fuq il-Pussess", senjatament l-Artikoli 541, 543 u 548 tieghu;

Skond l-Artikolu 541, is-sid ghandu dritt jircievi minghand il-pussessur ta' mala fidi l-ekwivalenti tal-frutti li, f' dan il-kaz, il-konvenuti ippercepew jew li setghu jiehdu minn dak in-nhar ta' l-okkupazzjoni bla jedd ta' l-art. Ovvjament, trattasi li f' dan l-istess kaz il-konvenuti ereggew benefikati fuq l-art, l-artikolu tal-ligi appena riferit irid jinqara unitament ma' l-Artikolu 543 tal-Kodici. Dan, din il-Qorti, gja irrilevatu fis-sentenza precedenti taghha;

Il-precitat Artikolu 543 jipprovdi dan li gej:-

(1) "Lejn il-pussessur ta' mala fidi s-sid ghandu, ghal dawk li huma spejjez mehtiega, u ghall-spejjez utli maghmulin ghal miljoramenti li ma jistghux jigu mnehhija, l-istess obbligi li sid ghandu lejn il-pussessur ta' bona fidi, basta li l-pussess tal-haga ma jkunx gie mehud b' serq jew b' reat iehor li ma jaqax taht il-klassi ta' kontravvenzjonijiet;

(2) Ghal dawk li huma spejjez utli maghmulin ghal miljoramenti li jistghu jitnehhew, is-sid jista' jaghzel jew li jzomm dawk il-miljoramenti jew li jgieghel lill-pussessur inehhihom;

(3) Jekk is-sid jitlob it-tnehhija ta' dawk il-miljoramenti, il-pussessur ghandu jnehhihom bi spejjez tieghu minghajr ebda jedd ghall-hlas tal-hsara, u ghandu jhallas il-hsarat li s-sid ikun bata;

(4) Jekk is-sid ikun irid izomm il-miljoramenti, hu ghandu, kif jaghzel, jew ihallas lill-pussessur il-kost taghhom inkella jaghtih somma daqs b' kemm ikun kiber il-valur tal-haga";

Minn kif ikkoncepita din id-disposizzjoni jiddixxendu dawn il-konsiderazzjonijiet:-

(i) Fl-ewwel lok din toffri lis-sid il-possibilita` li jakkwista l-miljoramenti li saru jew dik tar-rimozzjoni taghhom;

(ii) Jekk s-sid jaghzel li jzomm dawk il-miljoramenti, dan igib mieghu l-obbligu li hu jhallas lill-pussessur l-indennita` prevvista fis-subinciz (4) ta' l-artikolu tal-ligi;

(iii) Anke hawn, pero`, jikkompeti wkoll lis-sid li jaghzel bejn li jhallas l-ispejjez (materjal u mano d' opera), naturalment skond il-prezz tas-suq fil-mument li dawn l-ispejjez saru, jew l-inkrement fil-valur tal-fond, ukoll dan stabbilit b' mod oggettiv fuq il-bazi tal-prezz tas-suq fil-mument ta' l-inkorporazzjoni tal-miljoramenti ma' l-art okkupata;

Dan premess, fil-kaz in ezami ma jirrizultax minn ebda talba taghha fl-att tac-citazzjoni illi l-Awtorita` attrici optat ghat-tnehhija tal-benefikati eretti fuq l-art u allura, presumibilment, jidher li din ghazlet li zzomm dawn l-istess benefikati, f' liema kaz, una volta eskluz ukoll fil-fattispeci illi l-pussess ttiehed b' serq jew b' reat iehor, hu mistenni li l-konvenuti jircievu l-istess trattament rizervat mil-ligi favur il-pussessur ta' bona fide. Dan igib li issa r-relazzjoni bejn il-kontendenti relattiv ghall-istat ta' fatt imnissel bl-okkupazzjoni ta' l-art u ta' l-izvilupp taghha hi regolata mid-dispost tas-subinciz (4) ta' l-Artikolu 543 Kodici Civili, ossija dik tar-rimbors mis-sid ta' l-ispejjez erogati mill-konvenuti ghal tali zvilupp jew dik tal-*plus valenza*;

Kif imfisser ahjar fis-sentenza fl-ismijiet "**Flora Caruana *et* -vs- Anthony Cassingena *et***", Appell Civili, 4 ta' Dicembru, 1959, "dan ikun gudizzju li jigbor fih bhala insjem inxindibbli l-konteggi kollha li skond il-ligi jkun hemm lok li jsiru bejn il-partijiet … … …. Fl-istess konteggi jiehdu konsiderazzjoni l-frutti li l-konvenut hu talvolta obbligat jirrestitwixxi lill-atturi, id-danni li l-konvenut ikun talvota kkaguna lill-atturi bl-eghmil tieghu jew xort' ohra, il-kompensazzjonijiet li talvolta jridu jsiru - materji kollha regolati bid-disposizzjonijiet tal-ligi dwar il-Pussess";

Jikkonsegwi mill-konkatenazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-ligi u l-aktar ta’ l-element tal-kontegg ghal liema unitarjament jirreferu l-istess disposizzjonijiet illi jekk is-sid ghandu dritt ghall-frutti (Artikolu 541) hu minn naha tieghu hu tenut li jhallas lill-pussessur, anke ta’ mala fede, dati c-cirkostanzi gja stabbiliti, ghall-benefikati maghmulin minn dan (Artikolu 543). Anke hawn, pero`, tajjeb li jigi mfakkar illi skond l-Artikolu 548, Kodici Civili il-pussessur, ukoll ta’ mala fede, mhux obbligat irodd jew igib fil-kont ghat-tpattija msemmi fl-Artikolu 547 (1) il-fruttijiet tal-miljoramenti li huwa ghandu jedd inehhi jew li ghalihom ghandu jigi indennizzat mis-sid, “hlief kemm-il darba is-sid ikun irid jaghtih l-imghaxijiet fuq il-kost ta’ dawk il-miljoramenti”. Jinghad, a propositu, f’ dan il-kuntest illi “din id-disposizzjoni hi eminentement ekwa. Is-sid ghandu dritt ghall-frutti tal-haga tieghu. Galadarba hu jkun skond il-ligi obbligat li jhallas tal-benefikati maghmulin mill-pussessur, huwa ma ghandux ikollu dritt ghall-frutti ta’ dawn il-benefikati, li evidentement il-ligi tikkunsidrahom bhala li kieku baqghu tal-pussessur. Biex ikollu dan id-dritt u ma jarrikkix ruhu minn fuq il-pussessur, hu jrid joffri li fuq il-kost taghhom hu jhallas l-imghax. B’ hekk il-jeddijiet tat-tnejn ikunu konciljati”. Ara “**Emmanuele Dalli *proprio et nomine* -vs- Filippo Spiteri *proprio et nomine*”,** Appell Civili, 27 ta’ Jannar, 1961;

Issa fil-kaz prezenti jezistu zewg diffikoltajiet biex il-Qorti tghaddi ghall-konteggi fil-qafas tad-disposizzjonijiet imsemmija tal-ligi. L-ewwelnett, ma jirrizultalhiex mill-atti illi l-Awtorita` attrici optat ghal xi wahda mill-ghazlet disponibbli lilha fl-Artikolu 543 (4). Dik, jigifieri, bejn il-kost tal-miljoramenti jew tas-somma daqs li jkun kiber il-valur tal-fond. Fit-tieni lok, u ankorke kellu ghall-grazzja ta’ l-argoment jinghad li din optat favur l-ispejjez utli tal-benefikati li saru, l-istess atti mkien ma juru li l-istess Awtorita` attrici offriet li thallas l-imghaxijiet fuq l-ammont ta’ dawk l-ispejjez mill-gurnata tan-nefqa okkorrenti;

F’ qaghda bhal din la hu gust u lanqas ekwu illi din il-Qorti takkolji d-domanda ghar-rizarciment u l-likwidazzjoni tad-danni pretizi mill-Awtorita` attrici konsistenti fil-frutti li jippreciza l-Artikolu 541 Kodici Civili, meta apparentement, il-konvenuti, anke fuq il-bazi taz-zewg relazzjonijiet peritali ta’ l-Arkitett Frederick Doublet (fol. 127 u fol. 182), u attiz dejjem jekk hemm bzonn jigi ripetut, illi l-Awtorita` attrici ma optatx ghar-rimozzjoni tal-miljoramenti li saru, huma intitolati ghall-indenniz superjuri ghal dawn l-istess miljoramenti minn dawk tal-frottijiet dovuti mill-konvenuti lill-Awtorita` attrici in linea ta’ danni ghall-okkupazzjoni ta’ l-art. Dan dejjem mehuda l-provvedimenti tal-ligi bhala *quid unum* tar-*ratio legis* taghha;

Naturalment dan li jinghad ghandu referenza mar-raba’, il-hames u s-sitt talba ta’ l-Awtorita` attrici, u mhux ukoll fir-rigward tat-tielet talba domandanti l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond u li dwarha din il-Qorti ma pprovdietx ukoll fl-ewwel sentenza taghha tat-18 ta’ Jannar, 2006.

Ghal dawn il-motivi kollha superjorment dedotti:

Taqta’ u tiddeciedi l-kawza bl-akkoljiment tat-tielet talba ta’ l-Awtorita` attrici billi tipprefiggi lill-konvenuti t-terminu perentorju ta’ sitt xhur mil-lum ghall-fini ta’ l-izgumbrament taghhom mill-art u l-istabili eretti fuqha. Dan salv dejjem id-dritt minn issa rizervat lill-istess konvenuti ghall-hlas ta’ l-indenniz lilhom spettanti ghall-miljoramenti eretti minnhom fuq l-art;

Mill-kumplament u fis-sens tal-konsiderazzjonijiet aktar ‘il fuq zvolti l-Qorti qed tirrespingi r-raba’, il-hames u s-sitt talbiet ta’ l-Awtorita` attrici;

Fic-cirkustanzi, l-ispejjez ta’ din id-decizjoni jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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