MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2010

Citazzjoni Numru. 44/2010

**FALSONS CONSTRUCTION LIMITED** (C-15888), Falgri Limited (C-14131), Flatmark Company Limited (C-10576) u Jeffrey Falzon

vs

Carmelo **GRIMA**, Doris Grima, Luiġi Micallef, Salvatore Micallef, Catherine Galea, Salvatore Aġius, Emanuel Galea, Maria Antonia Aġius u Mario Micallef

**Il-Qorti:**

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fil-15 ta' Jannar, 2010, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) ssib li l-imħarrkin huma l-awturi tagħhom fit-titolu

ta' art maqsuma magħmula minn ħames (5) *plots* markati bin-numri tnax (12), tlettax (13), erbatax (14) ħmistax (15) u sittax (16), fi Triq il-Qalb ta' Ġesu', f'Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar, tal-kejl komplessiv ta' sitt mija u tmienja u għoxrin metru kwadru (628 $m^2$); (b) issib li l-istess imħarrkin taw lill-atturi garanzija ta' pussess paċifiku u tgawdija rejali dwar it-titolu tal-imsemmija art; (ċ) issib li l-atturi ġarrbu molestja fl-imsemmi titolu bir-reġistrazzjoni ta' titolu assolut fuq l-istess art favur l-Uffiċċju Konġunt; (d) issib li l-imħarrkin huma responsabbli lejhom għall-ħlas ta' danni minħabba dik il-molestja; (e) tillikwida d-danni hekk imġarrba minnhom; u (f) tikkundanna lill-imħarrkin iħallsuhom is-somma hekk likwidata bħala danni. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tas-26 ta' Jannar, 2010, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-kumpanniji attriċi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin ilkoll flimkien fid-9 ta' Frar, 2010, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li minkejja li waħda mill-kumpanniji attriċi, Flatmark Company Limited, tissemma fl-"okkju" tal-kawża, fir-Rikors Maħluf ma jidhirx li dak l-att tressaq minn dik il-kumpannija wkoll u, għalhekk, għandha titqies li m'hijiex parti fil-kawża; billi qalu li l-azzjoni attriċi waqgħet bil-preskrizzjoni tas-sentejn għall-finijiet tal-artikoli 1423 u 2153 tal-Kodiċi Ċivili; u billi ma teżisti l-ebda rabta ġuridika bejnhom u l-kumpannija attriċi Flatmark Company Limited. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li t-talbiet attriċi m'humiex mistħoqqa billi l-istess atturi kienu jafu sa minn żmien qabel sar il-kuntratt tal-bejgħ li l-Gvern kien qiegħed jivvanta jeddijiet fuq l-istess art lilhom mibjugħa. Żiedu jgħidu li għalhekk huma ma għandhom iħallsu l-ebda kumpens għad-danni lill-atturi, ladarba dawn aċċettaw b'għajnejhom miftuħa li jidħlu għar-riskju li jixtru ġid li kienu jafu li ħaddieħor kien qiegħed jippretendi li jgawdi titolu fuqu wkoll. Fl-aħħarnett laqgħu billi qalu li l-fatti tal-każ għandhom juru li ma seħħ l-ebda ksur tal-garanziji tal-paċifiku pussess kif mifhuma mil-liġi;

Rat id-degriet tagħha tad-9 ta' Marzu, 2010, li bih u fuq talba tal-atturi, ordnat bidla fl-atti tar-Rikors Maħluf għall-finijiet tal-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-avukat difensur tal-imħarrkin waqt is-smigħ tad-9 ta' Marzu, 2010, li biha irtira l-ewwel eċċezzjoni preliminari fid-dawl tad-degriet li l-Qorti kienet għadha kif tat dwar il-bidla fl-atti tar-Rikors Maħluf;

Rat id-dikjarazzjoni ulterjuri tal-imsemmi avukat difensur li, dwar it-tieni eċċezzjoni preliminari, ippreċiża li l-imħarrkin kienu qegħdin isejsu l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni fuq l-artikolu 1423 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux ukoll fuq l-artikolu 2153 tal-istess Kodiċi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tad-9 ta' Marzu, 2010, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni;

***Ikkunsidrat:***

Illi din hija azzjoni minn xerrejja ta' ġid immobbli kontra min begħilhom dak il-ġid dwar ksur tal-garanzija tal-pussess paċifiku minħabba molestji ta' dritt magħmulin minn terzi.  L-atturi kisbu art mingħand l-imħarrkin u qegħdin jgħidu li, minkejja li l-imħarrkin iggarantewlhom il-pussess paċifiku u t-tgawdija ħielsa tal-istess ġid, saru jafu li ħaddieħor (il-Gvern ta' Malta, permezz tal-Uffiċċju Konġunt) irreġistra titolu assolut fuq l-istess art.  Iridu li l-imħarrkin jitqiesu responsabbli għall-ksur tal-imsemmija garanzija u biex jagħmlu tajjeb għad-danni li ġarrbu u jħallsuhom il-kumpens li l-Qorti tillikwida bħala risarċiment għall-istess danni;

Illi l-imħarrkin laqgħu b'eċċezzjonijiet preliminari u wkoll b'oħrajn fil-mertu.  Fost tal-ewwel, qanqlu l-eċċezzjoni li l-azzjoni attriċi waqgħet billi laħaq għadda ż-żmien ta' sentejn minn mindu l-kawża messha saret.  Jibnu l-

imsemmija eċċezzjoni fuq dak li jipprovdi l-artikolu 1423 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi din is-sentenza qiegħda tingħata dwar l-imsemmija eċċezzjoni preliminari;

Illi, fil-qosor u safejn huwa rilevanti għall-istħarriġ tal-imsemmija eċċezzjoni, il-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża s'issa juru li fis-17 ta' Frar, 2005, l-atturi kienu daħlu f'att ta' konvenju ma' wħud mill-imħarrkin għall-bejgħ ta' firxa ta' art maqsuma magħmula minn ħames (5) *plots* fi Triq il-Qalb ta' Ġesu', f'Buġibba, fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar. B'kuntratt magħmul f'Novembru tal-2005[1], l-atturi bejniethom (ħlief għall-kumpannija attriċi Flatmark Company Limited, li dehret fuq l-att biss bħala garanti għall-atturi l-oħrajn fuq il-faċilita' bankarja li bis-saħħa tagħha ngħataw il-flus mill-Bank għax-xiri tal-ġid) u fl-ishma hemm imfissra, kisbu mingħand l-imħarrkin l-imsemmija art, u dan bil-prezz u taħt il-kundizzjonijiet hemm imfissra;

Illi f'Settembru tal-2008, l-atturi bagħtu ittra uffiċjali lill-imħarrkin[2] biex jitolbuhom jieħdu l-passi meħtieġa biex, bħala l-awturi tagħhom fit-titolu, jitolbu t-tħassir tar-reġistrazzjoni ta' interess li l-Uffiċċju Konġunt kien wettaq mar-Reġistru tal-Artijiet dwar oqsma ta' art fl-inħawi ta' San Pawl il-Baħar territorju ta' art magħrufa bħala l-"Klawsura tal-Kortin" f'San Pawl il-Baħar[3], tal-kejl ta' 'l fuq minn sitt elef metru kwadru, li jgħoddu fihom l-art miksuba mill-atturi;

Illi fl-10 ta' Novembru tal-2008[4], ir-Reġistru tal-Artijiet laqa' talba magħmula mill-Gvern ta' Malta biex jirrreġistra b'titolu garantit l-imsemmija art favur il-Gvern ta' Malta. Fil-15 ta' Jannar, 2010, infetħet din il-kawża;

Illi l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin mal-eċċezzjoni taħt eżami (li hija waħda estintiva tal-azzjoni attriċi ladarba timmira li twaqqafha), jitolbu li l-Qorti tqis

[1] Dok "1", f'paġġ. 6 sa 24 tal-proċess
[2] Dok "3", f'paġġ. 28 – 9 tal-proċess
[3] Mogħtija riferenza 55001178 (ZSBP 08003137M)
[4] Dok "2" f'paġġ. 25 – 7 tal-proċess

tliet ċirkostanzi: fl-ewwel lok, il-bażi tal-preskrizzjoni eċċepita; fit-tieni lok, minn meta għandu jitqies li jibda jgħaddi ż-żmien preskrittiv invokat mill-imħarrkin; u, fit-tielet lok, jekk kemm-il darba kienx tassew għadda ż-żmien preskrittiv qabel infetħet il-kawża;

Illi **dwar l-ewwel aspett**, jirriżulta li l-imħarrkin isejsu l-eċċezzjoni tagħhom fuq dak li jrid l-artikolu 1423 tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu jgħid li l-azzjoni għall-garanzija minħabba evizzjoni taqa', sakemm ma jkunx ġie stabilit żmien aqsar, bil-preskrizzjoni bl-għeluq is-sentejn minn dak inhar li s-sentenza li bis-saħħa tagħha x-xerrej ikun ġie kundannat issir ġudikat. Ma hem l-ebda dubju li l-azzjoni attriċi hija waħda mibnija esklussivament fuq l-għoti tal-garanzija tal-pussess paċifiku, u għalhekk l-imsemmi artikolu jgħodd għall-azzjoni attriċi;

Illi għalkemm il-liġi tuża l-kelma "preskrizzjoni", huwa aċċettat li ż-żmien imsemmi fl-artikolu 1423 huwa wieħed ta' dekadenza[5] u għalhekk ma jitwaqqafx b'xi interpellazzjoni magħmula b'att ġudizzjarju. Minbarra dan, għalkemm l-istess artikolu tal-liġi jitkellem dwar żmien li jibda jgħaddi minn dak inhar li tingħata sentenza li tikkundanna lix-xerrej għall-evizzjoni mill-ġid mixtri, jingħad li l-istess żmien jgħaddi wkoll fejn, għad li ma jkun hemm l-ebda sentenza bħal dik, xi terz (normalment xi awtorita' pubblika) jkun għamel dikjarazzjoni li jkollha s-saħħa li tneħħi t-titolu għall-ġid li jkun minn idejn l-istess xerrej[6];

Illi din il-fehma tinbena fuq l-għarfien fid-dritt ta' sura ta' evizzjoni ta' xejra esproprjattiva fiha nnifisha. Kemm hu hekk, din is-sura ta' tneħħija mit-tgawdija tat-titolu (imqar jekk ma ġġibx magħha fl-istess waqt tneħħija mit-tgawdija tal-pussess) tagħraf li "*Fatti evizionali espropriativi sono, pertanto, sia quelli derivanti da una pronuncia giudiziale resa a conclusione di un procedimento esecutivo, sia quelli dipendenti da un atto amministrativo di acquisizione del bene al patrimonio pubblico, attesane la pubblica*

[5] App. Ċiv. **19.6.1939** fil-kawża fl-ismijiet ***Gauċi vs Gatt*** (Kollez. Vol: **XXX.i.377**)
[6] Kumm. GOR **14.3.1975** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Cassar et vs Ġużeppi Spiteri*** (mhix pubblikata)

*utilita` ... che segna il momento del trasferimento coattivo in favore dell'espropriante, determinando, per l'effetto, la perdita del diritto per il compratore ovvero la destinazione non piu` revocabile del bene stesso al terzo espropriante, che avverrebbe non prima della pronuncia dell'ultimo provvedimento che chiude definitivamente la procedura espropriativa*"[7];

Illi **dwar it-tieni aspett** irid jingħad li kull fejn titqajjem l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, irid isir eżerċizzju biex jistabilixxi minn meta jkun beda jgħaddi ż-żmien li jgħodd għall-każ. Dan hu hekk mhux biss b'rieda espressa tal-liġi nnifisha[8], iżda wkoll b'ħarsien tar-regola li *contra non valentem agere non currit praescriptio*;

Illi b'rabta mal-kwestjoni tal-evizzjoni tax-xerrej mill-ħaġa li jkun kiseb, ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li ż-żmien tal-preskrizzjoni jrid ikun marbut mal-għamil li jġib dik l-evizzjoni, u mhux mad-data li fiha jkun sar il-bejgħ. Mhux hekk biss, imma dik l-evizzjoni sseħħ biss minn meta dik il-pretensjoni tat-terz fuq it-titolu tal-ħaġa mixtrija (b'differenza mill-molestja fit-tgawdija) ssir waħda mhux aktar kontestabbli. "*Tale incontestabilita` coincide o con il passaggio in giudicato della sentenza contenente l'accertamento dell'alienita` della cosa oggetto della compravendita (non potendosi il diritto prescrivere anteriormente alla sua azionabilita`), ovvero con il perfezionamento della transazione che pone fine alla lite tra colui che agisce in garanzia ed il terzo rivendicante*"[9]

Illi fil-każ taż-żmien limitativ taħt l-artikolu 1423 tal-Kodiċi Ċivili, hija l-liġi nnifisha li tgħid minn meta għandu jibda għaddej dak iż-żmien, kif ingħad aktar 'il fuq. Fil-każ tal-lum, ladarba ma jirriżultax li kien hemm xi sentenza li saret ġudikat li, bis-saħħa tagħha l-atturi nħarġu mill-art miksuba minnhom, irid jintwera (u dan kien l-obbligu tal-imħarrkin li qanqlu l-eċċezzjoni) li dak iż-żmien beda jgħaddi minn meta l-Uffiċċju Konġunt talab ir-reġistrazzjoni

---

[7] G. Alpa & V. Mariconda Codice Civile Commentato [IPSOA 2ª Ediz, 2009], Libro IV°, paġ. 1370
[8] Art. 2137 tal-Kap 16
[9] Cassazione Civile **16.7.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Paolucci c Del Longo*** (Nru. 9642)

ta' interess (u aktar 'il quddiem ir-reġistrazzjoni ta' titolu garantit) fuq l-art mertu tal-każ;

Illi l-Qorti ma ngħatat l-ebda prova ta' meta kien l-ewwel darba li l-Uffiċċju Konġunt jew xi awtorita' pubblika asseriet jeddijiet fuq l-art innifisha u minn dak li joħroġ mill-atti s'issa juri li kienu l-attur nfushom li, f'Settembru tal-2008, infurmaw lill-imħarrkin b'tali pretensjonijiet meta interpellawhom fl-ittra uffiċjali li ssemmiet aktar qabel;

Illi **dwar it-tielet aspett** m'għandu jkun hemm l-ebda dubju li l-prova li ż-żmien preskrittiv invokat ikun tassew għadda hija prova li trid tressaq il-parti li tkun qanqlet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni. F'dan il-każ tal-lum, u b'żieda mal-osservazzjonijiet li għadhom kemm saru, l-Qorti jidhrilha li l-imħarrkin naqsu li juru li ż-żmien ta' sentejn li huma jindikaw favurihom kien tassew laħaq għadda qabel ma nfetħet il-kawża. It-titolu reġistrat favur il-Gvern fuq l-art mertu tal-każ beda jseħħ minn Novembru tal-2008. Ukoll kieku wieħed kellu jqis li l-"evizzjoni" seħħet bit-talba tar-reġistrazzjoni tal-interess fl-art min-naħa tal-Uffiċċju Konġunt, l-eqdem prova li hemm fl-atti tal-kawża biex turi li dan kien seħħ ma tmurx lura aktar minn Settembru tal-2008. Il-kawża nfetħet f'Jannar tal-2010, u għalhekk jidher wisq ċar li ż-żmien ta' sentejn li għalih jirreferi l-artikolu 1423 tal-Kodiċi Ċivili ma kienx laħaq għadda;

Illi, fid-dawl ta' dawn ir-riżultanzi, l-Qorti tasal għall-fehma li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni m'hijiex waħda mistħoqqa u għalhekk m'hijiex sejra tilqagħha;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

**Tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari** tal-imħarrkin u ssib li l-azzjoni tal-atturi ma waqgħetx biż-żmien imsemmi fl-artikolu 1423 tal-Kodiċi Ċivili u saret f'waqtha;

**Tordna** li, bla ħsara għat-tielet eċċezzjoni, s-smigħ tal-kawża jitkompla bil-ġbir tal-provi fil-mertu għas-smigħ ta' nhar it-Tlieta 2 ta' Novembru, 2010 u tissejjah fl-10:00 am; u

**Tikkundanna** lill-imħarrkin **iħallsu l-ispejjeż** marbutin ma' din is-sentenza.

**Moqrija**

**< Sentenza In Parte >**

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