MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-22 ta' Gunju, 2004

Citazzjoni Numru. 2036/1999/1

Kummissarju ta’ l-Art

Versus

Raymond u Carmen Bonavia

Din hija azzjoni revindikatorja.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-attur huwa s-sid ta’ biċċa art tal-kejl ta’ bejn wieħed u ieħor mija u tnejn u tletin metru kwadru (132m^2), li tmiss mil-lvant ma’ proprjetà tal-konvenuti u mill-irjieħ l-oħra ma’ Triq San Pawl, in-Naxxar. Il-konvenuti, mingħajr jedd u bi ksur tal-liġi, għamlu din l-art tagħhom, u għalxejn l-attur sejħilhom kemm-il darba biex jitilquha jew jixtruha. L-attur kien ukoll ħareġ sejħa għal offerti għax-xiri ta’ din l-art u l-konvenuti għamlu offerta, iżda l-prezz li huma lesti li jħallsu ma hux daqskemm tiswa tassew l-art, u għalhekk l-offerta tagħhom ma ntlaqgħetx.

Billi sallum il-konvenuti għadhom la telqu l-art u lanqas xtrawha, l-attur fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-attur huwa s-sid ta' l-art;
2. tgħid illi l-konvenuti użurpaw l-art bi ksur tal-liġi u bla ma kellhom jedd għaliha; u
3. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jingħatalhom mill-qorti jitilqu l-art u jersqu għal-likwidazzjoni tad-danni.

Qiegħed jitlob ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-protest ġudizzjarju tas-27 ta' Lulju 1999.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. l-attur għandu qabel xejn jagħmel il-prova tat-titolu li jippretendi li għandu fuq l-art għax il-konvenuti qegħdin jokkupawha *in bona fide* u *animo domini*;
2. l-art kienet ġiet okkupata mill-awturi tal-konvenuti *in bona fide* waqt l-iżvilupp ta' biċċa art oħra li tmiss magħha; għalhekk il-konvenuti kisbu l-proprjetà ta' l-art okkupata u tal-bini li hemm fuqha bis-saħħa ta' l-art. 571 tal-Kodiċi Ċivili;
3. il-konvenuti għandhom f'kull każ jedd għall-valur tal-benefikati li saru *in bona fide* fuq l-art;
4. it-talba ta' l-attur għal-likwidazzjoni tad-danni ma tistax tintlaqa' għax ma saritx ukoll talba għall-ħlas tad-danni; u
5. ma hux minnu illi l-attur ġarrab xi danni minħabba l-għemil ġenwin tal-konvenuti.

L-art li dwarha saret il-kawża kienet parti minn biċċa art akbar li minnha għaddiet triq. Billi t-triq ma għaddietx eżatt mat-tarf ta' l-art tħalliet strixxa bejn it-triq u biċċa art oħra li llum hija tal-konvenuti. Meta l-konvenuti u l-awtur tagħhom bnew l-art li tmiss ma' din l-istrixxa, baqgħu jibnu sal-linja tat-triq b'mod illi bnew fuq l-istrixxa wkoll. Hija din l-istrixxa li tifforma l-meritu tal-kawża tallum.

L-attur wera illi din l-art ilha fil-pussess tiegħu sa mill-1888 mill-anqas, u fil-fatt il-konvenuti ma humiex qegħdin jikkontestaw illi l-art tassew hija tal-gvern, tant illi, meta saret sejħa għal offerti għax-xiri ta' l-art, huma għamlu l-offerta tagħhom, u l-bejgħ ma sarx biss għax ma ntlaħaqx ftehim dwar il-prezz.

Il-konvenuti iżda jgħidu illi kisbu l-proprjetà ta' l-art b'titolu ta' aċċessjoni taħt l-art. 571 tal-Kodiċi Ċivili ladarba huma jew l-awturi tagħhom bnew fuqha *in bona fide.* L-art. 571 tal-Kodiċi Ċivili jgħid 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.

L-attur iżda wieġeb illi ladarba l-art hija proprjetà demanjali ma tintlaqatx bid-dispożizzjonijiet ta’ l-art. 571 tal-Kodiċi Ċivili iżda hija regolata taħt l-Att dwar it-Trasferiment ta’ Artijiet tal-Gvern ġKap. 268ħ u t-trasferiment tagħha jista’ jsir biss bil-mod kif trid dik il-liġi.

Tassew illi l-art. 3 ta’ dak l-Att igħid illi “ebda art li tkun proprjetà tal-Gvern jew li hi amministrata minnu ma tista’ tiġi trasferita kemm-il darba dak it- trasferiment ma jsirx skond xi waħda mid-disposizzjonijiet” imsemmija aktar ’l isfel f’dak l-artikolu, iżda fost dawk id-dispożizzjonijiet hemm dik fil-paragrafu (*e*) li tgħid illi jkun jiswa trasferiment magħmul “skond xi liġi oħra li għal dak iż-żmien tkun fis-seħħ”. Ma hux kontestat illi l-Kodiċi Ċivili wkoll huwa liġi fis-seħħ, u għalhekk tiswa wkoll il-kisba ta’ proprjetà b’titolu ta’ aċċessjoni.

Fadal il-kwistjoni jekk il-konvenuti u l-awturi tagħhom kinux *in bona fide*.

L-oneru tal-prova qiegħda fuq min jiċħad li l-parti l-oħra hija *in bona fide*, *i.e.*, fil-każ tallum, fuq l-attur.

Il-konvenuti kienu jafu li l-art hija tal-gvern sa mis-6 ta’ Mejju 1998 mill-inqas, għax kien dak in-nhar li għamlu l-offerta tagħhom biex jixtru l-art. Ma saritx prova dwar meta l-konvenuti lestew il-bini, jekk hux qabel ma saru jafu li l-art hija tal-gvern, jew wara. Fin-nuqqas ta’ prova, għalhekk, il-qorti jkollha toqgħod fuq il-preżunzjoni tal-*bona fides*.

Għalhekk l-eċċezzjoni li l-konvenuti kisbu l-art b’aċċessjoni taħt l-art. 571 tal-Kodiċi Ċivili għandha tintlaqa’, b’dan illi għandhom iħallsu lill-attur il-valur tal-wiċċ.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti għalissa tipprovdi billi taħtar lill-A.I.Ċ. Andrew Ellul sabiex jagħmel stima tal-wiċċ ta’ l-art, bla ma jqis il-valur tal-bini, u tiddifferixxi l-kawża għall-21 ta’ Ottubru 2004 għall-eżami ta’ l-istima. L-ispejjeż tal-perizja għandhom iħallsuhom il-konvenuti, li għandhom

ukoll jieħdu ħsieb jinnotifikaw lill-perit b’kopja ta’ din is-sentenza.

< Sentenza In Parte >

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