MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-3 ta' Mejju, 2005

Citazzjoni Numru. 945/1995/2

Paul u Ineż miżżewġin Mizzi

Versus

Joseph Borg

F’din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu illi l-konvenut iroddilhom il-pussess ta’ biċċa art.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b’kuntratt tat-8 ta’ Mejju 1989 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia l-atturi kienu kisbu b’titolu ta’ enfitewsi temporanja biċċa art mill-artijiet *tal-Qasbija*, fil-limiti ta’ Birkirkara, tal-kejl ta’ bejn wieħed u ieħor erba’ mija u sitta u għoxrin punt deċimali sebgħa disgħa metri kwadri (426.79 m^2). Xi żmien ilu l-konvenut daħal kontra l-liġi f’din l-art u ħa għalih madwar sitta punt deċimali disgħa metri kwadri (6.9m^2). Billi għalxejn l-atturi kemm-il darba sejħu lill-konvenut biex iroddilhom din l-art, fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenut kontra l-liġi ħa madwar sitta punt deċimali disgħa metri kwadri ($6.9m^2$) mill-art ta' l-atturi; u
2. tikkundannah sabiex irodd din l-art lill-atturi fi żmien qasir li jingħatalu.

Talbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-16 ta' Marzu 1995.

Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. ma hux leġittimu kontradittur, u għalhekk għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju, għax fuq l-art li hu kien akkwista u li hija qrib dik ta' l-atturi, huwa snin ilu kien bena *basement*, *showroom* u appartament fuq, u dawn għaddiehom lil terzi; u
2. hu kien bena fuq l-art tiegħu skond il-kuntratt ta' l-akkwist tiegħu u taħt id-direzzjoni tal-Periti Arkitetti Raniolo & Bencini li ħejjew il-pjanti meħtieġa.

B'dikriet ta' l-24 ta' Ġunju 1996[1] il-qorti ħatret perit tekniku, u l-perit irrelata fit-30 t'Ottubru 2001[2]. B'dikriet ieħor tal-11 ta' Marzu 2003[3] il-qorti ħatret periti addizzjonali, u dawn irrelataw fit-22 t'April 2004[4].

Il-konvenut xehed illi bejn l-art tiegħu u dik ta' l-atturi kien hemm ħajt tas-sejjieħ li kien imżaqqaq u jidħol fl-art ta' l-atturi[5]; xehed ukoll illi wara li neħħa dan il-ħajt bena linja dritta fin-nofs tal-wisa' ta' fejn kien il-ħajt[6] u hekk bena wkoll fuq dik il-parti li kienet tidħol 'il ġewwa lejn il-*plot* ta' l-atturi.

Il-periti, iżda, sabu illi fuq il-pjanti, kemm dik mehmuża mal-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-atturi kif ukoll ma' dak tal-konvenut, il-ħajt tas-sejjieħ ma hux muri bil-kisra li semma l-konvenut fix-xhieda tiegħu[7]. Il-konklużjoni tal-periti, illi l-qorti taqbel magħha, hija illi l-konvenut ma mexiex mal-ħajt tas-sejjieħ li kien hemm qabel meta bil-bini tiegħu daħal lejn l-art ta' l-atturi, u illi daħal fuq l-art ta' l-atturi bla

---

1 *Fol.* 15.

2 *Foll.* 41 *et seqq.*

3 *Fol.* 121.

4 *Foll.* 158 *et seqq.*

5 Ara x-xhieda tal-konvenut fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2000 quddiem il-perit tekniku, *fol.* 89.

6 *Ibid. fol.* 90.

7 Ara para. 13 tar-relazzjoni tal-perit, *fol.* 50.

ma kellu jedd jagħmel hekk. Il-periti addizzjonali ma qablux ma' l-ewwel perit biss fil-kejl ta' l-art li ħa l-konvenut: waqt illi l-ewwel perit sab illi l-kejl kien "madwar sitt metri kwadri"[8], il-periti addizzjonali sabu illi l-kejl huwa ta' tnejn punt deċimali tlieta metri kwadri ($2.3m^2$)[9], kif jidher mill-pjanta minnhom imħejjija[10].

L-attur xehed illi l-konvenut, qabel ma bena, kien avviċinah u talbu jbigħlu biċċa mill-*plot* tiegħu iżda hu ma kienx aċċetta[11]. Dan, abbinat mal-fatt illi l-konvenut ma setax ma kienx jaf illi l-ħajt tas-sejjigħ ma kienx kif qal hu li kien, juri illi l-konvenut kien *in mala fide* meta bena fuq art ta' l-atturi. Skond il-liġi, huwa pussessur ta' mala fidi mhux biss min jaf, iżda wkoll min "minħabba ċ-ċirkostanzi għandu jaħseb li l-ħaġa li jippossjedi hija ta' ħaddieħor"[12].

Hemm il-problema, iżda, illi, qabel ma nfetħet il-kawża u qabel ma saret sejħa b'att ġudizzjarju, il-konvenut biegħ lil terzi l-bini li parti minnu telgħet fuq l-art ta' l-atturi. Il-bejgħ sar b'kuntratt tal-5 ta' Diċembru 1991[13] u ieħor tas-26 ta' Mejju 1993[14], waqt li l-ewwel sejħa b'att ġudizzjarju saret b'ittra uffiċjali tas-16 ta' Marzu 1995.

L-art. 322 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

322. (1) Bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull pussessur.

(2) Il-pussessur li, wara li jkun ġie notifikat bit-talba ġudizzjarja għar-radd tal-ħaġa, ma jkomplix, b'egħmil tiegħu nnifsu, fil-pussess ta' dik il-ħaġa, hu obbligat, bi spejjeż tiegħu, li jerga' jakkwista l-pussess tagħha għall-attur, jew, jekk ma jkunx jista' jagħmel hekk, li jħallsu tagħha daqs kemm tiswa, kemm-il darba l-attur ma jagħżilx li jdur kontra l-pussessur attwali.

Is-subartikolu (2) jagħti lis-sid is-setgħa li, jekk irid, imexxi kontra l-pussessur *qui dolo desiit possidere* ukoll wara li

---

8 *Fol.* 52, para. 14.

9 *Fol.* 150.

10 *Fol.* 152.

11 Ara x-xhieda ta' l-attur fis-seduta tas-26 ta' Jannar 1998 quddiem il-perit tekniku, *fol.* 79

12 Art. 531(2), Kod. Civ.

13 *Foll.* 67 *et seqq,*

14 *Foll.* 71 *et seqq.*

dan ikun għadda l-pussess lil terzi. Dan iżda jgħodd biss għall-każ fejn, kif tgħid testwalment il-liġi, il-konvenut ikun tqiegħed *in mala fide* b'att ġudizzjarju, jew ukoll għall-każ fejn il-konvenut ikun, qabel is-sejħa b'att ġudizzjarju, ġà *in mala fide*? Fi kliem ieħor, il-liġi hija tassativa meta ssemmi l-att ġudizzjarju, jew issemmih biss bħala l-każ tipiku tal-mezz kif wieħed iqiegħed lil ieħor *in mala fide*?

Is-sejħa b'att ġudizzjarju hija maħsuba mhux biss biex tikser il-preskrizzjoni iżda wkoll biex tqiegħed lill-pussessur *in mala fide*; fil-fehma tal-qorti, għalhekk, jekk il-pussessur ġà qiegħed *in mala fide* ma hux meħtieġ l-att ġudizzjarju. Din l-interpretazzjoni hija kompatibbli mal-prinċipju fondamentali tal-liġi ċivili *fraus omnia corrumpit*, illi ma jridx illi min ikun *in mala fide* jieħu benefiċċju minn din il-*mala fides* tiegħu.

It-talbiet ta' l-atturi, għalhekk, xorta jistgħu jintlaqgħu, għalkemm il-konvenut ma għadx għandu l-pussess ta' l-art.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, u tgħid illi l-art tal-kejl ta' madwar tnejn punt deċimali tlieta metri kwadri (2.3m^2) murija fuq il-pjanta esebita *fol.* 152 tal-proċess hija proprjetà ta' l-atturi, tikkundanna lill-konvenut sabiex, fi żmien tliet xhur millum, jerġa' jakkwista l-pussess ta' dik l-art għall-atturi.

Fil-każ illi l-konvenut ma jkunx radd il-pussess ta' l-art lill-atturi fiż-żmien li ngħatalu, il-qorti tagħti lill-atturi s-setgħa illi, b'rikors, jitolbu illi din il-kawża terġa' titqiegħed fuq il-lista sabiex jerġa' jinħatar perit tekniku biex jagħmel stima ta' l-art għall-għanijiet ta' l-aħħar parti ta' l-art. 322(2) tal-Kodiċi Ċivili.

L-ispejjeż ġudizzjarji, ħlief dawk li dwarahom ġà ngħatat deċiżjoni f'dikrieti li ngħataw matul is-smigħ tal-kawża, għandu jħallashom il-konvenut.

< Sentenza Finali >

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