MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-18 ta' Jannar, 2006

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 l-Onorabbli 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-okkupazjoni illegali ta’ l-immobbli in kwistjoni;

6. Tikkundanna u tordna lill-konvenuti jhallsu lill-Awotirta` 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;

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

Illi t-talbiet attrici huma nfondati 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-konvenut 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 jistghu 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-dikajrazzjoni 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 l-Affidavits esebiti u t-traskrizzjonijiet tax-xhieda moghtija;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkunsidrat:

Permezz ta’ l-istanza prezenti l-Awtorita` attrici qeghda tirrivendika lura minghand il-konvenuti l-plot enumerat disgha (9) formanti parti mit-territorju ta’ Hal Mula f’ Haz-Zebbug.  Din il-plot kienet gja proprjeta` ta’ l-Awtorita` Ekklezjastika li, presumibilment, ghaddiet ghand l-Ufficcju Kongunt bis-sahha tal-ftehim konkordat bejn il-Gvern ta’ Malta u s-Santa Sede fl-1991 kif riprodott fl-Att IV ta’ l-1992 dwar Proprjeta` ta’ Entijiet Ekklezjastici (Kapitolu 358 tal-Ligijiet). Ara ittra datata 12 ta’ April 1995 mibghuta mill-Property Manager tal-Kurja lil Joint Office (fol. 62). Jirrizulta, imbaghad, mill-atti illi permezz ta’ Avviz Legali 61/99 (estratt tieghu a fol. 5) l-istess plot, flimkien ma’ bicciet ohra ta’ artijiet, ghaddiet lill-Awtorita` tad-Djar. Ara wkoll ittra konfermatorja datata 25 ta’ Ottubru 2001

mibghuta mid-direttur tal-Joint Office lill-ufficcju ta' l-Avukat Generali, (fol. 65);

Il-konvenut, li baqa' ma xehedx f' din il-kawza u ma ressaq ebda provi, nonostante l-opportunita` akkordata "*ex abundantia indulgentiae curiae*", jikkonferma fid-Dikjarazzjoni guramentata akkompanjanti n-Nota ta' l-Eccezzjonijiet, illi meta l-plot kienet ghadha proprjeta` ta' l-Awtorita` tal-Knisja huwa kien ghamel offerta ghall-akkwist taghha u meta l-process ta' din l-offerta kien fi stadju avvanzat qabad u ha pussess tal-plot u bena fuqha d-dar ta' residenza tieghu. Huwa jikkontendi illi dan ghamlu bil-beneplacitu u x-xjenza ta' l-Awtorita` tal-Knisja u, ghalhekk, b' difiza, isostni li huwa possessur in bwona fede;

Ma jidherx li tezisti kwestjoni illi l-azzjoni esperita mill-Awtorita` attrici hi dik rivendikatorja bazata skond il-*causa petendi* tac-citazzjoni fuq it-titolarita` tal-proprjeta` u bil-"*petitum*" tendenti ghall-kundanna tal-konvenuti ghar-restituzzjoni tal-plot bil-benefikati eretti fuqha u ghad-danni. Fil-konfigurazzjoni klassika taghha din l-azzjoni timmira biex terga' tghaqqad il-pussess mal-proprjeta`. Kif deciz "*la 'rei vindicatio' nasce dal dominio della cosa, mediante il quale il proprietario, che ne abbia perduto il possesso, la reclama contro colui, in poter del quale essa si trova, all' oggetto di averne la restituzione*" (**Kollez. Vol. X pagna 324**). Jikkonsegwi li min jipproponi azzjoni bhal din irid jipprova d-dominju ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jirrivendika;

Ope legis il-proprjeta` immobiljari li qabel kienet ta' l-Enti Ekklezjastika giet trasferita lill-Gvern [Artikolu 6 (1) tal-Kapitolu 358). Il-formalita u prova tat-trasferiment hi mbaghad stabbilita bl-Artikolu 7 ta' l-imsemmi Kapitolu. Jigifieri bir-registrazzjoni ta' l-art fir-Rgistru ta' l-Artijiet. Din il-Qorti hi sodisfatta fuq il-bazi tad-dokumenti esebiti illi l-plot *de quo* giet hekk registrata (ara pjanta tas-sit estratt mir-Registru ta' l-Artijiet a fol. 6). Hekk ukoll hi

sodisfatta illi l-Awtorita` attrici rnexxielha tiddemostra, bil-provi forniti fil-gudizzju, illi hi l-attwali proprjetarja ta' l-art. Fir-rigward gja saret referenza ghall-provi dokumentali fil-parti introduttiva ta' din is-sentenza;

Dan affermat, jigi ghalhekk li l-unika indagini ta' certa rilevanza fil-kaz prezenti hi dik jekk il-konvenuti kienux possessuri ta' bwona fede, kif hekk qed jigi ritenut minnhom;

Il-ligi taghna fl-Artikolu 531 (1) tal-Kodici Civili tiddefinixxi pussessur ta' bona fidi bhala "persuna li, ghal ragunijiet li ghandhom mis-sewwa, tahseb li l-haga li tipposjedi hija taghha". Din id-disposizzjoni hi konsegwita mill-ohra li tipprovdi li "ghandu dejjem jinghad li wiehed huwa ta' bona fidi, u min jeccepixxi l-mala fidi ghandu jipprovaha" (Artikolu 532). Kif ahjar spjegat, "dak li l-ligi taghna tirrikjedi biex il-pussess ikun ta' *buona fede* huwa li l-pussessur ikun ghal motiv verosimili jahseb li l–haga li jipposjedi hi tieghu; u dan l-istat ta' mohh fil-possessur hu presunt, sakemm min jallega n-nuqqas ta' *buona fede* jew il-*mala fede*, ma jwaqqax dik il-presunzjoni" – "**Captain Robert Mizzi *et nomine* –vs- Francesco Debono *et nomine***", Appell Civili, 14 ta' Ottubru 1966 (**Kollez. Vol. L P I p 304**);

Kif manifest, il-bona fidi hi prezunta. F' sens soggettiv din trid tissussisti fil-mument ta' l-akkwist tal-pussess u bl-assenza ta' dik l-intenzjoni li l-pussessur ikun qed jivvjola d-dritt ta' haddiehor. F' sens oggettiv, il-bona fidi trid tigi rigwardata minn valutazzjoni ta' certa mgieba u korrettezza fl-agir;

Dik il-presunzjoni, pero`, hi wahda *iuris tantum* u, kif stabbilit mill-istess ligi, tista' titwaqqa bi provi kuntrarji da parti ta' l-attur, u manifestanti l-mala fede. Jinsab ritenut mill-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni illi "*la presunzione di buona fede sancita dall' art. 1147 codice civile, la quale si*

concreta nell' ignoranza di ledere l' altrui diritto, puo` essere vinta in concreto con qualsiasi mezzo, e di conseguenza, anche mediante presunzioni semplici, purche gravi, precise e concordanti e tali da prevalere su quella legale, tanto piu` che, trattandosi di accertare uno stato psicologico, è normale che la prova non possa essere fornita se non per via indiretta, ossia attraverso illazioni desumibili da circostanze esteriori precedenti o concomitanti all' inizio del possesso" (**Cass. 20 ta' Novembru 1971 Nru. 3365; Cass. 16 ta' Novembru 1968 Nru. 3754**);

Trasportat dan l-insenjament ghall-fattispeci tal-kaz in ezami, huwa aktar minn ovvju illi l-konvenuti fil-mument tad-dhul taghhom fil-plot u l-izvilupp tieghu sussegwenti kienu ferm konxji illi l-plot ma kienx taghhom. B' semplici diligenza minima huma setghu jintebhu bil-karattru lesiv tal-kondotta taghhom, anke ghaliex ma kien jezisti ebda zball skuzabbli. L-att taghhom kien wiehed volontarju dirett biex jiehdu taht idejhom, u b' hekk juzurpaw, l-art li dakinhar, u anke issa, kienet ta' haddiehor. Xejn ma tiggjovahom l-asserzjoni illi l-offerta taghhom kienet fi stadju avvanzat ta' process u b' hekk dik l-offerta taghhom setghet tintlaqa'. Apparti li ma ressqu ebda provi biex isostnu din l-asserzjoni taghhom jew dik l-ohra tal-konsapevolezza u l-beneplacitu tas-sid precedenti f' dak li kienu qed jaghmlu, u ghalhekk dawn jibqghu inverosomili, mhux sufficcjenti biex dak il-hsieb taghhom jeradika fihom il-bona fidi. Pjuttost il-kondotta taghhom thalli sapur ta' certa prepotenza li, akkost ta' kollox, u mhux b' mezzi legali, jahtfu l-plot taht idejhom. Tali kondotta illegittima hi accentwata wkoll mill-fatt illi, bla ma kienu muniti bl-permessi tal-bini necessarji, qabdu u zviluppaw il-plot. (Ara kopja ta' l-Enforcement Notice esebita mill-Awtorita` attrici a fol. 64). Gie mfisser a propozitu illi "l-mala fede hija n-negazzjoni tal-bwona fede, l-istat ta' animu ta' dak li jaf, jew imissu minhabba c-cirkostanzi jahseb, illi l-haga li hu jipposjedi hi ta' haddiehor. Jekk il-possessur ikollu xi dubju, tkun tezisti fih l-incertezza, u konsegwetement tispicca l-bwona fede tieghu fis-sens tal-ligi" (**Kollez. Vol. XXXIX P I p 139**). Kif hawn fuq espost din il-presunzjoni

tal-bwona fede, sostenuta mill-konvenuti, tinsab sew ikkontrastata, u allura dawn ma jistghux, kif hekk jippretendu, jinvokaw it-tutela tal-pussess bil-bwona fede. Din, anzi, fuq il-fatti attendibbli, hi kjarament eskluza;

Din il-kondotta kolpuza tal-konvenuti twassal ghal certi konsegwenzi. Primarjament, u skond l-Artikolu 541 tal-Kapitolu 16, il-kundanna tal-pussessur in mala fede “li jrodd il-frottijiet kollha li jkun ha, jew li bil-ghaqal ta’ missier tajjeb tal-familja seta’ jiehu minn dakinhar li jkun okkupa l-haga bla jedd”. Naturalment, din id-disposizzjoni ma tistax tittiehed izolament mid-disposizzjoni l-ohra fl-Artikolu 543 ta’ l-istess Kodici u li tghid li possessur, anke ta’ mala fede ghandu kontra s-sid u fil-kaz li l-pussess ma jkunx gie ottenut b’ serq jew delitt iehor, li ma huwiex il-kaz hawnhekk, il-jedd ghar-rifuzjoni ta’ l-ispejjez utli u necessarji jekk il-miljoramenti ma jistghux jitnehhew jew, kif jaghzel is-sid, somma korrispondenti ghal kemm kiber il-valur tal-fond. Dan igib li l-frottijiet li l-pussessur ghandu jirrestitwixxi jigu kkompensati ma’ l-ispejjez li s-sid ghandu jirrifondi skond dan l-artikolu ta’ l-ahhar. Ghall-kompletezza hu utli li ssir referenza wkoll ghall-Artikolu 548 tal-Kodici li jistipula li l-pussessur, wkoll ta’ mala fede, mhux tenut igib fil-kont ghall-kompensazzjoni il-frottijiet tal-miljoramenti li, skond id-disposizzjonijiet ta’ qabel huwa ghandu jedd inehhi, jew li ghalihom ghandu jigi ndennizzat mis-sid, hlief jekk is-sid ikun irid jaghti l-imghaxijiet fuq il-kont ta’ dawk il-miljoramenti. Din l-ahhar disposizzjoni, li s-sentenza a **Vol. XLV P I p 31** tqisha “eminentement ekwa”, hi mahsuba biex tikkoncilja l-jeddijiet tal-proprjetarji u tal-pussessur;

Dan premess, il-kwestjoni minn hawn ‘il quddiem mhix nieqsa minn certi diffikultajiet u nuqqasijiet ta’ kjarezza dwar xi aspetti. Jekk wiehed joqghod ghax-xhieda ta’ l-Arkitett Sandra Mangion, Deputy General Manager tal-Housing Authority, din taghti indikazzjoni tal-valur tal-plot – tnejn u erbghin elf lira (Lm42,000) – u r-rata mensili ta’ kera percipibbli – mitejn lira (Lm200). Huwa difficli ghal din il-Qorti li toqghod fuq dawk l-istimi. Fl-ewwel lok, u bla

ebda riflessjoni negattiva fuq ix-xhud, ghaliex ma tistax, b' gustizzja, toqghod fuq cifri stabbiliti minn min ghandu interess dirett fil-haga. Fit-tieni lok, ghaliex mhux car jekk il-valur dikjarat jirreferix biss ghall-plot wahdu jew, flimkien, ghall-plot u l-benefikati eretti fuqu. Gjaladarba l-Awtorita` attrici qeghda tippretenti li tiehu pussess vakanti ta' l-immobbli wiehed ragonevolment jifhem li din behsiebha zzomm anke l-benefikati eretti u allura huwa xieraq li l-Qorti jkollha indikazzjoni aktar akkurata tal-valur u tar-rata tal-kera ghall-iskop ta' kontabilita` fis-sens tad-disposizzjonijiet tal-ligi fuq riferenzjati. Tinhass allura n-necessita` li l-Qorti tahtar espert tekniku biex jassistiha f' dan il-kuntest;

Qabel ma tghaddi ghall-parti decizorja hemm aspett ta' l-ahhar li forsi jkun opportun li jigi senjalat. Dan ghall-kaz fejn il-kostruzzjoni tal-benefikati tirrizulta li tkun wahda abusiva. Skond il-kazistika Taljana, in meritu ghad-dritt tar-rimbors dovut anke lill-possessur ta' mala fede ghall-miljoramenti introdotti fil-fond possedut, tezisti l-fehma li ebda ndenniz ma hu dovut fejn jinsab li l-izvilupp sar bi vjolazzjoni tal-ligijiet edilizji. Il-Qorti ta' Kassazzjoni tipprovdi din l-ispjegazzjoni, u cjoe, "*non tanto perche possono essere poste in dubbio la sussistenza o l' entita` della locupletazione del proprietario del fondo nella prospettiva di un ordine di demolizione da parte della pubblica amministrazione competente, quanto piuttosto perche è da ritenere in contrasto con i principi generali dell' ordinamento ed in particolare con la funzione dell' amministrazione della giustizia che possa l' agente conseguire indirettamente, ma pur sempre per vie gudiziarie, quel vantaggio che si era ripromesso di ottenere nel porre in essere l' attivita` penalmente illecita*." (**Cass. 17 ta' Mejju 2001, Nru. 6777**). Ghall-kaz in ispecje, kostruzzjoni illecita prekluza mill-Att I ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp (Kapitolu 356). Bhala prova in atti jinsab esebit l-Avviz ta' Twettiq mahrug fl-20 ta' Lulju 1995, pero` mhux car jekk kienx hemm proceduri ulterjuri wara dan, u jekk gietx akkordata xi sanatorja mill-awtorita` kompetenti jew, in mankanza, jekk l-Awtorita` attrici ghandhiex il-hsieb li ggib tali sanatorja. Ukoll ghal

din ir-raguni mhux possibbli ghal din il-Qorti li tghaddi ‘l quddiem f’ dan l-istadju biex tirrisolvi certi talbiet ta’ l-istess Awtorita` attrici.

Ghal dawn il-motivi;

Tordna u tiddikjara illi, prevja c-cahda ta’ l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, takkolji l-ewwel zewg domandi ta’ l-Awtorita` tad-Djar. Tastjeni ghall-mument u temporanjament milli tipprovdi dwar it-talbiet l-ohra biex il-Qorti jkollha provi aktar attendibbli dwar il-kunsiderazzjonijiet fuq maghmula, oltre li takkorda l-opportunita` lill-kontendenti biex dawn, possibilment, isibu soluzzjoni barra mill-Qorti fl-interess komuni. Tiddiferixxi ghalhekk din il-kawza ghat-22 ta’ Frar 2006 biex dakinhar jidhru quddiemha l-kontendenti u jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom dwar il-konsiderazzjonijiet indikati u, jekk ikun il-kaz, jissuggerixxu perit tekniku ghall-iskop tal-likwidazzjoni u kontabilita`;

L-ispejjez gudizzjarji s’ issa nkorsi jitbatew mill-konvenuti.

< Sentenza In Parte >

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