MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-1 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 114/2003

Direttur ta' l-Artijiet.

-vs-

Vincent Farrugia, Ernest Grech, E.G. Property Holdings Limited, u El Dara Ltd.

Il-Qorti;

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentata fit-3 ta' Frar, 2003 li permezz tagħha s-soċjeta' attriċi ppremettiet:

Illi l-proprjeta', immarkata bl-aħmar, fuq il-pjanta annessa u eżebita bħala Dok. EC1, hija parti mix-xatt ta' Spinola ġewwa San Ġiljan, u cioe' art li tmiss mal-baħar, kif jidher mill-istess pjanta.

Illi l-imsemmija proprjeta’ hi xatt il-baħar, u għalhekk taqa’ taħt id-demanju pubbliku ta’ l-attur.

Illi l-Gvern, wara l-gwerra rreklama parti mill-baħar, u estenda l-istess xatt permezz tal-konkrit.

Illi, biex jiġi ffaċilitat il-godiment ta’ l-imsemmi xatt mill-pubbliku, l-Gvern ifforma passaġġ għall-pubbliku, fuq l-imsemmi xatt.

Illi l-konvenuti bnew struttura, li estendiet fuq l-imsemmi xatt, inkluż l-imsemmi passaġġ, u dan billi skavaw, fuq il-konkrit, u għaldaqstant fuq il-istess xatt.

Illi l-istess aġir tal-konvenut, ostakola l-godiment ta’ l-imsemmi passaġġ.

Illi permezz ta’ provenjenza li ġejja minn bejgħ ta’ utile dominium fl-1905, id-dimensjonijiet tas-sit li fuq suppost saret l-imsemmija struttura hija ta’ tlett qasbiet fuq il-faccata, u b’daqs totali ta’ tletin qasba kwadra, liema sit huwa ndikat bħala, “s’estende fino alla riva del mare”.

Ukoll, illi ġaladarba l-art, imsemmija fil-provenjenza, hija ta’ forma rettangolari, teknikament il-fond tagħha kellu jkun t’għaxar qasbiet.

Illi l-istruttura li bnew il-konvenuti, teċċedi dan il-fond t’għaxar qasbiet, u dan b’madwar tmien metri u nofs.

Illi l-konvenuti qegħdin jokkupaw l-imsemmija art, mingħajr l-awtorizazzjoni ta’ l-attur.

Illi l-attur kien kostrett jitlob din l-Onorabbli Qorti, il-ħruġ tal-mandat t’inibizzjoni (Rikors Nru 95/03 GV), milqugħ permezz ta’ digriet datat 27 ta’ Jannar 2003.

Illi l-aġir illegali tal-konvenuti qed jikkaġuna danni lill-attur.

Għalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex;

1. Tiddikjara li l-art fuq imsemmija hija proprjeta' ta' l-attur, bħala proprjeta' demanjali.

2. Tiddikjara illi l-konvenuti qegħdin jokkupaw din il-biċċa art illegalment;

3. Tiddikjara li l-aġir tal-konvenuti qed joħloq dannu lill-attur;

4. Tillikwida danni kkaġunati lill-attur;

5. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-istess danni; u

6. Tordna lill-konvenuti jirriprestinaw is-sit in kwistjoni fl-istat li kien fih, qabel l-okkupazzjoni minnhom.

Bl-imgħaxijiet legali mid-data tal-preżentata ta' din il-kawża, u bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat t'inibizzjoni Nru 95/03 GV, kontra l-konvenuti minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fl-14 ta' Awissu, 2003 li permezz tagħha eċċepew;

1. Illi l-eċċipjenti Vincent Farrugia *proprio*, Ernest Grech *propri*, u El Dara Ltd ma għandhom ebda konnessjoni mal-proprjeta' *de quo* u għalhekk huma m'humiex leġittimi kontradittur ta' l-attur;

2. Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-attur irid, qabel xejn, jipprova t-titolu tiegħu fuq l-art *de quo*;

3. Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u bħala tali għandhom jiġu miċħuda, stante li s-soċjeta' E.G. Property Holdings Ltd bniet il-kostruzzjoni *de quo* fuq proprjeta' li hija interament tagħha;

4. Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, anki kieku l-art *de quo* kienet appartenenti lill-attur, E.G. Property Holdings Ltd bniet il-kostruzzjoni *de quo in buona fede* u mingħajr l-opposizzjoni ta' l-attur, għalhekk l-attur ikun *se mai* intitolat biss għall-kumpens ai termini ta' l-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili;

5. Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talba għall-imgħaxijiet legali mid-data tal-preżentata taċ-ċitazzjoni ma tista' qatt tiġi milqugħa u dan b'applikazzjoni tal-prinċipju *in illiquidis non fit mora*;

6. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta tal-5 ta' Lulju, 2006 u dawk preċedenti li permezz tagħhom il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti proċesswali kompriżi n-noti ta' l-osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawża ġiet istigata mill-Kunsill Lokali ta' San Ġiljan li ġab għall-konjizzjoni ta' l-attur illi kien qed isir żvilupp fuq ix-xatt ta' Spinola. Dan kien jikkonsisti fi tħaffir. L-attur

għamel ir-riċerki neċessarji biex ikun jaf eżatt il-konfini tal-proprjeta' tal-konvenuti. Dawn ta' l-aħħar isostnu li huma proprjetarji sal-baħar. Il-kwistjoni hija għalhekk jekk il-konvenuti għandhomx din il-proprjeta' u allura għandhomx dritt illi jiżviluppawha.

Xhieda importanti f'din il-kawża hija dik tan-Nutar Vincent Miceli prodott mill-attur, illi esebixxa kuntratt ta' l-1858 li permezz tiegħu il-Colletore della Rendita Territoriale bigħ lill-Avukat Luigi Caruana Dingli; "*Due spazii siti nella baia di San Giuliano contigui alla propieta costituenti l'Abazia Spinola indicati ambidue col color rosso e cola lettera A uno dei quali siti occupa una esentsione del lido ed e' marcata nella detta pianta coi numeri tre al diecinove non compresa pero' una parte in tutta l'estensione del lido da essere lasciata per un competente spazio, libera e pubblica da servire di sbarco al Pubblico.*" Ix-xhud Alfred Mifsud, bniedem tekniku impjegat ta' l-attur, spjega permezz ta' dokumenti u pjanti kif maż-żmien saret reklamazzjoni tal-baħar.

Il-konvenuti Grech, Farrugia u EL Dara Limited qed jeċċepixxu li m'humiex leġittimi kontradditturi iżda dwar dan l-unika prova hija d-deposizzjoni tal-konvenut Grech permezz ta' l-affidavit tiegħu u dan esebixxa biss kopja ta' l-*articles* tal-kumpanija. Kien ikun iktar utli kieku esebixxa l-kuntratti ta' l-akkwist relattivi. Biss l-indikazzjoni hija li l-konvenuti m'humiex jaġixxu personalment izda bħala kumpanija u għalhekk il-kawża kellha ssir kontra s-soċjetajiet konvenuti; is-soċjeta' El Dara Limited tidher li kienet b'xi mod involuta anke jekk l-applikazzjonjiet għall-permessi saru mis-soċjeta' EG Property Holdings Limited. Fil-fatt anke l-mandat ta' inibizzjoni inħareġ ukoll fil-konfront tagħha. Fuq kollox *nonostante* li kien hemm proċeduri ta' mandat ta' inibizzjoni l-attur ma kienx f'pożizzjoni jkun jaf min eżattament kien involut fil-bini għaliex barra d-dokumenti uffiċjali jista' jkun hemm xi ftehim privat li ma jkunx accessibbli lanqas għal dipartiment tal-Gvern.

L-importanti f'din il-kawża huwa l-mertu u cioe' jekk il-konvenuti jistgħux ivantaw dritt ta' proprjeta' sal-baħar kif qed jippretendu. Il-Qorti ma taqbilx għal kollox mal-konvenuti li billi essenzjalment din hija azzjoni rivendikatorja għandhom japplikaw il-principji tal-prova ta' dominju assolut *mingħajr ebda ombra ta' dubbju* kif soltu tirrikjedi din l-azzjoni – ara per eżempju s-sentenza Borg vs Buhagiar mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fl-1958 fejn ġie dikjarat illi kwalsiasi dubbju jmur *favur il-konvenut possessur*. Għandu jingħad illi riċentement kien hemm diversi sentenzi tal-Qorti ta' l-Appell illi fihom dan il-prinċipju ġie modifikat kemxejn, billi ntqal illi fejn it-titolu tal-konvenut ikun dubbjuż, l-attur jirnexxi fil-kawża tiegħu jekk huwa jressaq prova li għandu dominju iktar ċar u reali fuq il-proprjeta' in kwistjoni – l-hekk imsejjaħ azzjoni pubblikana – ara per eżempju s-sentenza mogħtija fit-12 ta' Diċembru, 2002 fl-ismijet Alfred Vella et vs Sherlock Camilleri.

Hemm nuqqas ta' qbil fil-ġurisprudenza tagħna fir-rigward ta' azzjonijiet rivendikatorji promossi mill-Gvern u l-Qorti hija konxja minn sentenzi riċenti fejn ġie applikat il-prinċipju ta' l-azzjoni djabolika anke fil-konfront tal-Gvern. Dan il-prinċipju huwa fil-fehma tal-Qorti perikoluż għaliex jista' jagħti lok għal spekulaturi dizonesti illi jappropjaw ruħhom minn proprjeta' pubblika u jispiċċaw vantaġġjati fi proċeduri simili sempliċement għaliex għall-Gvern ikun diffiċli jekk mhux impossibbli illi jipprova t-titolu tiegħu għaliex hu magħruf illi hu pubbliku dak li mhux privat u fil-fehma tal-Qorti f'każ simili, mingħajr ma jingħataw privilggi lill-Gvern, il-Qorti trid tkun viġilanti biex tara li t-titolu tal-konvenut ikun wieħed sod u mingħajr dubbji.

Is-sentenza li għaliha saret riferenza mill-partijiet Gustavo Lapira vs Canonico Capitolare Monsignor Giuseppe Caruana Dingli et – (Prim'Awla – 30 ta' Gunju, 1917) fiha studju interessanti li jispjega kif certi proprjeta'jiet huma **extra-commercium** skond id-dritt Ruman u fosthom xatt il-baħar;

"*Che il principio riconosciuto dalle leggi romani che le rive del mare appartengono al demanio pubblico, e' stato consacrato dalgiure, dalle legislazionie dalla giurisprudenza moderna. Che la striscia di roccame che si estende dal muro fi facciata fino al estrema sponda del mare, priva di qualsiasi segno di vegetazione ed accusante la preseneza di piccole pozze di acqua marina nella cavita e la presenza di granelli di sabbia e' intermittentemente bagnata e lavata dai flutti del mare, specialmente nelle stagioni invernali, e dal flusso e riflusso dell'alta marea, sicche la stessa come tale, deve essere neċessariamente ritenuta come quella riva del mare che du stabbilita nel contratto subenfiteutico all'attore.*"

Anke f'sentenzi iktar riċenti per eżempju dik tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Frar, 1960 Cutajar vs Cutajar ġie ritenut li *fost il-beni tad-dominju pubbliku jidħlu xatt il-baħar, l-insenaturi u l-ispjaġġi. Illi fid-dottrina jidher li dawn il-beni damanjali huma inalienabbli. Bħala konsegwenza huma inaljenabbli u kwindi lanqas suxxettibbli għall-preskrizzjoni. Illi kwindi di fronti għal u fid-dawl ta' dawna l-principji l-atturi u lanqas l-awturi tagħhom ma setgħu jakkwistaw drittijiet ta' proprjeta' fuq l-ormeġġ in kwistjoni.* In-natura inaljenabbli ta' xatt il-baħar ġiet ukoll enfassizzata fil-kawża Bellizzi vs Grioli nomine deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Gunju, 2001.

Il-Qorti hija konvinta mis-*survey sheet* esebita mill-attur (Dok. EC 3) illi l-estensjoni ta' xatt il-baħar hija dik indikata mill-istess dokument u allura l-attur ipprova suffiċjentement l-allegazjoni tiegħu illi l-konvenuti approprjaw ruħhom minn dak li ġie reklamat mill-baħar. Anke eżami superfiċjali tar-ritratti esebiti fil-kors tal-kawża jsostnu t-teżi ta' l-attur. Il-fatt li jista' jeżisti bini iehor daqstant qrib jew eqreb lejn il-baħar ma jfissirx li għax ħaddieħor seta' għamel ħazin, il-konvenuti jistgħu jagħmlu l-istess. Għalhekk it-talba attriċi timmerita li tiġi akkolta. Ma jeżistux lanqas ir-rekwisiti tal-Kodici Civili fl-aritklu 571 biex il-konvenuti jippretendu illi jzommu dak li

ħadu u jikkompensaw lill-Gvern għaliex mhux talli dak li akkwistaw mhux preskrivibbli iżda anke x-xogħlijiet li bdew jagħmlu ġie mill-ewwel oppost mill-attur permezz tal-ħruġ tal-mandat ta’ inibizzjoni imsemmi.

Għandhom pero’ raġun il-konvenuti illi l-attur ma ressaq ebda prova fir-rigward ta’ danni u f’kull każ jekk issir ir-reintegrazzjoni ma jkunx hemm danni.

Għal dawn il-mottivi l-Qorti fil-waqt li tiċħad l-eċċezzjoni fuq imsemmija, tilqa’ l-eċċezzjoni tal-konvenuti Grech u Farrugia u tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju, tilqa’ l-ewwel u t-tieni talba ta’ l-attur u tiddikajara li l-art in kwistjoni hija ta’ l-attur u li ġiet okkupata illegalment mis-soċjetajiet konvenuti, tiċħad it-tielet, ir-raba’ u l-hames talba ta’ l-attur; u tilqa’ s-sitt talba billi tordna s-soċjetajiet konvenuti biex jirripristinaw is-sit in kwistjoni fl-istat li kien qabel l-okkupazzjoni tagħhom liema xogħol għandu jsir taħt is-suerviżjoni ta’ l-AIC David Pace. L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal terz (1/3) mill-attur u żewġ terzi (2/3) mis-soċjetajiet konvenuti illi għandhom ukoll ibatu l-ispejjeż ta’ l-esekuzzjoni tas-sentenza.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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