17 ta' Jannar, 1995

Imħallef:-

Onor. Noel V. Arrigo LL.D.

Carmelo Deguara *et*

versus

George Cassar *noe et*

Talba għall-Iżgumbrament Magħmula minn Sid kontra Pussessur - Integrita` ta' Ġudizzju - Danni

Id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 322 tal-Kodiċi Ċivili jistipulaw żewġ kriterji f'każ fejn sid ta' ħaġa jitlobha lura mingħand pussessur. Fl-ewwel lok il-liġi qiegħda tagħmel differenza bejn il-pussessur qabel u dak wara li tkun ġiet innotifikata t-talba ġudizzjarja għar-radd tal-ħaġa; u t-tieni qed tagħti alternattiva lis-sid li jipproċedi b'din l-azzjoni kemm-il darba ma jagħżilx li jdur kontra l-pussessur attwali.

*Il-liġi tagħna għalhekk u d-duttrina u l-ġurisprudenza estera jikkontemplaw frekwentement il-każ fejn jidher li ma jkunx possibbli li wieħed jirrikupera l-oġġett fih innifsu wara l-*actio rivendicatoria *u għalhekk bħala rimedju u sussidjarju jrid jikkorrispondi l-valur u kwalunkwe dannu ieħor li jista' jiġi kkawżat.*

B'danakollu fejn wieħed qed jitkellem fuq żgumbrament u tneħħija ta' benefikati, il-pussessuri ta' dawk l-attwali benefikati ma jistgħux jiġu kkundannati mingħajr ma l-Qorti tisma x'għandhom xi jgħidu.

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni pprezentata fit-23 ta' Mejju, 1994 li l-atturi wara li ppremettew:

Illi l-atturi bħala werrieta ta' Mikiel u Maria Annunziata mwielda Sant, konjuġi Deguara, huma s-sidien ta' razzett u ta' porzjon ta' art imdawra miegħu li jinsabu f'Buġibba, fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, fil-kontrada magħrufa bħala "Ta' Beraħ" *sive* "Ta' Sqaq Beraħ", konfinanti dawn il-beni min-nofsinhar u mix-xlokk ma' l-imsemmi Sqaq Beraħ u mill-irjieħ l-oħrajn ma' ġid ta' terzi, tal-kejl komplessiv dawn il-beni ta' ċirka seba' mija u ħamsa u sittin metru kwadru (765m²) liema beni kienu jappartjenu lill-assi parafernali ta' l-imsemmija Maria Annunziata Deguara provenjenti mill-assi ereditarju ta' missierha Vittorio Sant li miet fl-elf disa' mija u tlettax (1913);

Illi l-imsemmija Maria Annunziata u Mikiel konjuġi Deguara mietu, rispettivament, fit-28 ta' Diċembru, 1956 u fil-21 ta' Ottubru, 1972 u wirtuhom uliedhom;

Illi sa minn żmien ilu, l-imsemmija stabili kienu fil-pussess sħiħ u indisturbat tal-konjuġi Deguara u wliedhom, tant li, sa ftit snin ilu, l-istess attur Carmelo Deguara, bħala l-wieħed minn ulied il-konjuġi Deguara li għadu ħaj baqa' jokkupah regolarment u kien ukoll irabbi fih xi bhejjem u jaħdam l-art ta' madwar kif għandu jiġi ppruvat aħjar waqt is-smigħ tal-kawża;

Illi l-atturi l-oħrajn huma wlied ħut l-attur Carmelo Deguara u qatt ħadd minnhom ma biegħ jew assenja l-beni hawn fuq imsemmija;

Illi, għall-ħabta ta' nofs ix-xahar ta' Novembru, 1992, l-atturi ntebħu li kien għadu kemm beda jsir fl-imsemmija proprjeta` tagħhom u kontra r-rieda ta' l-istess atturi, xogħol konsistenti fit-tiġrif ta' l-imsemmi razzett u taħmil ta' l-art li fuqha kien mibni u kif ukoll ta' l-art ta' madwaru;

Illi minn tiftix li l-atturi għamlu, rriżultalhom illi b'kuntratt tas-sitta (6) ta' Jannar, ta' l-elf disa' mija u tlieta u disgħin (1993), is-soċjeta` konvenuta F & C Construction Limited flimkien u solidalment mas-soċjeta` l-oħra konvenuta Flatmark Limited kienu kisbu *mill-poter tas-soċjeta` konvenuta A & A Properties Limited*, porzjon art biswit dik appartenenti lill-atturi u kif ukoll l-art u l-beni appartenenti lill-atturi liema art is-soċjeta` A & A Properties Limited kienet kisbet mill-poter tal-konjuġi Salvatore u Jane Sammut b'att tat-tmintax (18) ta' Frar, elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992) fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri;

Illi, għalhekk, jidher ċar li l-konvenuti konjuġi Sammut kienu abbużivament u illegalment biegħu proprjeta` li kienet tappartjeni lill-atturi - li b'effett ta' hekk il-konvenuti l-oħrajn *nomine* qed jiddetjenu art appartenenti lill-atturi;

Illi wara rriżulta wkoll li x-xogħlijiet fuq imsemmija ta' tiġrif ta' bini u taħmil ta' art u l-invażjoni tal-proprjeta` ta' l-atturi sar minn jew fuq inkarigu tas-soċjetajiet konvenuti F & C Construction Limited u Flatmark Limited;

Illi minħabba tali xogħlijiet l-atturi sofrew danni inġenti, kif għandu jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża u l-istess konvenuti naqsu li jagħmlu tajjeb għall-imsemmija danni għalkemm kienu interpellati permezz ta' protest ġudizzjarju, anzi, minflok, qabdu jibnu benefikati

ta' natura stabili fil-proprjeta' ta' l-istess atturi;

Talbu li l-konvenuti jgħidu għaliex għar-raġunijiet imsemmija m'għandhiex din il-Qorti:

Tiddikjara u tiddeċidi li l-atturi huma s-sidien ta' l-art tal-kejl ċirka ta' seba' mija u ħamsa u sittin metru kwadru f'Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar kontrada "Ta' Beraħ" *sive* "Ta' Sqaq Beraħ" fuq deskritta;

Tiddikjara null u bla effett fil-liġi il-kuntratt tat-tmintax (18) ta' Frar, 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, bejn il-konvenuti Salvatore u Jane Sammut u s-soċjeta' konvenuta A & A Properties Limited, kwantu jirreferi għat-trasferiment ta' l-art ta' l-atturi;

Tiddikjara null u bla effett fil-liġi il-kuntratt tas-sitta (6) ta' Jannar, 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja bejn is-soċjeta' konvenuta A & A Properties Limited u s-soċjetajiet konvenuti F & C Construction Limited u Flatmark Limited, kwantu jirreferi għat-trasferiment ta' l-art ta' l-atturi;

Tiddikjara lis-soċjetajiet konvenuti F & C Construction Limited u Flatmark Limited, jew min minnhom, unikament responsabbli għad-danni sofferti mill-atturi minħabba l-usurpazzjoni tal-proprjeta' tagħhom u kif ukoll in konsegwenza tax-xogħlijiet abbużivi u illegali li saru fl-istess proprjeta' ta' l-atturi;

Tillikwida permezz ta' perit minnha maħtur, id-danni sofferti mill-atturi bħala riżultat;

Tikkundanna lill-istess konvenuti *nomine*, jew lil min

minnhom, sabiex iħallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata in linea ta' danni;

Tikkundanna lill-istess konvenuti *nomine*, jew lil min minnhom, sabiex, fiż-żmien qasir u perentorju minnha ffissat, jiżgumbraw mill-art appartenenti lill-atturi, ineħħu minn fuqha l-benefikati li l-istess konvenuti *nomine* għamlu abbużivament u jirreintegraw lill-atturi fil-pussess sħiħ ta' l-istess beni; u

Tiffissa, prevja n-nomina ta' nutar u kuraturi għall-eventwali kontumaċi, *il-jum, il-ħin u l-post għall-pubblikazzjoni ta' l-atti* notarili relattivi;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-protest ġudizzjarju tal-21 ta' Ġunju, 1993 kontra l-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata tagħhom u l-lista tax-xhieda;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijet tal-konvenuti George u Francis Cassar kif ukoll in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Alfred u John Falzon *noe*;

Omissis;

Rat in-nota ta' l-osservazzjonijiet tal-partijiet rispettivi;

Semgħet lill-partijiet tramite l-avukati tagħhom;

Ikkunsidrat:

Illi f'dan l-istadju l-partijiet qablu li għandha tingħata sentenza

in parte fuq l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet issollevati mill-konvenuti George u Francis Cassar u mill-konvenuti Alfred u John Falzon *nomine* u ċjoe' l-ewwel li b'mod preliminari l-ġudizzju mhux integru billi hemm numru ta' sidien ta' appartamenti konstruwiti fuq l-art in kwistjoni li mhumiex part fil-kawża u t-tieni preliminarjament ukoll, li l-atturi riedu juru a sodisfazzjon tal-Qorti, illi huma ottemperaw ruħhom ma' l-artikolu 40 subartikolu 1 u 2 tal-Kapitolu 239 tal-Liġijiet ta' Malta;

Dwar l-ewwel eċċezzjoni mhuwiex ikkontestat li hemm possibbilita kbira, għalkemm mhux b'ċertezza illi fuq almenu parti mill-art, meritu ta' dina l-kawża, ġew mibnija xi appartamenti u s-sidien jew aħjar il-pussessuri ta' dawn l-appartamenti mhumiex parti f'din il-kawża;

Hekk jgħid l-artikolu 322 tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 subartikolu 1:

"Bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid tal-ħaġa għandu jedd jitloba lura mingħand kull possessur" u;

Is-subartikolu 2:

"Il-pussessur li, wara li jkun ġie nnotifikat bit-talba ġudizzjarja għar-radd tal-ħaġa, ma jkomplix b'għemil tiegħu nnifsu, fil-pussess ta' dik il-ħaġa, hu obbligat, bi spejjeż tiegħu, li jerġa' 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";

Dan hu l-artikolu li fuqha hija bbażata l-azzjoni odjerna;

Apparti mill-ġeneralita` tas-subartikolu 1, li fuqu l-Qorti ftit għandha bżonn tikkummenta, is-subartikolu 2 jippostula żewġ kriterji;

Wieħed li l-liġi qiegħda tagħmel differenza bejn il-pussessur qabel u dak wara li tkun ġiet innotifikata t-talba ġudizzjarja għar-radd tal-ħaġa u t-tieni qed tagħti alternattiva lis-sid li jipproċedi li jdur kontra l-pussessur attwali u allura jerġa' jiġi in vigore s-subartikolu 1;

Is-sentimenti ta' dan l-artikolu tal-liġi tagħna jidhru li huma piu` o meno identiċi ma' dawk tat-Torrente kif ikkwotati mill-atturi fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom;

Hekk per eżempju, "*La legge vuole impedire che il convenuto ceda ad altri il possesso della cosa per poter eccepire che é venuta a mancare una delle condizioni della azione ed essere cosi assolto*";

U aktar tard "*é obbligato a ricuperare la cosa per l'attore a proprie spese e in mancanza a corrisponderglíene il valore oltre al risarcigli il danno*";

Il-liġi tagħna għalhekk u d-dottrina u l-ġurisprudenza estera jikkontemplaw frekwentement il-każ fejn jidher li ma jkunx possibbli li wieħed jirrikupera l-oġġett fih inifsu wara l-*actio revendicatoria* u għalhekk bħala rimedju u sussidjarju jrid jikkorrispondi l-*value* u kwalunkwe dannu ieħor li jista' jiġi kkawżat;

Effettivament meta wieħed iħares lejn is-sitwazzjoni bl-invers u ċjoe` min-naħa tax-xerrej fil-konfront tiegħu mal-bejjiegħ u fuq

il-garanzija li l-bejjiegħ huwa obbligat jagħti lix-xerrej skond il-liġi, insibu fl-artikoli 1408 tal-Kodiċi Ċivili *et sequitur* ukoll dan il-kunċett prinċipali tar-radd tal-prezz f'każ ta' evizzjoni;

Hekk l-artikoli 1412 u 1413 ta' l-istess Kodiċi fejn apparti mir-radd tal-prezz, il-liġi tikkontempla l-ispejjeż l-oħra, frottijiet u ħlas għall-ħsarat li jridu wkoll jiġu rifużi ma' l-istess prezz;

Fino a quel punto li wieħed qiegħed jitkellem allura fuq radd lura tal-prezz, likwidazzjoni ta' danni u rifużjoni ta' spejjeż oħra, il-Qorti taqbel perfettament mal-ġurisprudenza kkwotati mill-istess atturi fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom;

Dina l-Qorti pero` jidhrilha li mhijiex kontradizzjoni li wieħed jgħid illi fejn invece wieħed qed jitkellem fuq żgumbrament u tneħħija ta' benefikati, il-pussessuri ta' dawk l-attwali benefikati ma jistgħux jiġu kkundannati mingħajr ma l-Qorti tisma' x'għandhom x'jgħidu. Huwa possibbli li huma għandhom xi eċċezzjonijiet li m'għandhomx il-konvenuti f'din il-kawża preżenti;

Għaldaqstant fuq dina l-ewwel eċċezzjoni din il-Qorti hija tal-fehma illi fejn wieħed qed jitkellem fuq l-ewwel sitt talbiet ta' l-atturi l-ġudizzju huwa integru minkejja li forsi l-pussessuri kollha mhumiex konvenuti f'dan il-każ, invece meta wieħed jiġi biex jitkellem fuq is-seba' u t-tmien talba ta' l-istess atturi l-Qorti tħoss li l-pussessuri l-oħra li jistgħu qegħdin jippossjedu parti minn dina l-art jew minn benefikati fuqha għandhom jiġu kkjamati fil-kawża. Dan pero` m'għandux neċessarjament iwaqqaf dawn il-proċeduri għax skond l-artikolu 951 tal-Kapitolu 12 dawn it-terzi persuni jistgħu b'digriet ta' dina l-Qorti jiġu kkjamati fil-kawża qabel il-ġudizzju finali anke mill-Qorti stess jekk dana ma jsirx mill-istess

partijiet;

Illi dwar it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti huwa vera li dak li jsostnu l-atturi fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom li l-artikolu 40 subartikolu 1, 2, u 3 partikolarment ta' l-Att XLVII ta' l-1973 li jittratta dwar taxxa fuq mewt u donazzjoni, hija suġġetta għas-subartikolu 4 ta' l-istess artikolu 40, li jgħid li d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux wara li jkun għadda ż-żmien speċifikat fis-subartikolu 1 ta' l-artikolu 36 ta' dan l-Att;

Huwa vera wkoll illi s-subartikolu 1 ta' l-artikolu 36 jgħid li tali żmien huwa ta' tmien snin mid-data li fiha l-likwidazzjoni ssir finali u konklussiva;

Illi pero` s-subartikolu 1 ta' l-artikolu 36 li jitkellem fuq tmien snin mid-data li fiha ssir il-likwidazzjoni ssir finali u konklussiva qiegħed jirreferi għal dan iż-żmien wara li tkun ġiet illikwidata u ssir finali d-denunzja li tiġi ppreżentata wara l-mewt ta' individwu;

Waqt illi l-attur isemmi d-dati ta' meta saret il-mewt rispettiva ta' l-awturi ta' l-atturi, huwa ma ġabx prova li għaddew fil-fatt tmien *snin, mid-data li d-denunzja ġiet ippreżentata ġiet finali* u konkluża;

U, għaldaqstant il-Qorti qiegħda tiċħad dina t-tieni eċċezzjoni b'kondizzjoni, pero`, li sa żmien ħmistax mil-lum l-istess atturi iġibu dina l-prova li hija rikjesta biex jiġi in vigore l-artikolu 36 ta' dan l-Att;

L-ispejjeż huma rriservati għall-ġudizzju finali.