10 ta' April, 1953

Imħallef :—
L-Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Carmelo Parlnis *versus* George Fenech

Ħajt — Demolizzjoni ta' Bini — Okkupazzjoni — Bwona Fede — Prova — Danni — Art. 608 u 569 tal-Kodiċi Ċivili.

Biex ikun applikabili l-artikolu tal-liġi li jagħti lil min jibni fuq art ta' ħadd ieħor il-benefiċċju li ma jiddemolix il-bini li jkun għamel billi minflok jindennizza lil sid l-art il-valur ta l-art li jkun hekk okkupalu u d-danni, hemm bżonn li jikkonkorru erba' kondizzjonijiet; jiġifieri (1) li jkun jittratta minn bini; (2) illi l-bini li jsir ikun jokkupa parti mill-fond li jmiss miegħu; (3) illi l-kostruzzjoni tkun saret in bwona fede; (4) u illi l-viċin kien jaf li qed isir dak il-bini u ma għamelx oppożizzjoni.

Il-kostruzzjoni ta' ħajt fuq art ta' ħadd ieħor hija bini fis-sens ta' dak l-artikolu tal-liġi, u hija biżżejjed biex tissoddisfa l-ewwel waħda mill-kondizzjonijiet rikjesti mill-liġi.

Il-bwona fede li tikkostitwixxi t-tielet kondizzjoni tikkonsisti fil-konvinzjoni f'min ikun qed jibni li l-kostruzzjoni tkun qiegħda ssir fuq art tiegħu, b'mod li ma jkollux l-intenzjoni li jużurpa l-art ta' ħadd ieħor, iżda li jagħmel att leġittimu; u l-prova f'dan ir-rigward għandha ssir minn min jallega l-użurpazzjoni, b'mod li jekk dan ma jasalx f'dik il-prova, allura għandha tirbaħ il-preżunzjoni legali tal-bwona fede.

Kwantu għall-aħħar rekwiżit, huwa biżżejjed li min jallega l-użurpazzjoni kien jaf li qiegħda ssir il-kostruzzjoni, u ma hux meħtieġ li huwa kien jaf ukoll li l-kostruzzjoni qiegħda ssir fuq art tiegħu. U mhux oppożizzjoni suffiċjenti l-fatt li huwa jkun sempliċement ġibed l-attenzjoni tal-bennej biex dan jagħmel kollox sewwa biex ma jkunx hemm kwistjonijiet.

Fid-domanda għal kundanna għad-demolizzjoni tal-bini hija kompriża d-domanda għall-indennizz tal-valur ta' l-art okkupata u għarriżarċiment tad-danni.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u l-provvedimenti opportuni, billi l-konvenut, ftit żmien ilu, għamel xogħol ta' bini fil-fond tiegħu attigwu mal-fond numru 55/56 Trieq San Publio, kantuniera ma' Trieq Santa Rita, Sliema, proprjetà ta' l-attur, u fil-kors tal-kostruzzjoni ta' l-imsemmi bini huwa nvada parti mill-fond ta' l-attur fuq imsemmi, billi minn naħa tal-bitħa ta' l-istess fond ta' l-attur huwa bena ħajt fl-imsemmija proprjetà ta' l-attur; talab li l-konvenut, għar-raġunijiet fuq imsemmija, jiġi kundannat jiddemolixxi l-ħajt fuq imsemmi, jew parti minnu, in kwantu qiegħed jinoltra ruħu fuq proprjetà ta' l-attur, u jikkostruwieħ fuq proprjetà tiegħu fi żmien qasir u perentorju li jiġi mogħti lilu minn dina l-Qorti; u fil-każ li l-konvenut jonqos li jagħmel dan fiż-żmien lilu hekk mogħti, l-attur jiġi awtorizzat li jagħmel ix-xogħolijiet meħtieġa huwa stess a spejjeż tal-konvenut, taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett nominat għal dan l-iskop u taħt dawk il-provvedimenti li dina l-Qorti jgħoġobha tordna. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-23 ta' Awissu 1951. kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-attur jippossjedi l-fond nru. 55, Triq San Publio, tas-Sliema, li jmiss mal-fond tal-konvenut fuq Trieq Santa Rita, u l-kwistjoni bejniethom hija fuq il-ħajt li jillimita l-btieħi taż-żewġ fondi;

Illi l-attur jippretendi li l-konvenut, meta bena dak il-ħajt, okkupa parti mill-art ta' l-istess attur; iżda l-konvenut jirrespinġi dina l-użurpazzjoni;

Illi, però, fid-dibattitu orali, wara li ġiet preżentata r-relazzjoni peritali, l-atteġġjament tal-konvenut donnu tbiddel, u d-difensur *tiegħu nsista* ħafna dwar l-applikazzjoni ta' l-art. 608 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi dina l-Qorti ma ssibx motivi biex ma taqbelx mal-perit tekniku, in kwantu hu kkonkjuda li l-konvenut, fil-bini ta' l-imsemmi ħajt, okkupa parti mill-fond ta' l-attur, ta' area superfiċjali ta' erba' piedi kwadri (4 p.k.);

Illi konsegwentement għandha tiġi eżaminata l-kwistjoni jekk il-konvenut hux obligat jiddemolixxi l-ħajt (skond ma talab l-attur fiċ-ċitazzjoni), jew jistax ikun intitolat għall-benefiċċju ta' *l-art. 608 fuq ċitat;*

Illi biex jista' jiġi applikat dana l-artikolu, hemm bżonn li jikkonkorru erba' kondizzjonijiet :— (a) Illi jrid ikun jittratta minn bini; (b) illi dana l-bini jokkupa parti mill-fond li jmiss miegħu; (c) illi l-kostruzzjoni tkun saret "in buona fede"; u (d) illi l-viċin ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini u ma jagħmelx oppożizzjoni;

Illi, dwar l-ewwel kondizzjoni, għandu jiġi notat li bini ("edificio") huwa, skond Pacifici Mazzoni, "ogni fabbrica di muro o di *altra materia che diviene immobile* per sua natura mediante incorporazione al suolo" (Beni, § 210). Għalhekk il-ħajt in kwistjoni hu biżżejjed biex jissoddisfa dan l-ewwel element rikjest mill-liġi;

Illi l-istess ħaġa għandha tingħad għat-tieni rekwiżit; għaliex, "ex admissis", il-konvenut suppost li okkupa biċċa biss mill-fond ta' l-attur;

Illi, fit-tielet lok, jeħtieġ li din l-okkupazzjoni tkun saret "in buona fede", jiġifieri bil-konvinzjoni f'min ikun qiegħed *jibni, li l-kostruzzjoni tkun qiegħda ssir fuq art tiegħu, b'mod* li ma jkollux intenzjoni li jużurpa l-art ta' ħadd ieħor, iżda li jagħmel att leġittimu. Għalhekk m'humiex biżżejjed biex jeskludu l-bwona fede f'min ikun jibni, "le riserve generiche del vicino sulla legalità della occupazione, esprimenti più un dubbio del buon diritto altrui che affermanti la certezza del proprio" (Cassazione ta' Firenze, 24. 3. 1904, in re "Panattoni c. Bianchi", riportata fil-Fadda, Giurisp. Cod. Civ. Ital., art. 452, no. 73);

Illi mill-provi rriżulta li l-attur kien qal lil Nicola Ciappara, il-bennej tal-ħajt, "oqgħod attent li ma jkollniex xi kwistjoni". Dan informa lill-konvenut, li bagħat għall-perit direttur...........;

Illi minn dawn iċ-ċirkustanzi jidher li, meta bena l-ħajt, il-konvenut kien persważ li qiegħed jibnieh fuq art tiegħu; tant li, kif irriżulta, huwa okkupa mill-art ta' l-attur area ta' erbgħa piedi kwadri (4 p.k.), u ħallielu superfiċi ta' ħmistax il-pied kwadru (15 p.k.) mill-art tiegħu stess;

Illi l-prova f'dan ir-rigward tmiss lill-attur, u peress illi, fil-fehma tal-Qorti, huwa ma wasalx f'dina l-prova, għandha tirbaħ il-preżunzjoni tal-bwona fede (art. 569 Kod. Ċiv.);

Illi l-aħħar rekwiżit huwa li l-viċin ikun jaf li qiegħed isir il-bini u ma jagħmelx oppożizzjoni. Jirriżulta li l-attur kien jaf li qiegħed jinbena ħajt, kif ammetta hu stess fix-xhieda tiegħu;

Illi, però, tant fid-dibattitu orali kemm, milli jidher, quddiem il-perit ġudizzjarju, tqanqlet il-kwstjoni jekk, biex ikun applikabili l-art. 608 fuq ċitat, hux meħtieġ li l-viċin ikun jaf biss li qiegħed isir il-bini, u mhux ukoll meħtieġ li jkun jaf li dak il-bini qiegħed isir fuq art tiegħu;

Illi, biex tiġi riżoluta din il-kwistjoni, hemm bżonn li wieħed jirrimonta għall-oriġini ta' l-imsemmi art. 608, u jara x'kienet l-intenzjoni tal-leġislatur fil-proġett tiegħu. Dina d-dispożizzjoni, li tikkorrispondi għall-art. 269 (Ord. VII ta' l-1868), u li a sua volta ssib l-ekwivalent tagħha fl-art. 452 tal-Kodiċi Ċivili Taljan, għandha l-oriġini tagħha fl-art. 463 tal-Kodiċi Albertino. Dana l-artikolu, qabel ma assuma l-lokuzzjoni li għandu l-lum, subixxa xi tibdil minħabba d-diskussjoni li saret mit-tekniċi legali, skond ma jidher mis-"sunti" riprodotti fil-"Motivi dei codici degli Stati Sardi" (fosthom il-Codice Albertino). Id-diffikoltà odjerna kienet qamet anki allura, u l-Ministru Guarda-Sigilli, meta spjega l-portata tal-kliem "scienza e pazienza del proprietario del suolo", qal testwalment li dawk il-kliem "non possono intendersi nel senso che questi sapesse anche di essere suo quel suolo su cui il vicino ha inoltrato la sua costruzione, essendo difficile che chi vede fabbricare sul suo suolo non vi faccia opposizione"; u peress

li l-lokuzzjoni ta' dak l-artikolu forsi ma kienetx ċara biżżejjed, ġie suġġerit li jiġu sostitwiti l-kelmiet "e vi concorra la buona fede di chi ha costruito, e la costruzione siasi fatta a scienza e senza opposizione del proprietario del suolo"; u b'din il-lokuzzjoni (li sostanzjalment hija dik ta' l-art. 608 tal-Kodiċi Ċivili Malti), skond l-opinjoni ta' wieħed mill-membri tal-Kummissjoni Leġislativa, "la nuova redazione, perchè la parola 'scienza', rimanendovi alligata a 'costruzione', indica maggiormente che si intende parlare soltanto della scienza d'essere costruito l'edificio in quel sito" (Vol. 1, paġ. 471 u 472);

Illi veru li d-dottrina u l-ġurisprudenza fuq dina l-interpretazzjoni ma jaqblux; il-Qorti tħoss però li għandha tadotta, kif għamel il-Pacifici Mazzoni (Beni § 213), u kif għamlet din il-Qorti fil-kawża "Cassar vs. Agius", deċiża fit-28 ta' Marzu 1899 (Kollez. XVII—II—44), l-interpretazzjoni awtentika mogħtija minn dawk li pproġettaw il-liġi, bil-konsegwenza li l-art. 608 fuq ċitat huwa applikabili għall-każ tagħna; għaliex biżżejjed li l-konvenut kien jaf li qiegħed isir il-bini tal-ħajt in kwistjoni;

Illi rigward l-element tan-nuqqas ta' oppożizzjoni, jirriżulta li l-attur xejn aktar ma għamel, fil-kors li kien isir ix-xogħol, ħlief ġibed l-attenzjoni tal-bennej, fis-sens li dan kellu jkun preċiż f'dak li kien jibni biex ma jkunx hemm kwistjonijiet. Dan l-atteġġjament, però, ma jfisserx oppożizzjoni skond il-liġi. Veru li dina l-oppożizzjoni tista' tkun magħmula bi kwalunkwe mod, anki estraġudizzjalment; għaliex, kif jinnota l-Pacifici Mazzoni, "non deve avere altro ufficio che togliere il costruttore dal suo errore e costituirlo in mala fede" (Op. ċit., §. 213). B'dak l-atteġġjament, però, il-konvenut ma sabx ruħu mpedut fil-kostruzzjoni tal-ħajt, u baqa' fil-libertà li jibnieh kompletament. L-attur għamel l-oppożizzjoni biss meta sar jaf mill-perit tiegħu li l-konvenut kien okkupalu biċċa mill-proprjetà tiegħu; u dana jfisser li sa dak in-nhar l-attur ma kienx jaf b'dik l-okkupazzjoni, u għalhekk ma setax loġikament jagħmel l-oppożizzjoni rikjesta;

Illi, "ex admissis", l-attur ipprotesta meta l-ħajt kien ġà mibni kollu, mentri, skond l-interpretazzjoni tal-Pacifici Maz-

zoni, "l'opposizione deve essere fatta prima che la costruzione sia terminata" (Op. ċit., § 213);

Illi minn dak li ngħad tinżel leġittima l-konklużjoni li l-konvenut huwa ntitolat għall-benefiċċju ta' l-art. 608 fuq ċitat, u jista' jiġi applikat non ostanti li l-attur fiċ-ċitazzjoni qiegħed jitlob id-demolizzjoni tal-ħajt, peress li fiha hemm virtwalment kompriża d-domanda għall-ħlas tal-valur ta' l-art okkupata u għar-riżarċiment tad-danni;

Illi, kwantu għall-biċċa art okkupata, il-perit ivvalutaha £1. 13. 4; u, kwantu għad-danni, ikkonkluda li dawn huma ineżistenti; u l-Qorti ma ssibx raġuni biex tiddissenti mill-perit;

Għal dawn il-motivi;

Tilqa' d-domanda ta' l-attur fis-sens li (a) tiddikjara li l-porzjoni ta' l-art kulurita bl-isfar fuq il-pjanta (Dok. Z fol. 37), u li għandha l-area superfiċjali ta' erba' piedi kwadri (4 p.k.), tappartjeni l-lum lill-konvenut; u sabiex dina d-dikjarazzjoni jkollha effett anki quddiem it-terzi, għandha tiġi osservata minn min jista' jkollu nteress id-dispożizzjoni ta' l-art. 237 (1) (b) tal-Proċedura Ċivili; (b) tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur £1. 13. 4 għall-valur ta' l-art minnu okkupata; u (c) tiddikjara li l-attur, minħabba l-imsemmija okkupazzjoni, ma sofra ebda ħsara;

L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenut, li favur tiegħu jibqa' riżervat kull dritt ieħor "si et quatenus".