PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 14 ta' Gunju, 2016

Citazzjoni Nru: 618/2007 AF

Dr. Jeremy J. DeBono bhala mandatarju specjali ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Walter James Middleton u martu Linda Middleton bil-passaport Ingliz numru 070070034 u 0700029916

vs

Carmel Bellizzi u b'digriet tas-17 ta' Awwissu 2011, l-atti gew trasfuzi f'isem Rose Bellizzi neé Rizzo, Paul Bellizzi, Mary mart Nigel Hogart, Peter Bellizzi, Elizabeth mart Raymond Micallef, Jane mart David Pentecoste u bintha Charlene Bird, bint il-mejjet Thomas Bird stante l-mewt ta' Carmel Bellizzi

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-Avukat Dottor Jeremy J. Debono bħala mandatarju speċjali għan-nom u in rappreżentanza tal-assenti Walter James Middleton u martu Linda Middleton bill passaport Ingliż numru 070070034 u 0700029916 li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti nomine huma proprjetarji tal-appartament internament immarkat tnejn (2), fi Triq Ghabex, San Pawl il-Bahar, formanti parti minn blokk ta' zewg appartamenti bl-isem "Belleview" bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kif suggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' seba' Liri Maltin (Lm7) bil-partijiet komuni bejn iz-zewg appartamenti li jinkludu sehem ta' nofs indiviz tal-bejt u l-arja relattiva tal-istess blokk u dan bis-sahha ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut tad-29 ta' Ottubru 1987 esebit u anness bhala Dok. "A".

L-intimat huwa proprjetarju tal-appartament internament immarkat numru wiehed (1) fl-istess blokk.

L-intimat minghajr kunsens tar-rikorrenti nomine bhala ko-proprjetarji tan-nofs indiviz tal-imsemmi bejt qabad u bena sular iehor fuq il-bejt komuni biex ghamel *penthouse* kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Ir-rikorrenti qed isofru danni minhabba l-agir illegali u abbuziv tal-intimat.

L-intimat interpellat diversi drabi, inkluz permezz ta' ittra ufficjali tal-11 ta' Frar 2005 baqa' inadempjenti ghat-talbiet tar-rikorrenti sabiex inehhi u jirrimwovi kull kostruzzjoni li ghamel fuq il-bejt komuni minghajr il-kunsens tar-rikorrenti u sabiex jersaq ghall-likwidazzjoni u eventwali hlas ta' danni sofferti mir-rikorrenti kagun tal-agir illegali u abbuziv tieghu u dan skond l-esebit rapport tal-perit arkitett Joseph Attard tal-14 ta' Dicembru 2004 esebit u anness bhala Dok. "B".

Ir-rikorrent nomine huwa awtorizzat sabiex jagixxi ghan-nom tal-imsemmija Walter James Middleston u martu Linda Middleston in virtù ta' prokura specjali esebita u annessa bhala Dok. "C".

Ghalhekk kellu jigi intavolat dan ir-rikors guramentat.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-intimat ghamel alterazzjonijiet fil-bejt komuni tal-appartamenti fi Triq Ghabex, San Pawl il-

Bahar, bl-isem "Belleview" minghajr kunsens tar-rikorrenti nomine bhala ko-proprjetarji tal-imsemmi bejt, billi bena sular iehor fuq il-bejt komuni, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi.

2. Tikkundanna l-intimat li, fi zmien qasir u perentorju, iffissat minn din l-Onorabbli Qorti, jnehhi u jirrimwovi l-imsemmi sular li huwa bena minghajr il-kunsens tar-rikorrenti a spejjez tieghu taht id-direzzjoni tal-istess perit.

3. Tawtorizza li, fin-nuqqas li l-intimat jaghmel dak lilu ordnat fiz-zmien lilu prefiss, ir-rikorrenti jaghmlu x-xoghol kollu ta' rimozzjoni u tnehhija tal-imsemmi sular a spejjez tal-intimat taht id-direzzjoni tal-istess perit.

4. Tikkundanna lill-intimat responsabbli ghad-danni kkagunati lir-rikorrenti nomine minhabba l-agir illegali u abbuziva tieghu occorrendo bl-opera ta' periti nominandi.

5. Tillikwida d-danni hekk ikkagunati mill-intimat lir-rikorrenti.

6. Tordna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti is-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali tal-11 ta' Frar 2005 u bl-imghax kontra l-intimat li hu minn issa ingunt ghas-subizzjoni, u bir-rizerva ghal kull azzjoni spettanti lir-rikorrent nomine skond il-ligi.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Carmel Bellizzi li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Mhuwiex kontestat bhala fatt illi l-esponent bena u kkostruwixxa sular iehor fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti bl-isem "Belleview" fi Triq Ghabex, San Pawl il-Bahar.

Lanqas ma huwa kuntestat illi l-bejt u l-arja tal-imsemmi blokk ta' appartamenti huwa komuni bejn il-partijiet b'dan ghalhekk illi kemm l-esponent u kemm l-attur ghandhom it-tnejn nofs indiviz kull wiehed tal-imsemmi bejt u arja tal-imsemmi blokk.

L-esponent jikkontesta illi dan il-bini ta' sular addizzjonali sar minghajr il-kunsens tal-attur. Kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-atturi kienu jafu bix-xogholijiet kemm qabel kif ukoll waqt li kienu ghaddejjin, ma ghamlu xejn biex iwaqqfu dawn ix-xogholijiet u kienu qed japprovaw dak kollu li kien qed isir.

Ghalhekk jista' jinghad illi dan ix-xoghol u cioè il-bini tas-sular addizzjonali sar bil-kunsens tal-attur.

F'kull kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba ghad-demolizzjoni tal-bini hija insostenibbli u ma ghandhiex tigi akkolta.

Kwantu ghat-talba tal-attur sabiex l-esponent jigi kkundannat ihallas danni kawza ta' allegat agir illegali u abbuziv, din it-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta bl-ispejjez ghaliex ladarba jirrizulta illi dan ix-xoghol sar bil-kunsens tal-attur stess, din it-talba ma ghandhiex tintlaqa'.

F'kull kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-atturi ma sofrew ebda danni.

Rat il-verbali tas-seduti miżmuma mill-Assistent Ġudizzjarju.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija azzjoni għal tneħħija ta' bini mtella mill-konvenut fuq l-arja tal-blokk ta' żewġ appartamenti, liema arja hija komuni bejn il-partijiet kif indikat fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut datat 29 ta' Ottubru 1987 u kif anke jikkonferma l-konvenut stess fir-risposta ġuramentata tiegħu.

Il-konvenut jikkonferma wkoll illi l-bini in kwistjoni ġie mibni minn persuni mqabdin minnu. L-atturi qegħdin jitolbu wkoll danni li jgħidu li ġew ikkaġunati lilhom bl-aġir tal-konvenut. Il-konvenut jilqa' għat-talbiet attriċi billi jeċċepixxi li l-bini tas-sular in kwistjoni sar bil-kunsens tal-atturi kif ukoll illi t-talba għad-demolizzjoni tal-bini hija nsostenibbli, li huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas ebda danni u li fi kwalunkwe każ li l-atturi ma soffrew ebda danni.

Il-fatti tal-każ huma dawn. L-attur Walter James Middleton akkwista l-appartament bin-numru tnejn (2) fi Triq Għabex, San Pawl il-Baħar, formanti parti minn blokk ta' żewġ appartamenti bl-isem "Belleview" mingħand il-konvenut permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut datat 29 ta' Ottubru 1987. Il-konvenut huwa proprjetarju tal-appartament bin-numru wieħed (1) fl-istes blokk. F'dan il-kuntratt hemm indikat illi dan l-appartament kien qiegħed jinbiegħ '*with all its rights and appurtenances, but the roof of the said flat is in common between the flats in the same block*.'[1] L-atturi ma jgħixux hawn Malta iżda jiġu biss għall-vaganzi. Jirriżulta li fis-sena 2003, il-konvenut bena sular ieħor fuq il-bejt komuni tal-partijiet. Huwa jgħid illi dan għamlu bil-kunsens tal-atturi li kienu jafu li qiegħed isir dan l-iżvilupp waqt li l-atturi jgħidu li huma saru jafu bl-iżvilupp minghand terzi wara li kien inbena u dan peress illi huma kien ilhom snin ma jiġu Malta.

Skont l-artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili:

> "*Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-ħwejjeġ in komun, basta (a) li jinqeda bil-ħaġa skont id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu u (b) li ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom*"

Filwaqt illi l-artikolu 493 jipprovdi li:

---

[1] Fol. 6 tal-proċess

> *"Ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa in komun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kullħadd*."

Dwar il-kostruzzjoni ta' dan is-sular, kif diġà ingħad mhuwiex kontestat bejn il-partijiet illi l-bejt in kwistjoni huwa komuni bejniethom. Iżda hemm diverġenzi bejn il-partijiet dwar jekk l-atturi kinux jafu u tawx il-kunsens tagħhom għall-iżvilupp.

F'dan is-sens, din il-kawża tistrieħ fuq il-kredibiltà tax-xhieda u fuq l-apprezzament illi din il-Qorti trid tagħmel prinċipalment fuq id-deposizzjonijiet tagħhom. Dwar dan, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet Joseph Tonna vs Philip Azzopardi deċiza nhar it-12 t'April 2007 fejn ingħad illi:

(1) Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piż tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ġġib il-prova ta' l-eżistenza tiegħu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bażi tad-dritt azzjonat minnu (actori incumbit probatio), sija fuq il-konvenut għas-sostenn tal-fatt miġjub minnu biex jikkontrasta il-pretiża ta' l-attur (reus in excipiendo fit actor). Ara ***Kollez. Vol. XLVI P I p 5****;*

*(2) Fil-kors tal-kawża dan il-piż jista' joxxilla minn parti għall-oħra, għax, kif jingħad, "jista' jkun gie stabbilit fatt li juri prima facie li t-teżi ta' l-attur hija sostenuta" (****Kollez. Vol. XXXVII P I p 577****);*

(3) Il-ġudikant adit mill-meritu tal-każ hu tenut jiddeċiedi iuxta alligata et probata, u dan jimporta illi d-deċizjoni tiegħu tiġi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jiġifieri, minn dawk iċ-ċirkustanzi tal-fatti dedotti għab-bazi tad-domanda jew ta' l-eċċezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piż tal-provi ssir bażi tar-regola legali tal-ġudizzju in kwantu timponi fuq il-ġudikant il-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru għax mhux ipprovat;

(4) Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-prinċipju tal-konvinċiment liberu tal-ġudikant. Lilu hu mogħti l-poter diskrezzjonali ta' l-apprezzament tar-riżultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaża l-konvinċiment tiegħu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji għall-formazzjoni tal-konvinċiment tiegħu. Naturalment dik id-diskrezzjoni tiegħu hi soġġetta għal dak il-limitu legali impost fuqu mill-Artikolu 218 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li jrid li fis-sentenza tingħata motivazzjoni raġonata li tikkonsenti l-kontroll tal-ħsieb loġiku segwit fuq appell interpost mis-sentenza. Motivazzjoni din, li jekk jinstab li tirrispondi mal-loġika u r-razzjonalita`, kif ukoll koerenti ma' l-elementi utilizzati allura skond ġurisprudenza konkordi, ma tiġix disturbata minn Qorti ta' revizjoni. Ara, b' ezempju, ***Kollez. Vol. XXIV P I p 104***.

Kif qalet ukoll din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet George Bugeja vs Joseph Meilaq, deċiza fit-30 t' Ottubru 2003:

"Fil-kamp ċivili għal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-ġudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja, verosimili. Dan fuq il-bilanċ tal-probabilitajiet, sostrat bażiku ta' azzjoni ċivili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, ġeneralment bastanti ghall-konvinċiment. Għax kif inhu paċifikament akkolt, iċ-ċertezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan għad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-ħtija trid tirriżulta mingħajr ma tħalli dubju raġjonevoli. Kif kompla jingħad fl-imsemmija kawża "Farrugia vs Farrugia", "mhux kwalunkwe tip ta' konflitt għandu jħalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessita' li minħabba fih ma tkunx tista' tiddeċiedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola ta' "in dubio pro reo"'.

Il-konflitt tal-provi huma ħaġa li l-Qrati jridu min dejjem ikunu lesti għaliha. Il-Qorti għandha teżamina jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibiltà u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex

verżjoni teskludi lill-oħra, anke fuq bilanċ ta' probabiltajiet, u tal-preponderanza tal-provi, għaliex dawn, f'kawżi ċivili huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant (Farrugia vs Farrugia, deċiza minn din il-Qorti fl-24 ta' Novembru 1966).

L-atturi xehdu permezz ta' affidavit kif ukoll sar kontro-eżami tal-attriċi. Huma konsistenti fix-xhieda tagħhom fis-sens illi huma ma kienux hawn Malta fiż-żmien illi sar l-iżvilupp peress li għamlu xi snin ma jiġux għall-vaganzi u saru jafu bl-iżvilupp biss mingħand terzi. Il-konvenut jgħid illi huwa ma kienx ta avviż lill-atturi li kien ser jibni dan is-sular iżda li huma setgħu jkunu jafu bl-iżvilupp peress illi kien twaħħal l-avviż maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar mal-faċċata kif ukoll illi huma kienu hawn meta kien qiegħed isir l-iżvilupp. Huwa jgħid ukoll illi l-atturi kellhom lil xi ħadd hawn Malta li kien jamministralhom il-proprjeta.

Il-Qorti hija tal-fehma li l-verżjoni tal-konvenut ma hija kredibbli xejn. Mill-analiżi tal-provi u bħala punt ta' liġi, l-Qorti ma ssibx fuq il-bilanċ ta' probabilità illi l-konvenut irnexxielu jġib prova rassikuranti, soda u soddisfaċjenti għall-konvinċiment ta' din il-Qorti ta' dak illi huwa jallega sabiex jiddefendi l-pożizzjoni tiegħu. Huwa ma ressaq ebda provi biex jisostanzja l-argument tiegħu. Li kieku l-atturi kienu hawn fiż-żmien illi nbena dan is-sular, li ċertament ħa ammont ta' żmien biex tlesta, huwa seta' ressaq xhieda ta' xi ħadd illi kien rahom (bħal bennejja) jew mqar illi huwa kien tkellem magħhom meta kien qiegħed isir l-iżvilupp. Mhuwiex verosimili xejn illi l-atturi kienu jafu bl-iżvilupp fuq bejt li huwa in parte tagħhom, baqgħu siekta sakemm tlesta l-iżvilupp imbaghad ipproċedew bl-azzjoni odjerna. Il-konvenut li jallega li l-atturi kienu jafu b'dan l-iżvilupp u anzi skont hu taw il-kunsens tagħhom, kellu jieħu ħsieb sabiex iressaq provi sabiex jisostanzja l-argument tiegħu u mhux sempliċiment jgħid illi ġieli kienu fuq il-post meta kienet qiegħed isir l-iżvilupp jew isemmi persuna mingħajr isem illi skont huwa kienet tamministralhom il-proprjeta tagħhom.

Issir riferenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Alan Cauchi et vs Martin Curmi, deċiża fl-24 ta' Frar 2011 fejn ingħad:

> "*F'dan il-każ il-fatti prodotti juru li l-bejt hu proprjetà indiviża bejn il-kontendenti billi ma jidhirx li qatt ġie diviż u għandhom id-dritt li jeżerċitaw it-tgawdiija fuq it-totalita tiegħu mingħajr ebda wieħed mill-koproprjetarji jagħmel xi ħaġa li biha jista' jostakola l-liberu godiment tal-oġġett miżmum u possedut in komun. L-artikolu 491(b) fil-fatt igħid li proprjetà komuni ma tistax tintuża b'mod li tista' żżomm lil koproprjetarji l-oħra mill-użu tal-proprjetà komuni, u l-artikolu 493 igħid li ebda wieħed mill-koproprjetarji ma jista jagħmel alterazzjonijiet fil-fond komuni mingħajr il-kunsens tas-sidien l-oħra. Bini ta' kmamar fuq il-bejt komuni mingħajr il-kunsens tal-koproprjetarju l-oħra kollha, u impediment li koproprjetarju jkollu aċċess liberu għal dak li hu tiegħu għalkemm indiviż ma ħaddieħor hi vjolazzjoni ċara tad-drittijiet tal-atturi fit-tgawdija tal-bejt komuni, liema atti saru mill-konvenut*."

Dwar dan il-punt issir riferenza wkoll għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Michael Portelli vs Paul Bonello, deċiża fit-30 ta' Novembru 2006 fejn ingħad:

> "*Illi madankollu, l-akbar raġuni ġuridika li xxejjen il-każ tal-imħarrek hija l-fatt li ladarba l-arja tal-bejt kienet ta' bosta sidien, ma setax huwa jaqbad u jieħu r-riedni f'idejh u jaqbad u jagħmel xogħolijiet fi ħwejjeġ ħaddieħor ukoll. Din ir-regola toħroġ mill-liġi nnifisha, u sservi biex tħares il prinċipju li, f'kull ġid miżmum minn aktar minn sid wieħed, kull wieħed mis-sidien jidħol f'vantaġġ u l-piżijiet skont is-sehem tiegħu, u l-ebda komproprjetarju ma jista' jinqeda bil-ħaġa kontra l-interessi tal-komunjoni jew b'mod li ma jħallix lis-sidien l-oħra jinqdew biha skond jeddijiethom.*"

Il-Qorti kompliet billi tgħid ukoll illi ma kienx biżżejjed għall-konvenut illi jgħid illi huwa kien avża lill-attur li kien ser jiżviluppa l-bejt. Il-Qorti ma dehriliex li dan it-tagħrif kien ifisser l-għoti tal-kunsens tal-attur jew jissarraf fir-rinunzja min-naħa tal-attur tal-jeddijiet reali tiegħu.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu il-konvenut għamel riferenza għall-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili u jitlob lill-Qorti tapplika l-provedimenti ta' dan l-artikolu illi jaqra hekk:

> "*Jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi biċċa mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-ġar ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini, u ma jagħmilx opposizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu ddikjarati ta' proprjeta ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, li jagħmel tajba kull ħsara li tkun saret*."

Din il-Qorti tibda biex tgħid illi l-konvenut naqas meta ma nvokax dan l-artikolu speċifiku fl-eċċezzjonijiet tiegħu. Kif qalet din il-Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Dennis Cassar et vs Michael Stivala et, deċiża fil-31 ta' Ottubru 2013:

> "*B'omaġġ għall-prinċipju audi alteram partem, l-attur għandu jkun jaf bl-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut minn qabel ma jibda jippreżenta l-provi tiegħu u dan bl-iskop li jkun jaf x'se tkun il-kontestazzjoni kontra t-talba tiegħu*."

Biss però:

> "*Għalkemm hu veru li min ikun konvenut f'ġudizzju u jrid jikkontesta t-talba għandu jippreżenta nota li jkun fiha miġjubin l-eċċezzjonijiet tiegħu, dan però ma jfissirx ili l-istess konvenut, wara l-preżentata ta' din in-nota, ma jkunx jista' jressaq u jissolleva eċċezzjonijiet oħra, anki fil-korp ta' nota tal-osservazzjonijiet u huwa obbligu tal-ġudikant li meta jiġi biex jaqta' l-kawża, jeżamina u jivvaluta l-meżżi kollha ta' difiża li l-partijiet ikunu ressqu quddiemu*." (Vol XLI.i.48).

Għaldaqstant, il-Qorti sejra xorta waħda tistħarreġ jekk fil-każ tal-lum jistgħax jiġi applikat l-artikolu 571 msemmi iżda dan tenut kont illi dan l-artikolu ma ġiex invokat mill-konvenut bħala eċċezzjoni formali.

Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Carmelo Parnis vs George Fenech, deċiża fl-10 ta' April 1953:

"Illi biex jiġi applikat dan l-artikolu hemm bżonn li jikkonkorru erba' kondizzjonijiet:- (a) Illi jrid ikun jitratta minn bini; (b) illi dan il-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 jagħmilx opposizzjoni."

Fil-kawża fl-ismijet Galea vs Farrugia deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Settembru 1994 ingħad illi:

"L-artikolu 571 in fatti ma jeskludix id-dritt tal-ġar li ġie mċaħħad minn xi parti tal-proprjetà tiegħu li jaġixxi għar-reintegrazzjoni tad-drittijiet tiegħu kif ippropona l-attur. Jipprospetta biss li f'ċerti determinanti ċirkostanzi u f'dawk biss u meta hekk jirriżulta, għandu jitqies li jkun hemm aċċessjoni tal-bini li jkun magħmul fuq il-proprjetà ta' ħaddieħor u tal-art taħtha b'mod li din titqies bħala tappartjeni lil min ikun għamel il-kostruzzjoni. Din hija għalhekk eċċezzjoni għar-regola. Eċċezzjoni li tippermetti lill-Qorti d-diskrezzjoni li ma tapplikax is-sanzjoni ultima tar-reintegrazzjoni sħiħa l-aktar in omaġġ tal-preżunta u pprovata bona fede ta' min bena. Dikjarazzjoni li tista' ssir mill-Qorti sua sponte jekk jirriżultawlha ċ-ċirkostanzi stabbilit fl-artikolu jew b'deċiżjoni ta' eċċezzjoni 'ad hoc' mogħtija mill-konvenuti."

Dwar l-ewwel żewġ elementi neċessarji sabiex jiġi applikat l-artikolu 571 l-Qorti taqbel mal-konvenut illi dawn huma sodisfatti in kwantu li l-iżvilupp in kwistjoni kien ta' bini u li dan il-bini ġie mibni in parti fuq il-proprjeta tal-atturi.

Dwar il-bona fidi, fis-sentenza Carmelo Parnis vs George Fenech fuq citata ngħad hekk:

"Il-bwona fede li tikkostitwixxi t-tielet element tikkonsisti fil-konvinzjoni f'min ikun qed jibni li l-kostruzzjoni tkun qegħda ssir fuq art tiegħu, b'mod li ma jkollux l-intenzjoni li jużurpa l-art ta' ħaddieħor, iżda li jagħmel att leġittimu.

Għalhekk, mhuwiex biżżejjed biex jeskudu 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, 24.03.1904, in re "Panattoni c. Bianchi", riportata fil-Fadda, Giursp. Co. Civ. Ital., art. 452, no. 73)... 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."

Issir riferenza wkoll għal dak li ngħad fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et, deċiża fid-9 ta' Marzu 2005:

"*Il-buona fede rilevanti tikkonsisti f'dak il-konvinċiment raġonevoli tal-kostruttur li hu qed jibni fuq art proprju tiegħu u li ma kien qed jikkommetti ebda użurpazzjoni.*

Dan l-istat soġġettiv irid jeżisti mill-bidu sat-tmiem tal-bini. Barra minn hekk din il-buona fede ma tistax tkun preżunta iżda trid tiġi demonstrata, fil-fattispeċi partikolari tal-każ, mill-kostruttur jekk irid jikkonsegwixxi favur tiegħu t-trasferiment tal-proprjeta ta' l-art okkupata bil-bini. Dan għaliex, kif dottrinalment indikat, dan l-artikolu tal-liġi huwa limitazzjoni għall-prinċipju ġenerali ta' l-aċċessjoni "superficies solo cedit"'.

L-artikolu 531 tal-Kodiċi Ċivili jagħmel distinzjoni bejn possessur in buona fede u dak in mala feda:

"*(1) Persuna li, għal raġunijiet li għandhom mis-sewwa, taħseb li l-ħaġa li tippossjedi hija tagħha, hija pussessur ta' bona fidi.*
(2) Min jaf, jew minħaba ċ-ċirkostanzi għandu jaħseb li l-ħaġa li jippossjedi hija ta' ħaddieħor, huwa pussessur ta' mala fidi."

Kif qalet din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet Angelo Montebello vs George Mifsud tas-27 ta' Jannar 2003:

> *"Jingħad mill-ewwel a skans ta' ekwivoċi illi dubji f'każijiet konsimili, dejjem neċessarjament jibqa' f'xi grad jew ieħor. Però jinkombi dejjem illi jiġu valutati sew il-provi biex minnhom ikun jista' jingħad b'ċertezza jekk dawn jinnewtralizżżawx il-presunzjoni legali stabilita fl-Artikolu 531 fuq riferit*."

Fis-sentenza tagħha l-Qorti tkompli billi tispjega li bona fidi tkun determinata mhux b'ġudizzju soġġetiv dwar dak li l-konvenut seta' basar li kienet il-qagħda iżda pjuttost in bażi għal kriterji oġġettivi.

Applikati dawn il-prinċipji għal dan il-każ, il-Qorti mhijiex konvinta xejn illi l-konvenut kienet qiegħed jaġixxi in bona fidi meta żviluppa l-proprjetà. Kien huwa stess illi biegħ lill-atturi l-appartament tagħhom b'nofs il-bejt u huwa jirikonoxxi li kien hekk fix-xhieda tiegħu. Iżda imbaghad fl-istess xhieda jkompli billi jgħid illi huwa kien minghalih illi l-bejt kien kollu tiegħu. Ċertament illi bħala l-venditur fuq il-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjetà attriċi huwa kien jaf eżattament x'kien qiegħed ibiegħ u fi kwalunkwe każ kien fl-interess tiegħu li jagħmel il-verifiki tiegħu qabel ma jibda jiżviluppa l-proprjetà. Jekk huwa ma għamilx hekk, ma jistax jinħeba minn għemilu billi jgħid illi aġixxa in bona fede. Għaldaqstant fil-fehma tal-Qorti dan l-element mhuwiex sodisfatt.

B'żieda ma dan, kif tajjeb irriteniet din il-Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Leslie Bundy et vs Paul Bonello, deċiża fit-12 ta' Ottubru 2006:

> "*Hu prinċipju bażilari li d-drittijiet reali joħorġu minn kuntratti pubbliċi, u mhux minn xi ħsieb ta' xi parti jew ftehim verbali. Meta minn att pubbliku jirriżulta li sar trasferiment ta' sehem indiviż ta' proprjeta immobbli, mhux leċitu li dak li jkun jiprova jallega li mhux hekk kellu jsir, multo magis li meta wieħed iqis li qatt ma sar xi tentattiv biex il-kuntratt, jew parti minnu, jiġi rexiss minħabba żball ta' fatt*."

Fir-rigward tal-aħħar element u ċioè li l-atturi kienu jafu bl-iżvilupp u ma għamlux opożizzjoni, il-Qorti ssib illi lanqas dan l-

element ma huwa sodisfatt. Kif diġà ngħad, ma tressqet ebda prova li l-atturi kienu jafu bl-iżvilupp u wisq inqas setgħu resqu xi oppożizzjoni għalih sakemm tlesta. Il-fatt illi seta' kien hemm imwaħħal mal-binja notifika ta' żvilupp tal-Awtorità tal-Ippjanar ma jfissirx illi l-atturi kienu jafu bl-iżvilupp meta dawn lanqas biss kienu hawn Malta. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-attur iżid ukoll illi minħabba li ma saritx din l-opożizzjoni l-atturi rrinunzjaw għad-drittijiet tagħhom.

Kif ingħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Carmelo Galea vs Dottor Albert Camilleri noe (Kollez. Vol. XXXIV P II p.646) deċiża fit-18 ta' Marzu 1977:

> "*rinunzja taċita għandha tiġi interpretata tant restrittivament illi mill-fatti li minnhom dik ir-rinunzja trid tiġi desunta ma tkunx tista' tinġibed konġettura oħra ħlief il-propożitu evidenti tar-rinunzja. Hemm bżonn li din tirriżulta minn att jew kumpless ta' atti li jissupponi neċessarjament fir-rinunzjat l-intenzjoni li huwa jabdika d-dritt tiegħu*."

Ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' Novembru 2004 fl-ismijiet Maria Baldacchino vs Edwin Pace, fejn ingħad illi:

> "*In bażi għal dak li ntqal ma jidhirx li fil-każ taħt konsiderazzjoni jista' jitnissel li kien hemm rinunzja, anke taċita, ta' l-attriċi għas-sempliċi motiv li din baqgħet passiva u ma oġġezzjonatx fil-mument tal-kostruzzjoni tat-tieqa*."

Il-Qorti ma tistax taċċetta l-argument tal-konvenut illi kien hemm xi rinunzja taċita da parti tal-atturi meta kif ġie muri huma lanqas biss kienu jafu li qiegħed isir l-iżvilupp. Il-fatt illi l-atturi ma ġewx Malta għal numru ta' snin ma jagħti ebda dritt lill-komproproprjetaru li jiżviluppa l-proprjetà miżmuma in komun mingħajr il-kunsens tas-sidien l-oħra kif donnu qiegħed jipprova jagħti x'jifhem il-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu meta jgħid illi l-atturi kellhom sena sħiħa sabiex jissolevaw l-opozizzjoni tagħhom – sena li fiha qatt ma ġew Malta. Il-konvenut ma jistax jippretendi li l-atturi kellhom jopponu għall-żvilupp li lanqas biss kienu jafu li

qiegħed isir. Lanqas ma jirriżulta li l-atturi b'xi mod ittraskuraw il-proprjetà tagħhom. Il-fatt illi huma ma ġewx Malta għal numru ta' snin ma jfissirx awtomatikament illi l-proprjetà ġiet traskurata. Fi kwalunkwe każ, jerġa jingħad illi dan kollu xorta waħda ma kien jgħati ebda dritt lill-konvenut jiżviluppa l-bejt komuni tal-partijiet mingħajr il-kunsens tagħhom.

Huwa minnu wkoll illi l-ħsieb tal-artikolu 571 msemmi huwa li jiġi kkonservat il-bini, iżda dan huwa biss eċċezzjoni tar-regola ġenerali fejn jista' jiġi applikat dan l-artikolu biss meta l-elementi kollha jikkonkorru. F'dan il-każ, kif diġa ngħad dan l-artikolu ma jistax jiġi applikat u għaldaqstant din il-Qorti ma tistax tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenut f'dan is-sens.

Il-konvenut jgħid illi fi kwalunkwe każ l-atturi għad għandhom bejt illi huwa tal-istess daqs illi kien qabel. Mill-provi mhuwiex ċar jekk filfatt inbeniex sular ieħor jew penthouse. F'każ illi nbniet penthouse ċertament illi ma jistax jingħad illi l-atturi xorta waħda għandhom bejt tal-istess daqs u dan peress illi huwa magħruf illi saqaf ta' penthouse ma jistax jiġi kkunsidrat bħala bejt.[2] Iżda anke fil-każ illi l-iżvilupp jikkonsisti f'sular ieħor u mhux penthouse, dan xorta waħda ma kien jagħti ebda dritt lill-konvenut jiżviluppa bejt illi ma kienx tiegħu biss. Id-drittijiet tal-atturi ġew mittiefsa bl-iżvilupp tal-bejt mingħajr il-kunsens tagħhom u l-konvenut ma jistax jinħeba wara l-iskuża li l-atturi xorta waħda għandhom bejt tal-istess daqs fuq is-sular in kwistjoni.

Fir-rigward tad-danni li l-atturi jgħidu li soffrew minħabba l-kostruzzjoni li saret mill-konvenut f'arja tal-proprjetà tagħhom, jibda biex jingħad illi huwa prinċipju stabbilit illi kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bil-ħtija tiegħu (artikolu 1301 tal-Kodiċi Ċivili) u li jitqies fi ħtija kull min, f'għemilu, ma jużax il-prudenza, għaqal u ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja (artikolu 1032(1) tal-Kodiċi Ċivili). Għar-rigward tal-kwistjoni ta' responsabbilità huwa meħtieġ li jintwera li l-atturi ġarrbu l-ħsarat li minnhom jilmentaw u kif ukoll jeħtieġ li jintwera li l-

[2] Ara f' dan is-sens is-sentenzi fl-ismijiet **Michael Portelli vs Paul Bonello** u **Leslie Bundy et vs Paul Bonello** msemmija

imħarrek kien jaħti għalihom (Henry Gatt vs Charles Camilleri deċiża minn din il-Qorti fit-28 ta' Jannar 2004).

Sabiex jissostanzjaw il-fatti allegati minnhom, l-atturi ppreżentaw rapport ġuramentat tal-perit tagħhom li jelenka l-ħsarat fil-proprjetà li kien jinkludi ħsarat minn ingress ta' ilma u ħsara lill-aperturi li kienu '*stained by either sand cement mortar or by rendering mortar or by colouring pigments*'. Fl-opinjoni tal-perit, '*The cause of such water damage could have taken place during the construction phase, since an additional storey has been erected at third floor. Otherwise the cause could be in the lack of detailing and precaution taken during both the construction phase and finishing phase*.' Il-perit jikkwantifika dawn il-ħsarat fl-ammont ta' Lm1035 eskluż VAT li jammonta għal total ta' LM1221.30, illum €2845. L-attriċi tgħid illi xogħolijiet ta' tiswija saru mill-atturi iżda li m'għandhiex irċevuti fiskali għal dawn ix-xogħolijiet.

Ma jirriżultax illi l-konvenut ressaq ebda prova jew imqar ikkumenta dwar l-allegazzjonijiet tal-atturi fir-rigward tad-danni li ġew kaġunati lilhom bl-iżvilupp illi sar u wisq inqas ma ġiet kontradetta l-prova tal-ammont likwidat mill-perit tal-atturi fir-rapport tiegħu.

L-atturi, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jagħmlu riferenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet Albert Farrugia vs Peter Galea et deċiża fis-7 ta' Frar 2007 fejn ingħad illi:

> "*Kull ma kellu jipprova l-attur kien il-fatt ta' l-ingress ta' l-ilma fil-fond tiegħu provenjenti mill-appartament sovrastanti, proprjetà ta' l-appellanti. Hi din il-prova tan-ness materjali tal-kawżalità bejn l-ingress ta' l-ilma u d-dannu verifikat li kienet tinkombi fuq l-attur. Dan għaliex fl-każ preżenti ninsabu fil-presenza tar-responsabbilità oġġettiva, hekk krejata mis-sitwazzjoni taż-żewġ fondi, għal liema jgħoddu wkoll il-prinċipju tar-res ipsa loquitur*."

Kif ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Leo Chetcuti Caruana et vs Korporazzjoni għas-Servizzi tal-Ilma et, deċiża fid-29 ta' Lulju 2013 fejn ingħad illi kien jispetta lill-konvenut li

jispjega li x-xogħol kien konformi ma' dak li jsir normalment u li fuq bażi ta' probabilità teżisti ipoteżi plawsibbli ta' kif seħħ l-inċident u li teżonerah mir-responsabbilità.

F'dan il-każ kif diġà ngħad, jirriżulta li l-konvenut naqas kompletament milli jindirizza l-premessi u talbiet tal-attur f'dan ir-rigward ħlief bl-eċċezzjoni li din it-talba għad-danni m'għandhiex tintlaqa' in kwantu li skont hu l-iżvilupp kien sar bil-permess tal-atturi u li fi kwalunkwe każ l-atturi ma soffrewx danni. Il-Qorti diġà pronunzjat ruħha dwar l-allegat kunsens tal-atturi għal dan l-iżvilupp u dwar id-danni kkaġunati ssib illi f'dan il-każ l-atturi rnexxilhom jippruvaw fuq bażi ta' probabbilità li l-ħsara li ġiet ikkaġunata lilhom kienet ikkawżata mill-iżvilupp illi għamel il-konvenut u ma hemm ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tilqa' t-talbiet tal-atturi f'dan ir-rigward. L-istess għandu jingħad fir-rigward tal-ammont mitlub in kwantu li l-Qorti ssib illi fiċ-ċirkostanzi dan l-ammont huwa wieħed ġust u fi kwalunkwe każ ma ġiex indirizzat u wisq inqas kontradett mill-konvenut.

Kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet, Joseph C Agius vs Richard Galea Debono, deċiża fil-21 ta' Ottubru 2002:

> "*Issa huwa minnu illi in forza tal-prinċipju tad-Dritt Ruman il-piż tal-prova huwa mixħut fuq min jafferma fatt, u mhux min jinnegah – incumbit probatio ei qui dicat non ei qui negat. B'danakollu spiss jiġri wkoll li waqt l-andament tal-kawża l-piż tal-prova jgħaddi fuq il-parti l-oħra. Dan jiġri meta jkun ġie stabbilit fatt li juri prima facie li t-teżi tal-attur hi sostenuta*."

Għalhekk għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti,

1. Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-konvenut għamel alterazzjonijiet fil-bejt komuni tal-appartamenti fi Triq Għabex, San Pawl il-Baħar, bl-isem "Belleview" mingħajr il-kunsens tal-atturi bħala ko-proprjetarji tal-istess bejt;

2. Tilqa’ t-tieni talba attriċi u tikkundanna lill-konvenuti bħala eredi tal-konvenut Carmel Bellizzi sabiex a spejjeż tagħhom u fi żmien sitt (6) xhur mil-lum ineħħu u jirrimwovu l-bini fuq il-bejt tal-blokk bl-isem “Belleview” fi Triq Għabex, San Pawl il-Bahar u tordna li jekk fit-terminu lilhom prefiss il-konvenuti jonqsu milli jagħmlu dak kollu li qiegħed ikun ordnat jagħmlu, il-Qorti qiegħda tawtorizza lil-atturi sabiex jeżegwixxu huma x-xogħolijiet indikati a spejjeż tal-konvenuti u dan taħt is-superviżjoni tal-perit Alan Saliba li qiegħed jinħatar għal dan l-iskop;

3. Tilqa r-raba’ talba attriċi u tiddikjara lill-konvenut responsabbli għad-danni kkaġunati lill-atturi fil-proprjetà tagħhom u tillikwida d-danni fl-ammont ta’ elfejn tmien mija u ħamsa u erbgħin Ewro (€2845);

4. Tordna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi s-somma ta’ elfejn tmien mija u ħamsa u erbgħin Ewro (€2845) b’imgħax mid-data tas-sentenza.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenut.

IMHALLEF

DEP/REG